

Sygn. akt II CSK 267/10

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Dariusz Zawistowski

SSA Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej "N." w K.
przy uczestnictwie Barbary G. i Ryszarda G.
o wpis zmiany powierzchni lokalu oraz udziału w nieruchomości wspólnej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 listopada 2010 r.,
skargi kasacyjnej uczestników postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 27 grudnia 2007 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Na nieruchomości położonej w K. przy ul. M. [...] usytuowany jest budynek, w którym zostały wyodrębnione lokale mieszalne i użytkowe. Ryszard i Barbara małżonkowie G. są właścicielami lokalu nr 5, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 229/10.000 części. Na podstawie uchwały nr 3 Zebrania Właścicieli z dnia 19 marca 2005 r. o wyrażeniu zgody na podjęcie działań w celu zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, dokonano inwentaryzacji budynku i jego pomiaru przez rzeczoznawcę. Uchwałą nr 7/2006 z dnia 25 marca 2006 r., zaprotokołowaną przez notariusza, właściciele lokali wyrazili zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, według wykazu udziałów sporządzonego przez dokonującego pomiaru rzeczoznawcę oraz udzielili zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa „do dokonania czynności prawnych w sprawie zmiany udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej”. W dniu 23 marca 2007 r. członkowie zarządu Wspólnoty, Henryk J. i Tomasz Ł., złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie, w którym określili na nowo powierzchnię lokali, pomieszczenia w lokalach i wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej. W oświadczeniu wskazali, że podstawą tych zmian jest inwentaryzacja budynku.

W dniu 27 marca 2007 r. Henryk J. i Tomasz Ł. jako pełnomocnicy Wspólnoty wnieśli o dokonanie w księdze wieczystej istniejącej dla nieruchomości macierzystej oraz w księgach istniejących dla lokali stanowiących odrębną własność, w tym w księdze wieczystej urządzonej dla lokalu małżonków G., wpisów obejmujących wskazane zmiany.

W dniu 29 marca 2007 r. i w dniu 10 kwietnia 2007 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. dokonał wpisów zgodnie z wnioskiem. I tak, w księdze wieczystej oznaczonej nr Kw [...] urządzonej dla lokalu mieszkalnego nr 5 stanowiącego własność Ryszarda i Barbary małżonków G. wykreślono dwie loggie, a wpisano przedpokój i wykreślono powierzchnię lokalu – 87,90 m², a wpisano powierzchnię – 76,70 m², zaś w dziale I – Sp wykreślono dotychczasowy wpis dotyczący wysokości udziału w częściach wspólnych – 229/10.000, a wpisano udział w wysokości 219/10.000. W księdze wieczystej nr Kw [...] istniejącej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym zostały wyodrębnione

lokale, w dziale II, w miejsce dotychczas wpisanego udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem nr 5 objętym księgą wieczystą Kw nr [...], wynoszącego 229/10.000 części, wpisano udział 219/10.000 części.

Zaskarżone skargą małżonków G. wpisy, Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 3 października 2007 r. utrzymał w mocy.

Apelacja małżonków G. od postanowienia Sądu Rejonowego została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 27 grudnia 2007 r.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego określonej przepisem art. 626⁸ §1 k.p.c. wiążącej również Sąd II instancji, badaniu podlegała jedynie treść wniosku, jego forma i treść księgi wieczystej oraz dołączone do wniosku dokumenty. Dokumentem, który podlegał w sprawie badaniu, było oświadczenie o zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, złożone w formie aktu notarialnego. Oświadczenie wskazuje przyczyny zmian w powierzchni lokali jak i ilości pomieszczeń w lokalach. Podstawą dla oświadczenia była dołączona do wniosku uchwała nr 7/2006 z dnia 25 marca 2006 r. podjęta na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali(Dz. U.80, poz. 903 ze zm.), obejmująca zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej i pełnomocnictwo dla zarządu. Henryk J. oraz Tomasz Ł., członkowie zarządu Wspólnoty, byli więc należycie umocowani do złożenia wniosku. Ponadto do oświadczenia dołączono zaświadczenie Starosty Powiatowego w K. z dnia 27 lipca 2006 r. stwierdzające samodzielność lokali położonych w budynku przy ul. M.[...], ich powierzchnię i udział w nieruchomości wspólnej oraz wypis z rejestru gruntów i inwentaryzację budynku. W ocenie Sądu Okręgowego, sąd był uprawniony jedynie do badania czy uchwała została podjęta zgodnie z przepisem, na który powołano się w jej treści, nie był zaś uprawniony do badania trybu udzielania zgody na dokonanie zmian udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała została podjęta większością głosów, co czyni zadość wymaganiom ustawy, stąd też oświadczenie z dnia 23 marca 2007 r. zostało złożone na podstawie wiążącej uchwały. Konsekwencją zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, na którą zgodę wyrazili właściciele lokali, była także zmiana powierzchni lokali co wynika z art. 3 ust. 3 zd. 1 ustawy o własności lokali. Nadto za nieuzasadniony uznał Sąd zarzut braku

legitymacji czynnej Wspólnoty dla domagania się wpisów w księdze wieczystej urządzonej dla lokalu; legitymację tę wywiódł z uregulowania zawartego w art. 6 ustawy.

W skardze kasacyjnej wniesionej przez uczestników postępowania Barbarę G. i Ryszarda G. od postanowienia Sądu Okręgowego, opartej na obu podstawach z art. 398³ §1 k.p.c. skarżący zarzucili naruszenie:

- art. 3 ust. 3 i ust. 7 w związku z art. 22 ust. 2 i 3 pkt. 5a w związku z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.) przez wadliwe przyjęcie, że przy zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej wiążącej się ze zmianą powierzchni poszczególnych lokali do takiej zmiany wystarczająca jest zgoda większości współwłaścicieli podczas gdy wymagana jest jednomyślność,
- art. 22 ust. 2 i 3 pkt. 5a w związku z art. 21 ust. 3 ustawy przez wadliwe przyjęcie, że w przypadku zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej w trybie uchwały podjętej przez większość współwłaścicieli, dopuszczalna jest w tym samym trybie zmiana powierzchni poszczególnych lokali, podczas gdy zmiana taka wymaga zgody właściciela tego lokalu,
- art. 626¹ § 2 k.p.c. w związku z art. 626² §5 k.p.c. i art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa ma legitymację czynną do wystąpienia z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu oraz przyjęcie, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego pozwala tylko na analizę dołączonych do wniosku dokumentów bez ich merytorycznej oceny podczas gdy sąd wieczystoksięgowy nie może uchylić się od badania czy złożone oświadczenia są zgodne z prawem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000, poz. 903 ze zm.) są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym posadowiony jest budynek (art. 3 ust. 2 ustawy). Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 ustawy stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3, jest prawem

związanym z własnością lokalu. Jako całość zatem nieruchomości wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Z powyższego wynika, że odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy, jest prawem głównym, nieruchomości wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna. Dla sprawowania zarządu nieruchomością, w której zostały wyodrębnione lokale, ustawa powołała tzw. wspólnotę mieszkaniową, którą tworzy ogół właścicieli. Cel powołania wspólnoty, jakim jest zarządzanie nieruchomością, determinuje zakres praw i obowiązków wspólnoty, nie dotyczą one i dotyczyć nie mogą praw do lokali. Zarządzanie wymaga podejmowania czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zarząd zwykły i są to czynności odnoszące się do nieruchomości wspólnej. Dla pewnej kategorii czynności, przykładowo wymienionych w art. 22 ust. 3, ustawa wymaga uchwał właścicieli. Sprawy te dotyczą wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną (z wyjątkiem wynikającym z art. 22 ust. 4, nie mającym znaczenia w sprawie). Właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08 lex nr 500188).

Uchwała z dnia 25 marca 2006 r., którą wraz z wnioskiem o wpis przedstawiono sądowi wieczystoksięgowemu, odwołuje się do art. 22 ust. 3 pkt. 5a ustawy. Powołany przepis stanowi o dopuszczalności podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zważywszy, że wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy, jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a więc związana jest z powierzchnią prawa głównego, zmiana powierzchni lokalu prowadzić będzie do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej czyli do zmiany zakresu prawa mającego status części składowej. Powstaje zatem zagadnienie czy pkt 5a ust. 3 art. 22 ustawy dotyczy również sytuacji, gdy potrzeba zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana została zmianą w zakresie prawa głównego czyli w prawie własności lokalu. W literaturze przedmiotu, analizując zakres stosowania art. 22 ust.

3 pkt. 5a ustawy wypowiedziano pogląd, że dopuszcza on zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział ten został błędnie obliczony czyli w sytuacji gdy zachodzi potrzeba sprostowania. Pomyłka rachunkowa podlega wówczas usunięciu bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Dopuszczalność decydowania w drodze uchwały podjętej większością głosów o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo główne, należy wykluczyć.

W sprawie mamy do czynienia ze zmianą wysokości udziałów spowodowaną nowym sposobem ponownego pomiaru całego budynku, skutkującym w odniesieniu do skarżących, pomniejszeniem powierzchni ich lokalu i wyeliminowaniem loggi jako przynależności lokalu. Związana z taką zmianą zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest sprostowaniem błędu w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny. Najwyraźniej wiąże się zastosowaniem innego kryterium oznaczenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej niż dotychczas stosowane. W powstałej przeto sytuacji zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a, jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Analogiczną sytuację przewiduje przepis art. 3 ust. 7 ustawy. W literaturze przedmiotu co prawda wyrażono pogląd, że przepis ma zastosowanie wówczas, gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej stała się konieczna na skutek zmiany stanu prawnego, to jednak, skoro brzmienie przepisu nie wskazuje na jego międzyczasowy charakter, nie ma przeszkód, aby mógł być stosowany wówczas gdy po dokonaniu, jak w sprawie niniejszej, inwentaryzacji budynku, zajdzie potrzeba dostosowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej do treści art. 3 ust. 3 ustawy. Niemożność zaś uzyskania wymaganej przepisem art. 3 ust. 7 ustawy jednomyślności właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) wymagać będzie w myśl art. 1 ust. 2 ustawy, poszukiwania rozwiązań na gruncie kodeksu cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 357/04 lex nr 166834).

Okoliczności sprawy wskazują więc, że do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej wymagana była umowa wszystkich właścicieli lokali, przy czym dla jej wykonania członkowie zarządu Wspólnoty musieliby legitymować się pełnomocnictwem udzielonym na zasadach ogólnych. Wpisów dokonano zaś na podstawie uchwały i oświadczenia zarządu, a pełnomocnictwo zostało udzielone w przewidzianym w ustawie uproszczonym trybie z art. 22 ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3.

Na gruncie art. 6 ustawy o własności lokali przyjmuje się, że wspólnota mieszkaniowa ma podmiotowość prawną. Zakres przyznanej tym przepisem zdolności prawnej, a zatem i zdolności do czynności prawnych jest jednak ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, OSNC z. 7-8/2008 r., poz. 69). Czynności dokonane ponad zakres przyznanej podmiotowości czyli bez kompetencji do tego, poczytać należy za nieważne. Jeżeli przeto zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów winno było nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, zmiany zaś dokonano na podstawie uchwały wspólnoty i oświadczenia zarządu wspólnoty, czynności te, jako dokonane przez wspólnotę bez kompetencji do tego, są nieważne. Czynności nieważne nie wywierają skutków prawnych.

Zgodnie z treścią art. 626⁸ § 2 k.p.c., zakres badania sądu rozpoznającego wnioski o wpis w księdze wieczystej jest ograniczony do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego nie oznacza, że sąd ten zwolniony jest od obowiązku badania materialnej skuteczności czynności stanowiącej podstawę wpisu. Oceny tej może przy tym dokonać antycypując stan wpisów po ich dokonaniu, na podstawie przedstawionych dokumentów. Potrzebę takiej oceny dostrzegł Sąd Okręgowy, nietrafnie jednak stwierdził, że uprawniony jest jedynie do zbadania zgodności trybu podjęcia uchwały ze wskazanym w uchwale przepisem prawa jako jak podstawą uchwały. Czynność prawna, którą w okolicznościach sprawy była uchwała właścicieli wraz ze złożonym przez

pełnomocników w wykonaniu tej uchwały oświadczeniem, winna być przez sąd wieczystoksięgowy zbadana nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale pod kątem zdatności do wywołania oczekiwanych skutków prawnych. Rodzaj czynności prawnej musi być też adekwatny do oczekiwanych skutków i winna być ona dokonana przez podmiot do tego uprawniony. Ponadto przy czynności dokonywanej przez pełnomocnika sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do badania prawidłowości jego umocowania. Udzielone członkom zarządu Wspólnoty, na podstawie art. 22 ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 ustawy pełnomocnictwo, nie stanowiło, w okolicznościach sprawy, należytego umocowania do złożenia w imieniu właściciela lokalu wniosku o dokonanie zmian wpisów istniejących w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości lokalowej.

Istniejąca w przedstawionych okolicznościach sprawy uzasadniona wątpliwość co do ważności czynności stanowiącej podstawę wpisu nie pozwalała na uwzględnienie wniosku.

Można nadto uczynić uwagę, że w sytuacji gdy wpis ma dotyczyć zakresu prawa wpisanego do księgi wieczystej, czyli jak w sprawie niniejszej, wpisem mają być dotknięte przynależności lokalu, twierdzenie, iż mamy do czynienia wyłącznie z efektem dokładniejszych pomiarów nie jest uzasadniony. Z tej też przyczyny podstawy dla takiego wpisu nie można poszukiwać w treści art. 27 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. - o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. Nr 124 z 2001 r., poz. 1361 ze zm.) w związku z § 46 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. - w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 z 2001 r., poz. 454).

Z przedstawionych zatem przyczyn, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 398²¹ w związku z art. 391 § 1 k.p.c., orzeczono jak w postanowieniu.