



Sygn. akt II CSK 237/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSA Agata Zając (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa S. W.
przeciwko "Centrum Handlowe [...]" Spółce z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w [...]
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 marca 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

I. oddala skargę kasacyjną;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu kasacyjnym.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] zobowiązał pozwaną „Centrum Handlowe [...]” sp. z o.o. w [...] do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Centrum Handlowe [...]” sp. z o.o. w [...] sprzedaje powodowi S. W. udział do 1500/100 000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr 2/28, położonej w [...] przy ul. [...] 2, 4, 4a , 4b (dawniej [...] 4) o powierzchni 5 135 m² zabudowanej czterema budynkami handlowo -usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu, wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to Sąd Rejonowy w [...] X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr .../3 – za cenę 77 000 zł, która kupujący w całości zapłacił oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 22 629 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że grupa kupców prowadzących działalność handlową na terenie Szczecina zdecydowała się na nabycie nieruchomości celem zorganizowania nowego targowiska, do negocjacji oddelegowano dwie osoby: M. Z. i W. C. Kupcy uznali za celowe założenie spółki, której zadaniem miał być zakup prawa do gruntu i wzniesienie na nim odpowiednich budynków do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, mających być jednocześnie udziałowcami spółki. Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców jako współników i zaciągnięty przez spółkę kredyt, spłacany przez współników.

M. Z. i W. C. zawarli umowę spółki działającej pod firmą „Centrum Handlowe [...]” sp. z o.o. w kapitale zakładowym 50 000 zł, obejmując po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, przy czym udziały te były uprzywilejowane co do głosu – każdy udział prawo do 3 głosów. Obaj współnicy stali się jedynymi członkami zarządu spółki.

Powód i pozostali kupcy nabyli po jednym udziale w kapitale zakładowym spółki.

„Centrum Handlowe [...]” sp. z o.o. umową z 16 kwietnia 2002 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego działki o pow. 5 135 m² za 1 927 000 zł, cena została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców (w tym powoda) na rzecz

spółki oraz z kredytu. Wysokość wpłat dokonywanych przez kupców była uzależniona od powierzchni użytkowej lokalu.

W dniu 22 lipca 2002 r. strony zawarły umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu na części działki (o pow. 2000 m²) budynku handlowego, w którym wyodrębniony zostanie lokal o pow. 80 m², umowa przyrzeczona (ostateczna) sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności budynku Centrum Handlowe [...] określająca sposób korzystania z tej nieruchomości wspólnej - przekazująca powodowi do wyłącznego korzystania z lokalu handlowego nr 45, 45A - miały być zawarte po 10 latach od zakończenia realizacji inwestycji (a w szczególności od uzyskania pozwolenia na użytkowanie), nie wcześniej niż po spłacie kredytu udzielonego na tę inwestycję; udział inwestora w realizacji całej inwestycji wynosić miał w udziale 1500/100 000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego; umowa określała też zasady partycypacji w kosztach budowy proporcjonalnie do udziału, co odpowiadało kwocie 700 zł plus VAT za 1m² lokalu handlowego.

W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta [...] wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i dotyczącą pozwolenia na budowę centrum handlowego na rzecz pozwanej.

W dniu 17 września 2002 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi prawo użytkowania działki nr 2/28 położonej w [...] przy ul. [...] 4 w udziale do 1500/100 000 części, po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez Spółkę, jednak nie wcześniej, niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego Spółce na prowadzenie inwestycji, za cenę w wysokości 77 000 zł. Powód wpłacił na rzecz pozwanej tytułem zaliczki kwotę 77 000 zł i wyraził zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu. W § 8 umowy strony określiły sposób korzystania z prawa użytkowania wieczystego działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego wskazując, że powód będzie korzystał na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji.

Analogiczne umowy przedwstępne zostały zawarte z innymi kupcami.

W dniu 13 listopada 2002 r. pozwana zawarła umowę o kredyt w wysokości 2 00 000 zł na sfinansowanie budowy centrum handlowego, zabezpieczony hipotekami na spornej nieruchomości.

Powód w wykonaniu zobowiązań finansowych wobec pozwanej dokonał wpłat:

- 16 sierpnia 2001 r. kwoty 10 000 zł tytułem „zaliczki na budowę lokalu użytkowego”
- 10 stycznia 2002 r. kwoty 999 zł tytułem „zaliczki na poczet sprzedaży udziału”
- 21 stycznia 2002 r. kwoty 36 000 zł tytułem wpłaty „za działkę”
- 28 lutego 2002 r. kwoty 5000 zł tytułem „zaliczki na poczet drugiej raty na wykup ziemi”
- 3 kwietnia 2002 r. kwoty 30 000 zł tytułem wpłaty „na budowę pawilonu”
- 15 kwietnia 2002 r. kwoty 29 000 zł tytułem „wykupu ziemi”
- 22 kwietnia 2002 r. kwoty 7 000 zł tytułem „dopłaty do wykupu ziemi”

Pozwana potwierdziła dokonane przez powoda wpłaty w łącznej kwocie 77 000 zł jako zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki.

Na zakupionej nieruchomości pozwana wzniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo - usługowe.

W dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta [...] wydał decyzję pozwalającą na użytkowanie centrum handlowego – decyzja stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2003 r.

1 grudnia 2003 r. pozwana wystawiła powodowi „informację do końcowej faktury za pawilony handlowe” wskazując, że całość poniesionych kosztów zakończonej inwestycji stanowi 3 682 954,02 zł, a koszt m² pawilonu to kwota 717,96 zł netto, kwota brutto przypadająca na powoda to 67 094,80 zł, powód zapłacił 45 000 zł, pozostało do zapłaty 22 094,80 zł; po wpłaceniu tej kwoty zostanie uregulowane zobowiązanie powoda wobec CH [...] dotyczące wpłat na pawilon.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. strony zawarły dwie umowy najmu lokali ustalające czynsz na kwotę 44 zł/m² plus VAT, umowy zostały zawarte na czas oznaczony – do dnia spłaty całości zadłużenia z umowy kredytowej; w § 20 tych umów strony postanowiły, że zobowiązują się do 15 września 2007 r. podpisać na koszt najemcy aneks do umowy przedwstępnej zmieniający umowę tak, że jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i częściach wspólnych budynku. Celem tych umów – zawieranych także przez innych kupców – było zagwarantowanie środków na obsługę kredytu oraz funkcjonowanie spółki.

Kredyt inwestycyjny zaciągnięty przez pozwaną Spółkę został spłacony zgodnie z umową 31 października 2012 r.

Pismem z 14 listopada 2012 r. pozwana poinformowała jednego z kupców, że w związku ze spłatą kredytu obniżeniu ulega dotychczasowa stawka najmu do kwoty 41 zł/m².

Od 2013 r. powód i inni kupcy podejmowali bezskuteczne starania o zawarcie umów przyrzeczonych. W dniu 20 października 2014 r. pozwana zawarła umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki z małżonkami członków zarządu, umowy te nie zostały poprzedzone zmianą zawartych wcześniej umów przedwstępnych.

Podczas zwyczajnego zgromadzenia wspólników pozwanej w dniu 21 listopada 2014 r. podjęta została uchwała nr 3 zezwalająca na ustanowienie przez zarząd Spółki w budynkach 2, 4, 4a i 4b odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki, uchwała ta została zaskarżona przez część wspólników, w tym powoda.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że umowa przedwstępna zawarta przez strony spełnia wymagania co do formy niezbędnej dla ważności umowy przyrzeczonej, określa też termin zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś pozwana uchyla się od zawarcia tej umowy.

Sąd Okręgowy uznał, że wprawdzie z treści umowy wynika, iż pozwana zobowiązała się sprzedać prawo wieczystego użytkowania działki nr 2/28 w udziale do 1500/100.000 części, jednak zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na zamiar stron zawierających umowę przedwstępną obejmujący również sprzedaż współwłasności udziałów w budynkach, które zostaną na gruncie wzniesione.

Sąd Okręgowy wskazał, że umowa przedwstępna zawierała szereg postanowień dotyczących obiektu, który miał być na działce wzniesiony, w dacie zawarcia umowy przedwstępnej budynku nie istniały, a strony umowy nie były pewne, jak ostatecznie będzie wyglądała zabudowa działki (czy będzie to jeden czy kilka budynków), ponadto w treści umowy powód zgodził się na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę i na ustanowienie hipoteki zabezpieczającej kredyt, zaś strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki i współwłasności obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki oraz określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu.

Zdaniem Sądu Okręgowego w umowie przedwstępnej strony ustaliły cenę nabycia udziału w prawie użytkowania wieczystego i własności budynków na kwotę 77 000 zł, cena ta została uiszczona.

Sąd Okręgowy podkreślił też, że środki na spłatę kredytu zaciągniętego przez Spółkę pochodziły z wyższych stawek określonych w umowach najmu lokali i wskazał na cel, dla którego kupcy zdecydowali się na założenie spółki i zawarcie umowy.

Sąd Okręgowy uznał też, że fakt zawarcia umów z dnia 20 października 2014 r. ustanawiających odrębną własność dwóch lokali nie jest przeszkodą do uwzględnienia powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zgodnie z umową przedwstępną.

Na skutek apelacji pozwanej Spółki, wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015 r. Sąd Apelacyjny w [...] zmienił zaskarżony wyrok tylko co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu i oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Sąd Apelacyjny wskazał, że podziela i przyjmuje za własne dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną, za bezzasadne uznając zarzuty naruszenia art. 247 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego prawidłowe jest ustalenie, że celem powstania pozwanej spółki była realizacja wspólnej inwestycji, a w efekcie końcowym przeniesienie praw do poszczególnych lokali w ramach wybudowanego centrum handlowego na kupców finansujących tę inwestycję, gdyż zapisy umowy stron z dnia 22 lipca 2002 r. odpowiadają treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki z 4 i 5 marca 2002 r. złożonych u notariusza przy zawieraniu umowy przedwstępnej oraz znajdują odzwierciedlenie w treści tej umowy.

Sąd Apelacyjny uznał, że wskazane dokumenty potwierdzają wolę stron co do zobowiązania się przez pozwaną Spółkę do przeniesienia na powoda udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz odpowiadających mu udziałów w mających powstać budynkach, zaś docelowo zamiarem stron było doprowadzenie do wyodrębnienia poszczególnych lokali i przekazania ich na własność poszczególnym kupcom.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, pozwana nie wykazała racjonalnego powodu, dla którego poszczególni kupcy, w tym powód, poza określoną w umowie przedwstępnej ceną, czynili przez lata na rzecz spółki świadczenia w znacznych kwotach, przekraczających w wypadku powoda 300 000 zł. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przyczyną tych świadczeń było uzyskanie przez poszczególnych kupców pierwotnie udziałów w prawie do gruntu i posadowionych na nim budynkach, a docelowo uzyskanie własności poszczególnych lokali.

Sąd Apelacyjny podniósł, że w akcie notarialnym cena nabycia praw do nieruchomości przez powoda została określona na 77 000 zł, a nawet przy przyjęciu, że w dniu podpisywania umowy strony ewentualnie dopuszczały możliwość zmiany ceny nie podważa trafności ustaleń Sądu Okręgowego, że do takiej zmiany nie doszło, zaś przekazywane przez powoda na rzecz Spółki określone kwoty pozwalające na realizację inwestycji nie mogą być obecnie kwalifikowane jako zapłata ceny.

Sąd Apelacyjny nie podzielił też zarzutów naruszenia art. 390 § 2 w zw. z art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c. i art. 312 k.p.c. stwierdzając, że powód zarówno w pozwie jak i w toku postępowania konsekwentnie domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej, zaś wskazanie przez powoda – na żądanie

Przewodniczącego – ceny w innej wysokości niż wynikała z tej umowy, przy jednoczesnym podtrzymywaniu przez cały proces żądania orzeczenia o zobowiązaniu pozwanej do złożenia oświadczenia określonego treścią umowy przedwstępnej, uprawniało Sąd do uwzględnienia powództwa przy sformułowaniu sentencji odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej, a tym samym treści oświadczenia, jakiego powód oczekiwał i domagał się od pozwanej.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła pozwana Spółka, zaskarżając wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...], a w wypadku stwierdzenia podstaw także o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w [...] i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez uwzględnienie w całości apelacji i oddalenie powództwa oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Skarżąca podniosła zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego oraz prawa procesowego mającego istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia:

- art. 390 § 2 w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 w zw. z art. 321 k.p.c. oraz art. 247 k.p.c. poprzez błędną ich wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie, polegające na samodzielnym i oderwanym od żądania i stanowiska powoda ukształtowaniu treści oświadczeń woli stron, kreujących umowę definitywną o innych (nowych) przedmiotowo - istotnych elementach umowy, niż to wskazywała pozwana, a nawet sam powód, a w konsekwencji ukształtowanie oświadczeń woli stron w oderwaniu od umowy, która stanowiła oś sporu w niniejszej sprawie, a przez to wydanie orzeczenia w którym brak jest rozstrzygnięcia o całości żądania, a do tego rozstrzygnięcie o żądaniu innym, niż zgłoszone w pozwie;

- art. 3 ustawy o własności lokali poprzez błędną jego wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że fakt powstania wspólnoty mieszkaniowej na nieruchomości objętej sporem pozostaje bez wpływu na możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej.

Powód wniosł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna została oparta na obu podstawach wskazanych w art. 398³ § 1 k.p.c., zatem w pierwszej kolejności konieczne jest ustosunkowanie się do zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Artykuł 321 § 1 k.p.c. określa granice wyrokowania w procesie, zgodnie z podstawą zasadą postępowania cywilnego, iż przedmiotem rozpoznawania przez sąd są tylko żądania zgłoszone przez strony. Zakaz orzekania ponad żądanie jest przejawem zasad dyspozycyjności i kontradyktoryjności. Oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się bądź do samego żądania (*petitum*), bądź do jego podstawy faktycznej (*causa petendi*). Sąd nie może zatem zasądzić świadczenia innego, niż to, którego zażądał powód, nie może też zasądzić więcej niż żądał powód, ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda.

W sprawie niniejszej żądanie powoda dotyczyło zobowiązania pozwanej Spółki do złożenia oświadczenia woli o określonej treści i o takim żądaniu rozstrzygnął Sąd Okręgowy orzeczeniem zaaprobowanym przez Sąd Apelacyjny. Nie ma więc podstaw do uznania, że Sądy obu instancji orzekły o innym żądaniu, niż wskazane w pozwie.

Odrębną kwestią jest natomiast związanie sądu rozpoznającego powództwo z art. 64 k.c. treścią oświadczenia sformułowanego przez powoda. Zbyt daleko idące jest jednak stanowisko skarżącego, że rozpoznając żądanie, którego przedmiotem jest złożenie oświadczenia woli o określonej treści, Sąd może tylko w całości powództwo uwzględnić lub w całości je oddalić. Nie ma bowiem przeszkód, aby Sąd zmodyfikował treść oświadczenia jakiego żąda powód, dostosowując je do rzeczywiście przysługującego powodowi roszczenia w ramach określonego stosunku prawnego. Skoro w sprawie niniejszej podstawą żądania powoda była zawarta przez strony umowa przedwstępna, ta umowa określa treść oświadczenia woli jakiego złożenia powód może się domagać, zatem uzasadnione jest wydanie orzeczenia określającego treść oświadczenia

woli, jakie zobowiązany jest złożyć pozwany, zgodnie z wolą stron wyrażoną zawarciem umowy przedwstępnej.

Stosunek prawny łączący kontrahentów umowy przedwstępnej charakteryzuje się tym, że postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone w umowie przedwstępnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominujący jest pogląd, podzielany w składzie obecnym, że w pewnych sytuacjach orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej; w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala bowiem treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r. III CSK 171//10, M. Prawn. 2015/6/309), a także postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2014 r. II CSK 292/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 44).

Orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną nie musi więc ściśle powielać treści postanowień wynikających z umowy przedwstępnej – umowa przedwstępna bowiem zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś obowiązki stron określa dopiero umowa przyrzeczona, która musi uwzględniać ograniczenia wynikające obowiązującego stanu prawnego, w szczególności przepisy bezwzględnie obowiązujące.

Takim przepisem jest art. 235 § 2 k.c., zatem umowa przenosząca udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego musi zawierać postanowienia o przeniesieniu także udziałów wprawie własności budynków, inaczej umowa taka byłaby umową nieważną (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r. III CZP 9/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 44).

Z uwagi na powyższe bezzasadne są także zarzuty naruszenia art. 390 § 2 w zw. z art. 64 k.c.

Z treści skargi kasacyjnej nie wynika, na czym miałyby polegać wskazane przez skarżącego naruszenie art. 247 k.p.c. Zgodnie z utrwaloną w orzecznictwie wykładnią tego przepisu prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień - nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2016 r. I CSK 306/15, LEX nr 2032362 i z dnia 4 lipca 2014 r. II CSK 612/13, LEX nr 1489234). Prowadzenie postępowania dowodowego, którego celem było dokonanie wykładni postanowień umowy przedwstępnej i ustalenie rzeczywistej woli stron w chwili jej zawarcia nie narusza art. 247 k.p.c. gdyż nie są to dowody przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną.

Prawidłowość dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni postanowień umowy przedwstępnej nie może być objęta kontrolą Sądu Najwyższego, z uwagi na brak podniesienia w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 65 k.c.

Przewidziane w art. 398¹³ § 1 k.p.c. związanie granicami podstaw kasacyjnych, oznacza powinność Sądu Najwyższego merytorycznego rozpoznania jedynie tych zarzutów materialnoprawnych i procesowych, które zostały przytoczone przez skarżącego i są dopuszczalne w świetle art. 398³ k.p.c., a także niedopuszczalność poszukiwania i uwzględnienia przez Sąd Najwyższy z urzędu innych - występujących wprawdzie obiektywnie, lecz nie wytkniętych przez skarżącego - uchybień materialnoprawnych i procesowych, bez względu na ich ciężar i znaczenie dla wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 września 2016 r. IV CSK 728/15, LEX nr 2111412).

Nie stanowi także przeszkody w żądaniu przez powoda zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w zaskarżonym wyroku art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) i fakt ustanowienia w budynku usytuowanym na nieruchomości odrębnej własności trzech lokali.

Na gruncie obowiązujących przepisów nie budzi wątpliwości dopuszczalność sukcesywnego wyodrębniania lokali, zaś lokale niewyodrębnione

należące do dotychczasowego właściciela – co wynika z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali – są wyłączone ze współwłasności w częściach ułamkowych.

Współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale (por. wyrok SN z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, z. 6, poz. 113).

Nie ma zatem przeszkód, aby dotychczasowy właściciel nieruchomości, jakim jest pozwana, dysponował bez ograniczeń przysługującym mu udziałem w nieruchomości, wyłączonym ze współwłasności w częściach ułamkowych przysługującej właścicielom lokali wyodrębnionych oraz pozwanej określonej jako współwłasność przymusowa.

Wobec bezzasadności podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

kc

aj