

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku T. F. i A. F.

przy uczestnictwie Miasta W., Wspólnoty Mieszkaniowej N. przy ul. N. w W., E. B.,
P. K., K. N., J. S., A. F., K. P. i K. T.

o założenie księgi wieczystej i wpisy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 4 grudnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 22 lutego 2018 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 22 lutego 2019 r. oddalił apelację wnioskodawców T. F. i A. F. od postanowienia Sądu Rejonowego w W., oddalającego wniosek o wyodrębnienie z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez wymieniony Sąd Rejonowy dla nieruchomości położonej przy ul

N. w W., lokalu nr (...), o pow. 26,74 m², założenie dla tego lokalu księgi wieczystej i wpisanie w niej wnioskodawców - na prawach wspólności ustawowej - jako właścicieli lokalu, współwłaścicieli części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w udziale wynoszącym 2674/89847, wpisu w nowozałożonej księdze wieczystej praw związanych z własnością nieruchomości lokalowej, a w związku z tym wpisu w księdze wieczystej nr (...) zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej należących do właścicieli wyodrębnionych już lokali, a także zmiany wpisów wielkości tych udziałów w księgach wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości lokalowych. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że podstawy żądanego wpisu nie może stanowić umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) powstałego w wyniku przebudowy strychu i jego sprzedaży, z dnia 16 czerwca 2016 r., zawarta bez udziału właściciela gruntu, tj. W.

Skarga kasacyjna wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c.—zawiera zarzut naruszenia art. 1 ust. 1 oraz ust. 2, art. 3, art. 4 ust. 3, art. 8 ust. 3, art. 22 ust. 2, 3, 5, art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2019, poz. 737, dalej: „prawo o własności lokali”, bądź: „u.w.l.”.), a także art. 626⁸ § 3 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do kwestionowania stanowiska Sądów niższej instancji, że zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, o którym mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., i przeniesienia jego własności wymaga udziału samorządu terytorialnego (Skarbu Państwa) związanego z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste w sytuacji, gdy w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. 2020, poz. 65) ustanowienie odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych wchodzących w skład nieruchomości, następuje na zasadach określonych w ustawie o własności lokali. Zatem do tej ustawy

przepis ten odsyła w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 października 2008 r., III CZP 91/08 (OSNC 2009, Nr 9, poz. 124) uznał, że w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu powstałego wskutek przebudowy strychu, stanowiącego, jak w sprawie, przedmiot własności wspólnej, legitymacja bierna przysługuje wspólnocie mieszkaniowej. Oznacza to, że - skoro zobowiązanym do przeniesienia własności tak powstałego lokalu jest wyłącznie wspólnota mieszkaniowa, stanowiąca ogół właścicieli lokali (art. 6 u.w.l.) - to stronami umowy ustanowienia odrębnej własności takiego lokalu i jego sprzedaży mogą być wyłącznie wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd oraz nabywca owego lokalu.

Trafnie podnoszą skarżący, że samorządowi terytorialnemu (Skarbowi Państwa) - jako właścicielowi gruntu - nie przysługują, w świetle art. 4 ust. 3 u.w.l., żadne dodatkowe finansowe lub prawne przywileje. Przepis ten wprowadza zasadę równości praw przysługujących właścicielom lokali wyodrębnionych i tzw. „dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości” w stosunku do nieruchomości wspólnej. Samorząd terytorialny (Skarb Państwa) ma taki wpływ na zarząd nieruchomością wspólną, jaki wynika z wielkości jego udziału w tej nieruchomości (art. 23, ust. 2 u.w.l.).

Niepodobna przeto podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że przedłożona umowa w formie aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) i jego sprzedaży, której stronami byli skarżący i Wspólnota Mieszkaniowa, nie może stanowić podstawy żądanego wpisu tylko z tej przyczyny, iż nie uczestniczyło w jej zawarciu Miasto W.

Co się zaś tyczy wadliwie określonych wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, stanowiących, w ocenie Sądu Okręgowego, również przeszkodę do dokonania na podstawie przedłożonego aktu notarialnego - w księdze wieczystej - żądanego wpisu, to godzi się zauważyć, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13 (niepubl.) uznał, iż tego rodzaju wadliwość

w czynnościach prawnych wyodrębniania i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko tych postanowień, które są dotknięte wadą. W takiej sytuacji zgodnie z art. 58 § 1 in fine k.c., na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiedni przepis ustawy, dzięki czemu nie zachodzi nieważność całej czynności. Oznacza to, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali na miejsce udziału określonego w umowie z naruszeniem art. 3 ust. 3 u.w.l., wchodzi udział obliczony zgodnie z wyrażoną w tym przepisie regułą, odrębna własność lokalu nie może bowiem istnieć bez udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Stanowisko takie jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone i uzyskało również aprobatę w doktrynie (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00 i z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, niepubl.).

Inaczej mówiąc, przepis art. 3 ust 3 u.w.l., określający sposób obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej, może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej prawidłowo obliczonych udziałów, co pominął Sąd Okręgowy, stwierdzając, że Sąd wieczystoksięgowy nie jest władny rozstrzygać sporu co do wielkości przysługujących udziałów.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.

aj