

Sygn. akt II CNP 50/17

POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 2 marca 2018 r.,
skargi B. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego
wyroku Sądu Okręgowego w Z.
z dnia 16 września 2016 r., sygn. akt VI Ca [...], wydanego
w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali
w nieruchomości położonej w Z. przy ulicy M.[...]
przeciwko B. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
o zapłatę,

- 1. odmawia przyjęcia skargi do rozpoznania;**
- 2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej
kwotę 1.350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) zł, tytułem kosztów
postępowania ze skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego orzeczenia.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Z. zasądził od strony pozwanej B. sp. z o.o. w T. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. M.[...] w Z. kwotę 7 432,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 sierpnia 2013 r. oraz kwotę 2 203,80 zł tytułem kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji ustalił, iż strona pozwana jest właścicielką niewyodrębnionych lokali użytkowych o numerach 2/pl, 2/p2, 2/p3, 6/p, 8/p, 12pl, 12/p2, 12/p3, 16/p, położonych w budynku nr 3 przy ul. M.[...] w Z. o łącznej powierzchni 234,40 m², z którymi związany jest udział w wysokości 0,041 w częściach wspólnych budynku. Z tego tytułu nie płaci jednak opłat związanych z ich utrzymaniem. Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu strony pozwanej, że nie jest właścicielką przedmiotowych lokali niewyodrębnionych, gdyż treść księgi wieczystej wskazuje, że przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, który jest związany z prawem własności wyżej opisanych niewyodrębnionych lokali użytkowych (piwnic). Błędy popełnione przez stronę pozwaną przy ustanawianiu odrębnej własności poszczególnych lokali i ich sprzedaży nie mają znaczenia dla przyjęcia jej odpowiedzialności z tytułu nie regulowania należności objętych pozwem, a to wobec ujawnienia pozwanej w księdze wieczystej jako właścicielki spornych niewyodrębnionych lokali użytkowych. Na stronie pozwanej jako profesjonalnym uczestniku obrotu gospodarczego spoczywał ciężar zorganizowania sprzedaży wyodrębnionych lokali w taki sposób, aby uniknąć niepewności odnośnie do przynależności poszczególnych pomieszczeń. O tym, czy dane pomieszczenie jest lub stanie się samodzielnym lokalem użytkowym czy też pomieszczeniem przynależnym do konkretnego samodzielnego lokalu, nie decyduje samo faktyczne władztwo nad tym pomieszczeniem, ale to, czy konkretne pomieszczenie stanie się własnością określonego właściciela lokalu wskutek ich wyodrębnienia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Apelacja strony pozwanej została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Z. z dnia 16 września 2016 r. Sąd drugiej instancji uznał, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, iż strona pozwana jest właścicielką niewyodrębnionych lokali użytkowych oraz przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, związany z

prawem własności tych lokali. Powołał się również na domniemanie prawne wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, którego strona pozwana nie obaliła. W ocenie Sądu Okręgowego strona pozwana nie wykazała, by sporne lokale nie mogły zostać prawnie wyodrębnione jako lokale użytkowe i przez to stać się przedmiotem obrotu.

Powyższy wyrok Sądu drugiej instancji strona pozwana zaskarżyła skargą na niezgodność prawomocnego orzeczenia z prawem, domagając się stwierdzenia jego niezgodności z prawem.

Zarzuciła naruszenie: prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, iż stronie pozwanej pomimo, że nie jest właścicielem wyodrębnionego lokalu, przysługuje udział w nieruchomości wspólnej oraz przez przyjęcie, iż sporne lokale niewyodrębnione mogłyby zostać wyodrębnione i stać się samodzielnymi lokalami i w konsekwencji odrębnym przedmiotem własności, a także, iż aktualnie stanowią własność pozwanej; art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali przez uznanie, iż bez znaczenia w sprawie pozostaje niemożliwość zakwalifikowania przedmiotowych lokali jako „samodzielnych”; art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, iż sporne lokale są lokalami „niewyodrębnionymi” w takim samym znaczeniu do jakiego odnosi się hipoteza normy zawartej w tym przepisie; art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali przez pominięcie, iż przedmiotowe lokale nie mogą być samodzielnym przedmiotem własności, bowiem nie są pomieszczeniami „niewyodrębnionymi” w rozumieniu tej ustawy; prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. wskutek wyłączenia z materiału dowodowego opinii podstawowej biegłej sądowej, przez co nie rozważył wszechstronnie całego materiału dowodowego; art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wyjaśnienie przyczyn pominięcia dowodu z zaświadczeń wydanych przez Prezydenta Miasta Z. z dnia 17 stycznia 2012 r. oraz z dnia 10 lutego 2012 r. o odmowie nadania lokalom piwnicznym zaświadczeń o samodzielności lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia. Jej celem jest uzyskanie prejudykatu

umożliwiającego dochodzenie roszczeń odszkodowawczych za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem wykonywanie władzy publicznej (art. 417¹ § 2 k.c.).

Według ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego niezgodność z prawem orzeczenia rodząca odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa musi mieć charakter kwalifikowany, elementarny i oczywisty. Orzeczenie niezgodne z prawem to orzeczenie niewątpliwie sprzeczne z zasadniczymi i nie podlegającymi różnej wykładni przepisami albo wydane w wyniku szczególnie rażąco błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa, które jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawnej. Tylko w takim przypadku orzeczeniu sądu można przypisać cechy bezprawności. Istotą władzy sądowniczej jest orzekanie w warunkach niezawisłości, w sposób bezstronny, zależny nie tylko od obowiązujących ustaw, ale także od wewnętrznego przekonania sędziego oraz jego swobody w ocenie praw i faktów stanowiących przedmiot sporu. Treść orzeczenia jak wspomniano wyżej zależy również od wyników wykładni, które mogą być różne, w zależności od jej przedmiotu, i przyjętych metod. W związku z tym, może istnieć wiele możliwych interpretacji, a sam fakt wykładni z natury rzeczy cechuje subiektywizm (zob. uzasadnienia do wyroków Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2006 r. I CNP 33/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 35, z dnia 31 marca 2006 r. IV CNP 25/05, OSNC, nr 1, poz. 17, z dnia 17 maja 2006 r., I CNP 14/06 nie publ., z dnia 13 maja 2009 r. IV CNP 122/08, nie publ, z dnia 3 czerwca 2009 r. IV CNP 116/08 nie publ.).

Celem wstępnej selekcji w odniesieniu do tego rodzaju środka, przewidzianej w art. 424⁹ k.p.c., jest wyeliminowanie skarg oczywiście bezzasadnych, które bez konieczności wnikliwej analizy prawnej powinny być oddalone. Oczywista bezzasadność skargi, jako kryterium dozwolonego wyłączenia zachodzi, gdy powołane podstawy skargi już przy pierwszej ocenie pokazują, że faktycznie nie ma możliwości ich uwzględnienia, ponieważ nie miały miejsca, albo nie mogły mieć wpływu na kształt orzeczenia. Nie ma zatem potrzeby prowadzenia szerokiej analizy prawnej i dokonywania pogłębionego badania trafności zaskarżonego orzeczenia, w odniesieniu do zastosowania prawa i jego wykładni. Ocena zasadności skargi polega na antycypowaniu niejako roli sądu, który orzekałby co do istoty sprawy z powództwa skarżącego o wynagrodzenie

szkody wyrządzonej wydaniem prawomocnego orzeczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2015 r., V CNP 57/14, nie publ.).

W sytuacji, gdy z bezpośredniego oglądu sprawy wynika, że skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia byłaby oddalona, trzeba przyjąć, że jest ona oczywiście bezzasadna w rozumieniu art. 424⁹ k.p.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2014 r., I BP 10/13, nie publ.).

Wniesiona przez stronę pozwaną skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia jest oczywiście bezzasadna.

Zgodnie z art. 424⁴ zd. 2 k.p.c., podstawą skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, czyli zarzuty oparte na przepisie art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew stanowisku strony pozwanej, Sąd drugiej instancji przedmiotem analizy uczynił także wskazane w skardze zaświadczenia wydane przez Prezydenta Miasta Z. z dnia 17 stycznia 2012 r. i z dnia 10 lutego 2012 r., ale w świetle ustnej opinii biegłej sądowej, która uznała, iż sporne lokale mogą spełniać przymiot samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali i być prawnie wyodrębnione, Sąd Okręgowy stwierdził, że strona pozwana nie udowodniła, aby sporne lokale nie mogły zostać prawnie wyodrębnione jako samodzielne. Zatem zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. jest oczywiście chybiony.

Strona pozwana w uzasadnieniu skargi stwierdza, że bezspornym w sprawie jest, iż ma ona nadal udział w nieruchomości gruntowej, ale nie posiada jednocześnie prawa odrębnej własności lokalu. Jeśli jednak strona pozwana nadal figuruje jako współwłaściciel w księdze wieczystej, z której zostały wyodrębnione lokale, to musi jej przysługiwać nie tylko prawo do udziału w nieruchomości wspólnej, ale przede wszystkim do niewyodrębnionych części budynku, z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Należy bowiem zauważyć, iż udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy o własności lokali; dalej: „u.w.l.”). Z kolei udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń

przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (art. 3 ust. 3 zd. 2 u.w.l.). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych: odnosi się to także do jego obowiązków (art. 4 ust. 1 u.w.l.). W świetle przytoczonych przepisów dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, o ile nadal figuruje w księdze wieczystej, z której dokonał wyodrębnienia lokali i ich sprzedaży, nie może przysługiwać jedynie udział w nieruchomości wspólnej (względnie jak wywodzi strona pozwana tylko udział w jednym z elementów nieruchomości wspólnej, tj. w gruncie), który to udział jest prawem związanym, czyli podrzędnym w stosunku do własności niewyodrębnionych lokali. Wszak suma udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli wyodrębnionych lokali nie równa się 100% (1/1), a zatem w stosunku do strony pozwanej działa domniemanie prawne wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Strona pozwana nie wykazała dowodowo, by sporne lokale niewyodrębnione o łącznej powierzchni 234,40 m² stały się elementem nieruchomości wspólnej. Oczywistym jest, że skoro to strona pozwana dokonywała wyodrębnienia lokali, zawierając następnie z ich nabywcami umowy sprzedaży, w których określono jakie pomieszczenia tworzą samodzielny lokal i jaka jest jego powierzchnia oraz związany z jego własnością udział w nieruchomości wspólnej, to na niej spoczywał ciężar wykazania, że sporne pomieszczenia stanowią składnik nieruchomości wspólnej, oraz że nie jest już właścicielem w jakimkolwiek udziale w nieruchomości, z której lokale zostały przez nią wyodrębnione. Obowiązkowi temu strona pozwana nie sprostała. Jak wspomniano, dotychczasowemu właścicielowi nie może przysługiwać wyłącznie udział w nieruchomości wspólnej bez nadrzędnego prawa własności niewyodrębnionego lokalu/lokali.

Z powyższych względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 424⁹ k.p.c. odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania.

O kosztach postępowania skargowego orzeczono na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 424¹² k.p.c., art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1

k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej stawki taryfowej (§ 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 5 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz. U. 2015, poz. 1800, ze zm. w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. 2016, poz. 1668).

jw