

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku D. M.
przy uczestnictwie C. M., A. G., G. S. i B. G.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 grudnia 2018 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt V Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni D. M. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 19 października 2016 r., którym oddalono jej wniosek o odłączenie z księgi wieczystej (...) działki numer 26/4 zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się 7 lokali mieszkalnych i założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz o wpisanie na jej rzecz i innych współwłaścicieli prawa własności nieruchomości we wskazanych we

wniosku udziałach. Do wniosku dołączono postanowienie Sądu Rejonowego z 20 maja 2011 r., którym zniesiono współwłasność nieruchomości położonej w W. przy ul. L. stanowiącej działkę o numerze 26 składającej się z projektowanych działek nr 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, którym m.in. ustanowiono prawo odrębnej własności 7 lokali w budynku posadowionym na projektowanej działce nr 26/4, przy czym lokale numer 1 i 2 zostały przyznane na wyłączną własność wnioskodawczyni.

W uzasadnieniu postanowienia o oddaleniu apelacji Sąd Okręgowy podzielił podgląd Sądu pierwszej instancji, że nie jest dopuszczalne wyodrębnienie z dotychczasowej księgi wieczystej działki, na której posadowiona jest nieruchomość budynkowa i założenie dla niej nowej księgi bez jednoczesnego wyodrębnienia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku posadowionym na działce numer 26/4. Wskazał, że ustanowienie odrębnej własności lokali wymaga istnienia dwóch rodzajów ksiąg wieczystych - jednej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu i drugiej dla nieruchomości, w której własność lokali została wyodrębniona. W tej sytuacji nie było zatem możliwe uwzględnienie wniosku o założenie nowej księgi przy braku istnienia ksiąg dla wszystkich nieruchomości lokalowych.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła w całości skargą kasacyjną wnioskodawczyni D. M. Zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, t.j. art. 36 ust. 4, art. 31 ust. 2 i art. 24 ust. 1 u.k.w.h., a także naruszenie prawa procesowego t.j. m.in. art. 365 § 1, art. 626⁹, 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku mimo istnienia prawomocnego postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Opierając się na tych podstawach skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. polegający, zdaniem skarżącej, na przekroczeniu zakresu

kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i niewykonaniu prawomocnego postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności. Wymieniony przepis jest odpowiednikiem art. 46 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych, który - jak przyjmowano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - określał nie tylko kognicję sądu wieczystoksięgowego, ale także sądu drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2001 r. III CKN 354/00, OSNC 2001/12/183). Pogląd ten, przy niezmienionej treści normy prawnej, zachował aktualność przy wykładni art. 626⁸ § 2 k.p.c. (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 października 2005 r. (sygn. akt II CK 781/04, niepubl.). Według jego treści, zakres badania sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Ograniczony charakter kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym podkreśla użyte w art. 626⁸ § 2 k.p.c. sformułowanie "bada jedynie". Oznacza ono jednocześnie niedopuszczalność prowadzenia przez sąd jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie ustaleń (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2006 r., I CSK 115/06, niepubl.). Dlatego dokonanie wpisu na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 czerwca 2003 r. (sygn. akt III CKN 1155/00, Mon. Pr. 2007/2/103), brak dołączenia do wniosku dokumentu uzasadniającego wniosek powoduje, że brak jest podstawy do jego uwzględnienia. Załączone do wniosku postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 20 maja 2011 r. o zniesieniu współwłasności zawiera rozstrzygnięcia co do podziału nieruchomości gruntowej i wyodrębnienia lokali w nieruchomości budynkowej wraz z przyznaniem ich na własność uczestnikom postępowania działowego. Skarżąca pomija jednak, że orzeczenie to nie było dokumentem wystarczającym do uwzględniania jej wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości w postaci działki gruntowej nr 26/4 wraz ze znajdującym się na niej budynkiem. Zgodnie z utrwalonym bowiem poglądem wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dokonany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, ma charakter konstytutywny (por. uzasadnienie uchwały z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02,

OSNC 2003, Nr 6, poz. 76, a przede wszystkim uchwała SN z 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 24). Jak wyjaśniono w cytowanej uchwale Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 152/07 przeszkody do uznania omawianego wpisu za prawotwórczy nie stanowi konstytutywny charakter postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Należy zatem podzielić pogląd, że wpis w księdze wieczystej ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości lokalu ma charakter prawotwórczy i dopełniający konstytutywny skutek orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Do powstania odrębnej własności lokalu nie wystarczy bowiem uprawomocnienie się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie tego prawa, lecz niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Powyższe oznacza, że sama treść postanowienia Sądu Rejonowego o wyodrębnieniu w budynku posadowionym na działce nr 26/4 siedmiu lokali mieszkalnych nie jest wystarczająca do przyjęcia, że nieruchomości te powstały jako odrębny do gruntu przedmiot własności. Sprawia to, że wnioskodawczyni, której przyznano dwa z siedmiu lokali i która wniosła o założenie dla nich ksiąg wieczystych nie może powoływać się na postanowienie działowe celem założenia księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej, dopóki nie zostaną dokonane wpisy co do pozostałych wyodrębnionych lokali. Wtedy dopiero będzie znany udział właścicieli tych lokali we współwłasności gruntu, bez czego nie jest możliwe założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej budynkiem.

Z utrwalonego poglądu orzecznictwa wynika także, że założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej musi wiązać się z ujawnieniem wszystkich osób, którym w danym momencie przysługuje prawo własności do niej. Nie jest możliwe zatem założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej z ujawnieniem w niej wyłącznie udziałów niektórych współwłaścicieli, które nie wyczerpują całości, bo księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 2 u.k.w.h.) i w celu ustalenia ich stanu prawnego (art. 1 ust. 1 u.k.w.h. - por. postanowienie SN z 3 października 2014 r., V CSK 573/13, nie publ.). W świetle tego, dopóki nie zostaną założone księgi

wieczyste dla wszystkich lokali i w związku z tym zostaną określone udziały wszystkich właścicieli we współwłasności gruntu na działce numer 26/4 nie będzie możliwe, w ramach postępowania wieczystoksięgowego, założenie księgi dla tej nieruchomości gruntowej. Sąd wieczystoksięgowy w związku z ograniczoną kognicją nie dysponuje bowiem inną możliwością ustalenia tych okoliczności.

Nie można przy tym podzielić poglądu skarżącej, że sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony w ramach rozpoznania jej wniosku samodzielnie ustalić wysokość udziałów współwłaścicieli w związku z treścią postanowienia działowego, w której wysokość tych udziałów określono. Jak była już mowa, dopóki nie zostaną założone księgi wieczyste dla wyodrębnianych postanowieniem sądu lokali mieszkalnych, nie istnieją w obrocie prawnym, co uniemożliwia sądowi poczynienie samodzielnych ustaleń w tym przedmiocie bez stosownych dokumentów. Tym samym niezasadny jest zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. Nie budzi bowiem wątpliwości, że jeżeli podstawą wpisu jest prawomocne orzeczenie sądowe, sąd wieczystoksięgowy jest nim związany z mocy art. 365 § 1 k.p.c. i nie może badać jego merytorycznej zasadności. Zasadnie jednocześnie podnosi się w literaturze i orzecznictwie, że kognicją tego sądu objęte jest badanie, czy prawomocne orzeczenie zawiera wszystkie dane konieczne do wpisu. Inaczej mówiąc, orzeczenie powinno być badane pod względem "skuteczności prawnej". W odniesieniu do odrębnej własności lokali ustanowionej umową lub orzeczeniem sądu niezbędne jest zawarcie w umowie lub orzeczeniu danych niezbędnych do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej. Będzie to rodzaj, położenie, powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów powiązanych z lokalem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNCP/1/10). W przypadku działu spadku i zniesienia współwłasności obejmującego prawo własności wyodrębnionych lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej orzeczenie sądu, co do przyznania własności poszczególnych lokali wskazanym spadkobiercom i współwłaścicielom musi zawierać także rozstrzygnięcie o przyznaniu tym osobom udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z lokalami. Dane te, zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego z 20 maja 2011 r. są jednak niezbędne do założenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych, nie są zaś

wystarczające do wyodrębnienia z księgi wieczystej nowej nieruchomości i założenia dla niej księgi wieczystej wraz z wpisaniem w niej udziałów we współwłasności powiązanych z prawem własności lokali, dla których odrębne księgi nie zostały jeszcze założone. Jak wskazano, własność lokalu jako szczególnego rodzaju nieruchomości musi być związana z udziałem we własności gruntu i części wspólnych budynku, w obrębie którego lokal ten jest położony (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.). Prawa do gruntu i budynku w ułamku związanym z odrębną własnością lokalu nie mogą jednak powstać wcześniej niż samo prawo odrębnej własności lokalu. Wnioskodawczyni nie może zatem oczekiwać, że wielkość udziałów we własności gruntu, które sąd dokonujący zniesienia współwłasności po właścicielach zabudowanej nieruchomości gruntowej związał z wyodrębnionymi lokalami staną się podstawą wpisu do nowej księgi wieczystej dla działki nr 26/4, skoro skutek wyodrębnienia lokali jeszcze nie nastąpił.

Mając powyższe na uwadze Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

jw