

W uzasadnieniu wyjaśniono, że do wniosku został dołączony akt notarialny sporządzony przez notariusza J. B. dnia 16 lipca 2018 roku, Rep. (...), zawierający umowę, przedmiotem której było ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaż na rzecz K. K. (1) oraz oddanie jemu przez Gminę K. w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości gruntowej nr(...), (...) oraz zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej.

Strony umowy powołały się na protokół zebrania (...) (...) przy ul. (...) w K. z dnia 27 kwietnia 2017 roku zamieszczony w akcie notarialnym, Rep. (...), na którym podjęto uchwałę o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia i przebudowę części nieruchomości wspólnej na cele mieszkalne oraz na przeniesienie własności tej części nieruchomości na rzecz K. K. (1) poprzez przyłączenie jej do lokalu mieszkalnego nr (...), a także na ustanowienie odrębnej własności lokalu tak powstałego i zmianę wielkości udziałów współwłaścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Uchwała została podjęta przez członków Wspólnoty posiadających łącznie 69,64% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał na art. 3 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5a) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, podając, że hipotezą normy prawnej tego ostatniego przepisu nie jest objęta zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w drodze uchwały większości właścicieli, gdyż taka ingerencja w prawo własności wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Według Sądu, w sprawie doszło do zmiany wielkości udziałów w wyniku nowego sposobu obliczenia powierzchni całego budynku z uwagi na zaadaptowanie pomieszczeń, które dotychczas stanowiły część wspólną nieruchomości, a zatem konieczna jest umowa wszystkich współwłaścicieli.

Dalej Sąd zauważył, że żądanie wyodrębnienia nowego lokalu nr (...) o powierzchni 35,9 m² w budynku nr (...) i założenia dla niego nowej księgi wieczystej z wpisaniem w dziale II prawa własności K. K. (1) zawiera niepełne dane, gdyż we wniosku nie wskazano ulicy, przy której ma się znajdować lokal.

Nadto z analizy treści księgi wieczystej (...) wynika, że został już z niej wyodrębniony lokal nr (...) o powierzchni 17,90 m², dla którego założono księgę wieczystą (...), a w niej jako właściciela ujawniono K. K. (1). Przed założeniem nowej księgi wieczystej dla tego lokalu, w związku z jego powiększeniem, konieczne jest wykreślenie wpisów z dotychczasowej księgi i zamknięcie jej, a brak takiego wniosku.

Zwrócono też uwagę, że powierzchnia lokalu nr (...) przy ul. (...) objętego księgą wieczystą (...), wynosi 38 m², a zatem wniosek o zmianę udziału właściciela tego lokalu w nieruchomości wspólnej na (...), nie znajduje uzasadnienia, gdyż powinien on wynosić (...).

Na koniec wskazano, że wniosek obejmował tylko zmiany w działach I-Sp ksiąg wieczystych dla poszczególnych nieruchomości lokalowych, a nie zgłoszono takiego żądania co do wpisów w dziale II księgi wieczystej dla nieruchomości, z której zostały one wyodrębnione.

K. K. (1) złożył apelację od tego postanowienia, wnosząc o jego zmianę w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej, podnosząc w uzasadnieniu, że Sąd Rejonowy błędnie powoływał art. 22 ust. 3 pkt 5a) ustawy o własności lokali, gdyż zastosowanie powinien znaleźć art. 22 ust. 3 pkt 5) – gdy doszło do zmiany powierzchni lokalu w efekcie prac adaptacyjnych, zgoda na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, jako czynność przekraczający zakres zwykłego zarządu, udzielana jest uchwałą większości współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Wniosek o dokonanie wpisów w księgach wieczystych dotyczył ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz K. K. (1) oraz stanowiących konsekwencję tego żądania zmian w księgach wieczystych prowadzonych dla pozostałych nieruchomości lokalowych w zakresie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Apelacją zaskarżono natomiast tylko rozstrzygnięcie w zakresie wniosku o zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, co wiąże Sąd odwoławczy (art. 378 § 1 k.p.c.), a oznacza, że wniosek o ustanowienie odrębnej

własności lokalu został prawomocnie oddalony, zatem takie prawo na rzecz K. K. (1) nie powstało, gdyż wpis w księdze wieczystej, dokonywany na podstawie zawartej przez strony umowy, ma w tym wypadku charakter konstytutywny, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 roku, poz. 737 ze zm.).

Bez ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. o nowej powierzchni nie ma podstaw do dokonywania zmian w zakresie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej współwłaścicieli innych, wyodrębnionych już w tym budynku lokali, co skutkowało oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Na marginesie można tylko wskazać, że wątpliwe jest uznanie, że brak jest możliwości zastosowania w okolicznościach sprawy art. 22 ust. 3 pkt 5) lub 5a) wskazanej ustawy. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 roku, II CSK 267/10, LEX nr 738095, na które powołano się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, zapadło na gruncie innego stanu faktycznego – do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej miało dojść w wyniku zastosowania innego niż dotychczas przyjęte kryterium oznaczenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Nie zawsze jednak zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługujących współwłaścicielom poszczególnych lokali, wymaga zgody wszystkich właścicieli, a nie uchwały większości właścicieli lokali w trybie art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 czerwca 2017 roku, IV CSK 478/16, LEX nr 23334888), wydanego w podobnym stanie faktycznym, jak w rozpoznawanej sprawie, wyjaśniając, że udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego zostało wymienione wprost wśród czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 5), zaś art. 22 ust. 2 tej stanowi wyraźnie, że do podjęcia takiej czynności potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa, uchwały zapadają zaś większością głosów właścicieli lokali. Podkreślono, że w ten sposób należy także ocenić zgodę (i stosowne umocowanie) na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w wyniku rozbudowy (nadbudowy) prowadzącej do zwiększenia powierzchni istniejącego już i wyodrębnionego lokalu, niezależnie od tego, czy przypadek ten przyporządkuje się do art. 22 ust. 3 pkt 5) czy też do art. 22 ust. 3 pkt 5a) tej ustawy.

Fakt, iż przepisy art. 3 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku przewidują umowną zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oznacza, że również zmiana wielkości udziałów wynikająca z rozbudowy (przebudowy, nadbudowy) może być dokonana wyłącznie w tym trybie albo w drodze jednomyślnej uchwały. Należy bowiem odróżnić sytuację, w której określenie wielkości udziałów odbiega od sposobu określonego w art. 3 ust. 3 i 5, na co wyjątkowo pozwala art. 3 ust. 6 albo innego sposobu przyjętego przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu i kontynuowanego przy wyodrębnianiu kolejnych lokali (art. 3 ust. 7), od przypadku, gdy zmiana wielkości udziałów jest prostą konsekwencją rozbudowy (przebudowy, nadbudowy) i zastosowania reguły wyrażonej w art. 3 ust. 3 i 5, gdyż wówczas zagrożenie dla praw właściciela lokalu związane ze zmniejszeniem wielkości przysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej jest daleko mniejsze niż w przypadku zastosowania innych, swobodnie określanych reżimów. Dlatego dla ochrony ich interesów wystarczająca jest możliwość zaskarżenia uchwały o wyrażeniu zgody na rozbudowę (przebudowę, nadbudowę), a uchwała taka – wyrażająca także zgodę na zmianę wielkości udziałów oraz udzielająca stosownego umocowania zarządowi (zarządcy) – może być podjęta większością głosów.

SSO Beata Piwko SSO Cezary Klepacz SSO Monika Kośka