



Sygn. akt I NSNc 38/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Czubik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Bojańczyk

Eliza Anna Szepeluk (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z powództwa T. B.

przeciwko R. D., J. B. i Gminie B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 28 października 2020 r.

skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego od wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 7 listopada 2017 r., sygn. akt II Ca (...)

1. **oddala skargę nadzwyczajną,**
1. **znosi wzajemnie koszty procesu w postępowaniu skargowym przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny, na podstawie art. 89 §§ 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2019, poz. 825; dalej: ustawa o SN, u.s.n.), skargą nadzwyczajną z 2 grudnia 2019 r. zaskarżył w całości prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w B. z 7 listopada 2017 r., II Ca (...) z uwagi na

konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Na zasadzie art. 89 § 1 pkt 2 ustawy o SN zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie w sposób rażący prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2015, poz. 1892 ze zm.), według stanu prawnego obowiązującego w dacie orzeczenia Sądu II instancji (ustawa w tym brzmieniu dalej: ustawa o własności lokali), poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w odniesieniu do mającego miejsce w dniu 13 września 1976 r. wyodrębnienia własności lokali na skutek zawarcia umów sprzedaży lokali mieszkalnych z równoczesnym ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ustalenia wielkości udziałów właścicieli lokali we współwłasności części budynku i innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej i przyjęcie w związku z tym, że skoro nastąpiło to w jednym akcie notarialnym, to strony miały możliwość odmiennego określenia wielkości tych udziałów aniżeli stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, przez co brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa poprzez uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, podczas gdy czynności prawne w dniu 13 września 1976 r. zostały dokonane w okresie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz.U. 1969, nr 22, poz. 159 ze zm.; dalej: ustawa o gospodarce terenami), która na mocy art. 15a ust. 2 wyłączała swobodę kontraktową stron w ustalaniu wysokości udziałów i nakazywała obliczanie wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności części budynku i innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku, a strony określiły udziały w sposób odmienny i w księdze wieczystej ujawniony został stan sprzeczny z ustawą, powodujący trwającą do chwili obecnej niezgodność tego stanu ze stanem prawnym, a tym samym zachodziła podstawa do uwzględnienia powództwa.

Na mocy art. 91 § 1 ustawy o SN Prokurator Generalny wniósł o uchylenie

zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w B. z 7 listopada 2017 r., II Ca (...) i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w B. z 11 sierpnia 2017 r., I C (...).

Asumptem do wywiedzenia skargi nadzwyczajnej stały się następujące okoliczności.

T. B., pozwem z 20 lutego 2017 r. przeciwko J. B., R. D., Gminie B., wniósł o to, aby w księdze wieczystej nr (...)/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B., w jej dziale II dokonać wpisu w miejsce wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, iż wysokość udziału każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)/3 wynosi 41/100 w miejsce 44/100, wysokość udziału każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)/0 wynosi 42/100 oraz wysokość każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)/7 wynosi 17/100 w miejsce 14/100, a także zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania.

Powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości lokalowej o powierzchni 103,66 m², objętej księgą wieczystą nr (...)/0, a jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 42/100. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa znajduje się w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy B., objętej księgą wieczystą nr (...)/6 i obciążonej użytkowaniem wieczystym na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości lokalowych objętych księgami wieczystymi (...)/3, (...)/0, (...)/7. Powód podał, że właścicielem nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą nr (...)/7 o powierzchni 42,70 m² jest J. B., a jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 14/100 zamiast 17/100, zaś właścicielem nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr (...)/3 o powierzchni 102,26 m² jest R. D., przy czym jej udział w nieruchomości wspólnej wynosi 44/100 zamiast 41/100.

Żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, polegające na zmianie udziałów ujawnionych w księdze wieczystej w ten sposób, aby udział R. D. zmniejszyć o 3/100 i o tyle samo zwiększyć udział J. B., powód uzasadnił tym, że udziały w wysokości wpisanej do księgi nie odpowiadają

udziałom, których wysokość wynika ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali). Powód przedstawił wyliczenie, z którego wynika, że łączna suma powierzchni użytkowej wszystkich trzech lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 248,62 m². W przypadku lokalu R. D., którego powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych wynosi 102,26 m², udział ten powinien wynosić (po zaokrągleniu) 41/100, a nie – jak w księdze wieczystej – 44/100. W przypadku lokalu J. B., którego powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych wynosi 42,70 m², udział ten powinien wynosić (po zaokrągleniu) 17/100, a nie – jak w księdze wieczystej – 14/100. Powód T. B. nie wnosił o zmianę swojego udziału.

W odpowiedziach na pozew R. D. i Gmina B. wniosły o oddalenie powództwa w całości, zaś J. B. uznał roszczenie pozwu w całości.

Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z 11 sierpnia 2017 r., I C (...), oddalił powództwo i zasądził od powoda T. B. na rzecz pozwanych R. D. i Gminy B. zwrot kosztów procesu. Sąd uznał, że treść obowiązującego w chwili orzekania art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. 2015, poz. 1892 – według stanu orzekania przez Sąd I instancji), którego brzmienie nadała mu ustawa z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. 2000, nr 29, poz. 355), daje podstawę do swobodnego kształtowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przypadających właścicielom poszczególnych lokali, w tym tak, że udział w nieruchomości wspólnej nie odpowiada stosunkowi ustalonemu na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy o własności. Zasadniczo bowiem udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Zgodnie z art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali w wypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów

określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele. Przepis ten przewiduje ustawowy wyjątek od zasady wynikającej z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Sąd I instancji ocenił, że budynek, w którym znajdują się lokale będące własnością powoda oraz pozwanych R. D. i J. B., zawiera trzy samodzielne lokale mieszkalne i odpowiada określeniu małego domu mieszkalnego, obejmującego do 4 lokali mieszkalnych. W kontekście postępowania objętego roszczeniem powoda, istotne znaczenie mają przepisy art. 14 ust. 2 i art. 15a ustawy o gospodarce terenami obowiązującej w dacie zawarcia umowy z dnia 13 września 1976 r. Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce terenami liczba osób nabywających mały dom mieszkalny nie może być mniejsza od liczby lokali mieszkalnych w nabywanym domu. Lokale te są sprzedawane na odrębną własność nabywców. Zasadniczo przepis art. 15a ustawy o gospodarce terenami dotyczy lokali w domach wielomieszkaniowych, a więc obejmujących 5 lub więcej lokali, niemniej jednak, zdaniem Sądu, uznać należy, że skoro lokale w takich domach mogą być sprzedawane (ich najemcom) bez konieczności sprzedaży całych domów, to z punktu widzenia potrzeb życiowych brak jest dostatecznie przekonujących argumentów przeciwko odpowiedniemu stosowaniu takiej praktyki również w odniesieniu do lokali w małych domach mieszkalnych, obejmujących od 2 do 4 lokali mieszkalnych, zwłaszcza w sytuacjach wyjątkowych, gdy odpowiednie organy administracyjne, zainteresowane w sprzedaży, nie mają równocześnie ustalonych kandydatów na nabycie wszystkich lokali. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanej R. D., iż do umowy stron nie znajdował zastosowania przepis art. 15a ust. 2 ustawy o gospodarce terenami, który stanowił, że część budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określa się ułamkową część terenu oddawanego w użytkowanie wieczyste nabywcy lokalu. Umowy z dnia 13 września 1976 r. nie można jednak, zdaniem Sądu, uznać za nieważną z tej przyczyny, że strony inaczej określiły przysługujące im udziały. Przepis art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali określa bezwzględnie

obowiązującą zasadę obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej. Obliczanie udziałów w inny, dowolny sposób może powodować nieważność niektórych postanowień czynności prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokalu w zakresie dotyczącym określenia udziałów i konieczności uzgodnienia treści stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, za wyjątkiem przypadku z art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali. W sprawie bezsporne bowiem było, że zdarzenia, które kształtują rzeczywisty stan prawny nieruchomości zgodnie z żądaniem powoda i których wystąpienie powoduje zarazem, że wpisy w księdze wieczystej nie przedstawiają prawidłowego obrazu stanu prawnego nieruchomości, nie miały miejsca, a wysokość udziałów od 1976 r. – kiedy to na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela nieruchomości nastąpiło wyodrębnienie wszystkich lokali i wysokość udziałów określił odpowiednio w umowie właściciel wraz z nabywcami wyodrębnionych lokali – pozostaje niezmienną. Wyodrębnienie wszystkich lokali i określenie udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom nastąpiło w drodze jednej czynności prawnej. Brak jest zatem podstaw do uznania za nieważne postanowień umowy dotyczących określenia wysokości tych udziałów, a w konsekwencji do stwierdzenia niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód T. B., zaskarżając orzeczenie Sądu I instancji w całości i domagając się zmiany orzeczenia w zaskarżonej części zgodnie z żądaniem pozwu. Powód wskazał, że niezgodne z prawem jest uregulowanie wysokości udziałów nieodpowiadające stosunkowi powierzchni, co powinno być skorygowane w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podkreślił, że w sprawie nie występuje żaden z wyjątków opisanych w art. 3 ust. 6 czy nawet ust. 7 ustawy o własności lokali, gdyż akt notarialny z dnia 13 września 1976 r. zawiera co najmniej trzy czynności prawne, w szczególności trzy umowy sprzedaży dotyczące trzech lokali, każdego z nich osobno, a zatem wyodrębnienie wszystkich lokali nie zostało dokonane w jednej czynności, a w kilku, których stronami nie byli wyłącznie właściciele czy współwłaściciele, ale także osoby niebędące właścicielami czy współwłaścicielami. Powód wskazał, że zarówno art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, jak i art. 15a ustawy o gospodarce terenami, stanowią, że należy brać pod uwagę stosunek

powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku i przepisy te nie pozwalają na odmiennie ustalenia umowne.

W odpowiedzi na apelację pozwana R. D. wniosła o jej oddalenie w całości i wskazała, że powód oparł ją na nieprawidłowym założeniu, iż w umowie notarialnej błędnie określono wartości udziałów, konfrontując to z faktem, że szczegółowe uzasadnienie Sądu I instancji w czytelny sposób wskazuje, iż stan określony przed 40 laty przez strony umowy notarialnej był dopuszczalny, a skoro nie ma nieprawidłowości w określeniu wartości udziałów we współwłasności, to nie może być mowy o uzgadnianiu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwana powołała się na uchwałę Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1982 r., III CZP 11/82 (OSNCP 1982, nr 11-12, poz. 164), odnoszącą się do interpretacji treści obowiązującego w dacie umowy przepisu art. 137 § 2 pkt 2 k.c.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z 7 listopada 2017 r., II Ca (...), oddalił apelację powoda i zasądził od niego na rzecz pozwanej R. D. zwrot kosztów postępowania. Uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz zastosowanie przezeń prawa materialnego i potraktował je jak własne. Wskazał, że Sąd I instancji w sposób obszerny dokonał analizy prawnej spornego zagadnienia i nie ma potrzeby powielać przywołanych w uzasadnieniu jego orzeczenia argumentów. Oceniał, że w sprawie ma zastosowanie wyjątek co do sposobu obliczania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wskazany w art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali, albowiem ustalenie udziałów nastąpiło w jednym akcie notarialnym i wszystkie udziały zostały ustalone w jednym punkcie (pkt 3 § 2) aktu notarialnego z dnia 13 września 1976 r., rep. A Nr (...).

Inicjując niniejszą sprawę Prokurator Generalny zaskarżył powyższy wyrok Sądu Okręgowego w B., na podstawie art. 89 §§ 1, 2 i 3 ustawy o SN z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi na zasadzie art. 89 § 1 pkt 2 ustawy o SN naruszenie w sposób rażący prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i na zasadzie art. 91 § 1 ustawy o SN wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie apelacji powoda od wyroku Sądu I instancji.

Prokurator Generalny uznał za rażąco wadliwe zastosowanie w sprawie art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali, podczas gdy czynności prawne dokonane w dniu 13 września 1976 r. powinny być oceniane w świetle obowiązującego wówczas art. 15a ust. 2 ustawy o gospodarce terenami, który wyłączał swobodę kontraktową stron w ustalaniu wysokości udziałów. W skardze zarzucono, że Sąd II instancji uznał błędny wpis w księdze wieczystej za nieusuwalny i determinujący porządek materialny, choćby był sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami.

Odpowiedzi na skargę nadzwyczajną wnieśli: powód T. B. oraz pozwani R. D. i Gmina B.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w całości, orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie jego apelacji i zmianę orzeczenia Sądu I instancji zgodnie z żądaniem pozwu. Podniósł, że czynność prawna objęta aktem notarialnym z 13 września 1976 r. była sprzeczna z przepisem mającym charakter *ius cogens* – art. 15a ustawy o gospodarce terenami, a zatem w kontekście art. 58 § 3 k.c. była w części nieważna. Nadto, zdaniem powoda, nie można przyjąć, że mamy do czynienia z wyjątkiem opisanym w art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali, gdyż przedmiotowe umowy nie były jedną, lecz kilkoma czynnościami prawnymi, których stronami nie byli wyłącznie właściciele czy współwłaściciele, ale także osoby niebędące właścicielami czy współwłaścicielami, a nadto obowiązuje zasada, iż wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco. Powód powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95 (OSNC 1996, nr 7-8, poz. 96), wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 2012 r., I CSK 266/11 i wyrok Sądu Najwyższego z 16 marca 2016 r., IV CSK 259/15.

Pozwana R. D. w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną wniosła o jej oddalenie. Wskazała, że prawidłowo został zastosowany art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali, gdyż wyodrębnienie lokali, ich sprzedaż oraz zapis określający ułamkowe części wpisane zostały w jednym i tym samym akcie notarialnym i to nawet w jednym paragrafie, na podstawie jednej czynności prawnej. Pozwana wskazała, że art. 15a ustawy o gospodarce terenami nie zawiera regulacji co do możliwości określenia różnego ułamka dla każdego z wyodrębnionych lokali mieszkalnych, jeśli takie wyodrębnienie następuje w jednym akcie notarialnym, na

podstawie jednej czynności prawnej. Pozwana podkreśliła, że argumentacja sądów obydwu instancji jest trafna, gdyż intencją ustawodawcy jest to, aby w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokali, ich sprzedawania oraz określania ułamka współwłasności części wspólnych nie dochodziło do nieprawidłowości polegających na przekroczeniu sumy wszystkich udziałów ponad wartość 100%. Pozwana R. D. zwróciła uwagę, że ani poprzedniczka prawna powoda, która uczestniczyła w czynności prawnej, ani sam powód, od 40 lat nie uchylali się od skutków prawnych oświadczenia woli. Podniosła, że umowne ustalenie udziałów było dopuszczalne w świetle przepisu art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali przy braku zakazu takiego ustalenia w przepisach ustawy o gospodarce terenami. Wskazała, że kupujący zapłacili za swoje udziały w momencie kupna i od tego momentu ponosili wszystkie nakłady według tak ustanowionych części ułamkowych.

Także pozwana Gmina B. w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną wniosła o jej oddalenie. Gmina stwierdziła, że art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali stwarza podstawę do swobodnego kształtowania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali. Zdaniem pozwanej Gminy słusznie wskazał Sąd II instancji, że nie doszło do błędnego określenia wartości udziałów w nieruchomości, a stan prawny określony przez strony jest dopuszczalny. W świetle zaś art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece tylko w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym dopuszczalne jest wytoczenie powództwa, a taka okoliczność w tym wypadku nie zachodzi. Ponadto Gmina podniosła, że w dacie sporządzenia aktu notarialnego miał zastosowanie art. 137 § 2 pkt 2 k.c. i zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1982 r., III CZP 11/82, w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości może nie odpowiadać stosunkowej wartości lub powierzchni wyodrębnionych lokali. Gmina zauważyła również, że zarówno art. 15a ustawy o gospodarce terenami, jak i art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, miały na celu zapobiegać sytuacji, gdy łączna suma udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali

wyniosłaby więcej niż 1/1. Przy wyodrębnianiu lokali i określaniu udziałów w drodze jednej czynności prawnej taka sytuacja jest wyeliminowana i nie można odebrać współwłaścicielom prawa swobody w ustalaniu wysokości udziałów. Przepis art. 137 § 2 k.c. wymagał, aby w umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu wskazać wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości. Przepis ten nie przesądzał jednak, iż wielkość ta powinna być dostosowana do wielkości powierzchni poszczególnych lokali bądź też, co nie jest z tym równoznaczne, do wartości poszczególnych lokali. Przepis ten nie wyłączał zatem swobodnej dyspozycji współwłaścicieli w zakresie określenia udziałów we współwłasności nieruchomości. W związku z tym pozwana Gmina podniosła, że art. 137 § 2 k.c., wymagając – podobnie jak obowiązujące do dnia 1 stycznia 1968 r. rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. (Dz.U. nr 94, poz. 848 z późn. zm.) w art. 2 ust. 2 – ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości, nie określa jej obszarowo. W ocenie pozwanej Gminy nie zostało więc wykazane, aby rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego naruszało w sposób kwalifikowany prawo materialne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dopuszczalność wniesienia skargi nadzwyczajnej uwarunkowana jest spełnieniem szeregu przesłanek ustawowych, które w literaturze dzieli się na przesłanki formalne i materialne. Wśród przesłanek materialnych wyróżnia się ogólne, które muszą stanowić podstawę każdej skargi nadzwyczajnej, oraz szczególne, spośród których przynajmniej jedna powinna być podstawą danej skargi nadzwyczajnej (K. Szczucki, *Ustawa o Sądzie Najwyższym. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 460).

Przesłanki formalne odnoszą się do substratu zaskarżenia, terminu i podmiotów uprawnionych do wniesienia skargi. Zgodnie z art. 89 § 1 ustawy o SN, skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub wojskowego kończącego postępowanie w sprawie, które nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Z kolei z art. 115 § 1 ustawy o SN wynika, że skarga nadzwyczajna od

prawomocnych orzeczeń kończących postępowanie w sprawach, które uprawomocniły się po dniu 17 października 1997 r., może być wniesiona w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Stosownie zaś do art. 115 § 1a ustawy o SN, skarga nadzwyczajna od prawomocnego orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, które uprawomocniło się przed jej wejściem w życie, może być wniesiona przez Prokuratora Generalnego lub Rzecznika Praw Obywatelskich. Oznacza to, że skargi nadzwyczajne od orzeczeń, które uprawomocniły się przed 3 kwietnia 2018 r., mogą być wnoszone tylko przez Prokuratora Generalnego lub Rzecznika Praw Obywatelskich (K. Szczucki, *op.cit.*, s. 460).

Materialna przesłanka ogólna skargi nadzwyczajnej odnosi się do konieczności zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, zaś przesłanki szczególne – do naruszenia przez zaskarżone orzeczenie zasad lub wolności i prawa człowieka i obywatela określonych w Konstytucji, rażącego naruszenia przez orzeczenie prawa przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub oczywistej sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego (K. Szczucki, *op.cit.*, s. 461).

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości legitymacja Prokuratora Generalnego do wniesienia skargi nadzwyczajnej, dochowanie terminu na jej wniesienie i jej dopuszczalność z perspektywy ustawowych ograniczeń w zakresie przedmiotowym (art. 89 § 3 i art. 115 § 1 ustawy o SN). Skarga nadzwyczajna została wniesiona w okresie 3 lat od wejścia w życie ustawy o SN (od 3 kwietnia 2018 r.). Zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w B. kończy postępowanie w sprawie i uprawomocnił się po dniu 17 października 1997 r., a przed wejściem w życie ustawy o SN. W sprawie brak podstaw do uchylenia orzeczenia bądź jego zmiany w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Brak podstaw do skargi o wznowienie bądź o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia. Ze względu na wartość przedmiotu sporu (5.000 zł) niedopuszczalna była skarga kasacyjna. Wartość ta nie stanowi jednak przeszkody wniesienia skargi nadzwyczajnej.

Podstawą szczególną skargi nadzwyczajnej w przedmiotowej sprawie

wskazaną przez Prokuratora Generalnego jest naruszenie przez zaskarżony wyrok w sposób rażący prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali według stanu prawnego obowiązującego w dacie orzeczenia Sądu II instancji (tj. 7 listopada 2017 r.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie.

Podstawa w postaci rażącego naruszenia prawa przez niewłaściwe zastosowanie znajduje oparcie w art. 89 § 1 pkt 2 ustawy o SN, zgodnie z którym skarga nadzwyczajna może być wniesiona, o ile orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Przesłanka ta jest zbliżona treściowo do jednej z podstaw skargi kasacyjnej w postępowaniu cywilnym. Zgodnie bowiem z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. skargę kasacyjną strona może oprzeć na podstawie polegającej na naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Przepis art. 89 § 1 pkt 2 ustawy o SN zawiera w stosunku do tego przepisu dwie różnice: wymóg rażącego naruszenia prawa oraz brak zawężenia podstawy jedynie do naruszenia prawa materialnego. Podstawą skargi nadzwyczajnej może być tylko rażące naruszenie prawa, przy czym może to być także naruszenie prawa procesowego. W obu przypadkach, a więc w skardze kasacyjnej i w skardze nadzwyczajnej, konieczne jest wykazanie, że naruszenie prawa nastąpiło przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie (K. Szczucki, *op.cit.*, s. 465). W niniejszej sprawie podstawa skargi nadzwyczajnej ogranicza się do rażącego naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Wobec powyższego można dodać, że na gruncie art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie polega na błędnym przyjęciu lub zaprzeczeniu związku, jaki zachodzi między faktem ustalonym w procesie a normą prawną [T. Ereciński, *Komentarz do art. 398(3) Kodeksu postępowania cywilnego* (w:) T. Ereciński (red.), J. Gudowski, K. Weitz, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, tom III, Postępowanie rozpoznawcze*, LEX 2016, pkt 15]. Polega ono na błędnym podciągnięciu konkretnego stanu faktycznego pod hipotezę normy prawnej (błąd subsumcji). Naruszenie prawa materialnego w tej formie polegać może także na niezastosowaniu określonej normy prawnej do konkretnego stanu faktycznego, pomimo istnienia podstaw do dokonania subsumcji (wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 1997 r., I CKN 179/97,

LEX nr 81132). Gdy ustalony w sprawie stan faktyczny, będący podstawą rozstrzygnięcia, nie odpowiada hipotezie zastosowanej normy prawnej, oznacza to, że doszło do naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie (wadliwą subsumcję) [postanowienie Sądu Najwyższego z 20 czerwca 1997 r., II CKN 246/97, LEX nr 81125]. Takie rozumienie naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie może być odniesione do naruszenia, o którym mowa w art. 89 § 1 pkt 2 ustawy o SN.

Natomiast przez rażące naruszenie prawa należy rozumieć naruszenie prawa na tyle wyraźne, że do jego ustalenia nie jest konieczne prowadzenie złożonych procesów intelektualnych (K. Szczucki, *op.cit.*, s. 467). Naruszenie prawa „rażące” jest czym innym niż naruszenie prawa „oczywiste”, czyli widoczne dla przeciętnego prawnika *prima facie* bez konieczności wnikliwej analizy (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 marca 2019 r., V CSK 326/18, LEX nr 2642149).

W skardze nadzwyczajnej Prokurator Generalny zarzucił naruszenie w sposób rażący prawa materialnego – art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali według stanu prawnego obowiązującego w dacie orzeczenia sądu II instancji – przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi własność pozwanej Gminy B., jest objęta księgą wieczystą (...)/6 i obciążona użytkowaniem wieczystym na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości lokalowych objętych księgami wieczystymi:

- nr (...)/0 – właściciel: powód T. B.; nieruchomość lokalowa o pow. 103,66 m²; udział w nieruchomości wspólnej: 42/100;
- nr (...)/7 – właściciel: pozwany J. B.; nieruchomość lokalowa o pow. 42,70 m²; udział w nieruchomości wspólnej: 14/100;
- nr (...)/3 – właściciel: pozwana R. D.; nieruchomość lokalowa o pow. 102,26 m²; udział w nieruchomości wspólnej: 44/100.

Powód kwestionuje udziały w nieruchomości wspólnej pozwanych J. B. i R. D., twierdząc, że powinny one wynosić odpowiednio 17/100 (zamiast 14/100) i 41/100 (zamiast 44/100).

Wyodrębnienie wszystkich trzech lokali w przedmiotowym budynku nastąpiło

w jednym akcie notarialnym z dnia 13 września 1976 r., Rep. A nr (...), obejmującym umowy sprzedaży lokali mieszkalnych przez Państwo – Prezydenta Miasta B.: J. B. (poprzednicze prawnej T. B.), J. B. i B. G. (poprzednikowi prawnemu R. D.). Równocześnie w akcie tym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz ustalenia wysokości udziałów właścicieli lokali we współwłasności części budynku i innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej. Udziały te wynosiły, jak wskazano wyżej, odpowiednio: 42/100, 14/100 i 44/100, co nie odpowiadało stosunkowi powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, gdyż ten wynosił odpowiednio: 42/100, 17/100 i 41/100. A zatem w odniesieniu do dwóch udziałów (należących obecnie do pozwanych J. B. i R. D.) umownie ustalono ich inne wielkości niż wynikały z takiego stosunku.

W skardze nadzwyczajnej zaskarżonemu wyrokowi zarzucono rażące naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym: w wypadku gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 1, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.

Przepis ten stanowi podstawę umownego określenia wielkości udziałów w części wspólnej nieruchomości, w której zostały wyodrębnione lokale. Przewiduje on wyjątek od ustanowionej w art. 3 ust. 3 zd. 1 ustawy o własności lokali sztywnej zasady, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Odnosząc się do tego zarzutu skargi nadzwyczajnej, należy na wstępie zauważyć, że dopuszczenie przez ustawodawcę swobody kontraktowania w art. 3 ust. 6 ustawy o własności można wytłumaczyć w ten sposób, iż skoro wyodrębnienie wszystkich lokali następuje w jednej czynności prawnej, w której uczestniczą wszyscy współwłaściciele, mogą oni wszyscy mieć wpływ na ustalenie

udziałów. Jeżeli natomiast lokale są wyodrębniane sukcesywnie, a nie jednocześnie, nie ma miejsca na swobodę kontraktowania i zastosowanie znajduje art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, który ustawowo determinuje sposób określania udziałów, odwołując się do stosunku powierzchni. Na marginesie można dodać, że w odniesieniu do sytuacji, gdy do wyodrębniania lokali dochodzi sukcesywnie (co nie miało miejsca w niniejszej sprawie), art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, wprowadzony na mocy zmiany tej ustawy w 2000 r., stanowi, że w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Decydujące dla oceny, czy doszło do rażącego naruszenia prawa materialnego przez zastosowanie art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali, jest jednak to, że przepisy tej ustawy weszły w życie dnia 1 stycznia 1995 r., nie mogą zatem być stosowane wstecznie do czynności zawartych w akcie notarialnym z dnia 13 września 1976 r. (ani w swoim pierwotnym brzmieniu z 1994 r., ani tym bardziej w brzmieniu zmienionym późniejszymi nowelizacjami). Stoi temu na przeszkodzie zasada *lex retro non agit* zawarta w art. 3 k.c., który stanowi, że ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Ustawa o własności lokali ani przepisy ją zmieniające nie zawierają norm międzyczasowych, które dopuszczałyby jej działanie wstecz. Celem tej ustawy nie była również regulacja umów zawartych przed jej wejściem w życie. Zdaniem Sądu Najwyższego słuszny jest pogląd, że „w wypadku, gdy wpis lokalu do księgi wieczystej został dokonany przed 1 stycznia 1995 r., przesłanki dopuszczalności, ważności oraz treści umów o ustanowienie odrębnej własności lokali podlegają prawu dotychczasowemu. Zgodnie natomiast z zasadą bezpośredniego działania nowej ustawy ustanowiona

w ten sposób własność lokali podlega od tego dnia nowemu prawu” (E. Drozd, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 14 lipca 1994 r.*, III CZP 86/94, OSP 1995, nr 5, poz. 100).

Prowadzi to do wniosku, że ustawa o własności lokali nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Słuszne jest więc stanowisko skarżącego, że sądy I i II instancji, stosując w tej sprawie art. 3 ust. 6 tej ustawy, naruszyły prawo materialne.

Należy jednak przy tym zauważyć, że z tej samej przyczyny zastosowania nie mógł znaleźć art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, określający ustawowy sposób ustalenia udziałów.

Wobec takiego wniosku, bezprzedmiotowe jest dalsze rozważanie, czy akt notarialny zawierał jedną, czy więcej czynności prawnych, skoro okoliczność ta ma znaczenie tylko na gruncie ustawy o własności lokali, jako przesłanka zastosowania art. 3 ust. 6, stanowiącego wyjątek od art. 3 ust. 3 tej ustawy, ustawa ta tymczasem – żaden z tych dwóch przepisów – w ogóle nie może być w tym przypadku zastosowana.

Prokurator Generalny podniósł także w skardze nadzwyczajnej, że czynności powyższe zostały dokonane w okresie obowiązywania ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, która na mocy art. 15a ust. 2 wyłączała swobodę kontraktową stron w ustalaniu wysokości udziałów. Zgodnie z tym przepisem: część budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określa się ułamkową część terenu oddawanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu. Przepis ten miał charakter bezwzględnie obowiązujący, strony nie mogłyby więc tak, jak to nastąpiło w umowie, ustalić wielkości udziałów w innym stosunku, a ponieważ to uczyniły, spowodowało to – zdaniem skarżącego – ujawnienie w księdze wieczystej stanu sprzecznego z ustawą.

Odnosząc się do twierdzenia skargi nadzwyczajnej o zastosowaniu art. 15a ust. 2 ustawy o gospodarce terenami, trzeba zauważyć, że ustawa ta obowiązywała w czasie dokonania czynności. Nie można jednak pominąć, że przepis ten odnosił

się tylko do domów wielomieszkaniowych, co wynika z art. 15a ust. 1 tej ustawy: w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność Państwa mogą być wyodrębnione poszczególne samodzielne lokale i sprzedawane najemcom tych lokali jako przedmiot odrębnej własności z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony jest budynek. Przepis art. 15a ustawy o gospodarce terenami został wprowadzony jako przepis szczególny zezwalający na wyodrębnienie własności lokali w stanowiących własność Państwa domach wielomieszkaniowych (E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986, s. 22 i n.; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1993, s. 17; T. Pietrzyk, *Odrębna własność lokali w domach państwowych*, Nowe Prawo 1976, nr 7-8, s. 1043 i n.).

Zgodnie z art. 12 ustawy o gospodarce terenami, przez domy wielomieszkaniowe rozumie się domy niezaliczone do domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych. W świetle ówczesnie obowiązujących przepisów przedmiotowy dom odpowiadał definicji małego domu mieszkalnego, liczył bowiem 3 lokale. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. nr 14, poz. 84 ze zm.) stanowił, że małym domem mieszkalnym jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, których własność została lub może być wyodrębniona na rzecz różnych osób. Przepis § 2 ust. 1 zd. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego wskazywał, że mały dom może obejmować od 2 do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych.

Sąd I instancji, powołując się na wykładnię systemową i funkcjonalną dowodził, że przepis ten ma jednak zastosowanie do małych lokali: „skoro lokale w takich domach [wielomieszkaniowych] mogą być sprzedawane (ich najemcom) bez konieczności sprzedaży całych domów, to z punktu widzenia potrzeb życia brak jest dostatecznie przekonywających argumentów przeciwko odpowiedniemu stosowaniu takiej praktyki również w odniesieniu do lokali w małych domach mieszkalnych, obejmujących od 2 do 4 lokali mieszkalnych, zwłaszcza w sytuacjach wyjątkowych, gdy odpowiednie organy administracyjne zainteresowane w sprzedaży nie mają równocześnie ustalonych kandydatów na nabycie wszystkich

lokali”. Wywód ten posłużył jednak Sądowi do tego, aby następnie „skorygować” sztywny sposób ustalania wielkości udziałów przewidziany w art. 15a ustawy o gospodarce terenami dopuszczeniem umownego ustalenia udziałów na podstawie art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali. Ten tok rozumowania, prowadzący do jednoczesnego zastosowania przepisów dwóch ustaw, które nie obowiązywały jednocześnie, nie zasługuje na aprobatę. Słusznie zwrócono uwagę w skardze nadzwyczajnej, że Sąd II instancji przyjął, że umowa pozostawała zasadniczo pod reżimem prawnym ustawy o gospodarce terenami i że odmienne umowne ustalenie udziałów niż określone w art. 15a tej ustawy prowadzi do nieważności postanowień umowy, jednak finalnie Sąd ten uznał, że strony, *in concreto*, mogły odmiennie określić wysokość udziałów na podstawie art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali, ponieważ nastąpiło to w jednej czynności prawnej i dodatkowo w jednym punkcie zawartej umowy. Należy zgodzić się ze stanowiskiem zajętym w skardze nadzwyczajnej kwestionującym możliwość sanowania nieważnych postanowień umowy z 13 września 1976 r. przez odniesienie do nich późniejszych przepisów prawnych, zawierających wyjątek od bezwzględnie obowiązującej zasady obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej, przewidzianych przez ustawę o własności lokali z 1994 r., a następnie ich zastosowanie do zdarzeń prawnych mających miejsce wcześniej.

Nie zmienia to jednak oceny, że art. 15a ustawy o gospodarce terenami nie mógł mieć – wbrew stanowisku zajętemu w skardze nadzwyczajnej – zastosowania w niniejszej sprawie, skoro stan faktyczny odnosił się do małego, a nie wielomieszkaniowego domu mieszkalnego.

Tylko domów wielomieszkaniowych dotyczyła w związku z tym także uchwała Sądu Najwyższego z 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 96, chociaż mogłoby się wydawać, że jej teza czytana w oderwaniu od art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce terenami ma uniwersalne odniesienie:

„1. Pod rządem ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz.U. 1969 r., Nr 22, poz. 159 ze zm.) wielkość udziału właściciela lokalu we współwłasności części budynku i innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, obliczało się w sposób

wskazany w art. 15 „a” ust. 2 tej ustawy, wprowadzonym do niej ustawą z dnia 6 lipca 1972 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (...) Dz.U. Nr 27, poz. 193. Odmienne w tym zakresie postanowienia umowy są nieważne.

2. Powierzchnię użytkową budynku, o której mowa w wymienionym art. 15 „a” ust. 2, stanowi suma powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w tym budynku.”.

Jak podkreślono w uzasadnieniu uchwały, znaczenie powołanych przepisów polegało przede wszystkim na dokonaniu wyłomu w zasadzie przewidzianej w ówczesnym art. 135 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 2 Prawa lokalowego z dnia 10 kwietnia 1974 r. (Dz.U. nr 14, poz. 84), według której, wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych mogło nastąpić tylko w małym domu mieszkalnym.

Z tego samego powodu także tylko do domów wielomieszkaniowych odnosił się wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 2012 r., I CSK 266/11, w którym stwierdzono, że art. 15a ustawy o gospodarce terenami był przepisem bezwzględnie obowiązującym i ograniczał zasadę wolności umów. Strony nie mogły zatem w inny sposób określić wielkości udziału właściciela mieszkania we współwłasności części wspólnych budynku i we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) działki, niż wskazywał to ustęp 2 tego artykułu. Jeśli uczyniły to inaczej, to umowa w tej części jest nieważna (art. 58 § 3 k.c.).

Należy też wreszcie zauważyć, że art. 135-137 k.c., które obowiązywały w dacie dokonania przedmiotowej czynności notarialnej, mimo że przewidywały obowiązek określenia w umowie wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości (art. 137 § 2 pkt 2 k.c.), nie określały ich obszarowo.

Sąd Najwyższy w uchwale z 28 kwietnia 1982 r., III CZP 11/82 (OSNC 1982, nr 11-12, poz. 164), zajął stanowisko, że w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności, określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości (art. 137 § 2 pkt 2 k.c.) może nie odpowiadać stosunkowej wartości lub powierzchni wyodrębnionych lokali.

Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że przepis art. 137 k.c. w § 1 stanowi, iż

do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego. Zgodnie z postanowieniem § 2 powołanego przepisu umowa powinna określać: 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali, 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości, 3) sposób zarządu wspólną nieruchomością. Wymóg określenia wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości oznacza, iż do stosunku tego nie ma zastosowania przepis art. 197 k.c. zawierający domniemanie, że udziały współwłaścicieli są równe. Sformułowanie to nie przesądza również o tym, iż wielkość udziałów powinna być dostosowana do wielkości powierzchni poszczególnych lokali bądź też, co nie jest z tym równoznaczne, do wartości poszczególnych lokali. Nie wyłącza zatem swobodnej dyspozycji w zakresie określenia udziałów we współwłasności nieruchomości.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wątpliwości w tej kwestii, jak to podniesiono w uzasadnieniu pytania, mogą się nasuwać w związku z treścią art. 136 § 2 k.c., który stanowi, iż w przypadku ustanowienia odrębnej własności „Udział właściciela lokalu mieszkalnego we współwłasności nieruchomości jest prawem związanym z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości, dopóki trwa odrębna własność lokali”. Ustanowionego w tym przepisie zakazu nie można wszakże odrywać od treści § 1 art. 136 k.c., w myśl którego w razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali mieszkalnych działka gruntu, na której został wzniesiony dom mieszkalny, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z tego domu, jak również wszelkie części domu i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali. W związku z przytoczonymi postanowieniami należy wskazać, iż przepis art. 137 § 2 k.c., wymagając – podobnie jak obowiązujące do dnia 1 stycznia 1968 r. rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. nr 94, poz. 848 z późn. zm.) w art. 2 ust. 2 – ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości, nie określa jej obszarowo. W razie ustanowienia zatem odrębnej własności lokali nieruchomości, na której stoi dom, może również przekraczać potrzeby przyszłych właścicieli lokali. Brak jest ustawowych przeszkód do ustanowienia odrębnej

własności lokali w domu położonym na takiej nieruchomości.

Wydaje się więc, że w świetle powyższej analizy trudno wskazać bezwzględnie obowiązujący przepis, w szczególności dotyczący wyodrębnienia lokali w domach stanowiących własność państwową, z którego wynikałby obowiązek stron określenia udziałów na podstawie stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. Wydaje się, że z uwagi na zasadę niedziałania prawa wstecz nie mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali. Słuszny jest więc zarzut skargi nadzwyczajnej, że doszło do naruszenia art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali. Z drugiej jednak strony, z uwagi na to, że wyodrębnienie lokali dotyczyło „małego” domu, nie ma zastosowania art. 15a ustawy o gospodarce terenami regulujący status domów wielomieszkaniowych.

W rezultacie nasuwa się wniosek, że strony mogły, w ramach swobody kontraktowej, ustalić udziały w sposób inny niż wynikający ze stosunku powierzchni i w związku z tym nie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ukształtowanym w drodze umowy. Co prawda, wówczas nie obowiązywał jeszcze art. 353¹ k.c., który od 1990 r. *expressis verbis* statuuje zasadę swobody umów, ale z uwagi na swoją lokalizację ma on odniesienie do umów obligacyjnych. Wcześniej zasadę swobody kontraktowej wyprowadzano z ogólnych przepisów kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych, co otwiera drogę do oceny, że znalazła ona zastosowanie w tym przypadku. Określano ją szerzej – zasadą swobody czynności prawnych (S. Grzybowski, *Czynności prawne. Zasady ogólne* [w:] *System prawa cywilnego*, tom 1, część ogólna, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1985, s. 475 i n.), chociaż dostrzegano jej mniejszy w ówczesnym ustroju zakres odniesienia: „ogółem biorąc należy stwierdzić, że ograniczenia te są uzależnione od aktualnego ustroju społeczno-gospodarczego: są one liczniejsze lub mniej liczne, obejmują większy lub mniejszy zakres wyjątków, naruszają zasadę z różnych przyczyn i w różnych celach oraz z różnym nasileniem. Najbardziej charakterystyczne przypadki można ująć w trzech grupach. Po pierwsze, mimo braku odpowiedniego przepisu prawa przyjmuje się zgodnie w doktrynie, że różne stosunki w zakresie praw rzeczowych można powoływać do życia tylko w postaci takich praw podmiotowych, jakie wyraźnie, co najmniej zaś w sposób dorozumiany, zostały przewidziane w obowiązujących przepisach. Tzw. *numerus clausus* praw

podmiotowych rzeczowych uzasadnia się tym, że ustanowienie prawa rzeczowego nakłada pewne obowiązki na wszystkie osoby, chociażby nawet tylko obowiązek zaniechania. Również kształtowanie treści tych stosunków jest w poważnej mierze wyjęte spod swobodnej dyspozycji stron, a to wobec nasilenia prawa rzeczowego postanowieniami *iuris cogentis* (...). Po drugie, ograniczenie swobody czynności prawnych następuje z mocy przepisów o charakterze *iuris cogentis*, zamieszczonych nie tylko w prawie rzeczowym, rodzinnym i spadkowym, ale również, choć nie tak licznie, w prawie zobowiązań. Ustawodawca niejednokrotnie ocenia bowiem ujemnie pewne zamierzone przez strony skutki prawne albo też chęć wyłączenia niektórych skutków przewidzianych w przepisach prawa. Wobec tego dochodzi wówczas do nieważności całej czynności prawnej lub poszczególnych jej postanowień albo do zastąpienia klauzul umownych postanowieniami obowiązującego prawa. Po trzecie wreszcie, ograniczenie swobody czynności prawnych następuje w związku z prowadzoną przez państwo polityką w sferze stosunków społeczno-gospodarczych. (...) Mimo tych wszystkich zmian i ograniczeń podstawą obrotu cywilnego pozostaje nadal koncepcja czynności prawnej oraz zasada swobody dokonywania czynności prawnych. Ta zasada wykształciła pewien model zdarzenia prawnego w postaci <<czynności prawnej>> czy też może ściślej: czynności cywilnoprawnej. Jakkolwiek więc czynności prawne nie są już obecnie jedynym rodzajem zdarzenia prawnego prowadzącego do obrotu cywilnego, a swoboda ich dokonywania ulega nieraz daleko posuniętym ograniczeniom, czynności prawne są podstawową postacią zdarzeń prawnych w tej materii, a dotyczące tych czynności przepisy prawa traktują wszelkie ograniczenia swobody dokonywania czynności jako – chociażby bardzo liczne i głęboko sięgające – wyjątki od zasady”.

Jak wynika z powyższego, w prawie rzeczowym zasada swobody czynności prawnych doznawała większych ograniczeń z uwagi na tzw. *numerus clausus* praw podmiotowych rzeczowych, ich bezwzględny charakter oraz większe nasilenie norm o charakterze *iuris cogentis*. Nie znaczy to jednak, że w sferze tej swoboda czynności prawnych nie występowała, czy też traciła rangę zasady. Strony mogły z niej korzystać, chociaż w mniejszym zakresie, np. – jak w niniejszej sprawie – w kwestii ustalenia wysokości udziałów. Wobec braku wyraźnego ustawowego

ograniczenia sposobu określenia wielkości udziałów, wszelkie wątpliwości należało tłumaczyć na korzyść swobody kontraktowania. Tymczasem w obydwu wyrokach w niniejszej sprawie przyjęto rozumowanie odwrotne, że zasadą jest sztywny sposób określenia wielkości udziałów, mimo że nie było w tym zakresie normy *iuris cogentis*, a wyjątkiem sposób umowny.

Trudno także przyjąć, że umowne ustalenie udziałów w nieruchomości stanowi naruszenie ogólnej zasady prawa determinującej własność gruntu i części wspólnych nieruchomości. Ustalenia właścicielskie w tym zakresie systemowo nie mogą podlegać całkowitemu wykluczeniu, istnienie swoistej autonomii decyzyjnej właścicieli lokali trudno uznać za naruszenie spójności reguł odnoszących się do własności i współwłasności nieruchomości. Autonomia taka powinna być wzięta pod uwagę w szczególności przy braku odpowiednich regulacji, zaś brak odniesienia przepisów do małych nieruchomości mieszkaniowych należało traktować jako wspomniane powyżej przyzwolenie dla swobody kontraktowania.

W skardze nadzwyczajnej wskazano, że uchybienie, którego dopuścił się sąd w zaskarżonym wyroku, miało charakter rażący, gdyż w jego następstwie powstały skutki niemożliwe do aprobaty w świetle wymagań praworządności. Prokurator Generalny przytoczył pogląd, że o rażącym naruszeniu prawa może być mowa wówczas, gdy miało miejsce naruszenie przepisu o takim znaczeniu dla prawidłowego rozpoznania, a także rozstrzygnięcia sprawy i uczyniono to w taki sposób, iż mogło to mieć istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia (A. Kotowski, *Skarga nadzwyczajna na tle modeli kontroli odwoławczej*, Prokuratura i Prawo 2018, nr 9, s. 51-85). Prokurator Generalny przywołał także wyrok Sądu Najwyższego z 20 marca 1996 r., II PRN 4/96 (OSNP 1996, nr 20, poz. 305), z którego wynika, że naruszenie prawa jest rażące wtedy, gdy w jego następstwie powstają skutki niemożliwe do aprobaty w świetle wymagań praworządności, czy też powodujące niemożność akceptacji zaskarżonego orzeczenia jako aktu wydanego przez organ praworządnego państwa.

Ustosunkowując się do tego argumentu, należy zwrócić uwagę, że ocena tego, czy doszło do rażącego naruszenia prawa, jest uzależniona od: wagi naruszonej normy, tj. jej pozycji w hierarchii norm prawnych, stopnia (istotności) jej naruszenia i skutków naruszenia dla stron postępowania (wyrok Sądu Najwyższego

z 8 maja 2019 r., I NSNc 2/19, LEX nr 2671165).

Znaczenie ksiąg wieczystych dla porządku prawnego w zakresie ochrony prawa własności i innych praw majątkowych dotyczących nieruchomości, a zwłaszcza zasada rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie ulega kwestii. Istotną rolę odgrywa więc możliwość uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jednak w ocenie Sądu Najwyższego, w niniejszej sprawie niezgodność taka nie zachodzi. Wprawdzie doszło do niewłaściwego zastosowania prawa materialnego, tj. przepisu art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali, a naruszenie to – zważywszy na rangę zasady nieretroakcji – może nawet być rozważane w kategoriach rażącego, jednak analiza przepisów, które obowiązywały w dacie zawarcia aktu notarialnego z 1976 r. prowadzi do wniosku, że strony mogły na zasadzie swobody kontraktowania umownie ustalić wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, gdyż do ich „małego” domu mieszkalnego nie miał zastosowania bezwzględnie obowiązujący art. 15a ustawy o gospodarce terenami.

Przepis art. 89 § 1 ustawy o SN wymaga, aby korekta orzeczenia, która ma nastąpić w trybie postępowania zainicjowanego skargą nadzwyczajną, nie tylko wynikała ze stwierdzenia zaistnienia którejś z przesłanek z art. 89 § pkt 1-3 ustawy o SN, ale wiązała się również z koniecznością zapewnienia stanu zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, o której mowa w art. 89 § 1 *in principio* ustawy o SN. Warunek ten ustawodawca formułuje w koniunkcji z realizacją przesłanek z art. 89 § 1 pkt 1-3 ustawy o SN. W skardze nadzwyczajnej Prokurator Generalny podniósł, że z istoty i aksjologii demokratycznego państwa prawnego wynika m.in. zasada pewności, co do prawa i prawidłowości stosowania prawa przez organy państwa. Wyroki sądowe powinny być sprawiedliwe, wydane w oparciu o przepisy prawa, które są stosowane i zinterpretowane w sposób prawidłowy, a w końcu powinny odzwierciedlać zebrany i poprawnie oceniony materiał dowodowy.

W niniejszej sprawie doszło do naruszenia prawa przez sąd poprzez niewłaściwe zastosowanie przepisu prawa materialnego. Z uwagi na naruszenie zasady niedziałania prawa wstecz może być ono nawet rozpatrywane w kategoriach rażącego, zwłaszcza, że sąd zastosował w ramach subsumpcji swoistą

„kombinację” przepisów obowiązujących w różnych przedziałach czasowych. W skardze nadzwyczajnej słusznie zakwestionowano jego stanowisko, że istnieje możliwość sanowania nieważnych postanowień umowy z dnia 13 września 1976 r. poprzez odniesienie ich do później obowiązujących przepisów prawa.

Niemniej jednak, zastosowanie przez sąd niewłaściwego przepisu nie wpłynęło na wynik sprawy, gdyż zaakceptował on umowną dopuszczalność ustalenia udziałów przez strony. Skoro treść księgi wieczystej odzwierciedla rzeczywisty stan prawny, zgodny z wolą stron wyrażoną w chwili dokonania czynności, nie zachodzi potrzeba uzgodnienia treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym tylko dlatego, że sądy zastosowały, choćby w sposób rażący, niewłaściwy przepis prawa. Sądy rozstrzygnęły bowiem spór w sposób zgodny z poczuciem sprawiedliwości społecznej. Na ocenę sytuacji rzutuje także to, że strony nie kwestionowały wielkości udziałów przez ponad 40 lat, wypełniały swoje zobowiązania proporcjonalnie do udziałów, a „przesunięcia” o 3/100 żąda strona, której zmiana bezpośrednio nie dotyczy.

Należy także zauważyć, że w przypadku własności gruntu i części wspólnych małych nieruchomości mieszkaniowych w ustalaniu odpowiednich udziałów we współwłasności wiążących się z własnością lokali odgrywać rolę mogą inne – w tym te znane tylko współwłaścicielom, charakterystyczne dla konkretnej nieruchomości czynniki wiążące ze sposobem podziału, umiejscowieniem lokalu w nieruchomości, jego sposobem użytkowania *etc.* Stąd też regulacja pozwalająca na odstępstwo od sztywnych zasad ustalania udziałów na rzecz ustaleń umownych w takich przypadkach wydaje się szczególnie uzasadniona.

Chociaż w sprawie zaistniała szczególna przesłanka materialna skargi nadzwyczajnej w postaci naruszenia prawa w sposób rażący przez niewłaściwe zastosowanie przepisu, to jednak nie została spełniona przesłanka ogólna w postaci konieczności zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, co przemawia za oddaleniem skargi nadzwyczajnej na podstawie art. 91 § 1 ustawy o SN.

Jednocześnie, Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie koszty procesu kierując się zasadą, że zniesienie kosztów procesu w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej, wnoszonej *de lege lata* wyłącznie przez podmioty publiczne, jest zawsze

uzasadnione publicznymi celami tego postępowania. W ocenie Sądu Najwyższego art. 398¹⁸ k.p.c. stosowany w postępowaniu skargowy z racji art. 95 pkt 1 ustawy o SN egzemplifikuje wskazaną zasadę.