

## POSTANOWIENIE

29 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Krzysztof Wesołowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 29 lutego 2024 r. w Warszawie, skargi kasacyjnej wnioskodawcy Gminy Miasta Gdynia od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 13 września 2019 r., XVI Ca 368/18, w sprawie z wniosku Gminy Miasta Gdynia z udziałem J. A., K. A., M. W., G. A., B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G., B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G., M. D., T. B., A. B., K. B., B. B., M. B., K. B., E. C., M. C., J. C., W. C., M. S., A. C., A. C.1, M. C., G. D., A. D., K. D., M. D, U. D., B. D., G. W., Ł. W., J. F., K. F., K. S., E. G., L. B., G. G., K. G., A. G., A. G., A. G.1, K. G., I. G., M. G., K. G., R. G., J. I., J. P., J. P.1, C. J., A. J., M. J., J. J., J. K., P. K., H. K., J. K., P. K., J. K., B. K., K. K., K. K.1, V. K., M. K., A. K., J. K.1, J. K.2, M. K., M. L., S. L., A. L., A. L.1, T. L., M. M., A. M., T. N., M. P., A. P., M. P., M. P.1, P. P., K. P., F. P., M. P.2, I. K., E. P., L. K., M. spółki akcyjnej w G., J. P., A. P., E. R., B. R., J. R., M. S., K. S., B. S., D. S., H. S., J. S., M. S., M. S.2, J. S., M. S., D. S., E. S., A. S., M. S., B. T., J. T., A. T., K. U., M. W., M. W.1, H. W., W. W., K. W., L. W., K. W., J. W., D. W., B. Z., K. Z., D. Z., K. Ż. o wpis do księgi wieczystej,

**1. oddala skargę kasacyjną;**

**2. zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika L. K. 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## **UZASADNIENIE**

Postanowieniem z 21 lipca 2017 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Gdyni oddalił wniosek Gminy Miasta Gdynia o wpis do księgi wieczystej nr [...] bezpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności polegającej na prawie przechodu i przejazdu na tej nieruchomości na rzecz każdego właściciela nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr [...]1, [...]2, [...]3, [...]3, wskazując m.in., że oświadczenie woli o ustanowieniu przedmiotowej służebności nie zostało złożone w imieniu wszystkich, a jedynie w imieniu części współwłaścicieli nieruchomości obciążonej, wobec czego należy stwierdzić, że służebność nie powstała, co stanowi główną przeszkodę do wpisu. W dacie sporządzania aktu notarialnego, w którym ustanowiono służebność, tj. 6 grudnia 2016 r., istniały już bowiem w księdze wieczystej [...] wzmianki o kolejnych 19 wnioskach o wyodrębnienie lokali, co powoduje, że wola ustanowienia przedmiotowej służebności wyrażona być powinna również przez właścicieli tych lokali. Ich prawo powstało bowiem wprawdzie w momencie wpisu, jednak z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o wyodrębnienie ich lokali.

Wnioskodawczyni złożyła skargę na powyższe postanowienie referendarza sądowego, kwestionując dokonaną przez niego ocenę prawną. Wskazała, że osoby których dotyczyły wzmianki w księdze wieczystej, nie były współwłaścicielami nieruchomości, a jedynie przysługiwała im ekspektatywa prawa własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego, które to prawo mogło powstać, ale nie musiało.

Postanowieniem z 29 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił wniosek o wpis wyżej opisanej służebności oraz orzekł o kosztach postępowania

skargowego.

Zdaniem Sądu Rejonowego, po stronie właścicieli nieruchomości obciążonej można by było przyjąć pełną reprezentację przy ustanowieniu służebności, ponieważ na moment zawierania umowy w gronie właścicieli nieruchomości były osoby, których odrębna własność lokalu już powstała oraz podmiot, któremu przysługiwała pozostała ułamkowa część prawa własności. Sąd pierwszej instancji dostrzegł natomiast problem właściwej reprezentacji po stronie właścicieli nieruchomości władnących. W imieniu strony uprawnionej przy ustanawianiu służebności stanął do aktu jedynie jeden z właścicieli nieruchomości władnących (z księgi [...]1), i jak wynika z treści tego aktu - działał jedynie we własnym imieniu, nie zaś jako pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli. Wprawdzie wola właścicieli nieruchomości władnących może być wyrażona w dowolnej formie, również w sposób dorozumiany, jednak nie można przyjąć, że pozostali współwłaściciele byli choćby poinformowani, iż będą nabywać takie uprawnienie, zaś z oświadczenia jednego ze współwłaścicieli nieruchomości ujawnionej w księdze [...]1, złożonego do akt 19 grudnia 2016 r., wynika, że nic o powyższym porozumieniu nie jest mu wiadomo i nie wyraża na nie zgody. W ocenie Sądu Rejonowego do umowy nie przystąpiły zatem wszystkie podmioty, które powinny, aby uznać, że doszło do umownego ustanowienia służebności gruntowej o takiej treści, jak to wskazano w akcie notarialnym.

Od postanowienia Sądu Rejonowego apelację wywiodła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości, i uczestniczka postępowania A. P., zaskarżając je w części, w której Sąd oddalił wniosek. Wnioskodawczyni wskazała na naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez rażące przekroczenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz na naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 32 ust. 1rt.art. 33 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.) oraz art. 245 § 2 k.c. Uczestniczka postępowania zarzuciła z kolei naruszenie art. 292 k.c., art. 626 i art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.

Postanowieniem z 13 września 2019 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił obie apelacje.

Sąd Okręgowy ustalił, że 6 grudnia 2016 r., tj. w dacie sporządzenia umowy

ustanowienia służebności gruntowych, w księdze wieczystej nr [...]2 prowadzonej dla nieruchomości obciążonej zostało ujawnionych 19 wzmianek o wnioskach o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego nowej księgi wieczystej. Wzmianki zamieszczone zostały w okresie od 1 sierpnia 2016 r. do 30 listopada 2016 r. i wykreślone w dniach od 9 grudnia 2016 r. do 26 maja 2017 r.

Uwzględniając powyższe ustalenie, Sąd Okręgowy powołał się na prezentowany w literaturze przedmiotu pogląd, że nieruchomość lokalowa powstaje z chwilą złożenia wniosku o wpis takiej nieruchomości, a to z uwagi na treść art. 29 u.k.w.h. Zdaniem Sądu odwoławczego ustawodawca wprowadził swoistego rodzaju fikcję prawną, że jeżeli wpis w księdze wieczystej zostanie dokonany, to należy potraktować go tak, jakby był dokonany w chwili, w której wpłynął do sądu wniosek o jego dokonanie.

Jednocześnie Sąd Okręgowy zauważył, że dla skutecznego umownego ustanowienia służebności, która to czynność przekracza zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, konieczne jest złożenie oświadczenia woli przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Natomiast ocena, czy umowa została zawarta przez wszystkich współwłaścicieli, mieści się w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego.

W konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że umowa z 6 grudnia 2016 r. okazała się bezskuteczna, gdyż nie wszyscy współwłaściciele (właściciele wyodrębnionych lokali) złożyli oświadczenie woli o ustanowieniu służebności gruntowej, wobec czego służebność ta nie powstała. Brak było zatem podstaw do dokonania wpisu.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła wnioskodawczyni, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, a to:

- art. 17 u.k.w.h. przez jego niezastosowanie, co skutkowało błędnym przyjęciem, że roszczenie o wpis odrębnej własności lokalu uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu,

- art. 29 u.k.w.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie w stosunku do oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej o ustanowieniu służebności i wniosku o wpis tego prawa, polegające na ustaleniu, że oświadczenie woli

właściciela nieruchomości obciążonej nie zostało skutecznie złożone, albowiem brak oświadczeń osób, w stosunku do których zostały ujawnione w księdze wieczystej wzmianki o wyodrębnienie lokali i założenie dla nich nowej księgi wieczystej, co w sposób rażący narusza art. 17 u.k.w.h.,

- art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. przez jego zastosowanie z rażącą obrazą art. 17 u.k.w.h.,

- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez jego błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że istnieje przeszkoda do dokonania wpisu.

Odpowiedź na skargę kasacyjną wniósł uczestnik L. K., wnosząc o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

Skarga kasacyjna jest bezpodstawna, gdyż żaden z zarzutów skargi nie zasługuje na uwzględnienie.

Pierwsze trzy zarzuty zostały oparte na mylnym założeniu, że w sprawie zastosowanie powinien mieć art. 17 u.k.w.h. Przepis ten stanowi, że przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Skarżąca twierdzi, że służebność, co do której wniosła o wpis w księdze wieczystej, ma charakter służebności drogi koniecznej. Okoliczność ta nie jest jednak objęta ustaleniami faktycznymi, wiążącymi Sąd Najwyższy przy rozpatrywaniu skargi kasacyjnej (art. 398<sup>13</sup> § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Jest przy tym oczywiste, że nie każda służebność przechodu i przejazdu jest służebnością drogi koniecznej. Już ta okoliczność powoduje, że zarzuty skargi wskazujące na naruszenie art. 17 u.k.w.h. (samodzielnie lub w związku z innymi przepisami) nie mogą być uznane za zasadne.

Ponadto, co w sprawie jest nie mniej istotne, skarżąca opiera swoje zarzuty na założeniu, że nieuczestniczącym w czynności ustanowienia służebności

nabywcom lokali, którzy wcześniej zawarli umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego zbycie, przysługuje przed wpisem tego prawa do księgi wieczystej wyłącznie prawo osobiste lub roszczenie, o którym mowa w art. 17 u.k.w.h. Tymczasem o tego rodzaju prawach można byłoby mówić w odniesieniu do sytuacji istniejącej do momentu zawarcia umów, o których mowa, w sytuacji gdy wcześniej strony zawarły umowy zobowiązujące do ich zawarcia. Natomiast z chwilą podpisania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz złożenia wniosku o wpis ww. prawa w księdze wieczystej nabywcy uzyskali prawo dalej idące – maksymalnie ukształtowaną ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu, stanowiącą niewątpliwie prawo podmiotowe posiadające cechy właściwe dla prawa ostatecznego, tj. odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa, o której mowa, charakteryzuje się ponadto wysokim prawdopodobieństwem nabycia prawa docelowego (przesłanki nabycia tego prawa są niemal w całości spełnione, tyle, że konieczny jest jeszcze wpis w księdze wieczystej), tymczasowym charakterem i daleko idącą ochroną prawną (m.in. na podstawie art. 343<sup>1</sup> w zw. z art. 342, 343, 344, art. 415 k.c.). Podmiot, któremu przysługuje ekspektatywa, o której mowa, może domagać się od innych osób, w tym zbywcy lokalu, zaniechania działań, które w sposób bezprawny uniemożliwiałyby nabycie prawa docelowego lub spowodowały jego uszczuplenie. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu po zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego zbyciu jest niezależne od woli innych osób. W szczególności nie jest możliwe cofnięcie skutków takiej umowy w drodze jednostronnej czynności prawnej. Ekspektatywa, o której mowa, może być także przedmiotem obrotu prawnego.

Nie powinno być zatem wątpliwości, że do ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu, powstałej po zawarciu umowy o ustanowienie takiego prawa i jego sprzedaży art. 17 u.k.w.h. nie ma zastosowania. W odniesieniu do tak ukształtowanego prawa podmiotowego znajdują zastosowanie ogólne zasady dotyczące jego pierwszeństwa i skuteczności wobec innych praw.

Natomiast w kontekście powoływanego w skardze art. 29 u.k.w.h. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 10 maja 2021 r., II CSKP 110/21, wyjaśnił, że celem powyższego przepisu, wprowadzającego zasadę mocy wstecznej wpisu w księdze

wieczystej, jest uniknięcie negatywnych skutków opóźnienia wpisu i przewlekłości postępowania. Z tych względów zawiera on normę ogólną, dotyczącą wszystkich wpisów ujawniających nabycie prawa, jego treść i pierwszeństwo, późniejsze zmiany i wykreślenia. Odstępstwa dotyczą jedynie wzmianek i adnotacji o charakterze technicznym. Zasada wstecznego działania wpisu, wynikająca z art. 29 u.k.w.h., ma zastosowanie także do wpisów konstytutywnych, gdy taki wpis jest wymagany, z tym że taki skutek wywołuje dopiero prawomocny wpis (zob. uchwały Sądu Najwyższego z 9 marca 1995 r., III CZP 149/94, z 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76). Istotą wpisu konstytutywnego jest, jak wskazuje się w piśmiennictwie, dopełnienie materialno-prawnej skuteczności określonych zdarzeń i czynności prawnych, stanowiących źródło nabycia, zmiany lub wygaśnięcia ujawnionych praw. Oznacza to, że materialno-prawne i procesowe skutki wpisu konstytutywnego następują po uprawomocnieniu się wpisu i dopiero wtedy opatrzone są mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis. Zasada ta dotyczy zarówno ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, powstania hipoteki (art. 67 u.k.w.h.), jak i jej przeniesienia (art. 79 zd. 2 u.k.w.h.).

Uzupełnieniem zasady mocy wstecznej wpisu od chwili złożenia wniosku jest reguła kolejności wniosków o wpis, o której decyduje chwila (godzina i minuta) wpływu wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego (art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c.); rozstrzyga ona również o kolejności rozpoznawania wniosków. Sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasadę prawną - z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił, że kierowanie się kolejnością wniosków o wpis należy uznać za nakaz ustawowy, a nie jedynie postulat, gdyż ma ono istotne znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu prawnego. Chybiony jest zatem pogląd, że prawo odrębnej własności lokalu powstaje z mocą następczą od chwili jego wpisu w księdze wieczystej. Nie znajduje on oparcia w ustawie o księgach wieczystych i hipotece ani ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 737). Podstawy do takiego twierdzenia nie stanowi art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, odnoszący się jedynie do niezbędności dopełnienia materialno-prawnej skuteczności

ustanowienia tego prawa poprzez dokonanie wpisu w księdze wieczystej o charakterze konstytutywnym.

W tej sytuacji także ostatni z podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów, tj. naruszenia art. 626<sup>9</sup> k.p.c., nie może być uznany za zasadny. Zarzut ten, bez uznania zasadności naruszenia innych przepisów wskazujących na istnienie przeszkód do dokonania wpisu do księgi wieczystej, nie może stanowić samodzielnej podstawy skutecznego zaskarżenia orzeczenia skargą kasacyjną.

Wobec powyższego, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, zaś o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

[SOP]

[ms]