

Sygn. akt IV CSK 731/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 lipca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku Miasta S.

przy uczestnictwie notariusza M. J. M.

o odmowę dokonania czynności notarialnej przez notariusza w S.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 lipca 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 21 września 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez Miasto S. postanowieniem z dnia 21 września 2012 r. r. Sąd Okręgowy w S. oddalił, w dniu 3 lipca 2012 r., zażalenie Miasta S. na odmowę dokonania czynności notarialnej przez notariusza M. M. W sprawie tej ustalono co następuje.

Na podstawie art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) notariusz odmówił Miastu S. sporządzenia aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży niesamodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 2a położonego w S. przy ul. K., albowiem nie zostały spełnione wszystkie wymogi określone w przepisach ustawy o własności lokali. Na odmowę dokonania czynności notarialnej zażalenie wywiodło Miasto S.

Oddalając zażalenie Miasta S. Sąd Okręgowy stwierdził, że kwestia braku samodzielności lokalu nr 2a nie była kwestionowana ani w zażaleniu, ani wcześniej. Już bowiem w ogłoszeniu o przetargu Miasto S. wskazywało, że dotyczy on niesamodzielnego lokalu nr 2a o pow. użytkowej 32,33 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym w piwnicy o pow. użytkowej 16,92 m<sup>2</sup> oraz udziałem 1298/10000 we własności części wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu. W tej sytuacji oczywistym jest, że lokal ten nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu, nie może być dla niego ustanowiona odrębna własność, ani założona dla niego księga wieczysta.

Pomieszczenia oznaczone jako lokal nr 2a mogą znaleźć się w obrocie prawnym i to, w zgodzie z wolą żalącego się Miasta S., w celu poprawy warunków zagospodarowania, pod warunkiem jednak dowiedzenia, że wraz z lokalem nr 3, którego właściciele wygrali przetarg, stanowi samodzielny lokal mieszkalny.

Zdaniem Sądu Okręgowego podstaw dla uznania odmowy dokonania czynności notarialnej w postaci sporządzenia aktu notarialnego za zasadną należy upatrywać w braku zgody współwłaścicieli nieruchomości na zmianę wysokości ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie bowiem zbycie pomieszczenia nr 2a wraz z przynależną mu piwnicą i udziałem we własności części wspólnych budynku i prawie własności działki gruntu powoduje zmianę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, w tym przypadku udziału

przypadającego właścicielom lokalu nr 3. Okoliczności tej nie zmienia przywoływany w zażaleniu fakt, że Miasto S. jest wyłącznym właścicielem lokalu nr 2a. W takim przypadku wymagana jest przepisem art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali zgoda pozostałych współwłaścicieli na zmianę wysokości istniejących już udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i ujawnionych w księgach wieczystych. Przywołana norma prawna reguluje szczegółową materię związaną z powstaniem i obrotem odrębnej własności lokalu i znajduje zastosowanie jako *lex specialis*.

Rację ma zatem Notariusz, twierdząc, że sporządzenie aktu notarialnego dotyczącego przedmiotowej umowy sprzedaży winno być, oprócz tego, że poświadczono o samodzielności łącznie lokalu nr 2a i lokalu nr 3, także poprzedzone uzyskaniem zgody pozostałych współwłaścicieli na zmianę wysokości udziałów w ujawnionej już współwłasności nieruchomości wspólnej. Tym samym nie można podzielić zarzutu skarżącego, że przedmiotowa czynność prawna nie wpłynie na wysokość udziałów w tych częściach wspólnych, które uznane zostały jako niezbędne do funkcjonowania nieruchomości lokalowych już wyodrębnionych.

W skardze kasacyjnej Miasto S. zarzuciło naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 3 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000, Nr 80, poz.903 ze zm.) przez jego niezastosowanie i przyznanie właścicielom wyodrębnionych lokali mieszkalnych uprawnień w stosunku do części nieruchomości nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej; 2) art. 4 ust. 1 tej ustawy przez jego niezastosowanie i ograniczenie, a wręcz pozbawienie uprawnień dotychczasowego właściciela nieruchomości, w której wyodrębniono własność lokali mieszkalnych; 3) art. 22 ust. 3 pkt 5a wspomnianej ustawy przez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy czynność notarialna, dokonania której odmówił notariusz nie dotyczyła i nie obejmowała zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 22 ust.3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zamierzona sprzedaż

niesamodzielnego lokalu nr 2a na rzecz właściciela lokalu nr 3 musi pociągnąć za sobą zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, na której posadowione są te lokale. Udział w nieruchomości wspólnej przypadający na lokal nr 2a wynosi 1298/10000. O tyle wobec tego po sprzedaży zmniejszy się udział w nieruchomości wspólnej Skarbu Państwa a zwiększy udział właściciela lokalu nr 3, który nabędzie ten lokal. Dokonanie takiej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej należy kwalifikować jako czynność przekraczającą zwykły zarząd. Potwierdza to art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, który wprost stosuje się do zarządu nieruchomością wspólną, gdy znajduje się na niej więcej niż 7 lokali. Natomiast gdy liczba lokali nie jest większa niż 7, tak jak w rozpoznawanej sprawie, to zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali, do zarządu nieruchomością wspólną należy stosować przepisy kodeksy cywilnego o współwłasności. Z art. 199 k.c. wynika, że czynności przekraczającej zwykły zarząd można dokonać tylko za zgodą wszystkich współwłaścicieli. Nie widać żadnych racjonalnych podstaw, aby w przypadku tzw. małych nieruchomości wspólnych zmiana wielkości udziałów w takiej nieruchomości miały być traktowana inaczej niż w przypadku nieruchomości, w których wyodrębniono więcej niż 7 lokali. Wniosek taki jest tym bardziej uzasadniony, że w razie gdyby właściciel lokalu nr 2, który nie zwiększył powierzchni swojego lokalu, nadużył przysługującego mu prawa wynikającego z art. 199 k.c. i nie wyraził zgody na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, to w trybie przewidzianym w tym przepisie pozostali współwłaściciele mogliby uzyskać taką zgodę w sądzie. Chociaż Sąd II instancji wprost wywiódł obowiązek uzyskania zgody przez wszystkich współwłaścicieli z art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali nie powołując mającego tu zastosowanie art. 199 k.c., to rozstrzygnięcie takie nie stanowi naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, gdyż przepis ten stanowi wskazówkę, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, która niewątpliwie nastąpi gdy zostanie zrealizowana zamierzona sprzedaż, ma charakter czynności przekraczającej zwykły zarząd.

Zaskarżone orzeczenie nie narusza w sposób oczywisty przepisów art. 3 ust 1 i 2 oraz art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przepisy te określają ogólnie uprawnienia właścicieli lokali do nieruchomości wspólnej. Natomiast art. 199 k.c.

oraz art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, które przewidują obowiązek uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, są przepisami szczególnymi i jako takie znajdują zastosowanie przed przepisami ogólnymi.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., orzekł jak w sentencji.