

## UCHWAŁA

Dnia 15 listopada 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku K. L.

przy uczestnictwie "(...)" sp. z o.o. w W.

o wpis przynależnej komórki lokatorskiej i wpis zmiany powierzchni w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) /9, o wpis zmiany udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z prawem własności lokalu nr 2, w dziale I-Sp księgi wieczystej nr (...) /9, o wpis prawa własności na rzecz wnioskodawczyni w dziale drugim księgi wieczystej nr (...) /9, o wpis hipoteki w kwocie 560.000 zł w dziale czwartym księgi wieczystej nr (...) /9 oraz o wpis podziału do korzystania w dziale trzecim księgi wieczystej nr (...) /4,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 15 listopada 2018 r.

zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Okręgowy w W.

postanowieniem z dnia 18 maja 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

"I. Czy dopuszczalne jest zbycie pomieszczenia przynależnego do samodzielnego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (wraz z określonym przez strony czynności udziałem w częściach wspólnych nieruchomości „związanym” z tym pomieszczeniem), na rzecz właściciela innego samodzielnego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w granicach tej samej wspólnoty mieszkaniowej, w sytuacji, gdy tego rodzaju czynność rozporządzająca dokonana zostaje bez udziału innych właścicieli lokali w tej wspólnocie mieszkaniowej i bez ich zgody wyrażonej w formie uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 4 ustawy o własności

lokali i z zastrzeżeniem, że w wyniku umowy zbywana izba stanowić będzie pomieszczenie przynależne do lokalu nabywcy?

w wypadku pozytywnej odpowiedzi na pytanie opisane w punkcie pierwszym:

II. Czy dla skutecznego złożenia wniosku o wpis na podstawie umowy dokumentującej obrót tego rodzaju pomieszczeniem wystarczające jest odpowiednio precyzyjne (zgodne z treścią wpisów w odpowiedniej księdze wieczystej) oznaczenie izby, której dotyczy czynność rozporządzająca, czy też warunkiem koniecznym jest każdorazowe oznaczenie podlegającej podziałowi nieruchomości zbywcy, poprzez wskazanie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu?"

podjął uchwałę:

**Dopuszczalne jest zbycie pomieszczenia przynależnego do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej w celu przyłączenia tego pomieszczenia do innego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość i położonego w granicach tej samej wspólnoty mieszkaniowej; do dokonania w ten sposób podziału prawnego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały, o której stanowi art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.).**

#### UZASADNIENIE

Notarialną umową z dnia 21 grudnia 2015 r. uczestniczka (...) sp. z o.o. w W. sprzedała wnioskodawczyni K. L., położony w budynku przy A. w W. i stanowiący odrębną nieruchomość, lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 66,95 m<sup>2</sup>, znajdujący się na pierwszej kondygnacji, objęty księgą wieczystą (...)/9 wraz z udziałem w 2763/1000000 części w nieruchomości wspólnej, dla której jest prowadzona księga wieczysta (...)/4 oraz komórkę lokatorską nr (...) położoną na drugiej kondygnacji tego budynku o powierzchni 3,30 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 136/1000000 części.

Na podstawie tej umowy strony wniosły do sądu wieczysto-księgowego m.in. o sprostowanie w księdze wieczystej (...)/9 w dziale I-0 poprzez dokonanie wpisu samodzielnego lokalu nr 2 położonego na pierwszej kondygnacji w budynku przy A. w W., składającego się z trzech pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki i wc oraz przynależnej komórki nr (...) o powierzchni użytkowej 70,24 m<sup>2</sup>, wraz wpisem w dziale II prawa własności na rzecz wnioskodawczyni oraz o sprostowanie w dziale I - Sp poprzez dokonanie wpisu, że z własnością tego lokalu jest związany udział w 2899/1000 000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntową nr 29/8.

Sąd Rejonowy w W., po rozpoznaniu skargi uczestniczki na orzeczenie Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w W. z dnia 28 grudnia 2017 r. postanowieniem z dnia 9 lutego 2018 r. oddalił wnioski w części dotyczącej wpisów w dziale I-0 księgi wieczystej nr (...)/9. W uzasadnieniu wskazał, że w zakresie dotyczącym „dokupienia” komórki lokatorskiej żądanie wniosku nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż sprzedającej (...) sp. z o.o. w W. nie przysługuje już udział w nieruchomości wspólnej, którym rozporządziła w tej umowie. Poza tym, nawet gdyby przyjąć, że sporna komórka lokatorska była składnikiem, stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu nr 36 położonego w tym budynku i objętego księgą wieczystą (...)/7, to skutkiem takiej umowy byłby podział tego lokalu, jako odrębnej nieruchomości, co powinno odbywać się w ramach procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali.

Rozpoznając apelację uczestniczki A. sp. z o.o. w W., Sąd Okręgowy w W. powziął wątpliwości, które wyraził w przedstawionym do rozstrzygnięcia pytaniu prawnym. W uzasadnieniu wskazał, że w stanie faktycznym sprawy, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, przedmiotem sprzedaży nie była część nieruchomości wspólnej, lecz pomieszczenie przynależne do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w celu jego przyłączenia do innego lokalu prawnie wyodrębnionego. Będący własnością uczestniczki lokal nr 36, objęty księgą wieczystą (...)/7 składa się w przeważającej części z pomieszczeń przynależnych w postaci licznych komórek lokatorskich, w tym będącej przedmiotem umowy z dnia

21 grudnia 2015 r., komórki oznaczonej symbolem (...). Lokal ten, tak jak lokal nr 2 nabyty przez wnioskodawczynię, znajdują się w granicach tej samej nieruchomości wspólnej położonej przy A. w W. Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, iż pomieszczenie przynależne do lokalu jest kwalifikowane jako jego część składowa, która zgodnie z art. 47 § 1 k.c. nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności. Z drugiej jednak strony ustawodawca dopuszcza zmiany w strukturze lokali przez ich podział oraz połączenie, ale do tego wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały, co wynika z art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 716, ze zm.; dalej: „u.w.l.”).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Powyższą regułą stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 u.w.l.). Do lokalu mogą przynależeć, jako części składowe, pomieszczenia (zwane normatywnie „pomieszczeniami przynależnymi”), choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka (art. 2 ust. 4 u.w.l.).

Użyte w ustawie o własności lokali pojęcia: „pomieszczenie pomocnicze” (art. 2 ust. 2) i „pomieszczenie przynależne” (art. 2 ust. 4), mogą być utożsamiane z instytucją części składowej w rozumieniu kodeksu cywilnego, aczkolwiek pojęcia te zostały skonstruowane dla celów tej ustawy. Należy jednak odróżniać pomieszczenie pomocnicze od pomieszczenia przynależnego. Pomieszczeniem pomocniczym jest pomieszczenie, które znajduje się w obrębie samodzielnego lokalu, zaś pomieszczenie przynależne może, lecz nie musi bezpośrednio przylegać do samodzielnego lokalu. Wystarczy bezpośredni związek funkcjonalny tego pomieszczenia z lokalem. Brak pomieszczenia przynależnego zasadniczo nie dyskwalifikuje samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., skoro

jak wynika z art. 2 ust. 4 u.w.l., tego typu pomieszczenia mogą, ale nie muszą przynależeć do lokalu. Oczywiście można sobie teoretycznie wyobrazić samodzielny lokal niemieszkalny składający się z jednego pomieszczenia (głównego) oraz pomieszczenia przynależnego (spełniającego zarazem funkcję magazynu, czy zaplecza, względnie w którym znajduje się węzeł sanitarny, dla obsługi tego lokalu) w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l., bez którego lokal składający się tylko z pomieszczenia głównego traci przymiot samodzielności lokalu o innym niż mieszkalne przeznaczenie, ale tego typu sytuacje będą w obrocie prawnym incydentalne. W przypadku pomieszczenia pomocniczego, jego odłączenie, w zależności od jego znaczenia dla lokalu i powierzchni, może doprowadzić do zmniejszenia funkcjonalności i użyteczności lokalu jako całości, ale niekoniecznie musi prowadzić do utraty przymiotu samodzielności w znaczeniu określonym w art. 2 ust. 2 u.w.l. Do pomieszczeń pomocniczych zalicza się te, które nie są przeznaczone do stałego pobytu ludzi (np. łazienka, pomieszczenie w.c., spiżarka itp.; na temat rodzaju pomieszczeń por. też § 4 oraz § 76 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, ze zm.).

Określenie „pomieszczenie pomocnicze”, jakkolwiek jest zbliżone do pojęcia „przynależności” zdefiniowanego w art. 51 § 1 k.c., ale tego rodzaju pomieszczenie nie jest rzeczą ruchomą, choć niewątpliwie ułatwia korzystanie z lokalu, ale może, w zależności od jego charakteru pozostawać w ścisłym, bądź luźnym związku z lokalem. Z kolei pomieszczenie przynależne wykazuje pewne podobieństwo do części składowej, ale też wykazuje elementy zdecydowanie odrębne. Przede wszystkim bowiem, takie pomieszczenie może być odłączone od danego lokalu bez jego uszkodzenia lub istotnej zmiany, co wprost wynika z jego definicji zawartej w art. 2 ust. 4 u.w.l. Poza tym, takie odłączenie nie spowoduje uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. W istocie rzeczy pomieszczenia przynależne i pomieszczenia pomocnicze mają swoisty - mieszany charakter, częściowo odpowiadając cechom kodeksowej części składowej rzeczy, a częściowo przynależności.

W orzecznictwie jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli zasady wyodrębnienia własności poszczególnych lokali nie stoją temu na przeszkodzie, dopuszczalne jest, aby na podstawie umowy pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali, w tym samym budynku, następowały zmiany w składzie tych lokali przez odłączenie części jednego i przyłączenie jej do drugiego lokalu mieszkalnego. Piwnica i garaż jako pomieszczenia pomocnicze włączone w skład lokalu, wprawdzie stanowią część składową wyodrębnionego lokalu i stosownie do art. 47 § 1 k.c. nie mogą być odrębnym przedmiotem własności, w tym znaczeniu, że właściciel odrębnego lokalu nie może zawrzeć z osobą trzecią umowy przenoszącej na jej rzecz własności wyłącznie tych części lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, w którym została ustanowiona odrębna własności lokalu. Odrębna własność lokalu jako prawo zbywalne nie stanowi natomiast przeszkody w przeniesieniu ułamkowej części nieruchomości lokalowej ani też przeniesieniu na osobę trzecią fizycznie oznaczonej części takiego lokalu pod warunkiem jednak, że doprowadzi to do utworzenia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych i nie naruszy istoty odrębnej własności lokali mieszkalnych, a ponadto takie przeniesienie może być skuteczne tylko wówczas, gdy będzie związane z przeniesieniem udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu (por. postanowienie z dnia 10 kwietnia 1989 r., III CRN 66/89, OSNCP 1991, nr 1, poz. 14). Nie ulega zatem wątpliwości, że pomieszczenie przynależne może być przedmiotem obrotu prawnego, jeśli stanie się odrębnym lokalem w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., a do tego momentu nie może być przedmiotem odrębnej własności.

Jednak ustawodawca na gruncie poprzedniego stanu prawnego nie regulował szczegółowo problematyki nieruchomości lokalowych (por. art. 135-137 k.c.), tak jak w ustawie o własności lokali oraz nie czynił normatywnych dystynkcji pomiędzy pomieszczeniami pomocniczymi i pomieszczeniami przynależnymi. Należy mieć na uwadze, że pierwotnie art. 2 ust. 4 u.w.l. stanowił, że pomieszczenia przynależne do lokalu, a w szczególności piwnica, strych lub magazyn, są częścią składową samodzielnego lokalu, choćby do niego bezpośrednio nie przylegały, chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności lokalu stanowią inaczej. Zmiana tego przepisu

została dokonana ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355).

W konsekwencji, w pierwszym rządzie, należało wyjaśnić, czy w związku z tą nowelizacją ustawy o własności lokali jest dopuszczalny obrót pomieszczeniami przynależnymi do lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, dokonywanymi przez ich właścicieli, w tej samej wspólnotie mieszkaniowej, w celu ich odłączenia od jednego lokalu i przyłączenia go do innego lokalu. Mając właśnie na uwadze powołaną zmianę art. 2 ust. 4 u.w.l., Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 277/00, wyraził pogląd, że pomieszczenie przynależne do lokalu, niezależnie od jego powierzchni, dopóki taki ma charakter, nie może stanowić odrębnego przedmiotu podlegającemu nieograniczonemu obrotowi (IC 2002, nr 1, s. 47). Stanowisko to zostało wyrażone jednak w odmiennym, w stosunku do niniejszej sprawy, stanie faktycznym. Z kolei w jednej z wypowiedzi w literaturze prawniczej, wskazując na dyspozytywny charakter przepisu art. 2 ust. 4 u.w.l., stwierdzono, iż zasady dotyczące części składowych mogą być stosowane odpowiednio do pomieszczeń przynależnych stanowiących część składową odrębnego lokalu (np. piwnica lub garaż). W odróżnieniu bowiem od pojęcia części składowej w rozumieniu kodeksu cywilnego (art. 47-48), którego przepisy mają charakter bezwzględnie obowiązujący, pomieszczenia przynależne do lokalu stanowią jego części składowe *sui generis* tylko wtedy, gdy czego innego nie postanowiono w czynności prawnej lub w orzeczeniu o ustanowieniu odrębnej własności.

Pomimo wskazanej nowelizacji ustawy o własności lokali, co do zasady, nie jest wykluczony obrót pomieszczeniami przynależnymi, stanowiących elementy składowe samodzielnych lokali prawnie wyodrębnionych. Wniosek taki daje się wyprowadzić z innych przepisów ustawy o własności lokali, które pod określonymi warunkami dopuszczają możliwość podziału, przebudowy nieruchomości wspólnej, mającej z założenia charakter przymusowy (art. 5 ust. 1, art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a), a także podziału lokali (art. 22 ust. 4). Zasadniczo bowiem, jak wspomniano wyżej, pomieszczenie przynależne do lokalu nie musi stanowić jego części składowej. W przypadkach, jak w tej sprawie, gdy do jednego lokalu przynależy więcej

niż jedno tego rodzaju pomieszczenie, odłączenie jednego z tych pomieszczeń i przyłączenie go do innego lokalu, do którego takie pomieszczenie nie przynależy, może być celowe, tym bardziej, że w ten sposób zwiększa funkcjonalność lokalu, do którego pomieszczenie jest przyłączane, a zarazem nie obniża funkcjonalności lokalu, z którego jest to pomieszczenie odłączane.

W świetle art. 3 ust. 3 u.w.l. oczywistym jest, że z przeniesieniem własności pomieszczenia przynależnego musi łączyć się przeniesienie udziału w nieruchomości wspólnej, skoro powierzchnia pomieszczenia przynależnego jako elementu samodzielnego wyodrębnionego lokalu ma wpływ na wysokość, związanego z własnością lokalu, udziału w nieruchomości wspólnej. W związku z czym, zmiany w zakresie wysokości udziałów związanych z lokalami objętymi transakcją zbycia części nieruchomości lokalowej w postaci pomieszczenia przynależnego, w ramach tej samej wspólnoty mieszkaniowej, powinny znaleźć odzwierciedlenie we wpisach w księgach wieczystych prowadzonych dla dzielonej w taki sposób nieruchomości lokalowej, a także nieruchomości lokalowej, którą powiększa ta część oraz w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Dotyczy to także aktualizacji wpisów w księgach wieczystych w zakresie nowej powierzchni użytkowej i struktury obu nieruchomości lokalowych. Zmieniona wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej związana z własnością lokali na skutek dokonanej czynności prawnej podlega - jako kwestia z zakresu prawa materialnego - kontroli sądu wieczysto-księgowego, przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej stanowiącej przedmiot obrotu części nieruchomości lokalowej (pomieszczenia przynależnego). Rzecz jasna, suma udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością obu lokali, sprzed i po tej transakcji, powinna być identyczna.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuszcza możliwość technicznego odłączania części nieruchomości wspólnej, a następnie w wyniku stosownych czynności prawnych ich przyłączania do lokali (zob. uchwały z dnia 25 listopada 2011 r. III CZP 65/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 68 oraz z dnia 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17, nie publ.; podobna kwestia na gruncie poprzedniego stanu prawnego była przedmiotem uchwały z dnia 3 kwietnia 1986 r., III CZP 5/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 29).



Od podziału lokalu samodzielne, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, należy odróżniać jego przebudowę w granicach wyznaczonych przez ściany, które wyodrębniają lokal z przestrzeni budynku i decydują o jego powierzchni oraz konfiguracji, która to przebudowa nie wiąże się ze zmianą powierzchni użytkowej mającej wpływ na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej i nie stanowi ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku wchodzące w skład nieruchomości wspólnej. Dopuszczalność takiej przebudowy lokalu może być uzależniona od uzyskania stosownych zezwoleń na drodze administracyjnej (pozwolenia na budowę lub zgłoszenie), ale jej wykonanie prowadzi co najwyżej do zmiany konfiguracji samodzielnego lokalu mieszkalnego, jako przedmiotu odrębnej własności, co na wniosek właściciela powinno znaleźć odzwierciedlenie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. Takie zmiany nie wiążą się z powstaniem przedmiotu prawa o innych właściwościach, ani nie wpływają na zmianę powierzchni innego samodzielnego lokalu lub nieruchomości wspólnej (zob. uzasadnienie powołanej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. III CZP 65/11).

Zgodnie z art. 22 ust. 4 u.w.l. połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

W przepisie tym chodzi o podział lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a nie o podział samodzielnego lokalu, o którym stanowi art. 2 ust. 2 u.w.l., prawnie niewyodrębnionego, czyli przed jego konstytutywnym wpisem do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Do takiego wniosku skłania pierwsza część przepisu art. 22 ust. 4 u.w.l., w którym jest mowa o połączeniu dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość. Rozróżnienie pojęć samodzielnego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość i samodzielnego lokalu niewyodrębnionego, którymi zresztą posługuje się ustawodawca w ustawie o własności lokali (art. 3 ust. 3, art. 4 ust. 1), ma istotne znaczenie dla statusu prawnego pomieszczeń przynależnych w kontekście uzależnienia skuteczności podziału lokalu od zgody właścicieli lokali, o której stanowi art. 22 ust. 4 u.w.l. Z chwilą konstytutywnego wpisu lokalu do księgi wieczystej powstaje odrębna

nieruchomość (lokalowa), która obejmuje również przynależne do lokalu pomieszczenie przynależne. Wówczas samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. i przynależne do niego pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l., stanowią całość w znaczeniu przedmiotu prawa. W związku z czym, odłączenie takiego pomieszczenia w wyniku czynności prawnej i przyłączenie go do innego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, w ramach tej samej wspólnoty mieszkaniowej, jest podziałem prawnym lokalu, który wymaga zgody właścicieli lokali tworzących tą wspólnotę mieszkaniową, wyrażoną w formie uchwały. Taka zgoda nie jest natomiast konieczna, w przypadku odłączenia od samodzielnego lokalu, ale niewyodrębnionego, pomieszczenia przynależnego i przyłączenia go do innego lokalu stanowiącego już odrębną nieruchomość, chyba że podział ten wymaga przeprowadzenia robót budowlanych w elementach nieruchomości wspólnej. W odniesieniu do połączenia, art. 22 ust. 4 u.w.l. ma zastosowanie, gdy dochodzi do połączenia lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lokalową.

Artykuł 22 ust. 4 u.w.l. jest w swej treści normatywnej ogólny, a przez to pojemny i z uwagi na jego bezwzględny charakter nie może być interpretowany zawężająco, a w konsekwencji stosowany wybiórczo jedynie do określonych stanów faktycznych. W szczególności bowiem ustawa o własności lokalu nie definiuje pojęcia podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W związku z czym, przepis ten nie ogranicza się w zastosowaniu wyłącznie do podziału, w wyniku którego powstaną dwa samodzielne lokale, jak również nie różnicuje jego zastosowania zależnie od tego, czy chodzi o odłączenie izby, pomieszczenia pomocniczego, czy też pomieszczenia przynależnego, ani też nie warunkuje jego zastosowania zależnie od rodzaju i wielkości pomieszczenia przynależnego. Nie ogranicza się także do takiego podziału, którego przeprowadzenie wymaga ingerencji w elementy nieruchomości wspólnej w związku z koniecznością wykonania określonych czynności techniczno-budowlanych. Porównanie przepisów art. 22 ust. 3 pkt 5 i 6 u.w.l. oraz art. 22 ust. 4 u.w.l. potwierdza tezę, iż podział prawny lokalu w rozumieniu art. 22 ust. 4 u.w.l. nie musi skutkować podjęciem czynności obejmujących elementy nieruchomości wspólnej. W przeciwnym razie, art. 22 ust. 4 u.w.l. byłby zbędny. Jakkolwiek podział lokalu i przeniesienie jego

części w celu przyłączenia jej do innego lokalu, w tej samej wspólnocie mieszkaniowej, powoduje zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z lokalem dzielonym i lokalem, do którego dołączono oddzielną część, ustawodawca nie poprzestał na zaliczeniu do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zgody na zmianę udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.), lecz wprowadził osobną regulację dotyczącą podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (art. 22 ust. 4 u.w.l.).

Zgoda właścicieli lokali na podział lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość jest uprawnieniem właścicieli lokali o charakterze formalnym, w tym sensie, że wymóg zgody na podział nie został obwarowany przesłanką naruszenia interesu wspólnoty mieszkaniowej, czy poszczególnych właścicieli lokali, jakkolwiek odmowa udzielenia zgody, na wniosek zainteresowanego właściciela lokalu, może być poddana rozstrzygnięciu sądu. Celem tego przepisu jest zapewnienie wspólnocie mieszkaniowej kontroli nad podziałem lokali i w konsekwencji obrotem częściami nieruchomości lokalowych, które przecież znajdują się w obrębie elementów konstrukcyjnych budynku, wchodzących w skład nieruchomości wspólnej oraz prawidłowości technicznej i prawnej podziału lokalu, w tym prawidłowości określenia, po dokonanych zmianach, udziałów w nieruchomości wspólnej, nowej struktury i konfiguracji lokalu dzielonego i lokalu, który został powiększony o element dzielonej nieruchomości lokalowej. Nie jest tak, że ustawodawca przyznał, w ramach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, uprawnienia członkom wspólnoty mieszkaniowej tylko wtedy, gdy czynności te dotyczą nieruchomości wspólnej, bowiem zaprzeczeniem tej tezy jest chociażby uprawnienie przewidziane w art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. w zw. z art. 16 u.w.l.

Na szczególny charakter tego przepisu wskazuje jego normatywne wyodrębnienie w osobną jednostkę redakcyjną po przepisach regulujących rodzaj czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 u.w.l.), pomimo, że czynności wskazane w tym przepisie nie wyczerpują wszystkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, na co wskazuje użycie zwrotu: „w szczególności”. Po drugie, do sytuacji opisanej w art. 22 ust. 4 u.w.l. nie ma zastosowania reguła wyrażona w art. 22 ust. 2 u.w.l., ponieważ podjęcie przez

właścicieli lokali w odpowiedniej formie uchwały wyrażającej zgodę na podział lokalu jest wystarczające. W tym wypadku zarząd wspólnoty mieszkaniowej nie podejmuje już kolejnej czynności na podstawie takiej uchwały. Po trzecie, uprawnienie zainteresowanego właściciela, który dokonuje podziału lub właściciela lokalu zainteresowanego przyłączeniem części innego lokalu, do zainicjowania postępowania sądowego (zd. 2 ust. 4 art. 22 u.w.l.), stanowi uzupełnienie regulacji tej ustawy dotyczącej zaskarżania uchwał właścicieli lokali. O ile bowiem pozostali właściciele lokali mogą zaskarżyć uchwałę, o której mowa w art. 22 ust. 4 u.w.l. na zasadach przewidzianych w tej ustawie (art. 25; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 598/07, nie publ.), o tyle właściciele dzielonego lokalu i lokalu, który ma być powiększony, w przypadku, gdy właściciele lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową nie wyrazili zgody na podział, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Konstrukcja prawna art. 22 ust. 4 zd. 2 u.w.l. różni się od art. 25 u.w.l., Wykazuje podobieństwo do regulacji zawartej w art. 199 k.c., gdyż w razie uwzględnienia wniosku zainteresowanego właściciela lokalu, sąd wydaje rozstrzygnięcie, które zastępuje zgodę właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Do zgody właścicieli lokali, o której stanowi art. 22 ust. 4 u.w.l., ma zastosowanie konstrukcja prawna zgody osoby trzeciej (art. 1 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 63 § 1 k.c.). Oznacza to, że brak tej zgody nie powoduje automatycznie nieważności czynności, których skutkiem jest podział lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, lecz bezskuteczność zawieszoną (*negotium claudicans*). Dopóki potwierdzenie czynności prawnej przez osobę trzecią jest możliwe, dopóty powoływanie się na nieważność jest przedwczesne (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1981 r., III CZP 1/81, OSNCP 1981, nr 8, poz. 145; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2007 r., V CSK 69/07, nie publ.). W konsekwencji zgoda ta może być wyrażona po dokonaniu podziału i wówczas ma moc wsteczną od daty podziału. Właściciele lokali - strony czynności prawnej, której przedmiotem jest podział nieruchomości lokalowej i do dokonania której konieczna jest zgoda właścicieli lokali, w celu usunięcia stanu niepewności i sankcji wadliwej czynności prawnej, powinni wyznaczyć im termin do wyrażenia tej zgody, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, mogą wystąpić do sądu

w terminie określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. o rozstrzygnięcie (art. 22 ust. 4 zd. 2 u.w.l.). Dopiero w razie nieuwzględnienia przez sąd żądania zainteresowanego właścicieli, sankcja bezskuteczności zawieszonyj czynności prawnej przekształci się w sankcję nieważności bezwzględnej ze skutkiem *ex tunc*.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd drugiej instancji uzależnił potrzebę udzielenie odpowiedzi na drugie pytanie, od odpowiedzi pozytywnej na pierwsze pytanie. Wynikało to zapewne z założenia Sądu Okręgowego, że brak zgody właścicieli lokali na podział lokalu skutkuje nieważnością czynności prawnej w tym przedmiocie. W związku z przyjętą przez Sąd drugiej instancji konstrukcją pytania prawnego nie było podstaw do wydawania postanowienie o odmowie udzielenia odpowiedzi w pozostałej części. Zważywszy jednak na sankcję czynności prawnej dokonanej bez tej zgody, której brak nie powoduje automatycznie nieważności czynności prawnej i możliwe jest jej uzyskanie *ex post*, należy zwrócić uwagę, iż ustalenia Sądu Okręgowego w kwestii identyfikacji, będącego przedmiotem czynności prawnej, pomieszczenia przynależnego, nie są dostateczne. Oznaczenie pomieszczenia przynależnego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, z której to pomieszczenie zostało odłączone może nie wystarczyć do jego identyfikacji, skoro według zapisów w księdze wieczystej (...)7, do lokalu tego przynależy kilkanaście komórek lokatorskich, zaś na kondygnacji, na której jest zlokalizowania, będąca przedmiotem obrotu w tej sprawie, komórka lokatorska, znajdują się inne tego rodzaju pomieszczenia. Zakres poczynionych przez Sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych nie pozwala na przyjęcie, iż do aktu notarialnego zostały dołączone dokumenty, o których mowa w art. 2 ust. 5 względnie ust. 6 u.w.l., uwzględniające zmiany wynikające z odłączenia tego pomieszczenia i przyłączenia go do lokalu wnioskodawczyni, ani też, aby tego rodzaju dokumenty zostały w akcie notarialnym opisane (por. art. 92 § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 2291, ze zm.), co w takiej sytuacji faktycznej miałyby znaczenie dla identyfikacji przedmiotu czynności prawnej, zwłaszcza, że z aktu notarialnego nie wynika, by komórki lokatorskie były fizycznie oznaczone w budynku w sposób odpowiadający zapisom w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1916; dalej: „u.k.w.h.”), podstawą oznaczenia lokalu są dane z katastru, czyli z ewidencji gruntów i budynków (por. art. 53a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm.; dalej: „pr. geod.”; zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 6/2004, nie publ.). Według § 29 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. 2001, Nr 102, poz. 1122, ze zm.), lokal stanowiący odrębną nieruchomość oznacza się na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądowego, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej (por. też §§ 77 i 79 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz. U. z 2016, poz. 312 ze zm.). Jak stanowi art. 20 ust. 1 pkt 3 pr. geod., kataster obejmuje informacje dotyczące lokali ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej. W ramach katastru nieruchomości prowadzi się rejestr lokali, kartotekę lokali (por. § 22 pkt 3 i 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 1034 ze zm.).

Wpis przeniesienia własności pomieszczenia przynależnego w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu, do którego nastąpiło przyłączenie tego pomieszczenia nie ma charakteru konstytutywnego (art. 7 ust. 2 u.w.l.), skoro przyłączenie nastąpiło do lokalu, który jest już nieruchomością lokalową. Wpis konstytutywny dotyczy ustanowienia odrębnej własności lokalu, zaś zbywane pomieszczenia przynależne nie prowadzi do likwidacji lokalu, z którego jest odłączane, lecz jego zbycie ma na celu przyłączenie go do lokalu, który również stanowi już odrębną nieruchomość, a zatem nie dochodzi do powstania nowego lokalu.

Marginalnie należy zwrócić uwagę, iż sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, o którym stanowi art. 27 u.k.w.h., dokonuje się wówczas, gdy oznaczenia te są niezgodne z danymi z ewidencji gruntów i budynku.

Tryb sprostowania nie jest natomiast właściwy, gdy zmiany w danych dotyczących nieruchomości wynikają z czynności prawnych, których przedmiotem jest obrót częściami nieruchomości. Przypomnieć również trzeba, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. W związku z tym, wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84; wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92). W postępowaniu wieczysto-księgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.).

jw