

POSTANOWIENIE

28 lutego 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 lutego 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M.W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie

z 10 czerwca 2021 r., II Ca 2094/20,

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej w K. i G. spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością spółki komandytowej w K.

z udziałem J.B., J.K., B.K., J.O., L.O., M.R., M.L., A.L. S.Ś., Gminy Miejskiej K.,
A.W., A.K., A.P., T.P., A.R., S.R., M.M., K.W., I.W., A.W.1, H.K., D.P., M.W., A.O. i
A.M.

o wpis do księgi wieczystej,

**1) uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację
uczestniczki J.B., orzekając, że każdy z uczestników ponosi
koszty związane ze swym udziałem w postępowaniu
apelacyjnym;**

**2) orzeka, że każdy z uczestników ponosi koszty związane
ze swym udziałem w postępowaniu kasacyjnym.**

Władysław Pawlak Paweł Grzegorzcyk Agnieszka Piotrowska

[A.D.]

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy: Wspólnota Mieszkaniowa w K. (dalej Wspólnota) i G. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka komandytowa z siedzibą w K. (dalej spółka G.) wnieśli o zamknięcie księgi wieczystej [...], prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego nr 1 położonego w budynku Wspólnoty, założenie ksiąg wieczystych dla położonych w budynku Wspólnoty, bliżej opisanych samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami 7-20, po ich uprzednim wydzieleniu z księgi wieczystej [...] i ujawnieniu w tej księdze udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z prawem własności tych lokali, o ujawnienie zmienionych udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, przynależnych do lokali mieszkalnych oznaczonych nr 6B, 1, 2A,3, 4B, 2, 4 i 5, objętych opisanymi bliżej księgami wieczystymi, o ujawnienie udziału Gminy K., ujawnienie w nowo założonych księgach lokalowych dla lokali mieszkalnych oznaczonych nr 7-20 spółki G. jako ich właściciela. Do wniosku dołączono dokumenty będące podstawą żądanych wpisów.

Po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza, który dokonał żądanych wpisów, złożonej przez uczestniczkę postępowania J.B., właścicielkę lokalu mieszkalnego nr [...], mającego urządzoną księgę wieczystą [...], Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie postanowieniem z 22 lipca 2020 r., utrzymał w mocy wpis w księgach wieczystych [...] i [...] z dnia 18 września 2019 r., w sprawie do sygnatury [...], [...].

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość wspólna położona w K. przy ul [...], na działce nr [...], obręb [...], jest objęta księgą wieczystą [...]. W jej skład wchodził wspólny strych o powierzchni 350,6 m². W dniu 8 lipca 2008 r. Wspólnota dokonała wyboru Zarządu w osobach M.B., M.R. i S.Ś. W dniu 25 września 2015 r. odbyło się protokołowane przez notariusza (akt notarialny rep. A nr [...]) zebranie Wspólnoty, na którym Wspólnota większością udziałów podjęła uchwałę nr [...] r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia opisanego wyżej strychu i jego wyodrębnienie jako samodzielnego lokalu niemieszkalnego na rzecz G. spółka komandytowa lub podmiot przez nią wskazany oraz na zmianę wysokości dotychczasowych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie wyodrębnienia tego lokalu. Wspólnota wyraziła w tej uchwale także

zgode na dokonanie – po sprzedaży opisanego wyżej strychu jako odrębnego lokalu – przebudowy tego lokalu niezbędnej do wykonania nowych lokali i ustanowienia ich odrębnej własności, na dokonywanie dalszych podziałów tego lokalu według uznania jego nabywcy, na zmianę wysokości dotychczasowych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie wyodrębnienia tych lokali, na wykonanie wszelkich prac niezbędnych do adaptacji i przebudowy lokalu położonego na strychu budynku, na wykonanie nadbudowy od strony podwórka bez zmiany wysokości kalenicy frontowej, na zabudowanie klatek schodowych bocznych na poziomie strychu, na modernizację pionów elektrycznych, gazowych i kanalizacyjnych w celu dostosowania do zwiększonego poboru mocy. W przedmiotowej uchwale Wspólnota upoważniła także każdorazowy jej Zarząd do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, a następnie do ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego na strychu, do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, do sprzedaży wyodrębnionego lokalu na rzecz kupującego G. spółka komandytowa lub podmiot przez nią wskazany za cenę 3058 zł za metr kwadratowy powierzchni strychu, to jest za łączną kwotę 1 071 981,90 zł płatną w sposób i w terminach wskazanych w tej uchwale.

Zgodnie z uchwałą Wspólnoty z 25 września 2015 r, Zarząd Wspólnoty, na podstawie umowy z 21 września 2017 r., zawartej w formie aktu notarialnego (rep. A nr [...]) sprzedał spółce G. opisany w uchwale Wspólnoty wyodrębniony lokal strychowy, oznaczony jako lokal niemieszkalny nr 1, dla którego została założona księga wieczysta [...]. Z prawem jego własności związany został udział 35060/127883 części w nieruchomości wspólnej, ujawniony w księdze gruntowej [...], a jako właściciel lokalu niemieszkalnego nr 1 została wpisana spółka G. W dniu 26 kwietnia 2019 r. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła ze spółką G. umowę w formie aktu notarialnego (rep. A nr [...]), na podstawie której strony dokonały podziału dotychczasowego lokalu niemieszkalnego nr 1 przez ustanowienie odrębnej własności powstałych w wyniku podziału, bliżej opisanych w umowie, samodzielnych lokali mieszkalnych, oznaczonych nr 7-20, z określonymi w umowie udziałami w nieruchomości wspólnej przynależnymi do tych nowych lokali. W związku z opisanymi wyżej działaniami, strony dokonały w tej umowie także zmiany

dotychczasowych udziałów przysługujących właścicielom istniejących odrębnych lokali w nieruchomości wspólnej, w tym między innymi zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z własnością lokalu nr [...] należącego do J.B.

W oparciu o treść ksiąg wieczystych, treść wniosku o wpis oraz dołączonych do wniosku dokumentów, Sąd Rejonowy, akcentując ograniczony zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, stwierdził, że uwzględnienie wniosku przez referendarza było prawidłowe i zgodne z prawem.

Po rozpoznaniu apelacji uczestniczki J.B., Sąd Okręgowy w Krakowie, postanowieniem z 10 czerwca 2021 r., zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie I. w ten sposób, że nadał mu treść: „uchylić wpis w księgach wieczystych [...] oraz [...] z dnia 18 września 2019 r., sygn. akt [...], [...] i w tym zakresie wniosek o wpis oddalić” oraz ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd drugiej instancji, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Podniósł, że uchwała z 25 września 2015 r. w przedmiocie zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie ustanowienia odrębnej własności lokali w wyniku podziału lokalu niemieszkalnego nr 1 w budynku przy ul. [...] w K. (objętego księgą wieczystą nr [...]) została podjęta przez Wspólnotę z przekroczeniem ustawowych kompetencji Wspólnoty z naruszeniem art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2021, poz. 1048, dalej „u.w.l.”). Przytoczony przepis dopuszcza zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział ten został błędnie obliczony, tj. w sytuacji, gdy zachodzi potrzeba sprostowania. Pomyłka rachunkowa podlega wówczas usunięciu bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Wykluczona jest zatem dopuszczalność decydowania przez Wspólnotę w drodze uchwały podjętej większością głosów o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo główne. Właściciele nie mogą bowiem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. W tej sprawie, zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie była sprostowaniem błędu w obliczeniach, lecz miała

charakter merytoryczny. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej powinni uczestniczyć, wyrażając swoją zgodę, wszyscy właściciele lokali, zaś w razie niemożności uzyskania jednomyślności właścicieli, stosownych rozwiązań należy poszukiwać na gruncie przepisów kodeksu cywilnego. Strony umowy z 26 kwietnia 2019 r. nie były uprawnione do zmiany wielkości udziałów przysługujących właścicielom lokali, w tym skarżącej, w nieruchomości wspólnej; postanowienia wskazanej umowy zmieniające wysokość udziałów są zatem nieważne (art. 58 § 1 i 3 k.c.), nie wywołały skutku w postaci zmiany udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, co oznacza, że wpis we wskazanym zakresie nie zasługiwał na uwzględnienie.

W skardze kasacyjnej uczestnik M.W. zarzucił naruszenie prawa materialnego, polegające na niezastosowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. Wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie, albowiem Sąd drugiej instancji błędnie przyjął, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. zamiast prawidłowo przywołanego w skardze art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. Z ustaleń w tej sprawie, wiążących Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu skargi kasacyjnej (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że kwestionowana przez uczestniczkę J.B. zmiana wysokości przysługującego jej w nieruchomości wspólnej udziału związanego z przysługującym jej prawem własności odrębnego lokalu mieszkalnego nr [...], polegająca na jego obniżeniu, nastąpiła w wyniku powstania nowych samodzielnych lokali mieszkalnych, wyodrębnionych w umowie z 26 kwietnia 2019 r., w następstwie zmian w substancji nieruchomości wspólnej polegających na przebudowie i rozbudowie części wspólnego budynku, na które to zmiany Wspólnota wyraziła zgodę w sposób przewidziany przez ustawę, a mianowicie w uchwale z 25 września 2015 r.

Przedmiotowa Wspólnota należy do tak zwanych dużych wspólnot, do których stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, przewidujące kierowanie jej

sprawami, reprezentowanie na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, a także samodzielne wykonywanie czynności zwykłego zarządu (w rozumieniu przedmiotowym jako ogółu określonych czynności związanych z nieruchomością wspólną) przez jednoosobowy lub kilkuosobowy zarząd, wybrany przez członków wspólnoty (art. 21 ust.1 i art. 22 ust. 1 u.w.l.).

Stosownie do 22 ust. 2 u.w.l., do podjęcia przez zarząd wspólnoty czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu sprawami wspólnoty, wymienionych w art. 22 ust. 3 u.w.l., potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Do tej kategorii czynności należy zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.) oraz udzielenie przez członków wspólnoty zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.). Zarząd wspólnoty na podstawie wyraźnego umocowania składa oświadczenia w celu wykonania uchwał wspólnoty, ze skutkiem w stosunku do wszystkich właścicieli lokali (art. 21 ust.3 u.w.l.).

W rozpoznawanej sprawie Wspólnota podjęła uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza, w której zdecydowała, większością głosów, o zmianie przeznaczenia dotychczasowej części nieruchomości wspólnej w postaci strychu, jego wyodrębnienie w samodzielny lokal niemieszkalny oraz jego sprzedaż na rzecz wskazanego w uchwale podmiotu za cenę określoną w uchwale. Wspólnota wyraziła także zgodę na przebudowę tego lokalu niemieszkalnego, jego nadbudowę od strony podwórka, a następnie jego podział i wyodrębnienie nowych samodzielnych lokali. Wyrziła także zgodę na zmianę wysokości dotychczasowych udziałów przysługujących właścicielom wyodrębnionych lokali – członków Wspólnoty w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego i jego dalszych podziałów. Wspólnota

udzieliła także Zarządowi pełnomocnictwa w formie prawem przewidzianej, czyli w formie aktu notarialnego, upoważniającego Zarząd do dokonania, w imieniu Wspólnoty i ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali, wszelkich czynności prawnych niezbędnych do realizacji tej uchwały. Należy przy tym wskazać, że jeśli przegłosowana zmiana przeznaczenia części wspólnej dotychczas nieruchomości narusza - w konkretnej sytuacji - interes właściciela lokalu, ma on prawo do sądowej kontroli uchwały Wspólnoty w kontekście jej zgodności z jego interesem lub zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Rozwiązanie to stanowi wystarczający instrument ochrony właściciela lokalu kontestującego decyzję większości właścicieli lokali, dotyczącą zmiany przeznaczenia wspólnej dotychczas części nieruchomości, rzutującej na jego udział w nieruchomości wspólnej związany z prawem własności lokalu, stanowiąc przejaw specyfiki konstrukcji nieruchomości wspólnej, której zarząd w większych wspólnotach mieszkaniowych odbiega od ogólnych zasad przedmiotem współwłasności (art. 199 i n. k.c.), a także refleks przymusowego ustawowego ograniczenia praw każdego współwłaściciela na rzecz interesu wspólnego i dążenia do uniknięcia faktycznego paraliżu decyzyjnego we wspólnocie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16).

Uchwała z 25 września 2015 r., podjęta większością głosów członków Wspólnoty, nie została zaskarżona ani przez J.B., która uczestniczyła w głosowaniu, ani przez żadnego innego właściciela lokalu, a zatem stała się wiążąca dla wszystkich właścicieli lokali, także tych, którzy głosowali przeciwko jej podjęciu.

Z dokumentów załączonych do wniosku o wpis wynika, że Zarząd zrealizował opisaną wyżej uchwałę Wspólnoty z 25 września 2015 r. zgodnie z jej treścią i w jej granicach. Nie ma podstaw do przyjęcia, jak to uczynił Sąd Okręgowy, że umowa z 26 kwietnia 2019 r. zawarta przez Wspólnotę, reprezentowaną przez jej Zarząd, ze spółką G., jest nieważna jako sprzeczna z ustawą o własności lokali.

We wniesionej apelacji uczestniczka J.B. kwestionowała obniżenie przypadającego jej udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności jej lokalu mieszkalnego, twierdząc, że nastąpiło to bezprawnie, bo bez jej

zgody. Tymczasem należy podnieść, że stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l., udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, położonych w danym budynku. Dotychczasowa ogólna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, przyjęta do wyliczenia ułamkowego udziału właściciela konkretnego lokalu w nieruchomości wspólnej (udziału ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej oraz księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu), może ulec następczej zmianie (powiększeniu) w drodze przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy nieruchomości wspólnej, jak to miało miejsce w tej sprawie. Zmniejszenie udziału uczestniczki w nieruchomości wspólnej nie było związane z jakąkolwiek ingerencją w przysługujące jej prawo własności lokalu nr [...], bo powierzchnia jej lokalu nie uległa zmianie. Obniżenie udziału w nieruchomości wspólnej nastąpiło w wyniku zmiany przeznaczenia wspólnego dotychczas strychu, jego przekształcenia w odrębny lokal niemieszkalny, sprzedaży tego lokalu na rzecz spółki G. na warunkach wskazanych w uchwale Wspólnoty z 25 września 2015 r. oraz w wyniku zaakceptowanego w uchwale Wspólnoty podziału przebudowanego i nadbudowanego lokalu niemieszkalnego na samodzielne lokale mieszkalne oznaczone nr 7-20. Na wszystkie te czynności, prowadzące do powiększenia ogólnej, łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali położonych w budynku Wspólnoty, Wspólnota wyraziła zgodę w sposób przewidziany przez ustawę o własności lokali. Na podstawie ważnej i wiążącej wszystkich członków Wspólnoty uchwały z 25 września 2015 r., Zarząd dokonał określonych ważnych czynności prawnych ze spółką G., ta zaś dokonała inwestycji we wspólnym budynku, związanych z zaciąganiem określonych zobowiązań. Żądane wpisy posiadały zatem, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, podstawę prawną w dołączonych do wniosku dokumentach, a ich dokonanie było zgodne z prawem.

W tej sytuacji, wobec zasadności skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i orzekł co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji uczestniczki J.B. (art. 398¹⁶ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 520 § 1 k.p.c.).

Władysław Pawlak Paweł Grzegorzczuk Agnieszka Piotrowska

(A.D.)

[r.g.]