

POSTANOWIENIE

Dnia 18 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z wniosku "X." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.
przy uczestnictwie M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji
z siedzibą w W.

o założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego samodzielne lokalu
mieszkalnego numer [...] w budynku przy ulicy S. [...] w Ł.,

wpis w dziale II prawa własności oraz w dziale III praw związanych
z własnością lokali,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 18 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 31 lipca 2017 r., sygn. akt II Ca [...],

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od "X." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w K. na rzecz M. Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w W. kwotę 257 zł
(dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

1. Na wniosek „X.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. z 28 lipca 2016 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K. w dniu 23 grudnia 2016 r. dokonał następującego wpisu: wyodrębnił z księgi wieczystej nr [...], prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł., przy ul. S. [...] lokal mieszkalny nr [...], o pow. użytkowej 43,18 m², położony na 1 piętrze, składający się z salonu z kuchnią, holu, łazienki, sypialni, do którego przylega balkon i założył księgę wieczystą nr [...], w której w dziale II dokonał wpisu prawa własności lokalu, zaś w dziale III praw związanych z własnością lokalu tj. udziału do 4318/147873 części w użytkowaniu wieczystym gruntu oznaczonego nr [...], o pow. 0,1204 ha i częściach wspólnych budynku na rzecz „X.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

Podstawą wpisu był prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z 12 marca 2013 r. (VII GC [...]), w przedmiocie zobowiązania O. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności lokali mieszkalnych, oraz prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 4 maja 2015 r. (VII GC [...]), o ustalenie, że zobowiązanym wobec wnioskodawcy w zakresie obowiązku określonego w wyroku z 12 marca 2013 r. w sprawie VII GC [...] jest M. Sp. z o.o. w W. oraz każdy kolejny jego następca prawny, nadto oświadczenie wnioskodawcy wyrażone w formie aktu notarialnego Rep. A nr [...] z dnia 28 lipca 2016 r. o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali i ich nabycie w wykonaniu przedwstępnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z 28 kwietnia 2009 r., Rep. A Nr [...].

2. Na powyższe orzeczenia referendarza sądowego skargi wniósł uczestnik postępowania M. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., wnosząc o ich uchylenie w całości oraz oddalenie wniosków „X.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., które stanowiły podstawę ich wydania. Postanowieniem z 7 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił skargę. Od tego ostatniego

postanowienia apelację złożył uczestnik postępowania, domagając się oddalenia wniosku.

3. Postanowieniem z 31 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w S. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił wpisy referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 27 grudnia 2016 r. [sygn. Dz.Kw.[...]] polegające na wyodrębnieniu samodzielnego lokalu mieszkalnego numer [...] w budynku przy ulicy S. [...] w Ł. w księdze wieczystej numer [...], założeniu dla niego księgi wieczystej numer [...] i wpisaniu prawa własności w dziale II powyższej księgi wieczystej wraz z powiązanymi z nimi wpisami w księdze wieczystej numer [...] oraz oddalił wniosek o wpis w powyższym zakresie.

Sąd Okręgowy, powołując się na art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c., uznał, że w sprawie niniejszej brak wystarczającej podstawy do dokonania żądanych przez wnioskodawcę wpisów w księdze wieczystej. Podstawę żądania wyodrębnienia z nieruchomości położonej przy ul. S. [...] w Ł. samodzielnego lokalu mieszkalnego nr [...] oraz założenia dla tegoż lokalu księgi wieczystej nr [...] i wpisania na rzecz wnioskodawcy prawa własności w dziale II tej księgi wieczystej wraz z powiązanymi z nimi wpisami w księdze wieczystej nr [...], stanowić miałyby z jednej strony oświadczenie woli wnioskodawcy zawarte w akcie notarialnym z 28 lipca 2016 roku, rep. A nr [...], z drugiej zaś strony wyroki Sądu Okręgowego w K. z 12 marca 2013 r. (sygn. akt VII GC [...]) oraz z 4 maja 2015 r. (VII GC [...]), nakazujące uczestnikowi złożenie określonego w tym orzeczeniu oświadczenia woli.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że przedłożone dokumenty nie wskazują, by doszło do zawarcia umowy, o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, albowiem nie określa ona w sposób wystarczający związanego z prawem odrębnej własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej. Nie jest bowiem wystarczające opisowe wskazanie, że jest to udział w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali *odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej nabywanych lokali mieszkalnych do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.*

4. Od postanowienia Sądu Okręgowego w S. skargę kasacyjną wywiodła „X.” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego polegające na niewłaściwym zastosowaniu art. 56 K.c., art. 64 k.c., art. 65 § 2 k.c., art. 3 ust. 1, 2, 3,4 u.w.l., art. 8 ust. 1 u.w.l., jak też naruszenie przepisów postępowania - art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c. oraz art. 628⁸ § 2 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c.

5. W odpowiedzi na skargę kasacyjną M. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. domagała się jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania kasacyjnego. W chwili obecnej spółka ta znajduje się w likwidacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

6. Niezależnie od podniesienia w skardze kasacyjnej szeregu bliżej sprecyzowanych zarzutów w istocie wskazać trzeba, że przyczyną odmowy dokonania wpisów żądanych przez wnioskodawczynię było to, że wyroki mające być podstawą wpisu nie zawierały wszystkich danych niezbędnych do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a następnie do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, zaś załączone do wniosku oświadczenie wnioskodawcy nie sanowało tego braku.

Należy mieć bowiem na uwadze, że stosownie do art. 7 ust. 1 u.w.l. odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Równocześnie stosownie do art. 8 ust. 1 u.w.l. umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Elementy te stanowią *essentialia negotii* umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, co oznacza, że muszą być objęte konsensem stron. Z tego

względem umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi zawierać powyższe niezbędne minimum postanowień. Oczywiście może to nastąpić wprost lub poprzez zawarcie w umowie danych pozwalających na określenie na podstawie postanowień umowy rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, jak też wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej (postanowienia Sądu Najwyższego z 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNC 1976/1/10; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12, niepubl.). Nie może być inaczej, skoro prawo własności lokalu oraz prawo własności budynku i gruntu, na którym budynek się znajduje, nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego, a prawo współwłasności budynku i udziału w gruncie jest prawem związanym z własnością lokalu.

7. Konstatacje te należy rozpatrywać w kontekście określonej normą art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicji sądu wieczystoksięgowego, który, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również ocenę, czy czynność materialnoprawna stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone (postanowienie Sądu Najwyższego z 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2013 r., II CSK 570/12, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2017 r., II CSK 546/16, niepubl.). Takie rozumienie kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z prawnych gwarancji prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutków dla bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Podsumowując, badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu (np. uchwała Sądu Najwyższego z 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985/8/108; uchwała Sądu Najwyższego z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994/2/27; postanowienia Sądu Najwyższego z 19 października

2000 r., II CKN 451/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, niepubl.).

8. Wnioskodawca nie kwestionuje, że w wyrokach Sądu Okręgowego w K. z 12 marca 2013 r. (VII GC [...]) i z 4 maja 2015 r. (VII GC [...]) brak określenia wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Dostrzega również, iż z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w K. wprost wynikało dostrzeżenie konieczności „uzupełnienia” tegoż braku w formie wymaganej przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W konsekwencji całkowicie bezpodstawne są zarzuty skarżącego jakoby sąd wieczystoksięgowy wykroczył poza granice przyznanej mu normą art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicji. Wszak stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyrok zobowiązujący do złożenia określonego oświadczenia woli stanowi dokument uzasadniający wniosek, podlega zatem ocenie wieczystoksięgowej niezależnie od niewątpliwie posiadanej przez to orzeczenie mocy wiążącej (art. 365 § 1 k.p.c.). Sama moc wiążąca prawomocnego orzeczenia nie może zostać uznana za wystarczający argument na rzecz dokonania wnioskowanego wpisu.

9. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż w przypadku żądania zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (uchwała Sądu Najwyższego z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12/199). W konsekwencji, prawomocny wyrok zobowiązujący pozwanego zgodnie z żądaniem pozwu do zawarcia z powodami umowy przenoszącej na nich prawo własności nieruchomości, stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2002 r., II CKN 997/00, OSNC 2003/6/85). Nie sposób jednak uznać, jakoby orzeczenie sądu zastępujące umowę nie musiało precyzyjnie określać treści umowy, którą zastępuje.

W konsekwencji jeżeli dokumentem (lub jednym z dokumentów) dołączonym do wniosku mającym stanowić podstawę wpisu jest orzeczenie sądowe, wówczas, istotnie, niedopuszczalne jest kontrolowanie przez sąd wieczystoksięgowy

prawidłowości takiego orzeczenia pod względem merytorycznym (art. 365 k.p.c.). Kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje natomiast badanie formalnych przesłanek takiego orzeczenia, w tym tego, czy zawiera ono wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu i czy z „przyczyn technicznych” umożliwia wpis (uchwała Sądu Najwyższego z 4 lipca 1986 r., III CZP 35/86, OSNC 1987/7/90; postanowienie Sądu Najwyższego z 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 września 2001 r., V CKN 451/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12, niepubl.). Nie dochodzi zatem do naruszenia art. 626⁹ k.p.c., gdy sąd wieczystoksięgowy oddała wniosek o wpis, stwierdzając brak podstaw do jego dokonania, również wówczas gdy jednym z dokumentów mających uzasadniać wpis jest prawomocne orzeczenie sądowe.

10. Niewątpliwie istnieje możliwość sanowania przez strony w drodze późniejszych oświadczeń, wad umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę poprzez wprowadzenie do treści umowy brakujących, a koniecznych postanowień. Analogicznie, istnieje możliwość uzupełnienia przez strony we właściwej formie braków orzeczenia niezawierającego wymaganych elementów, pozwalających na ujawnienie wnioskowanego prawa w księdze wieczystej (wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 2009 r., I CSK 6/09, OSNC-ZD 2010/1/23; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12, niepubl.). Nie można jednak zaakceptować, by uzupełnienie braków nastąpiło w drodze jednostronnego oświadczenia nabywcy lokalu (a zatem jednej ze stron umowy z art. 7 ust. 1 u.w.l.) określającego wielkość udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu, nawet w sytuacji, w której oświadczenie nabywcy zostało złożone w formie aktu notarialnego wraz z wypisami z kartoteki lokalu i kartoteki budynku.

11. Nie budzi wątpliwości, że przepis art. 3 ust. 3 u.w.l. ma charakter bezwzględnie obowiązujący i stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej (wyrok Sądu Najwyższego z 7 października 2015 r., I CSK 722/14, OSNC 2017/B/25; wyrok Sądu Najwyższego z 16 marca 2016 r., IV CSK 259/15, niepubl.; postanowienie Sądu

Najwyższego z 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014/6/64). Należy jednak nadmienić, że niedopuszczalna byłaby taka wykładnia art. 3 ust. 3 u.w.l. i art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l., zgodnie z którą umieszczenie w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali wskazanej w art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l. wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej jest w istocie zbędne. Prawidłowa interpretacja tych przepisów prowadzi do wniosku, że art. 3 ust. 3 u.w.l. określa sposób w jaki strony powinny obliczyć ujęty w ich umowie udział przypadający właścicielowi lokalu w nieruchomości wspólnej. Nie czyni ona i nie może czynić wypełnienia wymagania z art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l. bezprzedmiotowym. Podkreślić zatem przychodzi, że w niniejszej sprawie dokumenty przedłożone jako podstawa wpisu nie pozwalają na rekonstrukcję umowy stron spełniającej wymagania z art. 8 ust. 1 u.w.l. W szczególności brak zgodnych oświadczeń woli stron co do określenia wprost wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej; brak też zgodnych oświadczeń woli stron co do powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz powierzchni użytkowej budynku umożliwiających ustalenie udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej według reguły wynikającej z art. 3 ust. 3 u.w.l. Reasumując należy stwierdzić, że przepis art. 3 ust. 3 u.w.l. nie może stanowić samodzielnej podstawy wpisu do księgi wieczystej wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej (wówczas bowiem to sąd wieczystoksięgowy miałby samodzielnie określać wielkość tego udziału), ani też skutecznego jednostronnego określenia tej wielkości.

12. Do uzupełnienia braku określenia wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej nie można przy tym doprowadzić w drodze wykładni umowy deweloperskiej, a następnie wyroków zastępujących oświadczenie woli uczestnika i oświadczenia woli wnioskodawcy. Wprawdzie nie można generalnie wykluczyć dokonywania wykładni oświadczeń woli przez sąd wieczystoksięgowy, jednakże z jednej strony dotyczy to jedynie tych oświadczeń, które znalazły się w załączonych do wniosku dokumentach powoływanych jako podstawa wpisu, z drugiej zaś - możliwości ustalenia przez sąd wieczystoksięgowy czynników rzutujących w świetle art. 65 k.c. na wynik wykładni oświadczeń woli są znacznie mniejsze niż w przypadku innych postępowań (postanowienie Sądu Najwyższego z

5 grudnia 2014 r., III CSK 45/14, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, niepubl.), zwłaszcza z powodu niedopuszczalności prowadzenia dowodu z zeznań świadków lub przesłuchania stron. Gdyby podzielić pogląd skarżącego, w realiach niniejszej sprawy na wynik wykładni postanowień umowy, która dochodzi do skutku w drodze oświadczenia woli wnioskodawcy z 28 lipca 2016 roku oraz wyroków Sądu Okręgowego w K. z 12 marca 2013 r. (sygn. akt VII GC [...]) oraz z 4 maja 2015 r. (VII GC [...]), nakazujących uczestnikowi złożenie określonego w tym orzeczeniu oświadczenia woli, miałyby wpływać dokumenty wytworzone po dacie wydania pierwszego z wyroków Sądu Okręgowego, nie pochodzące od żadnego z uczestników tego postępowania. Nie wykazano jednakże, by dokumenty te rzeczywiście stanowiły poświadczenia zgodny zamiar przyświecający stronom umowy.

13. Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 56 k.c. Zgodnie z tym przepisem czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy nie doszło do wykazania w toku postępowania wieczystoksięgowego, by doszło do czynności prawnej, a dokładniej umowy ustanawiającej odrębną własność lokali, co otwierałoby dopiero drogę do oceny jakie skutki prawne czynność ta wywołała.

14. Stanowisko zaprezentowane w zaskarżonym postanowieniu, podzielone przez Sąd Najwyższy, nie pozbawia stron umowy instrumentów prawnych pozwalających na ochronę ich praw, a odmienny pogląd skarżącego w tym zakresie nie może zostać uznany za zasadny. Przede wszystkim strony mogą zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego uzupełniającą niezbędne do wpisu dane. Natomiast gdyby nie było to możliwe, dopuszczalne jest złożenie pozwu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, dotyczącego pominiętych uprzednio, a niezbędnych do powstania i ujawnienia prawa elementów. Marginalnie wskazać przychodzi, że wydaje się, biorąc pod uwagę ustalenia faktyczne, którymi Sąd Najwyższy jest związany, że już w pierwszym postępowaniu o zobowiązanie poprzednika prawnego uczestnika do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu możliwe było określenie wszystkich *essentialia negotii*

analizowanej umowy, w drodze uzyskania stosownej opinii biegłego określającej powierzchnię spornego lokalu i powierzchnię wszystkich lokali

15. Z tych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

15. Stosownie do wyniku postępowania kasacyjnego na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych Sąd Najwyższy obciążył wnioskodawcę obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz uczestnika.