

POSTANOWIENIE

8 listopada 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 listopada 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji w W.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie
z 27 października 2020 r., II Ca 580/20,
w sprawie z wniosku X. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
z udziałem M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji w W.
o założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego samodzielnie lokalu
mieszkalnego nr [...] w budynku przy ul. [...] w Ł., wpis w dziale II prawa własności
oraz w dziale I-SP praw związanych z własnością lokalu,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestniczki
postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwotę 240,00 (dwieście
czterdzieści) zł z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za
opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po
upływie tygodnia od dnia doręczenia postanowienia
zobowiązanej do dnia zapłaty - tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

(M.K.)

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim postanowieniem z 28 kwietnia 2020 r. wyodrębnił z księgi wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ulicy [...], lokal nr [...] o powierzchni użytkowej 43,46 m², położony na drugim piętrze, składający się z salonu z kuchnią, holu, łazienki oraz sypialni i założył księgę wieczystą nr [...]1, wpisując na rzecz wnioskodawczyny X. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w dziale II tej księgi prawo własności wyodrębnionego lokalu, zaś w dziale I-SP związany z własnością tego lokalu udział 4346/166949 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr [...], o powierzchni 0,1204 ha. Podstawę dokonania tych wpisów stanowiły: prawomocne wyroki Sądu Okręgowego w Kielcach: z 12 marca 2013 r., VII GC 257/12 - zobowiązujący O. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności lokali mieszkalnych, w tym lokalu nr [...] i z 4 maja 2015 r., VII GC 171/14 - ustalający, że zobowiązanym wobec wnioskodawczyny w zakresie obowiązku określonego w wyroku z 12 marca 2012 r. jest M. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. i każdy jej następca prawny; oświadczenie wnioskodawczyny w formie aktu notarialnego z 24 października 2017 r. o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali i ich nabycie w wykonaniu przedwstępnej umowy sporządzonej 28 kwietnia 2009 r. w formie aktu notarialnego oraz wypis z kartoteki lokali GIK.[...].

Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację uczestniczki M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji w W. od postanowienia Sądu Rejonowego. Podzielił ocenę tego Sądu, że dokumenty załączone do wniosku uzasadniały jego uwzględnienie.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., uczestniczka wniosła o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 56, art. 64 i art.

65 § 2 k.c., art. 3 ust. 1,2, 3 i 4 oraz art. 8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: „u.w.l.”) i art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie. Drugą zaś podstawę wypełniła zarzutami naruszenia art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ k.p.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione przez skarżącą w ramach obu podstaw kasacyjnych zmierzały do podważenia oceny Sądu Okręgowego stwierdzającej, że dokumenty, na które powołała się wnioskodawczyni stanowiły dostateczną podstawę do uwzględnienia złożonego przez nią wniosku. Według skarżącej, brak określenia w wyrokach Sądu Okręgowego w Kielcach z 12 marca 2013 r. (VII GC 257/12) oraz z 4 maja 2015 r. (VII GC 171/14), nakazujących złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokali, wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej nie został uzupełniony we właściwej formie. Samo zaś wskazanie w pierwszym z powołanych orzeczeń, że są to udziały w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i we własności części wspólnych budynku oraz innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, odpowiadające stosunkowi powierzchni użytkowej nabywanych lokali mieszkalnych do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, nie jest wystarczające do ustanowienia odrębnej własności lokali. Zarzuty skarżącej, oparte na powyższych założeniach nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

W świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, nie budzi wątpliwości, że orzeczenie sądu zobowiązujące do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na uprawnionego musi określać w sentencji wszystkie elementy treści warunkujące powstanie tego prawa i jego ujawnienia w księdze wieczystej. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a więc również zastępujące ją orzeczenie sądu musi – stosownie do art. 8 ust. 1 u.w.l. – określać m.in. wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Umowa nie zawierająca tego określenia ani

danych umożliwiających jego dokonanie jest nieważna (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego: z 3 września 2009 r., I CSK 6/09, OSNC-ZD z 2010 r., nr 1, poz.23; z 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09, nie publ. i z 20 listopada 2015 r., I CSK 22/15, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12, nie publ.); możliwe jest jednak sanowanie przez strony wad umowy w drodze późniejszych oświadczeń woli - złożonych w wymaganej formie - wprowadzających do jej treści brakujących koniecznych postanowień. Stanowisko to legło u podstaw prawomocnego oddalenia wcześniejszego wniosku spółki X., zawierającego żądania tożsame z treścią wniosku będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z 31 lipca 2017 r., sygn. akt II Ca 507/17, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim z 7 lutego 2017 r. oddalające skargę na orzeczenie referendarza sądowego z 27 grudnia 2016 r. o dokonaniu wpisów - polegających na wyodrębnieniu samodzielnego lokalu mieszkalnego numer [...] w budynku przy ulicy [...] w Ł. w księdze wieczystej nr [...], założeniu dla niego księgi wieczystej numer [...]1 i wpisaniu prawa własności w dziale II powyższej księgi wieczystej wraz z powiązanymi z nimi wpisami w księdze wieczystej numer [...] – w ten sposób, że uchylił te wpisy i oddalił wniosek o ich dokonanie. Sąd Najwyższy, oddalając - postanowieniem z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 138/18 (nie publ.) - skargę kasacyjną wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Okręgowego podzielił ocenę, że załączone do wniosku odpisy wyroków Sądu Okręgowego w Kielcach z 12 marca 2013 r. (VII GC 257/12) i z 4 maja 2015 r. (VII GC 171/14), oświadczenie wnioskodawczynie zawarte w akcie notarialnym z 28 lipca 2016 r. o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego nabycie oraz wypisy z kartoteki lokalu i kartoteki budynku, nie mogą sanować braku precyzyjnego określenia wielkości udziału właściciela lokalu nr [...] w nieruchomości wspólnej, zaś samo wskazanie sposobu określenia tego udziału przez przywołanie treści art. 3 ust. 3 u.w.l. nie czyni zadość wymaganiu przewidzianemu w art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 139/18 (nie publ.) w odniesieniu do usytuowanego w tym samym budynku lokalu nr [...].

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy zwrócił jednak uwagę na to, że rozpoznawany przez niego obecnie kolejny wniosek o dokonanie objętych nim wpisów został oparty na zmodyfikowanej podstawie faktycznej. Wnioskodawczyni powołała się bowiem nie tylko na dokumenty złożone w postępowaniu zainicjowanym poprzednim wnioskiem, ale również na swoje nowe oświadczenie złożone 27 października 2017 r. w formie aktu notarialnego (określające prawidłową powierzchnię lokali, udziały w prawach do nieruchomości wspólnej związane z własnością tych lokali), aktualne kartoteki lokali (w tym lokalu nr [...]) i budynku, opinię rzeczoznawcy majątkowego, treść oświadczeń uczestniczki zawartych w aktach notarialnych: z 11 października 2016 r. rep. A [...] i z 20 października 2016 r., rep. A [...]1 oraz załączonych do niego dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej Kw [...]. Sąd Okręgowy podkreślił, że w aktach tej księgi znajduje się wniosek samej uczestniczki z 27 grudnia 2017 r. o dokonanie wyodrębnienia m.in. lokalu nr [...] oraz załączony do niego akt notarialny z 27 grudnia 2017 r., z którego wynika tożsama ze wskazaną przez wnioskodawczynię wielkość powierzchni tego lokalu oraz udziału w użytkowaniu wieczystym i częściach wspólnych budynku.

W świetle tak zakreślonej podstawy faktycznej obecnego wniosku, Sąd Okręgowy prawidłowo nie dopatrył się wskazywanej w apelacji przeszkody do jego rozpoznania, przewidzianej w art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Dokonując zaś oceny zasadności tego wniosku trafnie wskazał, że jego uwzględnienie nie oznacza akceptacji dopuszczalności jednostronnego określenia przez nabywcę lokalu wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy wskazał bowiem wyraźnie, że w konkretnym stanie faktycznym można wręcz mówić o zgodnych oświadczeniach woli stron co do określenia wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, gdyż w ich stanowiskach - wynikających ze wskazanych dodatkowo dokumentów - nie ma rozbieżności co do powierzchni użytkowej lokalu nr [...] oraz powierzchni użytkowej budynku. Skarżąca zaś w istocie nie podjęła nawet próby wykazania, że rozbieżność taka występuje; ograniczyła się do polemiki z oceną Sądu Okręgowego wskazującą na wykazanie przez wnioskodawczynię w niniejszym postępowaniu przesłanki warunkującej

ustanowienie odrębnej własności lokalu, przewidzianej w art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty należało zatem uznać za chybione.

Z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia wynika, że w budynku, w którym usytuowany jest lokal nr 12, w analogicznym stanie faktycznym doszło również do prawomocnego wyodrębnienia lokali nr 14 i 15 (objętych rozstrzygnięciami zawartymi w wyrokach Sądu Okręgowego w Kielcach z 12 marca 2013 r., sygn.. akt VII GC 257/12) i z 4 maja 2015 r., sygn.. akt VII GC 171/14), założenia dla nich osobnych ksiąg wieczystych i dokonania w nich stosownych wpisów. Orzeczenia zapadłe w postępowaniach wieczystoksięgowych dotyczących tych lokali zostały wydane z uwzględnieniem stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniach kasacyjnych z 28 czerwca 2019 r. w sprawach II CSK 142/18, nie publ. (dotyczącej lokalu nr [...]1) i II CSK 150/18, nie publ. (dotyczącej lokalu nr [...]2). W uzasadnieniu tych postanowień wskazano – nawiązując do poglądu prezentowanego we wcześniejszych licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego – że w wyjątkowych sytuacjach podstawę wpisu do księgi wieczystej może stanowić sam przepis ustawy. Potwierdza to treść § 60 pkt 4 lit. a rozporządzenia z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, zgodnie z którym przy dokonywaniu wpisów w działach I-Sp, II, III i IV, jeżeli podstawą wpisu jest akt prawny, należy wskazać datę jego uchwalenia lub wydania. Taka wyjątkowa sytuacja zaszła w sprawach dotyczących lokali nr 14 i 15, skoro sąd orzekając o udziałach w nieruchomości wspólnej zamiast oznaczenia wielkości tych udziałów określił reguły ich ustalenia, odpowiadające treści art. 3 ust. 3 u.w.l. W sytuacji zatem, w której art. 3 ust. 3 u.w.l., określający sposób obliczania udziałów, wchodzi na miejsce wadliwie orzeczonych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, zachodzą podstawy do przyjęcia, że także ten przepis może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej prawidłowo obliczonych udziałów.

W sprawie niniejszej Sąd Okręgowy nie musiał nawet sięgać do argumentów przytoczonych w uzasadnieniu przywołanych orzeczeń, skoro – jak już wskazano – uznał, że wymaganie określenia wielkości udziału przypadającego właścicielowi lokali nr [...] w nieruchomości wspólnej zostało spełnione, gdyż strony złożyły w tym przedmiocie zgodne oświadczenia woli. Niewątpliwie jednak treść tych

rozstrzygnięć potwierdza trafność oceny Sądu Okręgowego, że ustalona w ten sposób wielkość udziału w nieruchomości wspólnej odpowiada treści art. 3 ust. 3 u.w.l.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

[SOP]

(r.g.)