

Sygn. akt IV CSK 366/17

POSTANOWIENIE

Dnia 22 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej
w B. przy ulicy M. i Miasta B.

przy uczestnictwie J. T., M. K., A. D., M. W., Ł. A. W., J. P., S. M., J. Ł., J. L. E. L.,
H. N., A. N., W. S., D. Ś., P. Ś., A. K., K. S. U., R. S. , I. S., J. C., B. L., W. L. i R. B.
- następcy prawnego E. M.

o wpis,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 grudnia 2017 r.,

na skutek skargi kasacyjnej wnioskodawców

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 16 października 2015 r., sygn. akt II Ca [...],

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

W związku ze skargą kasacyjną wnioskodawców Miasta B. i Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. M. od postanowienia Sądu

Okręgowego w B. z dnia 16 października 2015 r., sygn. akt II Ca [...] Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Tylko na tych przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Dopuszczenie i rozpoznanie skargi kasacyjnej ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne. Zatem nie w każdej sprawie, skarga kasacyjna może być przyjęta do rozpoznania. Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie rozpoznaje sprawy, a jedynie skargę, będącą szczególnym środkiem zaskarżenia. W judykaturze Sądu Najwyższego, odwołując się do orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, jeszcze w okresie obowiązywania kasacji zostało utrwalone stanowisko, że ograniczenie dostępności i dopuszczalności kasacji nie jest sprzeczne z Konstytucją RP, ani z wiążącymi Polskę postanowieniami konwencji międzynarodowych (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2001, III CZP 49/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 53).

Podstawowym celem postępowania kasacyjnego jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie jednolitości wykładni oraz wkład Sądu Najwyższego w rozwój prawa i jurysprudencji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CZ 178/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 147).

Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżący oparł na przesłankach uregulowanych w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. Przesłanki te nie zostały jednak spełnione.

Według ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego, przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia prawnego polega na sformułowaniu tego

zagadnienia i wskazaniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Musi przy tym chodzić o zagadnienie nowe, dotychczas nierozpatrywane w judykaturze, które zarazem ma znaczenie dla rozpoznania wniesionej skargi kasacyjnej oraz innych podobnych spraw (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11, z dnia 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z dnia 21 czerwca 2016 r., V CSK 21/16, nie publ., z dnia 15 czerwca 2016 r., V CSK 4/16, nie publ.).

Oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na tym, że istnieje potrzeba wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów wymaga wykazania, że określony przepis prawa, mimo, iż budzi poważne wątpliwości, nie doczekał się wykładni albo niejednolita wykładnia wywołuje wyraźnie wskazane przez skarżącego rozbieżności w orzecznictwie w odniesieniu do identycznych lub podobnych stanów faktycznych, które należy przytoczyć (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2008 r., III CSK 104/08, nie publ., z dnia 26 czerwca 2015 r., III CSK 77/15, nie publ., z dnia 20 maja 2016 r., V CSK 692/15, nie publ.).

W ocenie skarżących istnieje potrzeba dogłębnego rozważenia zakresu stosowania art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.; dalej: „u.w.l.”), w tym granic kompetencji zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w sytuacji nie tyle zmiany sposobu (metodologii) określenia udziałów w nieruchomości wspólnej, co w celu ich ustalenia zgodnie z bezwzględnie obowiązującą normą art. 3 ust. 3 względnie ust. 7 zd. 1 u.w.l. W konsekwencji zagadnienie prawne implikowane stanem faktycznym tej sprawy sprowadza się do kwestii, czy sąd wieczysto-księgowy może dokonać wpisu w zakresie sprostowania (zmiany) udziałów przysługujących właścicielom lokali (członkom wspólnoty mieszkaniowej) w nieruchomości wspólnej w braku czynności prawnej dokonanej z udziałem wszystkich członków wspólnoty, jeżeli zmiana nie wynika ze zmiany metodologii obliczania udziałów, a przeciwnie wynika z zastosowania tej samej metodologii w oparciu o zweryfikowane (prawidłowe) pomiary powierzchni poszczególnych lokali oraz czy uchwała podjęta na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., względnie tylko oświadczenie zarządu wspólnoty lub

nawet tylko sama inwentaryzacja, może być podstawą zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, w zakresie, w jakim jest konsekwencją dokonania prawidłowego (rzetelnego) pomiaru lokali, a zatem weryfikacji błędów w wartości powierzchni przyjętych wcześniej dla określenia ułamków udziałowych, przy zachowaniu metodologii (sposobu) obliczania udziału, a w szczególności przy obejmowaniu pomiarem tych samych powierzchni i pomieszczeń.

Przedstawione przez skarżących zagadnienie prawne oraz podnoszone wątpliwości interpretacyjne zostały sformułowane z pominięciem istotnych okoliczności faktycznych sprawy. Mianowicie, wniosek dotyczył wpisów zmiany powierzchni niektórych wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz ze zmianą opisu tych lokali oraz zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej na podstawie aktu notarialnego z dnia 12 września 2014 r. zt. „Oświadczenie o ustaleniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli poszczególnych lokali”, zawierającego oświadczenie zarządu wnioskodawczynie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. M. (k. 16-20 akt księgi wieczystej [...]), na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w uchwale członków tej Wspólnoty nr [...] z dnia 24 lutego 2014 r. (k. 21-23) w sprawie udzielenia zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z inwentaryzacją budynku oraz udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi tej Wspólnoty do reprezentowania właścicieli lokali przy podpisywaniu aktu notarialnego zmieniającego wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, zaprotokołowanej przez notariusza, uzupełnionej w protokole z dnia 4 sierpnia 2014 r., sporządzonym przez notariusza (k. 26-27).

Zgodnie z regułą wyrażoną w art. 3 ust. 2 u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej wskazany w art. 3 ust. 3 u.w.l. ma charakter bezwzględnie obowiązujący. W konsekwencji stanowi on podstawę wpisu do księgi wieczystej zmiany wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jeżeli zostały one określone w umowie z naruszeniem tego przepisu i w taki sposób ujawnione w księdze wieczystej (por. też postanowienie Sądu

Najwyższego z dnia 25 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014 nr 6, poz. 64). Z wnioskiem o dokonanie takiego wpisu, korygującego wadliwie obliczone i ujawnione w księdze wieczystej udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej może wystąpić zarząd wspólnoty mieszkaniowej, z tym że w postępowaniu wieczysto-księgowym uczestniczyć powinni wszyscy zainteresowani właściciele lokali (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, nie publ.). Jak stanowi art. 3 ust. 7 u.w.l. w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w inny sposób niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu, chyba że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Stosownie do art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymagającą podjęcia uchwały przez właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd tej czynności jest udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, nie publ.). Jednak uchwała właścicieli lokali, którzy wyrazili zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie może stanowić podstawy do dokonania wpisu zmieniającego powierzchnię poszczególnych lokali (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 268/10 i II CSK 266/10, nie publ. oraz z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 241/10, nie publ.).

Z uwagi na integralność wniosku o sprostowanie przez wpis zmian w odniesieniu do powierzchni lokali i zmian w ich opisie z wpisami w odniesieniu do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (wynikających ze zmian w powierzchni lokali) nie ma sugerowanej w końcowej części skargi kasacyjnej możliwości wpisu jedynie w odniesieniu do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

jw

l.n