

POSTANOWIENIE

Dnia 15 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Kamil Zaradkiewicz

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

przy uczestnictwie Wspólnoty Mieszkaniowej „[...] w L. przy ul. [...], [...], P. N., [...]

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 P. N.

na postanowienie Sądu Okręgowego w W.

z dnia 24 października 2019 r., sygn. akt IV WSC [...],

uchyla zaskarżone postanowienie.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 24 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 - P. N. od postanowienia tego Sądu z dnia 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 P. N. 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 i zasądzenia kosztów postępowania zażaleniowego.

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, 37m², (...), następujących lokali: lokalu usługowego nr 2 o powierzchni użytkowej 57,68 m², lokalu usługowego nr 3 i powierzchni użytkowej 76, 96m², 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. [...] w L. - została założona księga wieczysta KW nr [...] /8. 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 76,96m². 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 KW nr [...] /5 oraz zamknięcie księgi wieczystej nr KW nr [...] /8, 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 „[...]” w L. od tego postanowienia, Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 23 lipca 2019 r., podzielił stanowisko i przyjęła 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, niepubl.). 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, niepubl.).

W powyższym kontekście należy zauważyć, że wynikające z art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c. wyłączenie skargi kasacyjnej w sprawach dotyczących zarządu związanego ze współwłasnością lub użytkowaniem stanowi jeden z wyjątków od wyrażonej w art. 519¹ § 1 k.p.c. zasady, zgodnie z którą skarga kasacyjna jest dopuszczalna w sprawach z zakresu prawa rzeczowego. Wykładnia art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c., jako wyjątku od wspomianej zasady, bezpośrednio rzutuje na niedopuszczalność skargi kasacyjnej w przedmiotowej sprawie. Jakkolwiek sama możliwość wniesienia skargi kasacyjnej nie ma charakteru prawa wynikającego z uregulowań Konstytucji RP (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca

2000 r., SK 12/99, OTK 2000, nr 5, poz. 143), to realizacja gwarancji rzetelnego procesu w postępowaniu kasacyjnym (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP) wymaga ścisłej wykładni przepisów ustanawiających ograniczenia *ratione materiae* dla dopuszczalności skargi kasacyjnej. W konsekwencji nie można zaaprobować takiej wykładni art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c., która prowadziłaby do stwierdzenia, że skarga kasacyjna nie przysługuje w sprawie dotyczącej czynności z zakresu zarządu, która nie jest jednak jednoznacznie powiązana z konkretnym stosunkiem współwłasności.

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 powyższych okoliczności poddają w wątpliwości kwalifikację przedmiotowej sprawy z perspektywy art. 199 zd. 2 k.c. Chociaż nie ulega kwestii, że przedmiotem złożonego przez M. S.A. wniosku była czynność z zakresu zarządu, to ze względu na dokonane przed jego złożeniem czynności faktyczne i prawne, wątpliwości budził fakt istnienia związku tej czynności z konkretnym stosunkiem współwłasności. Negatywnych konsekwencji tego stanu rzecz nie powinien ponosić skarżący, gdyż stałoby to w sprzeczności z wymaganiem ścisłej wykładni wyjątku ustanowionego przez art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c., a co do zasady skarga kasacyjna przysługuje w sprawach z zakresu prawa rzeczowego. Skoro zatem powstała wątpliwość, czy czynność objęta wnioskiem stanowiła klasyczną czynność zarządu,

a jej jednoznaczna kwalifikacja na tym etapie postępowania byłaby przedwczesna, to skargę kasacyjną należało uznać za dopuszczalną.

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

ke