

POSTANOWIENIE

Dnia 18 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

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 wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę
257 (dwieście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Na wniosek X. sp. z o.o. w K. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K. 23 grudnia 2016 roku dokonał następującego wpisu: wyodrębnił z księgi wieczystej nr [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. S. [...], lokal mieszkalny nr [...] o pow. użytkowej 43/18 m² i założył dla niego księgę wieczystą nr [...], w której w dziale II dokonał wpisu na rzecz wnioskodawcy 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.

Podstawą wpisu był prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z 12 marca 2013 r. (VII GC [...]), w przedmiocie zobowiązania O. Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności przedmiotowego lokalu oraz prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z 4 maja 2015 r. (VII GC [...]) ustalający, że zobowiązanym wobec wnioskodawcy w zakresie obowiązku określonego w wyroku z 12 marca 2013 r. jest M. Sp. z o.o. w W. oraz każdy kolejny jego następca prawny oraz oświadczenie wnioskodawcy złożone w formie aktu notarialnego o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali i jego nabycie w wykonaniu przedwstępnej umowy z 28 kwietnia 2009 r.

W wyniku rozpoznania skargi na orzeczenie referendarza, Sąd Rejonowy w K. oddalił ją postanowieniem z 7 lutego 2017 r.

W uzasadnieniu podkreślił, mając na uwadze kognicję sądu wieczystoksięgowego wynikającą z art. 626⁸ § 2 k.p.c., że w sprawie w dacie złożenia wniosków zawartych w akcie notarialnym z 28 lipca 2016 r., lokal nr [...] posiadał powierzchnię, wskazaną w treści aktu, co wynikało z załączonych doń dokumentów. Zdaniem Sądu złożone przez uczestnika dokumenty wskazują, że nastąpiła zmiana powierzchni lokali. Nastąpiło to jednak już po sporządzeniu aktu notarialnego z 28 lipca 2016 r. i po złożeniu tego samego dnia wniosków wieczystoksięgowych. Jednocześnie Sąd Rejonowy zauważył, że zmiany powierzchni lokali są niewielkie.

Podkreślił, że przez cały okres trwania postępowania przed Sądem Okręgowym w K. w sprawie VII GC [...], pozwany nie kwestionował powierzchni lokali pomimo, iż jako deweloper miał do nich dostęp i mógł w każdym czasie dokonać pomiarów. Ponadto, jak wynika z oświadczenia wnioskodawcy, po uprawomocnieniu się wyroku w powyższej sprawie spółka „M.” odmawiała mu przekazania dokumentów, które umożliwiałyby sporządzenie aktu notarialnego stanowiącego realizację prawomocnych wyroków sądowych.

Uwzględniając treść art. 58 § 1 k.c. Sąd Rejonowy zauważył, że wprawdzie określenie powierzchni wyodrębnianego i sprzedawanego lokalu oraz wysokości udziału w prawie do gruntu i wspólnych części budynku jest koniecznym elementem umowy, to czym innym jest całkowite pominięcie tych danych, a czym innym mylne ich określenie. Sąd wieczystoksięgowy nie zgodził się z uczestnikiem, że te istotne elementy nie zostały ustalone przez strony, a jedynie w tym przypadku można byłoby mówić o nieważności umowy zobowiązującej i umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu. Zarówno w umowie przedwstępnej, jak i we wskazanych wyrokach Sądu Okręgowego w K. oraz oświadczeniu nabywcy z 28 lipca 2016 r. zostały określone powierzchnie lokali, które były przedmiotem umowy. Ponadto zarówno w umowie zobowiązującej, jak i w orzeczeniu sądu zastępującym oświadczenie sprzedającego, została określona w sposób prawidłowy i umożliwiający ustalenie metoda skonkretyzowania udziałów, które będą przysługiwać każdoczesnym właścicielom wyodrębnianych lokali. Metoda ta odpowiada regulacji art. 3 ust 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.o.w.l.”). Po ustaleniu wysokości tych udziałów przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego M. S., zostały one określone w oświadczeniu nabywcy. Ustalone udziały odpowiadają stosunkowi powierzchni poszczególnych lokali do powierzchni całego budynku, wynikających z załączonych do wniosku o wpis dokumentów. Referendarz sądowy, ani sąd wieczystoksięgowy nie tylko nie mają wiedzy specjalistycznej, aby podważać prawidłowość wyliczeń i ustaleń uprawnionego rzeczoznawcy, ale też nie mają możliwości ani kompetencji do badania faktów wynikających z opinii prywatnych, czy przeprowadzania dowodu na okoliczności przeciwnie.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca wywiązał się z zobowiązania płacąc kwotę 990 551 zł poprzednikowi prawnemu skarżącego, tj. N. sp. j. w W..

W wyniku apelacji wniesionej przez uczestnika Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z 31 lipca 2017 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił wpisy referendarza sądowego i oddalił wniosek.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa kognicję sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu wpisu. Zgodnie z jego treścią rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, przy czym w ramach tej kognicji mieści się również badanie i kontrola czynności stanowiącej podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnej.

Sąd ad quen podkreślił, że zgodnie z art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące jego podstawę. Dokumenty te określone są w art. 31 - 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. - dalej: „u.k.w.i h”) oraz w przepisach szczególnych. Dokumentami takimi mogą być w szczególności akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, zaświadczenia wystawiane przez władze i urzędy w zakresie ich właściwości i kompetencji, akty stanu cywilnego, dokumenty geodezyjne i inne.

W rozpatrywanej sprawie jako podstawę żądanego wpisu wnioskodawca przedłożył prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z 12 marca 2013 r. w przedmiocie zobowiązania O. Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności m.in. przedmiotowego lokalu wraz z udziałami w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu oraz we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej nabywanego lokalu mieszkalnego do powierzchni użytkowej wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi wraz z przypisanym do lokalu nr [...] miejscem parkingowym. Załączony został też prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z 4 maja 2015 r.

i oświadczenie wnioskodawcy złożone w formie aktu notarialnego z 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.

Z powyższego wynika, że podstawą żądania wpisu stanowić miałyby z jednej strony oświadczenie z 28 lipca 2016 roku, z drugiej zaś strony wskazane wyroki Sądu Okręgowego w K..

Sąd drugiej instancji podkreślił, że zgodnie z art. 8 ust. 1 u.o.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. Są to essentialia negotii umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, dlatego też zarówno umowne, jak i sądowe akty kreujące odrębną własność lokalu mieszkalnego, aby mogły następnie być podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności wyodrębnionego lokalu, muszą określać związany z prawem odrębnej własności lokalu udział w nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 2009 r., I CSK 6/09, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 9 lipca 2009 r., III CSK 348/08, nie publ.).

Stwierdził, że nie ulega wątpliwości, iż mający stanowić podstawę żadanego wpisu wyrok Sądu Okręgowego w K. z 12 marca 2013 roku stanowi orzeczenie, o jakim mowa w art. 1047 § 1 k.p.c. i sąd wieczystoksięgowy związany jest sentencją tego wyroku (art. 365 § 1 k.p.c.). Jednakże aby przedmiotowy wyrok mógł zastąpić umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, to powinien określać, zgodnie z art. 8 ust. 1 u.o.w.l., lokal i pomieszczenia do niego przynależne, a także wielkość udziału w nieruchomości wspólnej. Stanowisko to znajduje poparcie w orzecznictwie, w którym zauważono, że orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego, dlatego sentencja takiego orzeczenia powinna precyzyjnie określać treść umowy, którą ono

zastępuje (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 września 2002 roku, II CKN 1035/00, nie publ.).

W związku z tym, zdaniem Sądu odwoławczego, nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu bez jednoczesnego określenia, w jakim udziale właściciel tego lokalu posiada prawo współwłasności gruntu i części wspólnych budynku, zgodnie z regulacją art. 3 ust. 3 u.o.w.l. Tymczasem w sentencji wyroku Sądu Okręgowego w K. z 12 marca 2013 r. nie został określony ten udział. Wskazano go tylko opisowo, co nie jest wystarczające w świetle art. 8 ust. 1 u.o.w.l. Wprawdzie w orzecznictwie przyjmuje się, że umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu nie jest nieważna z tej przyczyny, że wielkość udziału nabywcy w nieruchomości wspólnej została w niej określona jedynie przez odwołanie się do zasady wyrażonej w art. 3 u.o.w.l. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 października 2015 roku, I CSK 722/14, nie publ.). Tym niemniej zdaniem Sądu odwoławczego, dotyczy to tylko umów zobowiązujących. Podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy nie może samodzielnie ustalić takiego udziału. Wykraczałoby to poza jego kognicję i wymagałoby przeprowadzenia szczegółowego postępowania dowodowego, do czego nie jest uprawniony. W tym stanie rzeczy, brak podstaw do dokonania przedmiotowego wpisu.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżył skargą kasacyjną wnioskodawca, zarzucając:

1. 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.o.w.l. i art. 8 ust. 1 u.o.w.l.;

2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c. w związku z art. 365 § 1 k.p.c. przez wyjście przez Sąd Okręgowy poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego;

3. naruszenie przepisów postępowania, które mogło wpłynąć na wynik sprawy, tj. art. 628⁸ § 2 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c.

We wnioskach domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę uczestnik wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Cytowany już art. 8 ust. 1 u.o.w.l. stanowi, że 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.

Słusznie podnosi się w nauce prawa, że posłużenie się terminem „w szczególności” nie jest fortunnym zabiegiem legislacyjnym, sugeruje on bowiem, że wyliczenie to ma charakter przykładowy, a tymczasem wskazuje ono minimum treści odnoszącej się do lokalu konieczne dla ustanowienia jego własności w drodze umowy, a zatem prawidłowe byłoby sformułowanie „co najmniej”.

Dane objęte tym przepisem muszą się znaleźć w treści aktu notarialnego, gdyż dla ustanowienia własności lokalu wymagana jest pod nieważnością ta właśnie forma szczególna. Nie czyni jej zadość wskazanie danych objętych ust. 1 pkt 1–2 u.o.w.l. wyłącznie w załącznikach do aktu (tak w odniesieniu do położenia lokalu, jak i pomieszczeń przynależnych).

W rezultacie ustawa zakreśla minimalne elementy przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*) umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Artykuł 8 ust. 1 pkt 2 u.o.w.l. obliguje strony umowy do wskazania w niej wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Oczywiście strony nie mają wpływu na określenie wielkości udziału, ponieważ zgodnie z art. 3 ust. 3 u.o.w.l. 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. 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 do nich przynależnymi. Z kolei art. 3 ust. 4 u.o.w.l. stanowi, że do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Na przestrzeni lat stanowisko judykatury ewoluowało w zakresie skutków nieokreślenia w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu wielkości udziału przypadającego właścicielowi lokalu w nieruchomości wspólnej. Wyrażono m.in. zapatrywanie, że umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, jak i umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu, w której nie określono wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ani danych umożliwiających ich ustalenie, jest nieważna (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 2009 r., I CSK 6/09, nie publ.). Sąd Najwyższy podkreślił jednocześnie, że w doktrynie i judykaturze zgodnie przyjmuje się, że gdyby strony w umowie nie podały wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej albo określiły go niezgodnie z art. 3 ust. 3 lub ust. 5 u.o.w.l. umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest nieważna tylko wówczas, jeżeli nie będzie możliwe ustalenie tego udziału na podstawie zawartych w umowie danych dotyczących powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (postanowienie Sądu Najwyższego z 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81).

Następnie stwierdzono, że umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu nie jest nieważna z tej przyczyny, że wielkość udziału nabywcy w nieruchomości wspólnej została w niej określona jedynie przez odwołanie się do zasady wyrażonej w art. 3 u.o.w.l. (wyrok Sądu Najwyższego z 7 października 2015 r., I CSK 722/14, OSNC-ZD 2017, nr 2, poz. 25). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał – odwołując się do licznych orzecznictwa - że zgodnie z art. 56 k.c., czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia

społecznego i z ustalonych zwyczajów. Sens normatywny tego przepisu polega na rozszerzeniu zakresu skutków czynności prawnej przez powiązanie z nią skutków wynikających z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. (...) Normy bezwzględnie obowiązujące kształtują skutki czynności prawnej nawet wbrew odmiennej woli stron wyrażonej w oświadczeniach woli, a normy względnie obowiązujące wchodzi w grę tylko w braku odmiennej woli stron i uzupełniają treść złożonych przez nie oświadczeń woli. (...) Wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko tych postanowień, które są dotknięte wadą. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 58 § 1 in fine k.c., na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiedni przepis ustawy, dzięki czemu nie zachodzi nieważność całej czynności. Oznacza to, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali na miejsce udziału określonego w umowie z naruszeniem art. 3 ust. 3 u.o.w.l., wchodzi udział obliczony zgodnie z wyrażoną w tym przepisie regułą, odrębna własność lokalu nie może bowiem istnieć bez udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Art. 3 ust. 3 u.o.w.l. stanowi również podstawę wpisu do księgi wieczystej udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jeżeli zostały one określone w umowie z naruszeniem tego przepisu i w taki sposób ujawnione w księdze wieczystej.

Przytoczone powyżej wypowiedzi judykatury zasługują na pełną aprobatę. W sumie układają się w pewną całość. Niewątpliwie wskazują określone sposoby rozwiązania problemu w sytuacji, gdy umowa o wyodrębnieniu i sprzedaży lokalu nie zawiera w ogóle wskazania wielkości udziału w nieruchomości wspólnej bądź odwołuje się tylko, w sposób opisowy lub konkretnie do normy zawartej w art. 3 ust. 3 u.o.w.l., bądź gdy podana wielkość udziału jest wadliwa.

Istotne jest jednak to, że w każdym przypadku niewskazania wielkości udziału bądź wskazania go w niepełny lub wadliwy sposób, musi istnieć podmiotowo-przedmiotowa podstawa prawidłowego jego ustalenia. Oznacza to, że określenia udziału w nieruchomości wspólnej mogą dokonać bądź strony umowy składając zgodne oświadczenia woli bądź sąd w orzeczeniu zobowiązującym do złożenia oświadczenia woli. Z kolei nośnikiem prawidłowego określenia udziału

może być tylko umowa stron zawarta w formie aktu notarialnego albo orzeczenie sądu zastępujące oświadczenia woli stron.

Sąd Najwyższy wyraził w pełni przekonujący pogląd, zgodnie z którym skoro wyrok będący podstawą wpisu stanowi dokument uzasadniający wniosek (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), to może między jego treścią a treścią księgi wieczystej zachodzić niezgodność. W takim stanie rzeczy, powoływanie się na moc wiążącą wyroku (art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z § 29 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.) nie jest argumentem na rzecz dokonania wnioskowanego wpisu. 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12, nie publ.).

Sąd Najwyższy podkreślił także w uzasadnieniu, że w utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie może być rozumiany jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno - ewidencyjnych, skoro Sąd ten obowiązany jest badać nie tylko treść wniosku, lecz także treść i formę załączonych do niego dokumentów. Takie rozumienie kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z prawnych gwarancji prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutków dla bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Kognicja tego sądu nie obejmuje natomiast badania ani rozstrzygania jakichkolwiek sporów o istnienie lub nieistnienie prawa, które ma być wpisane, zarówno w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, jak i samego rozstrzygnięcia.

Nie stoi to natomiast na przeszkodzie wyjaśnianiu i sprawdzaniu poprawności danych, na które powołuje się strona załączając stosowne dokumenty oraz badaniu skuteczności materialnej czynności stanowiącej podstawę wpisu.

Inaczej rzecz ujmując, badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu (por. uchwała Sądu Najwyższego z 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz. 108, uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27, postanowienia Sądu Najwyższego: z 19 października 2000 r., II CKN 451/00, nie publ., z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, nie publ., z 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ., z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ., z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ., z 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, nie publ., z 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, nie publ., z 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.).

Jeżeli dokumentem 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 formalne przesłanki takiego orzeczenia, w tym czy zawiera wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu i czy "z przyczyn technicznych" umożliwia wpis (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z 4 lipca 1986 r., III CZP 35/86, OSNC 1987, nr 7, poz. 90, z 28 sierpnia 1991 r. III CZP 71/91, OSNCP 1992, nr 3, poz. 47, z 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, nie publ., z 22 stycznia 2010 r., V CSK 230/09, nie publ., z 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 194, z 12 września 2001 r., V CKN 451/00, nie publ., z 3 czerwca 1966 r., III CZP 45/66, OSNC 1966, nr 11, poz. 188).

W okolicznościach sprawy Sąd wieczystoksięgowy miał prawo, a przede wszystkim obowiązek, skontrolowania dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę pod kątem możliwości dokonania wpisu. W nauce prawa trafnie podnosi się, że charakter postępowania wieczystoksięgowego sprzeciwia się prowadzeniu dowodów innych niż dowody z dokumentów. W związku z tym nie jest w tym postępowaniu dopuszczalny dowód z zeznań świadków, opinii biegłych, przesłuchania uczestników lub oględzin.

Podstawą wniosku było orzeczenie Sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli, które w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej zawierało

tylko odesłanie do treści art. 3 ust. 3 u.o.w.l. Zatem uzupełnienie tego braku mogło nastąpić tylko w drodze kolejnego orzeczenia sądu bądź zgodnych oświadczeń stron złożonych w formie aktu notarialnego. Z pewnością skuteczna sanacja nie mogła odbyć się na podstawie oświadczenia wnioskodawcy z 28 lipca 2016 r. Nie posiada on bowiem uprawnienia do jednostronnego kształtowania sytuacji prawnej obu stron. Nie mogły też stanowić podstawy wpisu dokumenty, na podstawie których Sąd wieczystoksięgowy mógłby dokonać ustaleń przeprowadzając postępowanie dowodowe. Sprzeciwia się temu zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego.

W świetle powyższego zarzuty zawarte w punktach: 1, 2 i 3 skargi kasacyjnej okazały się nieuzasadnione.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną oraz na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego.