

Rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu postanowieniem z 2 października 2013 r. Dz. Kw. (...) - (...), (...) - (...), (...) - (...), (...) - (...), (...) - (...), (...) - (...), (...) - (...), (...) - (...) oddalił wniosek i kosztami postępowania obciążył wnioskodawców w zakresie przez nich poniesionym.

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd pierwszej instancji wskazał, że w niniejszej sprawie na skutek nieodpłatnego przekazania w dniu 11 lipca 2013 r. przez Skarb Państwa - (...) stanowiących jego własność pomieszczeń techniczno-gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 232,70 m² na rzecz części wspólnych nieruchomości położonej na Osiedlu (...) w P. oraz przyjęcia tego przeniesienia przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości na rzecz członków wspólnoty (oświadczenie zawarte w akcie notarialnym z 11 lipca 2013 r., rep. (...) notariusza M. S.), Skarb Państwa i zarząd Wspólnoty (...) dokonali również zmiany udziału Skarbu Państwa oraz udziałów w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), związanych z własnością dotychczas wyodrębnionych lokali. Dokonanie tych czynności poprzedzone zostało - stosownie do art. 22 i art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - podjęciem w dniu 22 maja 2013 r. na zebraniu Wspólnoty (...) położonej na Os. (...) w P., uchwały nr (...) (zaprojektowanej przez notariusza), na mocy której wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na nieodpłatne przejęcie od Skarbu Państwa wydzielonych pomieszczeń techniczno-gospodarczych na rzecz części wspólnej nieruchomości, wyraziła zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w oparciu o rozliczenie stanowiące załącznik do tejże uchwały oraz udzieliła zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do wykonania uchwały, w szczególności do zawarcia w imieniu właścicieli poszczególnych lokali umowy - oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedmiotowa uchwała podjęta została większością głosów, przy czym za uchwałą głosowało 87,32 % udziałów, przy braku głosów przeciw uchwale i braku głosów wstrzymujących się od podjęcia uchwały. Oceniając dokumenty dołączone do wniosku jako podstawa wpisu Sąd pierwszej instancji zauważył, że Sąd Najwyższy analizując zakres zastosowania art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10) stwierdził, że dopuszcza on zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej w drodze uchwały podjętej większością głosów właścicieli lokali tylko wówczas, gdy udział ten obliczony został zgodnie z metodą wyrażoną w art. 3 ust. 3 u.w.l., jednakże obliczenia dokonane zostały błędnie i zachodzi potrzeba dokonania 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 udziałów w nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo odrębnej własności lokalu, należy wykluczyć. Zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej dokonana na skutek zmiany stanu prawnego nie jest sprostowaniem błędu w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny. W powstałej przeto sytuacji zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali, jednakże 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 w nieruchomości wspólnej muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Powyższa analiza doprowadziła Sąd Rejonowy do wniosku, że w niniejszej sprawie do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej wymagana była umowa wszystkich właścicieli lokali. Sąd ten zaznaczył również, że rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Jednakże ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego nie oznacza, że sąd ten zwolniony jest od obowiązku badania materialnej skuteczności czynności stanowiącej podstawę wpisu (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10). Czynność prawna, którą w okolicznościach sprawy była uchwała właścicieli wraz ze złożonym przez pełnomocników w wykonaniu tejże uchwały oświadczeniem, winna być przez sąd wieczystoksięgowy zbadana nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale pod kątem zdatności do wykonania oczekiwanych skutków prawnych. Ponadto przy czynnościach dokonywanych przez pełnomocnika sąd wieczystoksięgowy uprawniony jest do badania prawidłowości jego umocowania. Na gruncie art. 6 u.w.l. 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 zarządzeniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną (uchwała Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69). Czynności dokonane ponad zakres przyznanej podmiotowości, czyli bez kompetencji do tego, poczytać należy za nieważne. Zdaniem Sądu

pierwszej instancji, udzielone członkom zarządu Wspólnoty na podstawie art. 22 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 3 u.w.l. 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. Na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie członkowie Zarządu Wspólnoty musieliby legitymować się pełnomocnictwem udzielonym na zasadach ogólnych. Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalił wniosek.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca (...)w W., zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie wniosku. Skarżący zarzucił:

1) naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że dokonana w akcie notarialnym z 11 lipca 2013 r., rep (...)zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie może być zrealizowana na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli lokali, lecz wymaga umowy wszystkich właścicieli lokali,

2) naruszenie art. 626⁹ k.p.c. przez przyjęcie, że akt notarialny z 11 lipca 2013 r., rep. (...)nie może stanowić podstawy wnioskowanych wpisów w zakresie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Skarżący podkreślił, że powołane przez Sąd pierwszej instancji postanowienie Sądu Najwyższego z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10 zapadło na tle innego stanu faktycznego i nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie. W postanowieniu tym Sąd Najwyższy wykluczył możliwość decydowania w drodze uchwały większości właścicieli lokali o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo główne, tj. w prawo odrębnej własności lokalu. W niniejszej sprawie zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jest tymczasem skutkiem przejścia do części wspólnej samodzielnych lokali Skarbu Państwa, stanowiących pomieszczenia techniczne i gospodarcze i nie łączy się ze zmianą powierzchni wyodrębnionych dotąd lokali oraz w żaden sposób nie stanowi ingerencji w prawo własności tych lokali. Tym samym nie jest wyłączona możliwość dokonania zmian wysokości udziałów na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy zasługiwała na uwzględnieniu.

Zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), powoływanej poniżej jako „u.w.l.”, był trafny. W realiach niniejszej sprawy zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie wiązała się, jak to przyjął Sąd Rejonowy, z ingerencją w zakres prawa własności właścicieli wyodrębnionych lokali, stąd nie wymagała dla swej ważności umowy wszystkich właścicieli. Właściciele odrębnych lokali nie zostali bowiem ograniczeni w zakresie przysługującego im prawa głównego a ingerencja dotyczyła jedynie nieruchomości wspólnej, której funkcja w stosunku do prawa głównego (jakim jest odrębna własność lokalu) ma charakter służebny, co potwierdza art. 3 ust. 1 u.w.l. stanowiąc, że udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali.

Podzielając powołane przez Sąd Rejonowy stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, LEX 738095 należy jednak stwierdzić, że w niniejszej sprawie okoliczności faktyczne dotyczące zmiany wielkości udziałów przedstawiają się odmiennie, aniżeli w powołanym judykacie, co wyklucza jego bezpośrednie odniesienie do realiów rozpoznawanej sprawy.

W sprawie będącej przedmiotem analizy Sądu Najwyższego jeden z właścicieli odrębnego lokalu został częściowo pozbawiony przysługującego mu prawa, gdyż umniejszono powierzchnię jego lokalu (wykreślając 2 loggie i umniejszając wielkość powierzchni lokalu) a w konsekwencji również zmniejszono wartość licznika ułamka określającego jego udział w nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy zakwalifikował taką zmianę wielkości udziałów jako ingerencję w prawo główne, tj. odrębną własność lokalu i uznał ją za niedopuszczalną podkreślając, że

prowadziłyby to do akceptacji możliwości decydowania większością głosów właścicieli lokali o wielkości prawa, które przysługuje jednemu z nich.

W niniejszej sprawie zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest rezultatem przekazania przez jednego ze współwłaścicieli (...) w W. na rzecz części wspólnych nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) pomieszczeń techniczno-gospodarczych i węzłów cieplnych o łącznej powierzchni 232,70 m². Pomieszczenia te, ze względu na swoje przeznaczenie i sposób wykorzystywania, w oczywisty sposób nie mogą służyć do użytku tylko jednego z właścicieli wyodrębnionych lokali, lecz służą całej nieruchomości wspólnej. Przekazanie ich przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz części wspólnych ma na celu doprowadzenie do tego, aby wielkość udziałów poszczególnych właścicieli lokali odpowiadała sposobowi obliczenia wskazanemu w art. 3 ust. 3 u.w.l. Skoro pomieszczenia węzłów cieplnych nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, to w świetle art. 3 ust. 2 u.w.l. stanowią nieruchomość wspólną i nie mogą być uwzględniane przy ustalaniu wielkości ułamka, określającego wielkość udziału. W istocie w niniejszej sprawie zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej dokonana w akcie notarialnym z 11 lipca 2013 r., rep. (...) służy sprostowaniu błędnie obliczonych udziałów w nieruchomości wspólnej, doprowadzeniu do tego, aby odpowiadały one sytuacji modelowej, przewidzianej w art. 3 ust. 3 u.w.l., z uwzględnieniem, że pomieszczenia nie służące do indywidualnego użytku właścicieli nie mogą być wzięte pod uwagę przy określaniu wielkości mianownika ułamka określającego udział w nieruchomości wspólnej, gdyż nie wchodzi w skład wielkości odniesienia, tj. łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, tylko stanowią nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. W niniejszej sprawie wartość mianownika w ułamku określającym wielkość udziału od początku, tj. od wyodrębnienia pierwszego lokalu, nie powinna uwzględniać powierzchni pomieszczeń techniczno-gospodarczych i węzłów cieplnych (232,70 m²), skoro nie służyły one do wyłącznego użytku żadnego z właścicieli wyodrębnionych lokali.

Zmiana dokonana w akcie notarialnym z 11 lipca 2013 r., rep. (...) nie wiązała się z uszczupleniem jakiegokolwiek innego prawa odrębnej własności lokalu, aniżeli Skarbu Państwa (...), który to właściciel przystępując do aktu notarialnego z 11 lipca 2013 r., rep. (...) wyraził na to jednak zgodę. Pozostali właściciele wyodrębnionych lokali w żaden sposób nie doznali umniejszenia ich praw. Jak wskazuje się w orzecznictwie, uszczuplenie za aprobatą właścicieli wyrażoną w uchwale, nieruchomości wspólnej, nie narusza przepisów odnoszonych do współwłasności w nieruchomości wspólnej (por. art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.), chyba że doszłoby do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania albo nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia członka wspólnoty mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 5 października 2012 r., I ACa 1357/11, LEX nr 1281087). Tym bardziej zatem nie narusza praw indywidualnych poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali powiększenie nieruchomości wspólnej o powierzchnię, która - z uwagi na sposób jej wykorzystywania i przeznaczenie - winna do niej od początku przynależeć, a dotychczas stanowiła część przydzieloną jednemu z właścicieli. Zmiana dokonana w akcie notarialnym z 11 lipca 2013 r., rep. (...) nie dotyczyła praw odrębnej własności lokalu, tylko nieruchomości wspólnej. W realiach niniejszej sprawy zmiana wielkości udziałów nie wymagała umowy wszystkich właścicieli, wystarczające w tym względzie było wyrażenie przez właścicieli lokali w drodze uchwały zgody na dokonanie czynności oraz udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Sąd Rejonowy błędnie ocenił, że w niniejszej sprawie zmiana wysokości udziałów mogła nastąpić tylko w drodze umowy wszystkich właścicieli. W rezultacie oddalił wnioski o wpis nie badając merytorycznej treści aktu notarialnego z 11 lipca 2013 r., rep. (...), co oznacza, że nie rozpoznał istoty sprawy. Powodowało to konieczność uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy dokonał oceny, czy akt notarialny z 11 lipca 2013 r., rep. (...), zawierający zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, jak również załączone do wniosku dokumenty, spełniają pod względem formy i treści warunki umożliwiające wpis zgodnie z wnioskiem.

SSO K. Dziedzic SSO A. Kulczewska - Garcia SSO M. Miczke