

Sygn. akt I Ns 56/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszczu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2018 r. w Piszczu na rozprawie

sprawy z wniosku Zarządu Wspólnoty mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w B.

z udziałem z udziałem S. D., Z. B., C. S., M. S., B. D., M. R., E. M., J. K. (1), J. K. (2), M. K., A. F., K. S. (1), A. P., S. B., C. O., B. Z., J. B., M. P., J. S., Gminy B.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej

postanawia:

1. Oddalić wniosek.
2. Orzec, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 56/16

## UZASADNIENIE

Gmina B. wystąpiła z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, polegającej na:

- 1) zmianie powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w B. posadowionego na działce oznaczonej nr geod. 226/3, dla której Sąd Rejonowy w Piszczu prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz zmianie powierzchni użytkowej wyodrębnionych i sprzedanych lokali mieszkalnych oznaczonych nr (...), a także zmianie powierzchni piwnic przynależnych do lokali mieszkalnych oznaczonych nr (...) znajdujących się w tym budynku, zgodnie z inwentaryzacją uproszczoną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego W. S. w dniu 3 stycznia 2009 roku;
- 2) zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. w elementach wspólnych budynku mieszkalno-użytkowego oznaczonego nr 8 położonego przy ulicy (...) w B. i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz w użytkowaniu wieczystym działki gruntu oznaczonej nr geod. 226/3, na której posadowiony jest ten budynek - w sposób wskazany we wniosku;
- 3) wyodrębnieniu z elementów wspólnych budynku nr (...) położonego przy ulicy (...) w B. pomieszczeń piwnicznych i nieodpłatnego dołączenia tych pomieszczeń, jako przynależnych i trwale związanych z niżej wskazanymi lokalami mieszkalnymi:

- pomieszczenie piwniczne o powierzchni 2,46 m<sup>2</sup> do lokalu nr (...),
- pomieszczenie piwniczne o powierzchni 2,68 m<sup>2</sup> do lokalu nr (...),
- pomieszczenie piwniczne o powierzchni 2,72 m<sup>2</sup> do lokalu nr (...),
- pomieszczenie piwniczne o powierzchni 2,70 m<sup>2</sup> do lokalu nr (...),
- pomieszczenie piwniczne o powierzchni 1,40 m<sup>2</sup> do lokalu nr (...);

4) ujednoczeniu terminu prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej przy ulicy (...) w B., dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że każdorazowym właścicielom wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku nr (...) położonym przy ulicy (...) w B. przysługują udziały w użytkowaniu wieczystym tej działki gruntu do dnia 18.01.2009r. zgodnie z art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali;

5) dokonaniu wpisu w księdze wieczystej zmian wskazanych w pkt 1-4.

W uzasadnieniu wniosku powódka wskazała, że w dniu 25 sierpnia 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) położonego przy ulicy (...) w B. podjęła uchwały nr 5/2010, 6/2010 oraz 7/2010, na mocy których w dniu 2 września 2010 roku przed notariuszem K. T. zawarto pod numerem Repertorium A 3611/2010 umowę zmiany powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i lokali mieszkalnych, zmiany udziałów we własności elementów wspólnych budynku mieszkalnego i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we własności działki gruntu, na której posadowiony jest budynek i ujednoczenia terminu użytkowania wieczystego gruntu. Na mocy postanowień tej umowy, dokonano wyłączenia z nieruchomości wspólnej pomieszczeń piwnicznych o łącznej powierzchni 11,96 m<sup>2</sup> i przyłączono je jako pomieszczenia przynależne do lokali o numerach (...). W związku z przeprowadzoną inwentaryzacją budynku uaktualniono powierzchnie użytkowe wyodrębnionych i sprzedanych lokali mieszkalnych o numerach (...) oraz powierzchnie użytkowe pomieszczeń przynależnych do lokali oznaczonych numerami (...), ustalając jednocześnie, iż powierzchnia użytkowa całego budynku wynosi 920,70 m<sup>2</sup> w tym powierzchnia przynależnych piwnic to 60,53 m<sup>2</sup>. W związku z zaistniałymi zmianami ustalono nowe wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto ujednoczono terminy użytkowania wieczystego działki (...) w ten sposób, że każdorazowym właścicielom wyodrębnionych lokali przysługują udziały w użytkowaniu wieczystym tej działki gruntu do dnia 18 stycznia 2009r.

Powódka wskazała, że na wskazanej wyżej podstawie złożony został do Sądu Rejonowego w Piszku wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księgach wieczystych. Referendarz sądowy postanowieniem z 8 listopada 2010 roku oddalił wniosek wskazując w uzasadnieniu, że wspólnota nie mogła udzielić zarządowi pełnomocnictwa do dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (wyłączenia piwnic) oraz związanej z tym zmiany powierzchni użytkowej lokali i piwnic, ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali. Powyższe przesądziło o tym, że niedopuszczalne było również ustalenie nowych udziałów związanych z lokalami wyodrębnionymi z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Stwierdzenie powyższego z kolei, przesądziło o tym, że brak jest także podstaw do uwzględnienia żądań wnioskodawców o ujawnienie w księgach nowych powierzchni użytkowych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych, jak i brak jest możliwości dopisania piwnic w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali o numerach (...). Referendarz stwierdził również brak podstaw do ujawnienia w księdze wieczystej ujednoczonego terminu użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...) związanych z wyodrębnionymi lokalami. Sąd Rejonowy w Piszku postanowieniem z 11 lipca 2011 roku oddalił skargę Gminy B. wniesioną na orzeczenie referendarza sądowego, podkreślając, że przeszkody związane z niepełnym umocowaniem zarządu wspólnoty mieszkaniowej mogą być w każdym czasie usunięte i wówczas dokonanie określonego wpisu w księdze wieczystej będzie możliwe.

Powódka powołała się na treść art. 22 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i wskazała, że w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej Słowackiego 8 w B., niemożliwe jest podjęcie przez wszystkich właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, ponieważ niektórzy właściciele wyjechali kilka lat temu za granicę i od tamtej pory nie interesują się losami wspólnoty.

W związku z powyższym, zdaniem wnioskodawczyni przedmiotowy wniosek jest w pełni uzasadniony.

W toku postępowania za zgodą wszystkich zainteresowanych nastąpiła zmiana podmiotowa wnioskodawcy. Gmina B. została zastąpiona przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ulicy (...) w B..

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Stanowiąca własność Gminy B. nieruchomość - działka gruntu o nr geod. 226/3, położona przy ulicy (...) w B., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalno-użytkowym wielolokalowym nr 8, w którym wyodrębnione zostały lokale mieszkalne.

(dowód: wypis z rejestru gruntów k. 8-9 i 10-11; akta księgi wieczystej OL1P/00011812/9)

W dniu 25 sierpnia 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa budynku mieszkalnego nr (...) podjęła uchwały nr 5/2010 i 6/2010 w sprawie:

1. zmiany powierzchni użytkowej wyodrębnionych i sprzedanych lokali, a także zmiany powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-użytkowego, zgodnie z inwentaryzacją sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego W. S.,
2. wyodrębnienia z elementów wspólnych budynku pomieszczeń piwnicznych i dołączenia tych pomieszczeń jako przynależnych do poszczególnych lokali,
3. zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, to jest w elementach wspólnych budynku mieszkalno-użytkowego oznaczonego numerem 8 i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w użytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...), na której posadowiony został budynek,
4. ujednoczenia terminu użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...).

Nadto Wspólnota Mieszkaniowa budynku mieszkalnego nr (...) podjęła uchwałę nr 7/2010 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty w osobach: Ł. S., S. C. i K. S. (2) do wykonania uchwał nr 5/2010 i 6/2010.

(dowód: protokół z zebrania w dniu 25.08.2010r. wspólnoty mieszkaniowej budynku mieszkalnego nr (...) wraz ze stanowiącymi jego integralną część uchwałami nr 5/2010, 6/2010 oraz 7/2010 k. 14-18)

Na mocy powyższych uchwał, w dniu 2 września 2010 roku przed notariuszem K. T. pod numerem Repertorium A 3611/2010 pomiędzy Gminą B. a zarządem wspólnoty mieszkaniowej budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. zawarta została umowa zmiany powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i lokali mieszkalnych oraz nieodpłatnego dołączenia pomieszczeń piwnicznych do lokali mieszkalnych oraz zmiany udziałów we własności elementów wspólnych budynku mieszkalnego i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we własności działki gruntu, na której posadowiony został budynek, oraz ujednoczenia terminu użytkowania wieczystego gruntu.

Na mocy postanowień powyższej umowy, dokonano wyłączenia z nieruchomości wspólnej pomieszczeń piwnicznych o łącznej powierzchni 11,96 m<sup>2</sup> i przyłączono je jako pomieszczenia przynależne do lokali o numerach (...). W związku z przeprowadzoną inwentaryzacją budynku uaktualniono powierzchnie użytkowe wyodrębnionych i sprzedanych lokali mieszkalnych o numerach (...) oraz powierzchnie użytkowe pomieszczeń przynależnych do lokali oznaczonych numerami (...), ustalając jednocześnie, iż powierzchnia użytkowa całego budynku wynosi 920,70 m<sup>2</sup> w tym powierzchnia przynależnych piwnic to 60,53 m<sup>2</sup>. W związku z zaistniałymi zmianami ustalono nowe wysokości

udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto ujednociono terminy użytkowania wieczystego działki (...) w ten sposób, że każdoczesnym właścicielom wyodrębnionych lokali przysługują udziały w użytkowaniu wieczystym tej działki gruntu do dnia 18 stycznia 2089 roku.

(dowód: umowa z dnia 02.09.2010r. wraz z załącznikami k. 19-42)

Na tej podstawie Gmina B. i Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. wystąpiły do Sądu Rejonowego w Piszku IV Wydziału Ksiąg Wieczystych z wnioskiem o dokonanie odpowiednich zmian wpisów w działach I-O i I-Sp ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, wynikających ze zmiany powierzchni użytkowej lokali, piwnic i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz o ujawnienie jednolitego terminu użytkowania wieczystego i wpisanie w dziale II księgi wieczystej (...) nowo ustalonych udziałów związanych z wyodrębnionymi lokalami.

Postanowieniem z 8 listopada 2010 roku referendarz sądowy oddalił powyższy wniosek wskazując w uzasadnieniu, że wspólnota nie mogła udzielić zarządowi pełnomocnictwa do dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (wyłączenia piwnic) oraz związanej z tym zmiany powierzchni użytkowej lokali i piwnic, ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali. Powyższe przesądziło o tym, że niedopuszczalne było również ustalenie nowych udziałów związanych z lokalami wyodrębnionymi z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Stwierdzenie powyższego przesądziło z kolei o tym, że brak jest także podstaw do uwzględnienia żądań wnioskodawców o ujawnienie w księgach nowych powierzchni użytkowych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych, jak i brak jest możliwości dopisania piwnic w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali o numerach (...). Referendarz stwierdził również brak podstaw do ujawnienia w księdze wieczystej ujednoczonego terminu użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...) związanych z wyodrębnionymi lokalami.

Gmina B. w ustawowym terminie wniosła skargę na orzeczenie referendarza, którą Sąd Rejonowy w Piszku postanowieniem z 11 lipca 2011 roku oddalił podkreślając, że przeszkody związane z niepełnym umocowaniem zarządu wspólnoty mieszkaniowej mogą być w każdym czasie usunięte i wówczas dokonanie określonego wpisu w księdze wieczystej będzie możliwe.

(dowód: postanowienie referendarza sądowego z 08.11.2010r. i postanowienie Sądu Rejonowego w Piszku z 11.07.2011r. znajdujące się w aktach księgi wieczystej OL1P/00011812/9)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przedmiotowy wniosek nie podlega uwzględnieniu.

Żądanie wnioskodawcy - zarządu wspólnoty mieszkaniowej budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. - oparte jest na art. 24 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zgodnie z którym w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 21 ust. 1 u.o.w.l., zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W myśl art. 22 ust. 2 u.o.w.l., do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu 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. Z kolei zgodnie z art. 21 ust. 3 u.o.w.l., zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w powołanym wyżej art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.

Zatem w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu oświadczenia woli zarządu powinny być poprzedzone stosowną uchwałą właścicieli lokali wyrażającą zgodę na dokonanie tych czynności, a w sprawach

wskazanych w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 także udzieleniem stosownego pełnomocnictwa do zawarcia umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Chodzi tu o takie czynności jak udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenia tym lokalem, zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej i dokonanie podziału nieruchomości wspólnej. Pełnomocnictwo to powinno być udzielone w takiej w takiej formie, jakiej wymaga umowa.

Z wzajemnego powiązania art. 22 ust. 2 z art. 21 ust. 3 wynika, iż wspólnota może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, ze skutkiem dla wszystkich właścicieli, tylko w sprawach o jakich mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6. Powyższe stanowisko zgodne jest z poglądami Sądu Najwyższego wyrażonymi w uchwale z 5 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 127/09 oraz poglądami doktryny (tak m.in. G. Bieniek, Z. Marmaj w: Własność lokali, Komentarz, wydanie 7, wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008r.).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić zatem należy, iż w świetle obowiązujących uregulowań prawnych, wspólnota mieszkaniowa budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. nie mogła udzielić zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu polegających na: zmianie powierzchni użytkowej lokali i piwnic oraz wyłączeniu z części wspólnej pomieszczeń piwnicznych i uczynieniu z nich pomieszczeń przynależnych do lokali o numerach (...). W przypadku gdy dochodzi do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej polegającej na uczynieniu piwnicy pomieszczeniem przynależnym do określonego lokalu, wyrażenie zgody przez wspólnotę oznacza konieczność umownego zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólnej (aktem notarialnym) przez wszystkich właścicieli lokali poprzez przekazanie tego pomieszczenia jako pomieszczenia przynależnego na wyłączną własność właścicielowi określonego lokalu (tak Z. Marmaj w: Własność lokali, Komentarz, wydanie 7, wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008r.). Jednocześnie należy zauważyć, że zgoda wspólnoty na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i związaną z tym ewentualną zmianę udziałów, nie może zawierać pełnomocnictwa dla zarządu wspólnoty do zrealizowania tych uchwał, gdyż art. 21 ust. 3 u.o.w.l. nie wylicza art. 22 ust. 3 pkt 4 u.o.w.l. Zatem w niniejszej sprawie zarząd wspólnoty nie mógł samodzielnie dokonać czynności prawnej polegającej na zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (wyłączeniu z niej piwnic) oraz związanej z tym zmiany powierzchni użytkowej lokali i piwnic, ze skutkiem dla wszystkich właścicieli.

Skoro zatem w świetle obowiązujących uregulowań ustawy o własności lokali, zarząd wspólnoty mieszkaniowej budynku nr (...) nie mógł na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa dokonać czynności prawnych, które nie są objęte dyspozycją art. 21 ust. 3 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 (wyłączenia piwnic z części wspólnej), to niedopuszczalne było również ustalenie nowych udziałów w nieruchomości wspólnej i udziałów związanych z lokalami wyodrębnionymi. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zmiana udziałów była konsekwencją modyfikacji przedmiotu nieruchomości wspólnej. Czynność prawna polegająca na zmianie korzystania z części nieruchomości wspólnej, przez odłączenie z niej określonych pomieszczeń i dołączenie ich jako pomieszczeń przynależnych do wskazanych wyżej lokali, oraz związanej z tym zmianie powierzchni użytkowej dotychczasowej lokali i pomieszczeń do nich przynależnych, musi być traktowana jako jedna całość albowiem wszystkie części takiej umowy są ze sobą nierozzerwalnie związane i wzajemnie skorelowane. Dotyczy to również ustalenia nowych powierzchni użytkowych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych oraz powierzchni użytkowej budynku nr (...).

Tym samym, Sąd nie mógł przychylić się do złożonego wniosku na zezwolenie na dokonanie czynności w nim wymienionych, z uwagi na brak zgody większości właścicieli lokali na ich dokonanie, gdyż zgoda Sądu dla Zarządu Wspólnoty na ich dokonanie byłaby bezskuteczna, z uwagi na okoliczność, iż w świetle przepisów u.o.w.l. czynność polegająca na zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej może być dokonana jedynie przez wszystkich właścicieli lokali i w tym zakresie zarząd nie może samodzielnie dokonywać takiej czynności.

Brak jest również podstaw do uwzględnienia żądania wnioskodawcy w zakresie ujednoczonego terminu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...). Wskazać należy, iż zgodnie z art. 3a ust. 2 u.o.w.l., jeżeli przy ustanowieniu odrębnej własności lokali ustanowiono różne terminy trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów przez przyjęcie jednego terminu

dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Z żądaniem takim może wystąpić także właściwy organ. Termin ten ustanawia się stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych lokali. Stosownie do art. 3a ust. 2 u.o.w.l. ujednoczenie polegać ma przedłużeniu obowiązywania umowy o oddaniu ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste na taki okres czasu, by termin użytkowania wieczystego każdego z właścicieli lokali kończył się z taką samą datą, z jaką kończy się termin użytkowania wieczystego tego z właścicieli, który przed rozpoczęciem ujednoczenia miał termin najdłuższy.

Tymczasem ujednolicony termin użytkowania wieczystego wskazany w przedmiotowej umowie z 2 września 2010 roku ustalony został niezgodnie z regułami określonymi w art. 3a ust. 2 u.o.w.l., albowiem data 18.01.2089r. odpowiada terminowi użytkowania wieczystego udziału związanego z pierwszym z wyodrębnionych lokali. Tymczasem najdalszy termin został ustalony dla objętego umową lokalu nr (...).

Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd wniosek oddalił.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.