

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy P., G. C., E. W., M. W., J. B., S. K. i E. J.
o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej nr (...), o wpis w dziale
II księgi wieczystej nr (...) zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej
przysługującego Gminie P. oraz udziału w nieruchomości wspólnej związanych z
odrębną własnością lokali, o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej nr (...) oraz
wpisy w działach I-SP ksiąg wieczystych
o numerach: (...),
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 10 marca 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy J. B.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 27 lutego 2018 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie
Sądu Rejonowego w P. z dnia 24 sierpnia 2017 r. i przekazuje
sprawę Sądowi Rejonowemu w P. do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację
wnioskodawcy J. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 24 sierpnia

2017 r. oddalającego wnioski o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej nr (...) o wpis w dziale II tej księgi zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej przysługującej Gminie P. oraz udziałów związanych z odrębną własnością lokali o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej nr (...) oraz wpisy w działach I-SP ksiąg wieczystych o numerach (...), (...), (...), (...) i (...).

Ustalił, że w budynku położonym na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) położonej w Pszczynie znajduje się pięć lokali wyodrębnionych objętych księgami wieczystymi, z którymi jest związany udział w nieruchomości wspólnej co do lokalu nr 5 – (...) części, co do lokalu nr 4 (...) części, co do lokalu nr (...) części, co do lokalu nr 3 (...) części i co do lokalu nr 1 (...) części a Gminie P. przypada udział w prawie własności (...) części.

W dniu 21 czerwca 2017 r. wnioskodawcy sporządzili umowę w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), w której wskazali, że J. B. wykonał roboty budowlane w budynku polegające na przebudowie lokalu nr 4 adaptując część strychu w celu powiększenia lokalu mieszkalnego. W związku z przebudową zaplanowano dokonanie podziału nieruchomości wspólnej przez wyodrębnienie ze zlokalizowanych na poddaszu części wspólnych budynku pomieszczeń komunikacji, trzech pokoi, pomieszczenia gospodarczego oraz WC o łącznej powierzchni 46,39 m² i włączenie ich do lokalu mieszkalnego nr 4, którego powierzchnia miała wynosić 134,14 m². Udział zaadaptowanych pomieszczeń ma wynosić 1034/10000 części a przypadający Gminie P. i związany z tymi pomieszczeniami 252/10000 części.

W umowie tej Gmina P. sprzedała udział w wysokości 252/10000 części J. B. jako odpowiadający udziałowi Gminy w nieruchomości wspólnej i związanemu z zaadaptowanymi pomieszczeniami.

Wszyscy wnioskodawcy na podstawie art. 199 k.c. wyrazili zgodę na podział nieruchomości wspólnej i zmianę prawa odrębnej własności lokalu nr 4 zgodnie z § VII umowy oraz na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością lokali w wysokości określonej w § 7 pkt II.

Sąd Okręgowy wskazał, że wniosek dotyczy tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej a więc do zarządu nieruchomością stosuje się przepisy art. 199 i n.

k.c.(art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. 2015 r., poz. 1892 ze zm., dalej „u.w.l.”).

W jego ocenie błędne jest ustalenie Sądu Rejonowego, że na skutek przebudowy doszło do powstania nowego samodzielnego lokalu, który dopiero po wyodrębnieniu może zostać połączony z lokalem nr 4, skoro z zaświadczenia Starosty P. z dnia 30 marca 2017 r. wynika, że powiększony wskutek przebudowy lokal nr 4 spełnia kryteria samodzielności w rozumieniu art. 2 u.w.l., natomiast z żadnego dokumentu nie wynika, aby pomieszczenia na poddaszu spełniały ten wymóg.

Przebudowa dokonana przez J. B. dotyczyła tej części nieruchomości wspólnej, która nie musiała obligatoryjnie wchodzić w jej skład a wszyscy członkowie wspólnoty wyrazili zgodę na przebudowę i połączenie jej z lokalem nr 4, a w rezultacie na zmianę ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Ustawa o własności lokali nie reguluje wprost sposobu i trybu nabycia lokalu wskutek jego rozbudowy kosztem nieruchomości wspólnej. Art. 22 ust. 3 wskazuje jedynie katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11 wskazał, że przebudowanie samodzielnego lokalu mieszkalnego przez przyłączenie do niego części wspólnych nieruchomości może prowadzić do powstania nowej nieruchomości lokalowej i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej i stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l. konieczne jest wyodrębnienie lokalu, co musi prowadzić do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej wszystkich wyodrębnionych lokali oraz do notarialnego przeniesienia na właściciela wyodrębnionego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej. Podzielając ten pogląd Sąd Okręgowy zastrzegł, że lepszym rozwiązaniem jest zniesienie współwłasności części nieruchomości wspólnej przez wyodrębnienie nowego lokalu z odpowiednim określeniem udziału w nieruchomości wspólnej a konsekwencją jest zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z pozostałymi lokalami.

Za elementy niezbędne do prawnego uregulowania nabycia prawa do przyłączonej części nieruchomości wspólnej Sąd drugiej instancji uznał nabycie pod dowolnym tytułem przez rozbudowującego lokal członka wspólnoty prawa do części

wspólnej nieruchomości przyłączanej do lokalu, wyodrębnienia tak powstałego lokalu, zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej pozostałych współwłaścicieli lokali oraz stosowny wpis w księdze wieczystej.

Podniósł, że w tej sprawie tylko jeden z członków wspólnoty zbył na przebudowującego część swego udziału w nieruchomości wspólnej, która jest oczywiście mniejsza niż stosunek powierzchni rozbudowywanej części lokalu do powierzchni wszystkich lokali użytkowych. Pozostali członkowie nie zbyli swoich udziałów, nie znieśli także współwłasności części zabudowanej nieruchomości wspólnej, natomiast zawarli umowę zmiany treści odrębnej własności lokali nr 1, 3, 4, 5 i 7 w ten sposób, że w stosunku do lokalu nr 4 na nowo określili jego położenie, skład, powierzchnię oraz udział w nieruchomości wspólnej, natomiast w stosunku do pozostałych tylko wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej. Bez nabycia przez J. B. udziału w części nieruchomości wspólnej odpowiadającej stosunkowi powierzchni zaadoptowanego poddasza do powierzchni użytkowej wszystkich lokali lub zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólne, nie było podstaw do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z wyodrębnionymi lokalami. Ponadto umowę zawarli tylko właściciele lokali wyodrębnionych z pominięciem Gminy.

Za niezasadny uznał Sąd Okręgowy zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. podnosząc, że prawo stron do kształtowania stosunku umownego nie jest prawem nieograniczonym a szczególne unormowanie nieruchomości lokalowej w ustawie o własności lokali powoduje, że w wielu aspektach różni się ona od innych nieruchomości. Podkreślił także, iż w tej sprawie nie zachodzi ani podział ani połączenie nieruchomości lokalowych, bo na skutek faktycznego połączenia lokalu nr 4 i części nieruchomości wspólnej powstał nowy samodzielny lokal, który może zostać wyodrębniony stosownie do przepisów ustawy o własności lokali, co skutkowałoby zamknięciem dotychczasowej księgi wieczystej i założeniem nowej. Gdyby natomiast przyjąć, że w § 8 pkt I umowy zostało zawarte wyodrębnienie nowego lokalu, to wniosek o wpis nie został dostosowany do czynności prawnej.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca J. B. zarzucił naruszenie art. 47 § 1 w zw. z 50 k.c. i art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l., art. 3 ust. 1 zd. 2, art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. w zw. z § 123 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 24 sierpnia 2017 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odrębna własność lokalu może powstać w nieruchomości gruntowej o uregulowanym tytule prawnym (własności lub użytkowaniu wieczystym) ujawnionym w księdze wieczystej, zabudowanej domem zawierającym co najmniej dwa lokale mieszkalne lub o innym przeznaczeniu. Lokal o takiej formie własności stanowi odrębną nieruchomość (art. 2 ust. 1 u.w.l. i art 46 k.c.) związaną z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Współwłasność ta ma charakter przymusowy z uwagi na zakaz jej zniesienia dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 zd. drugie u.w.l.). Wbrew twierdzeniu skarżącego i zarzutom naruszenia art. 3 ust.1 zd. drugie, art.3 ust.2 oraz art.22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. dotyczącym niedopuszczalności podziału współwłasności nieruchomości wspólnej na elementy o zróżnicowanym charakterze, wyrażany jest pogląd zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie, że niektóre z nich są bezwzględnie konieczne do korzystania z lokali (ściany zewnętrzne, wejście do budynku, korytarze i klatka schodowa) i nie mogą być wyłączone z zakresu nieruchomości wspólnej a inne, które mogą jedynie wpływać na jakość korzystania z lokali ale nie są do tego niezbędne takiemu podziałowi podlegają.

Przyjmuje się jednolite stanowisko, że zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko jej elementów obligatoryjnych tworzących składniki konieczne nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 u.w.l.), a w pozostałym zakresie elementów dopuszczalne jest kształtowanie granic nieruchomości wspólnej oraz poszczególnych lokali (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004 r., nr 12, poz. 189, z dnia 14 lipca 2005 r. III CZP 43/05, OSNC 2006 r., nr 6, poz. 98, z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, OSNC 2012 r., nr 6, poz. 68, z dnia 15 listopada 2018 r.,

III CZP 52/18, OSNC 2019 r., nr 9, poz. 89, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2015 r., III CSK 383/14 nie publ. i z dnia 16 listopada 2018 r. I CSK 636/17, OSNC 2019 r., nr 9, poz. 93 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15, nie publ.).

Możliwość dokonania nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej nie budzi wątpliwości, zwłaszcza, że w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wśród czynności przekraczających zwykły zarząd uregulowano czynności związane z przebudową lub nadbudową nieruchomości wspólnej. Jest to wprowadzie przepis dotyczący dużych wspólnot mieszkaniowych składających się z 8 i więcej lokali i w stosunku do małej wspólnoty może być przytaczany jedynie przykładowo.

Wspólnota, której dotyczy niniejsza sprawa, jest małą wspólnotą składającą się z siedmiu lokali, w tym dwóch należących do dotychczasowego właściciela i z mocy art. 19 u.w.l. do zarządu nieruchomością stosują się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Przebudowa budynku w części dotyczącej nieruchomości wspólnej może prowadzić do powstania nowego odrębnego lokalu albo do zwiększenia powierzchni już istniejącego odrębnego lokalu. Taka modyfikacja nieruchomości wspólnej jest dozwolona z tym, że powiększony lokal musi spełniać warunki samodzielności lokalu, co w niniejszej sprawie zostało spełnione i potwierdzone zaświadczeniem Starosty P. z dnia 30 marca 2017 r.

W sprawie I CSK 646/17 Sąd Najwyższy rozważał w praktycznie tożsamym stanie faktycznym problem czynności prawnych, które są konieczne do uzyskania przez właściciela lokalu tytułu prawnego do dotychczasowej części nieruchomości wspólnej połączonej fizycznie z lokalem, tak aby było możliwe dokonanie wpisu do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej o zmienionej konfiguracji. Przytoczył stanowisko przyjęte w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, że w razie dokonania przebudowy kosztem nieruchomości wspólnej musi dojść do przeniesienia na właściciela udziału w nieruchomości wspólnej wyłączonej kosztem przebudowy, ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w czasie przebudowy oraz zmiany wysokości udziałów. Powołał również wcześniejsze orzeczenia Sądu Najwyższego dopuszczające usunięcie niezgodności pomiędzy

stanem prawnym wynikającym z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu a stanem faktycznym powstałym wskutek przebudowy, w drodze zmiany umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (uchwała z dnia 3 kwietnia 1986 r., III CZP 5/86) względnie w razie zmiany kosztem innego lokalu - przez przeniesienie na rzecz właściciela oznaczonej fizycznie części innego lokalu (postanowienie z dnia 10 kwietnia 1989 r., III CRN 66/89, OSNC 1991 r., nr 1, poz. 4).

Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że przy uwzględnieniu prawnego statusu nieruchomości wspólnej, której kosztem ma nastąpić powiększenie lokalu, istotą dokonanej czynności musi być wyjście ze stanu współwłasności w zakresie zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej i rozporządzenie tą częścią na potrzeby właściciela lokalu. Skutkiem będzie powstanie nowej nieruchomości lokalowej oraz zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej.

Podkreślił, że nie można mówić o jednym wzorcu umowy, która w razie adaptacji części nieruchomości wspólnej i dokonania nadbudowy umożliwiałaby osiągnięcie skutku w postaci zmiany kształtu i powierzchni nieruchomości lokalowej. Odmowa wpisu tylko z tego powodu, że skarżący nie przedstawili umowy wyodrębniającej *ex novo* własność lokalu w zmienionej konfiguracji, nie zasługuje na aprobatę.

Sąd Najwyższy wskazał również, iż z perspektywy nieruchomości lokalowej, do której następuje przyłączenie zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej, rozporządzenie prawem do oznaczonej części nieruchomości wspólnej na rzecz właściciela lokalu, który dokonał adaptacji, należy traktować jako szczególny przypadek połączenia nieruchomości (art. 21 u.k.w.h.). Skutkiem tej czynności jest jednocześnie częściowe ustanie wspólności nieruchomości wspólnej w zakresie odpowiadającym elementom włączonym do nieruchomości lokalowej i pogląd ten pozwala na uniknięcie komplikacji wiążących się z koniecznością ustanowienia w miejsce dotychczasowego prawa odrębnej własności, które ma ulegać wygaśnięciu, odrębnej własności nowopowstałego lokalu.

Nie uznał za potrzebne uprzednie i odrębne rozporządzenie udziałem w nieruchomości wspólnej, które miałyby warunkować nabycie przez właściciela lokalu tytułu do zaadoptowanej części nieruchomości wspólnej, pomijając

dopuszczalność takiego rozporządzenia w kontekście art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze *in fine*. Konieczne jest natomiast konsekwencyjne określenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela powyższy pogląd i argumenty przytoczone na jego uzasadnienie.

Za zasadny uznać trzeba zarzut naruszenia art. 353¹ w zw. z art. 7-11 u.w.l.

Sąd drugiej instancji za elementy niezbędne do prawnego uregulowania nabycia prawa do przyłączonej części nieruchomości wspólnej uznał nabycie pod dowolnym tytułem przez rozbudowującego lokal członka wspólnoty prawa do części wspólnej nieruchomości przyłączanej do lokalu, wyodrębnienia tak powstałego lokalu, zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej pozostałych współwłaścicieli lokali oraz stosowny wpis w księdze wieczystej.

Podkreślił, że w tej sprawie tylko jeden z członków wspólnoty zbył na przebudowującego część swego udziału w nieruchomości wspólnej, która jest oczywiście mniejsza niż stosunek powierzchni rozbudowywanej części lokalu do powierzchni wszystkich lokali użytkowych. Pozostali członkowie nie zbyli swoich udziałów, nie zniesli także współwłasności części zabudowanej nieruchomości wspólnej, natomiast zawarli umowę zmiany treści odrębnej własności lokali nr 1,3,4,5 i 7 w ten sposób, że w stosunku do lokalu nr 4 na nowo określili jego położenie, skład, powierzchnię oraz udział w nieruchomości wspólnej, natomiast w stosunku do pozostałych tylko wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej. Bez nabycia przez J. B. udziału w części nieruchomości wspólnej odpowiadającej stosunkowi powierzchni zaadoptowanego poddasza do powierzchni użytkowej wszystkich lokali lub zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólnej, nie było podstaw do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z wyodrębnionymi lokalami. Ponadto umowę zawarli tylko właściciele lokali wyodrębnionych z pominięciem Gminy.

Umknęło uwadze Sądu Okręgowego, że umowa pomiędzy członkami wspólnoty została zawarta w formie aktu notarialnego, z którego treści wynika, że Gmina P. reprezentowana przez Z. Z. brała udział w każdej czynności prawnej określonej w tym akcie i to nie tylko w części dotyczącej opisu lokali i

nowopowstałego lokalu wskutek włączenia części nieruchomości wspólnej oraz sprzedaży właścicielowi lokalu nr 4 udziału w nieruchomości wspólnej (§ 4), ale również w części dotyczącej podziału nieruchomości wspólnej i wyrażeniu zgody na zmianę wysokości udziałów (§ 7) oraz w części dotyczącej zmiany treści praw odrębnej własności lokali (§ 8). Wprawdzie zbycie udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest konieczne ale niezależnie jak nazwać umowę zawartą przez strony, czy umową o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej czy umową o zmianę zakresu treści praw odrębnej własności lokali, to zgoda wszystkich członków wspólnoty na zmianę i obniżenie udziałów może być traktowana wyłącznie jako darowizna na rzecz właściciela lokalu nr 4.

Wyrażenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli lokali i przez właściciela nieruchomości gruntowej na połączenie lokalu nr 4 z częścią nieruchomości wspólnej oraz ustalenie nowej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i ustalenie nowego zakresu prawa odrębnej własności dla lokalu nr 4 stanowiło zawarcie umowy nadającej nowy kształt nieruchomości wspólnej i prawu odrębnej własności. Wbrew twierdzeniu Sądu Okręgowego potrzeba wyodrębnienia nowego lokalu nie wynika bezpośrednio z art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., bo przepis ten wskazuje tylko na czynności przekraczające zwykły zarząd i stosuje się go tylko w stosunku do dużych wspólnot a wspólnota, która zawarła umowę w tej sprawie podlega przepisom kodeksu cywilnego w zakresie określonym w tym przepisie.

Nie ma również potrzeby zamknięcia istniejącej księgi wieczystej i wpisania lokalu, do którego przyłączono część nieruchomości wspólnej, bo § 123 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. 2016 r., poz. 312) dotyczy połączenia dwóch lub więcej nieruchomości lokalowych w jeden lokal stanowiący odrębną nieruchomość i podziału nieruchomości lokalowej na dwa lub więcej lokale, a taka sytuacja nie nastąpiła w tej sprawie. Rozpoznając wnioski złożone w postępowaniu wieczystoksięgowym należy badać cel wnioskodawcy oraz mieć na względzie, że sprostowanie wpisów dziale I księgi wieczystej nie jest dopuszczalne, jeżeli zmiana wpływająca na zakres ujawnionego prawa własności, nie wynika z uzasadnionej podstawy prawnej, a w szczególności z orzeczenia sądowego, decyzji właściwego organu lub umowy.

Sprostowanie dotyczy też przypadku niezgodności oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej, może być to zmiana numeracji działek, połączenie lub podział działek gruntu, różnice w powierzchni nieruchomości. Opis w tym celu może być prostowany zwłaszcza, że opis nieruchomości powinien odpowiadać stanowi rzeczywistemu, który razem z prawami z dalszych działów nabiera znaczenia jako wyznacznik prawa.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁵ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

jw