

POSTANOWIENIE

Dnia 15 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z wniosku M. S.A. w W.

przy uczestnictwie Wspólnoty Mieszkaniowej „S.” w L. przy

ul. K., B. J., M. J., M. R., Ł. R., G. W., K. W., M. R., A. B., R. S., E. Z., I. G., M. A.,
K. A., J. S., W. S., M. G., I. G., A. L., K. L., G. K., J. R., D. N., P. N., R. G., K. G., B.
F., B. W., J. K., P. K., K. H., M. G., K. K., M. Z., Z. Z., M. R., A. K., B. G., B. K., K.
K., K. K., T. K., A. G. M., E. T., A. T. W., N. W., Ł. D., M. F. D., H. I., J. I., Ł. K., J.
W., A. K., A. G., M. G., A. S., K. S., H. T., J. W., Z. W., A. A., P. A., Z. F., T. F., B.
L., A. W., T. P., E. T., A. T., K. D., Z. C., D. C., J. G., D. R., L. K., J. K., H. T. G., O.
G., E. S., S. S., A. J., M. W., R. W., C. W., P. K., K. G., J. G., P. W., A. P. W. o

rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 czerwca 2021 r.,

zażalenia uczestnika B. J.

na postanowienie Sądu Okręgowego w W.

z dnia 18 października 2019 r., sygn. akt IV Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 18 października 2019 r. Sąd Okręgowy w W., w sprawie z wniosku M. S.A. z siedzibą w W., odrzucił skargę kasacyjną jednego z uczestników postępowania - B. J. od postanowienia tego Sądu z 23 lipca 2019 r.

Odrzucając skargę kasacyjną uczestnika jako niedopuszczalną, Sąd Okręgowy przywołał art. 519¹ § 4 k.p.c., zgodnie z którym skarga kasacyjna nie przysługuje w sprawach dotyczących zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem. W ocenie Sądu Okręgowego, w sprawie z wniosku M. S.A. z siedzibą w W., której przedmiotem było rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, skarga kasacyjna nie przysługiwała.

W zażaleniu na to postanowienie, wniesionym na podstawie art. 394¹ §1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., uczestnik B. J. zarzucił naruszenie art. 519¹ § 1 k.p.c., art. 519¹ § 4 k.p.c., art. 519¹ § 4 pkt 4 k.p.c. We wnioskach domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zażalenie podlegało uwzględnieniu.

Sprawa, w której wniesiono zażalenie, została wszczęta z wniosku M. S.A. o „wyrażenie zgody na podział lokalu niemieszkalnego, poprzez podział i wydzielenie z lokalu niemieszkalnego - garażu nr 1, stanowiącego odrębną własność, o powierzchni użytkowej 646, 37 m², (...), następujących lokali: lokalu usługowego nr 2 o powierzchni użytkowej 57,68 m², lokalu usługowego nr 3 i powierzchni użytkowej 76, 96 m², przy czym dotychczasowy lokal mieszkalny nr 1, po wyodrębnieniu powyższych lokali miałby powierzchnię 511,72 m²”. Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że dla tego lokalu - garażu wielostanowiskowego usytuowanego na parterze budynku przy ul. K. w L. - została założona księga wieczysta nr (...). Według treści księgi wieczystej współwłaścicielami tego lokalu są

wnioskodawca oraz inni właściciele lokali mieszkalnych. Z przedmiotowym lokalem związany jest ponadto udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Wnioskodawca, na podstawie zgody uzyskanej w aktach notarialnych od większości właścicieli lokali mieszkalnych, prowadził przebudowę lokalu niemieszkalnego a po zakończeniu robót uzyskał w dniu 5 listopada 2010 r. od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w L. zaświadczenie pozwalające na użytkowanie dwóch lokali usługowych, powstałych w wyniku tej przebudowy. Następnie aktem notarialnym z dnia 31 marca 2011 r. dokonano podziału tego lokalu, ustanowienia odrębnej własności lokali i zniesienia współwłasności tych lokali. W umowie stwierdzono, że dotychczasowy lokal niemieszkalny został przebudowany i fizycznie podzielony na trzy nowe lokale - garaż nr 1 o powierzchni użytkowej 511,72 m² oraz lokale usługowego nr 2 i 3 o powierzchni użytkowej 57,68 m² oraz 76,96 m². Współwłaściciele dotychczasowego lokalu niemieszkalnego dokonali więc jego podziału przez ustanowienie odrębnej własności nowopowstałych lokali usługowych oraz zniesienia ich współwłasności w ten sposób, że lokale te na wyłączną własność nabył wnioskodawca, zaś lokal garażowy nabyli we współwłasności wnioskodawca w 6/17 częściach i pozostałe strony tej umowy w odpowiednich udziałach. Aktem notarialnym z dnia 20 maja 2011 r. zmodyfikowano część treści przytoczonej umowy. Tego samego dnia złożono ten akt notarialny wraz z zwartymi w nim wnioskami o ujawnienie zmian w księdze wieczystej nr (...) oraz zamknięcie księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego.

Na powyższe okoliczności powołał się wnioskodawca, uzasadniając dochodzone żądanie m.in. tym, że Sąd Rejonowy w L. oddalił jego wniosek o zamknięcie księgi wieczystej prowadzonej dotychczas dla lokalu garażowego nr 1, wykreślenie wszystkich wpisów dotyczących nieruchomości lokalowej tego garażu i wydzielenie nowopowstałych lokali usługowych, a także założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych i wpisanie wnioskodawcy jako ich właściciela. Podstawą oddalenia wniosku był brak zgody właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej na podział przedmiotowego lokalu wyrażonej zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz., 1048; dalej jako: „u.w.l.”). Z tego względu wnioskodawca wystąpił do Sądu Rejonowego w

L. o wyrażenie zgody na dokonanie tego podziału. W uzasadnieniu żądania wnioskodawca odwołał się do art. 22 ust. 4 u.w.l. oraz art. 199 zd. 2 k.c. oraz art. 202 k.c.

Uwzględniając wniosek, Sąd Rejonowy w L. przyjął, że przedmiotem sprawy jest rozstrzygnięcie powstałego między współwłaścicielami sporu na tle zarządu wspólną rzeczą, a wnioskodawca zwrócił się o wyrażenie zgody na podział lokalu niemieszkalnego, co stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną, a więc wymagało zgody wszystkich współwłaścicieli. Oddalając apelację uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej „S.” w L. od tego postanowienia, Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 23 lipca 2019 r., podzielił stanowisko i przyjął przez Sąd pierwszej instancji kwalifikację sprawę.

Odnosząc się do dopuszczalności skargi kasacyjnej w przedmiotowej sprawie, należy podkreślić, że w postępowaniu nieprocesowym, zgodnie z art. 519¹ § 1 k.p.c., skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego przysługuje od wydanego przez sąd drugiej instancji postanowienia co do istoty spraw w sprawach z zakresu prawa rzeczowego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Przepis art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c. wyłącza dopuszczalność skargi kasacyjnej w sprawach dotyczących zarządu związanego ze współwłasnością lub użytkowaniem wieczystym.

W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, że w kategorii tej mieszczą się wszystkie sprawy odnoszące się do zarządu rzeczą wspólną rozpoznawane według art. 611-616 k.p.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 lutego 2018 r., V CZ 99/17). Sprawami dotyczącymi zarządu związanego ze współwłasnością lub użytkowaniem, w których skarga kasacyjna nie przysługuje, są w szczególności sprawy, w których podstawę materialnoprawną stanowi art. 199 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1997 r., I CZ 32/96). Do tej kategorii należą także sprawy o upoważnienie do dokonania czynności dotyczącej rzeczy wspólnej (postanowienie Sądu Najwyższego z 14 lutego 2019 r., IV CZ 91/18).

W związku z przedstawionymi uwagami wymaga dostrzeżenia, że odrzucając skargę kasacyjną Sąd Okręgowy ograniczył się do wskazania, że sprawa toczyła się z wniosku M. S.A. z siedzibą w W. o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, podczas gdy

zgodnie z art. 519¹ § 4 k.p.c. skarga kasacyjna nie przysługuje w sprawach dotyczących zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem. Uszło jednak uwadze Sądu Okręgowego, że, z jednej strony, współwłasność lokalu niemieszkalnego - garażu nr 1 została zniesiona w aktach notarialnych z 31 marca i 20 maja 2011 r. oraz, z drugiej strony, że doszło już do fizycznej przebudowy tego lokalu i wyodrębnienia z niego dwóch lokali usługowych oraz lokalu garażowego o zmniejszonej powierzchni, a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w L. wydał zaświadczenie pozwalające na użytkowanie tych lokali. Sąd Okręgowy nie wziął zatem pod rozagę tego co było w rzeczywistości przedmiotem sprawy, chociaż to podstawa faktyczna dochodzonego roszczenia decyduje o kwalifikacji sprawy. Uwzględnienie tych okoliczności poddają w wątpliwości kwalifikację przedmiotowej sprawy z perspektywy art. 199 zd. 2 k.c. tym bardziej, gdy wziąć pod uwagę, że na potrzebę wszczęcia przez M. S.A. postępowania, o którym mowa w art. 24 u.w.l. lub w art. 22 ust. 4 u.w.l. wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 26 marca 2017 r., I CSK 574/16, przyjmując, że wszczęcie tego postępowania pozwoli „definitywnie rozstrzygnąć wątpliwości co do tego, czy istnieją dostateczne racje za podjęciem konkretnych czynności i czy sprzeciw wobec niej wyrażony przez niektórych współwłaścicieli nie naraża uzasadnionych interesów innych”. Z tych względów odrzucenie skargi kasacyjnej, jako niedopuszczalnej w świetle art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c., należało ocenić jako przedwczesne.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 zdanie pierwsze w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c.).