

## **Uchwała z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03**

*Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Iwona Koper*

*Sędzia SN Zbigniew Strus*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Kazimierza W. przy uczestnictwie Emilii W., Henryka W., Marka B., Agnieszki O., Krzysztofa O., Pawła P., Aleksandry P.-B., Andrzeja C., Ewy C., Joanny L., Adama S. i Domokosa S. o zniesienie współwłasności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 3 października 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 25 czerwca 2003 r.:

"Czy współwłaściciel lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność – mimo sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli tego lokalu – może samodzielnie żądać zniesienia współwłasności niewydzielonych części budynku polegającego na włączeniu do tego lokalu pomieszczeń (piwnic), które nie są niezbędne do korzystania ze wszystkich wydzielonych w tym budynku lokali ?"

podjął uchwałę:

**Współwłaściciel lokalu stanowiącego odrębną własność nie może – bez zgody pozostałych współwłaścicieli tego lokalu – żądać zniesienia współwłasności, polegającego na wyodrębnieniu piwnic wchodzących w skład nieruchomości wspólnej.**

### **Uzasadnienie**

Postanowieniem z dnia 10 stycznia 1983 r. Sąd Rejonowy w Krakowie dokonał zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. C. nr 7 przez wyodrębnienie czterech lokali mieszkalnych oraz należącej do wszystkich właścicieli tych lokali nieruchomości wspólnej, w skład której weszły m.in. znajdujące się w budynku piwnice. Wnioskodawca jest współwłaścicielem w

1/4 części lokalu nr 1A, a pozostały udział w 3/4 częściach lokalu należy do uczestników – małżonków W. Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o częściowe zniesienie współwłasności przez wyodrębnienie z nieruchomości wspólnej piwnicy, związanej funkcjonalnie z lokalem nr 1A, którego jest współwłaścicielem, przez przyłączenie jej do tego lokalu. Wnioskowi temu oponowali m. in. uczestnicy W.

Sąd Rejonowy w Krakowie wydał w dniu 24 stycznia 2003 r. postanowienie wstępne, w którym stwierdził, że wnioskodawcy przysługuje prawo żądania zniesienia współwłasności piwnic w budynku przy ul. C. nr 7. Zdaniem tego Sądu, uprawnienie to wynika wprost z treści art. 210 k.c.

Przy rozpoznawaniu apelacji małżonków W. od tego orzeczenia Sąd Okręgowy powziął wątpliwość, dotyczącą możliwości samodzielnego wystąpienia przez wnioskodawcę z wnioskiem w niniejszej sprawie, którą przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wątpliwości Sądu Okręgowego powstały głównie na tle regulacji zawartej w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."). W związku z brzmieniem zdania drugiego tego przepisu należy przede wszystkim odpowiedzieć na pytanie, czy w ogóle dopuszczalne są jakiegokolwiek korekty we współwłasności nieruchomości wspólnej w trakcie istnienia odrębnej własności lokali, a odpowiedzi na nie trzeba poszukiwać, odwołując się do istoty nieruchomości wspólnej.

Stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomość wspólna obejmuje te fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania właścicielowi lokali. W skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne od korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one część nieruchomości wspólnej, określanej w piśmiennictwie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4), zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż. Nie ulega wątpliwości, że tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali

mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania.

Z tego punktu widzenia trzeba uznać, że przewidziany w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko tej jej części, do której należą elementy pierwszej kategorii, tworzących wspólną nieruchomość, mające charakter jej składników koniecznych. Bez istnienia współwłasności wspólnej w takim zakresie niemożliwe byłoby w ogóle funkcjonowanie odrębnych własności lokali. Zakaz ten nie dotyczy natomiast tych elementów wspólnej nieruchomości, które mają charakter wyodrębnionych ustawowo pomieszczeń przynależnych. W tym zakresie wprowadzanie korekt w drodze postępowania o zniesienie współwłasności należy uznać za dopuszczalne. Oznacza to, że wniosek w niniejszej sprawie, zmierzający do skorygowania zakresu nieruchomości wspólnej co do piwnic, był dopuszczalny.

Rozstrzygnięcie tej kwestii pozwala przejść do odpowiedzi na przedstawione przez Sąd Okręgowy zagadnienie prawne, które można sprowadzić do kwestii, czy legitymowanym do wniesienia takiej sprawy jest współwłaściciel jednego z wyodrębnionych lokali. Odpowiedź na to pytanie jest negatywna, wbrew bowiem zapatrywaniom wnioskodawcy stwierdzić należy, że przewidziana w ustawie nieruchomość wspólna jest kategorią współwłasności o charakterze szczególnym, do której przepisy kodeksu cywilnego mogą mieć zastosowanie jedynie posiłkowo (art. 1 ust. 1 u.w.l.). Zgodnie zaś z art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l. udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, którym jest wnioskodawca. Błędne jest zatem założenie wnioskodawcy, wyprowadzone na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, że jako współwłaściciel w 1/4 części lokalu ma on udział w 1/16 części nieruchomości wspólnej, co umożliwia mu wystąpienie o zniesienie współwłasności na podstawie art. 210 k.c. Do jego sytuacji prawnej ma bowiem zastosowanie ustawa o własności lokali, zgodnie z którą udział w 1/4 części nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu nr 1A. To oznacza, że udział w 1/4 części własności lokalu nr 1A, którym dysponuje wnioskodawca, nie daje mu uprawnienia do występowania, bez zgody pozostałych współwłaścicieli tego lokalu, z żądaniem zniesienia współwłasności, polegającego na wyodrębnieniu piwnic, wchodzących w skład nieruchomości wspólnej.

Do podobnych wniosków prowadzi rozważenie sytuacji wnioskodawcy na gruncie przepisów kodeksu cywilnego. Nie ulega wątpliwości, że jego inicjatywa zmierzająca do wprowadzenia zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wymagających zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), którą on nie dysponuje. Tak więc i w tej płaszczyźnie prawnej wnioskodawca nie ma uprawnienia do samodzielnego wystąpienia z wnioskiem w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).