



Sygn. akt II CSKP 1109/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Mariusz Załucki (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej S. w B. , W. K., M. K. , U. Ś., K. D., G. D., A. P., M. Ł. , P. B., J. Y., A. B. , A. R., T. R., R. O., W. P., I. J., M. W., B. S., M. M., A. M., P. M., K. M., Ł. Ś., M. M., J. M., C. E., J. G., M. G., Z. Ł., M. Ł., M. K., W. K., J. H., H. H., D. M., J. K., M. K., M. Ł., A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., M. K., I. B., P. J., D. J., S. L., M. R., U. G., M. M., R. M., I. B., J. B., M. M., M. P., A. K., Z. K., K. S., D. H., J. Z., M. M., A. A., E. D., D. J., A. W., G. W., M. R., D. J., S. K., P. K.

przeciwko A. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 marca 2023 r.,
w Warszawie

skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu
z dnia 12 czerwca 2019 r., sygn. akt II Ca 635/18,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę
1.350,00 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 9 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu nakazał, aby w odpowiednim dziale i rubrykach księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w B. przy ul. [...], wpisać wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w wysokościach przypisanych szczegółowo do każdego z lokali w sentencji wyroku.

Sąd oparł się na następującym stanie faktycznym:

Nieruchomość położona w B. przy ul. [...] nr [...]1, [...]2, [...]3, [...]4 posiada urządzoną księgę wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość ta obejmuje działkę gruntu nr [...]5 o powierzchni 3.122 m² i jest zabudowana podpiwniczonym budynkiem mieszkalno-usługowym wielolokalowym o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym. We wzniesionym budynku wyodrębniono prawo własności 20 lokali mieszkalnych, 8 lokali użytkowych, oraz 1 lokalu niemieszkalnego, który stanowi pomieszczenie kotłowni.

Lokal niemieszkalny stanowiący kotłownię posiada urządzoną księgę wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych, w której w odpowiednim dziale jako jego właściciel ujawniona jest A. Sp. z o.o. z siedzibą w S.. Podstawą wpisu w tej księdze wieczystej było m.in. zaświadczenie o samodzielności lokalu stanowiącego kotłownię wydane 22 września 2004 r. przez starostę Powiatu [...] oraz ustanowiona aktem notarialnym z 14 października 2004 r. odrębna własność w/w lokalu. Obecnie w lokalu tym usytuowane są dwa kotły gazowe ze zbiornikami pojemnościowymi ciepłej

wody użytkowej oraz instalacja, która dostarcza ogrzewanie i ciepłą wodę do mieszkań w budynku przy ul. [...] od [...] do – [...].

Między wspólnotą mieszkaniową a właścicielem lokalu niemieszkalnego doszło do sporów związanych z rozliczeniem należności za rozsył gazu oraz regulowania należności na rzecz utrzymania nieruchomości wspólnej. Członkowie wspólnoty domagali się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez uwzględnienie, że pomieszczenie kotłowni nie stanowi samodzielnego lokalu, gdyż jest wykorzystywane do spełniania potrzeb wszystkich mieszkańców budynku.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zaliczenie danego pomieszczenia bądź powierzchni do nieruchomości wspólnej jest zagadnieniem natury normatywnej. Legalną definicję nieruchomości wspólnej zawiera przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym za nieruchomość wspólną uważa się części budynku i urządzenia służące do wspólnego użytku (korzystania) ogółu właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości wspólnej. Pomieszczenie nigdy nie było wykorzystywane w żadnym innym celu niż jako kotłownia. Strony postępowania naprzemiennie władały i traciły władanie pomieszczeniem, do 2004 r. kotłownię organizowała i utrzymywała powodowa wspólnota, następnie w 2004 r. kotłownię przejęła strona pozwana i zarządzała nią do 2010 r., kiedy to we wrześniu wspólnota odzyskała posiadanie kotłowni. O tym czy powierzchnia użytkowa stanowi przedmiot współwłasności, czy też nie, przesądza w ocenie Sądu Rejonowego to, czy w dacie wyodrębnienia pierwszego lokalu służyła wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali. Sąd pierwszej instancji ocenił, że z dniem wyodrębnienia pierwszego lokalu w tej nieruchomości pomieszczenie kotłowni weszło w skład nieruchomości wspólnej, nie było zatem możliwe późniejsze wyodrębnienie tego lokalu. Ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmującego to pomieszczenie, z mocy art. 58 § 1 k.c. jest czynnością prawną nieważną ze względu na bezwzględnie obowiązującą moc art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Sąd I instancji badał również treść zaświadczenia nr [...] z dnia 22 września 2004 r., wydanego przez starostę Powiatu [...] stwierdzającego samodzielność lokalu kotłowni, które stanowiło podstawę do ustanowienia odrębnej własności w/w lokalu

aktem notarialnym z dnia 14 października 2004 r. Wskazał jednak, iż w przeciwieństwie do decyzji administracyjnej, zaświadczenie, zważywszy na jego charakter i funkcje, nie wiąże organu i może być zawsze uchylone lub zmienione, w sytuacji gdy dojdzie do zmiany faktów lub stanu prawnego.

W rezultacie Sąd Rejonowy uzgodnił treść księgi wieczystej, zgodnie z żądaniem pozwu, zmieniając wysokość udziałów poszczególnych właścicieli lokali, wyodrębnionych w nieruchomości przy ul. [...], [...] – [...] w B. zgodnie z żądaniem pozwu.

Wyrokiem z 12 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił apelację pozwanego, podzieliwszy ustalenia stanu faktycznego i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, w szczególności podzielił pogląd, zgodnie z którym prawo własności pomieszczenia kotłowni nigdy nie przeszło na stronę pozwaną, lecz pozostało współwłasnością powodów.

Pozwana spółka wywiodła od wyroku Sądu Okręgowego skargę kasacyjną, w której zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego (w postaci: art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, art. 140 k.c. w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji) i prawa procesowego (w postaci: art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 189 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 227 w zw. z art. 228 § 2 k.p.c., art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c., oraz art. 379 pkt. 5 k.p.c.) domagając się m.in. uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Odpowiedź na skargę kasacyjną wnieśli niektórzy powodowie, którzy domagali się m.in. oddalenia skargi kasacyjnej w całości i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie, gdyż jej zarzuty nie okazały się trafne.

W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy badał zarzut nieważności postępowania, gdyż według skarżącej w sprawie miało dojść do pominięcia jako stron właścicieli lokali mieszkalnych i wspólnoty mieszkaniowej ul. [...] w B.. Koncepcja

skarżącej nie okazała się prawidłowa, gdyż sprawa nie dotyczyła innych podmiotów, niż te które ostatecznie wzięły w niej udział (w charakterze strony). Legitymacja procesowa w tym postępowaniu wynikała z faktu bycia współwłaścicielem części wspólnych nieruchomości, w której posadowiono sporną kotłownię, co należało powiązać z funkcjonalnym znaczeniem tego pomieszczenia dla lokali w budynku znajdującym się nieruchomości położonej w B. przy ul. [...], nie zaś w innym budynku. Z tego powodu nie doszło do pozbawienia kogokolwiek możliwości obrony jego praw, a tym samym naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c. Wszystkie podmioty, których interesu prawnego i faktycznego dotyczyła sprawa wzięły udział w postępowaniu przed Sądami *meriti*.

Także i pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego nie okazały się zasadne. W rzeczywistości dotyczyły one zresztą ustaleń faktycznych i oceny dowodów dokonanych przed Sądem drugiej instancji, w tym niepełnego w tej mierze – zdaniem skarżącej – uzasadnienia. W tej mierze należy zauważyć, że podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi dokonanymi przez Sądy *meriti*, które stanowią podstawę rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Strona nie może więc skutecznie powoływać się na kwestie, które byłyby sformułowane w oderwaniu od ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd odwoławczy (postanowienie SN z 19 września 2022 r., I CSK 4256/22). Konsekwencją obowiązywania tych przepisów oznacza niedopuszczalność powoływania się przez skarżącego na wadliwość orzeczenia sądu drugiej instancji, polegającą na ustaleniu faktów lub niewłaściwie przeprowadzonej ocenie dowodów (postanowienie SN z 31 sierpnia 2022 r., I CSK 3338/22). Spór o ocenę poszczególnych dowodów i ustalenie stanu faktycznego nie może być przenoszony do postępowania przed Sądem Najwyższym. Sąd Najwyższy, rozpoznający skargę kasacyjną, nie ma uprawnień do dokonywania własnych ustaleń faktycznych.

W realiach niniejszej sprawy, zarzuty procesowe sformułowane w skardze kasacyjnej mają właśnie taki charakter i są polemiką z ustaleniami faktycznymi Sądu *meriti*, co czyni zarzuty te niedopuszczalnymi w postępowaniu kasacyjnym. Z tego powodu nie doszło do naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 227 w zw. z art. 228 § 2 k.p.c., czy art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c.

Skuteczny nie okazał się również zarzut naruszenia art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 189 k.p.c. W tej mierze skarżący podniósł, że konieczne było uprzednie (w odrębnym postępowaniu) wzruszenie decyzji administracyjnej i ewentualnie innych dokumentów celem uwzględnienia powództwa, jak również skierowanie tego powództwa do księgi wieczystej właściwej dla kotłowni, a nie księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla całej nieruchomości położonej w B. przy ul. [...]

O ile postępowanie przewidziane w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie może być drogą do ustalania nieważności decyzji administracyjnej i nieważności aktu notarialnego (wyrok SN z 23 stycznia 2019 r., I CSK 777/17), to okoliczność ta nie ma znaczenia w niniejszej sprawie. Przede wszystkim bowiem do uwzględnienia powództwa doszło z innych przyczyn, na skutek przyjęcia przez Sądy *meriti* poglądu, że ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmującego pomieszczenie kotłowni, z mocy art. 58 § 1 k.c. jest czynnością prawną nieważną, ale nie ze względu na nieważność decyzji administracyjnej czy aktu notarialnego, tylko ze względu na bezwzględnie obowiązującą moc art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. *Nota bene* podstawą wpisu w księdze wieczystej nie była decyzja administracyjna, tylko zaświadczenie które może być zawsze uchylone lub zmienione, w sytuacji gdy dojdzie do zmiany faktów lub stanu prawnego.

Ponadto, w kontekście skierowania żądania powodów do niewłaściwej księgi wieczystej Sąd Najwyższy nie podzielił argumentacji skarżącej, gdyż powodowie jako współwłaściciele nieruchomości wspólnej byli uprawnieni do żądania prawidłowego (zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym) określenia udziałów w nieruchomości wspólnej. W ten zaś sposób doszło m.in. także do określenia statusu pomieszczenia kotłowni.

Z kolei jeżeli chodzi o zarzuty naruszenia prawa materialnego należy wskazać, że są one skoncentrowane wokół statusu prawnego kotłowni jako pomieszczenia, które – w ocenie skarżącego – nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. W tym względzie w doktrynie i orzecznictwie niekiedy pojawiają się wątpliwości co do tego

jakie elementy danej nieruchomości można uznać za takie, które wchodzić będą w skład nieruchomości wspólnej.

Stosownie do treści art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Jak na tym tle trafnie wskazał Sąd Najwyższy, współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale (wyrok SN z 2 grudnia 2009 r., I CKN 903/09). Takie ujęcie prowadzić może m.in. do wyróżnienia dwóch kategorii elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Pierwszą z nich stanowią elementy obligatoryjne, czyli takie, które wchodzi w skład nieruchomości wspólnej z mocy prawa. Stanowią je grunt oraz części składowe budynku, które ze swej natury nie mogą przynależeć do poszczególnych lokali, gdyż funkcjonalnie służą wszystkim właścicielom. Druga kategoria elementów nieruchomości wspólnej ma zaś charakter fakultatywny, ich przynależność do poszczególnych lokali zależy od woli współwłaścicieli, a ich istnienie w ramach nieruchomości wspólnej jest możliwe, ale nie są one konieczne.

Na ogół przyjmuje się, że do tej pierwszej grupy należą takie części budynku jak windy, ciągi instalacyjne, czy właśnie – jak w niniejszej sprawie – kotłownie. Ich wyłączenie z nieruchomości wspólnej mogłoby prowadzić do naruszenia bezpieczeństwa prawidłowego użytkowania całego obiektu mieszkaniowego. Z kolei pomieszczenia takie jak magazynek czy hala garażowa mają odmienny status i w tym zakresie decydujące znaczenie co do ich wyodrębnienia bądź nie ma wola właścicieli. W przypadku nieruchomości wspólnej – jej istnienie jest konieczne do korzystania z nieruchomości sąsiedniej, czyli z lokali znajdujących się w danym kompleksie budynkowym. Zakaz jej zniesienia obowiązuje, dopóki realizuje ona ten cel.

W realiach sprawy ustalono, że sporne pomieszczenie służy do zaopatrzenia w ciepłą wodę oraz ogrzewanie wszystkich pozostałych lokali, gdyż w pomieszczeniu

tym usytuowane są kotły gazowe ze zbiornikami pojemnościowymi ciepłej wody. Przyjęto, że jest to jedyna funkcja tego pomieszczenia, a lokal ten ma znaczenie dla interesu wszystkich właścicieli pozostałych lokali. Na tle tego zaopatrzenia pomiędzy stronami istniały spory. Te ustalenia, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) potwierdzają prawidłowe obserwacje Sądów *meriti*, co do charakteru spornego pomieszczenia. Zarzuty skarżącej, kwestionujące ten stan rzeczy, a stawiane pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa materialnego należy także, podobnie jak sformułowane w sprawie zarzuty procesowe, uznać za niedopuszczalne (postanowienie SN z 18 sierpnia 2021 r., I CSK 654/20). Z tego względu nie doszło do naruszenia art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W sprawie nie doszło także do naruszenia art. 140 k.c. w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji. Prawo własności pomieszczenia kotłowni na skutek ustanowiona aktem notarialnym z 14 października 2004 r. odrębnej własność w/w lokalu nigdy nie przeszło na pozwanego. Kotłownia była bowiem na mocy art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali elementem wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej, a przepis ten jest wynikiem określonej koncepcji ustawodawcy, co do ochrony właścicieli poszczególnych lokali, którym służą takie pomieszczenia jak kotłownia służą funkcjonalnie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., skarga kasacyjna podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zaś na zasadzie wynikającej z art. 98 § 1 k.p.c.

[SOP]

[ms]