

POSTANOWIENIE

Dnia 10 sierpnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku H. B.

przy uczestnictwie J. U.

o założenie księgi wieczystej w wyniku wydzielenia lokalu z księgi wieczystej
nr [...]9,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 10 sierpnia 2022 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 4 października 2019 r., sygn. akt II Ca [...],

1/ oddala skargę kasacyjną,

2/ przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w W. na rzecz adwokata D. S. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2019 r. Sąd Rejonowy w O. oddalił wniosek H. B. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej, po jej wydzieleniu z księgi wieczystej nr [...]9.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że księga wieczysta nr [...]9 prowadzona jest dla budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Jako właściciele ujawnieni są J. B. i X. B. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w O. z dnia 25 września 2018 r. (I Ns [...]) - wskazanym we wniosku jako podstawa wpisu - Sąd ten dokonał podziału majątku wspólnego i działu spadku po J. B. i X. B. w ten sposób, że ustanowił odrębną własność lokali. Nowowydzielony lokal A wraz z udziałem wynoszącym 14538/21474 części w elementach wspólnych budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz prawie własności działki przyznał na własność J. R. U., zaś nowowyodrębniony lokal B wraz z udziałem wynoszącym 6936/21474 części w elementach wspólnych budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz prawie własności działki przyznał na własność H. B..

U podstaw oddalenia wniosku legło stwierdzenie, że załączone do wniosku postanowienie Sądu Rejonowego w O. z 25 września 2018 r., nie może być podstawą wpisu. Księga wieczysta nr [...]9 prowadzona jest bowiem dla nieruchomości budynkowej, a skuteczne wystąpienie z wnioskiem o założenie lokalowej księgi wieczystej wymaga - zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 - dalej: „u.w.l.” lub „ustawa o własności lokali”) - udokumentowania tytułu prawnego do gruntu pod budynkiem, czego w sprawie nie wykazano.

Postanowieniem z dnia 4 października 2019 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy.

Wskazał, że zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, a nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w O. z 25 września 2018 r. nie zawiera wszystkich elementów niezbędnych dla pełnego oznaczenia odpowiednimi wpisami prawa odrębnej własności lokalu. Nie wskazuje ono bowiem, jaki grunt stanowi nieruchomość wspólną (brak numeru działki i księgi wieczystej,

która miałaby być prowadzona dla nieruchomości pod budynkiem), a wymieniona w nim księga wieczysta nr [...]9 prowadzona jest dla nieruchomości budynkowej, pierwotnie zlokalizowanej w granicach działki nr 68/4.

Brak odniesienia się w dokumencie powołanym jako podstawa wpisu do pełnej treści prawa odrębnej własności lokalu (wskutek pominięcia opisu prawa związanego) wyklucza - w ocenie Sądu Okręgowego - możliwość uwzględnienia wniosku. Sąd wieczystoksięgowy nie może bowiem czynić ustaleń w zakresie treści prawa objętego orzeczeniem innego sądu, skoro ogranicza się do oceny treści i formy dokumentu powołanego jako podstawa wpisu (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Z podstawy wpisu (dokumentu powołanego przez sąd zakładający księgę lokalową) musi wynikać związany z prawem własności samodzielnego lokalu udział we współwłasności gruntu i części wspólnych budynku, ze wskazaniem tego gruntu. W wypadku zaś innego niż własność czy wieczyste użytkowanie trwałego prawa do nieruchomości wspólnej (związanego z lokalem) niezbędne jest dokładne oznaczenie tego prawa.

Sąd Okręgowy podkreślił, że oceny tej nie zmienia złożenie do akt sprawy postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 3 czerwca 2019 r. o sprostowaniu oczywistej omyłki w postanowieniu tego Sądu z dnia 25 września 2018 r. Po pierwsze bowiem podstawę wpisu mogą stanowić jedynie dokumenty złożone wraz z wnioskiem, a po wtóre orzeczenie o sprostowaniu złożono do akt sprawy w formie niepoświadczonej kserokopii, dokument ten nie spełnia zatem minimalnych wymogów formalnych dla wpisu przewidzianych w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst. jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204, ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”) oraz art. 250 § 1 k.p.c.

Ponadto w świetle postanowienia z dnia 3 czerwca 2019 r. oraz treści ksiąg wieczystych, nawet w przypadku złożenia odpisu tego orzeczenia we właściwej formie, istniałyby przeszkody uniemożliwiające uwzględnienie wniosku.

Prostując omyłkę w orzeczeniu o podziale majątku wspólnego Sąd Rejonowy wykreślił bowiem w jego sentencji słowa „w prawie własności działki” (w punkcie pierwszym) i wskazał, że przedmiotem działu jest nieruchomość budynkowa. Jednocześnie Sąd ten wyłączył z postanowienia rozstrzygnięcie o prawach do

gruntu, na którym posadowiono zabudowania stanowiące odrębny przedmiot własności (wykreślając z punktu trzeciego słowa „oraz prawie własności działki”). Jak wynika natomiast z treści wpisów w dziale I-O księgi wieczystej nr [...]/9, zabudowania zlokalizowane były w granicach dawnej działki nr 68/4. Parcela ta stanowiła natomiast własność Skarbu Państwa i wskutek kolejnych jej podziałów budynki znajdowały się początkowo w obrębie działki nr 68/7, obecnie zaś zlokalizowane są na działce nr 68/13, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...]/9 (czego dowodzą wykazy zmian gruntowych na k. 4-11 akt księgi wieczystej nr [...]/9). Treść tej ostatniej księgi wieczystej potwierdza natomiast własność Skarbu Państwa odnośnie do parceli nr 68/13, co wyklucza możliwość przyjęcia, iż udział we współwłasności omawianej nieruchomości mógłby przypadać właścicielom lokali wydzielonych w wyniku postępowania działowego.

Sąd Okręgowy rozważał czy dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości budynkowej przez wydzielenie w jej granicach samodzielnych lokali jest dopuszczalne, skoro nie będzie możliwe przypisanie tym lokalom udziału we współwłasności (czy też współużytkowaniu wieczystym) gruntu położonego pod budynkiem. Rozważania te poczynił jednak w oderwaniu od dokumentów powołanych jako podstawa wpisu i kognicji sądu wieczystoksięgowego, jedynie dla zobrazowania stanu prawnego nieruchomości.

Doszedł do przekonania, że dla zgodnego z przepisami ustawy o własności lokali, ustanowienia w nieruchomości budynkowej odrębnej własności lokalu, właściciel nieruchomości budynkowej musi dysponować prawem rzeczowym do gruntu.

Dla oceny, czy dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu niezbędne jest zatem każdorazowe ustalenie, czy przyszłemu właścicielowi nieruchomości lokalowej przysługuje trwałe (rzeczowe) prawo do gruntu pod budynkiem (współwłasność, prawo wieczystego użytkowania, użytkowanie gruntu związane z własnością budynku należące do rolniczej spółdzielni produkcyjnej służebność gruntowa związana z prawem odrębnej własności budynków).

Wskazał, że z akt księgi wieczystej nr [...]/9 wynika, iż odrębna własność budynków zlokalizowanych pierwotnie w granicach działki nr 68/4 powstała na

mocy wydanej na wniosek J. i X. małżonków B., decyzji Naczelnika Gminy O. z 29 września 1975 r., wydanej na podstawie art. 9 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych za rentę i spłaty pieniężne (Dz.U. Nr 21, poz. 118).

Analizując orzecznictwo na tle zmieniających się regulacji prawnych dotyczących ubezpieczenia społecznego rolników indywidualnych i członków ich rodzin, doszedł do wniosku, że jeżeli własność budynków zatrzymanych przez rolnika na podstawie wyżej przywołanej ustawy nie wygasła przed dniem 1 stycznia 1978 r., to stała się z tym dniem prawem dziedzicznym. Właściciel budynków uzyskał natomiast związaną z prawem własności budynków i niezbędną do korzystania z nich służebność gruntową.

Stwierdził Sąd Okręgowy, że J. B. zmarła [...] 1976 r., a X. B. dopiero [...]1988 r. Przy założeniu, że X. B. był uprawniony do renty rolniczej i zachował prawo odrębnej własności budynków po śmierci żony, to w dacie otwarcia po nim spadku z prawem własności zabudowań stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności łączyła się już służebność gruntowa, której funkcjonalny związek z odrębną własnością budynków pozwala na wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych. Prawem związanym z własnością lokali będzie w takiej sytuacji służebność, uprawniająca do korzystania, w odpowiednim zakresie z gruntu, na którym wzniesiono wspólne zabudowania (art. 51 ust. 2 ustawy z 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin - Dz.U. z 1977 r., Nr 32, poz. 140).

Treść prawa podlegającego ujawnieniu musi jednak wynikać z treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu a postanowienie Sądu Rejonowego w O. z 25 września 2018 r. nie opisuje prawa związanego z odrębną własnością lokali. Jest w nim bowiem mowa o prawie własności działki pod budynkiem, podczas gdy prawo to niewątpliwie nie przysługuje współwłaścicielom zabudowań. Zakładając natomiast - wbrew zasadom postępowania wieczystoksięgowego - że omawiane orzeczenie sprostowano postanowieniem z 3 czerwca 2019 r., to nie określa ono prawa związanego w odrębną własnością każdego z lokali.

W konsekwencji zaakceptował stanowisko Sądu pierwszej instancji, że z uwagi na niedające się usunąć braki podstawy wpisu dotyczące wymogów wynikających z art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l., wniosek został prawidłowo oddalony. Zaoferowany przez wnioskodawcę materiał dowodowy nie dostarczył bowiem podstaw dla pełnego opisu prawa odrębnej własności lokalu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 24 b w miejscowości C., w wyniku wydzielenia wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego z księgi wieczystej nr [...]/9 oraz orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego, w tym kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej skarżącemu z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie: art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nie zachodzą przesłanki do założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 24b w miejscowości C., gmina O. w wyniku wydzielenia tego lokalu z księgi wieczystej nr [...]/9 oraz art. 233 § 1 w zw. z art. 327¹ § 1 k.p.c. oraz art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a także art. 382 i art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy przez nieprzestrzeganie kompetencji rozpoznawczych i kontrolnych sądu odwoławczego i niespełnienie jego procesowej funkcji (art. 382 k.p.c.) oraz braku wyczerpujących ustaleń z obrazą przytoczonych przepisów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy miał na względzie, że skargę kasacyjną przyjął do rozpoznania sędzia Sądu Najwyższego, który został powołany do urzędu na stanowisku sędziowskim przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa, ukształtowanej w trybie określonej przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3, ze zm.), co zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2020 r. podjętą w składzie połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (BSA I - 4110-1/2020),

mającą moc zasady prawnej, skutkuje sprzecznością tak ukształtowanego składu sądu - orzekającego po dniu wydania uchwały - z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. (pkt 1 i 3 oraz 54 uchwały). Na moc wiążącą tej uchwały nie wpływają ani zmiany stanu prawnego mające miejsce po jej podjęciu ani orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego jej dotyczące.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę, miał jednak na uwadze, że pozytywna decyzja procesowa w przedmiocie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, warunkowana stwierdzeniem publicznoprawnych okoliczności przemawiających za merytorycznym rozstrzygnięciem skargi przez Sąd Najwyższy (przyczyn kasacyjnych - art. 398⁹ § 1 k.p.c.), nie kończy postępowania kasacyjnego i nie podlega badaniu w aspekcie materialnym lub procesowym przez skład Sądu Najwyższego orzekający o zasadności podstaw skargi kasacyjnej. Rozstrzygnięcie to nie mogłoby w konsekwencji rzutować na ostateczny wynik postępowania kasacyjnego, co oznacza, że brak było przeszkód proceduralnych do merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej. Czyni to bezprzedmiotowym potrzebę szczegółowych rozważań dotyczących mocy wiążącej tej uchwały, mimo zmian stanu prawnego i wydania orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego jej dotyczących.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego zgłoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej są bezzasadne. Skarżący ograniczył się w tym zakresie do sformułowania ogólnikowych zarzutów, nie wypełniając ich treścią odnoszącą się do konkretnych okoliczności sprawy. Także w uzasadnieniu skargi brak jakiegokolwiek ich rozwinięcia. Nie jest zatem jasne w czym skarżący upatruje naruszenia funkcji rozpoznawczych i kontrolnych Sądu drugiej instancji, jakie braki w motywach rozstrzygnięcia i poczynionych przez Sąd *meriti* ustaleniach faktycznych dostrzega i w czym wyraża się naruszenie przez ten Sąd zasady aktualności.

W związku z konstrukcją tych zarzutów przypomnienia wymaga, że Sąd Najwyższy jest w postępowaniu kasacyjnym związany podstawą faktyczną zaskarżonego orzeczenia co oznacza, że postępowanie kasacyjne nie jest właściwym forum do kwestionowania przeprowadzonej przez sądy *meriti* oceny

dowodów (art. 398³ § 3 i 398¹³ § 2 k.p.c.). Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odnoszący się *expressis verbis* do wadliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, uchyla się zatem od oceny Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym. Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że stan faktyczny w sprawie był niesporny, a jej istota sprowadzała się do oceny, czy sąd wieczystoksięgowy był uprawniony do odmowy uwzględnienia wniosku w oparciu o przedstawione przez skarżącego dokumenty.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że naruszenie art. 328 § 2 (aktualnie art. 327¹ § 1 k.p.c.) w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej, z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia. Sytuacja taka w rozpoznawanej sprawie nie występuje. Sąd Okręgowy przytoczył bowiem podstawę faktyczną i prawną swojego rozstrzygnięcia oraz przedstawił wyczerpująco i szczegółowo swoją koncepcję rozstrzygnięcia sprawy.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 386 § 1 k.p.c., skorzystanie bądź nieskorzystanie przez sąd z tej regulacji jest bowiem efektem czynności podjętych na wcześniejszych etapach postępowania, nie zaś przyczyną zarzucanej wadliwości rozstrzygnięcia. Nie może być zatem postrzegane jako uchybienie przepisom prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Dla oceny prawidłowości orzeczenia z punktu widzenia procesowego decydujące znaczenie ma stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Znajduje on odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, że sąd drugiej instancji zobowiązany jest - przy uwzględnieniu unormowań zawartych w art. 381 i 382 k.p.c. - brać pod uwagę zmiany w stanie faktycznym i prawnym sprawy wpływające na treść orzeczenia.

Reguła ta doznaje jednak istotnych wyjątków w toku postępowania wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest bowiem - co do zasady - stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Zasady te nie zostały przez Sąd Okręgowy naruszone, a skarżący ograniczając się

do przytoczenia art. 316 § 1 k.p.c., pomijając istotę postępowania wieczystoksięgowego i nie uzasadniając swojego stanowiska, nie dostarczył argumentów przemawiających za zasadnością zgłoszonego zarzutu.

Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym rozpoznaje skargę w granicach podstaw i nie może wykraczać poza te granice (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Wnioskodawca w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej ograniczył się do zgłoszenia zarzutu naruszenia art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, za aprobatą doktryny, utrwalony jest pogląd, 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. W konsekwencji sąd wieczystoksięgowy jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz również pod względem jej skuteczności materialnej. 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. Obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz. 108 i z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 19 października 2000 r., II CKN 451/00, niepubl.; z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, niepubl.; z 2 lipca 2004 r. II CK 265/04, niepubl.; z 18 czerwca 2009 r. II CSK 4/09, niepubl.; z 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, niepubl.; z 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, niepubl.; z 7 grudnia 2011 r. II CSK 604/10, niepubl., i z 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, niepubl.).

Jeżeli dokumentem dołączonym do wniosku mającym stanowić podstawę wpisu jest orzeczenie sądowe, 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 (zob. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z 3 czerwca 1966 r., III CZP 45/66, OSNC 1966, nr 11, poz. 188; z 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 194; 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 12 września 2001 r., V CKN 451/00, niepubl.; z 17 lipca 2008 r. II CSK 115/08, niepubl.; z 22 stycznia 2010 r., V CSK 230/09, niepubl.; i z 1 marca 2017 r., IV CSK 276/16, niepubl.).

Istota zarzutu skarżącego zgłoszonego w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej sprowadza się do tezy, że prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 25 września 2018 r. (I Ns [...]), sprostowane postanowieniem tego Sądu z dnia 3 czerwca 2019 r., jest dostateczną podstawą do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej. Na uzasadnienie tego stanowiska skarżący ograniczył się do przywołania art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l., treści postanowienia Sądu Rejonowego w O. wydanego w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności oraz wskazania, że zostało ono wydane na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości i jego zdaniem zawiera wszystkie elementy niezbędne do założenia księgi wieczystej.

W uzasadnieniu skargi brak odniesienia do argumentacji Sądu Okręgowego jak i wyjaśnienia w czym skarżący upatruje błędnej wykładni art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l. Tak ujęty zarzut sprowadza się w istocie do powołania na prawomocne orzeczenie sądu, bez zgłoszenia zarzutu naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. Nie zasługuje on na podzielenie.

Trafnie Sąd Okręgowy przyjął, że nie jest możliwe uwzględnienie jako podstawy wpisu postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 3 czerwca 2019 r. o sprostowaniu. Po pierwsze, nie zostało ono bowiem dołączone do wniosku (k. 39 - 41), a wpłynęło do akt sprawy dopiero na etapie postępowania apelacyjnego (18 lipca 2019 r.), a po wtóre złożone zostało w formie kserokopii (k. 57), a nie urzędowo poświadczonego odpisu (art. 250 § 1 k.p.c.), co pozostaje w sprzeczności z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. i uniemożliwia weryfikację czy dokument nie stanowiący podstawy wpisu i nie przedstawiony we właściwej formie usuwał

wadliwości postanowienia działowego w pierwotnym brzmieniu i umożliwił uwzględnienie wniosku.

Ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego oznacza, że sąd oceniając zasadność wniosku powinien czynić ustalenia na podstawie tych dokumentów, które dołączone zostały do wniosku oraz na podstawie treści księgi wieczystej w chwili jego złożenia. Nie jest dopuszczalne, gdyż przekracza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, dokonanie wpisu na podstawie innych, niedołączonych do wniosku dokumentów lub na podstawie takich środków dowodowych, o których nie wspomina art. 626⁸ § 2 k.p.c. (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183 i z 13 marca 2014 r., I CSK 289/13, niepubl.).

Sąd Okręgowy prawidłowo postrzegając swoją kognicję jako obejmującą zbadanie zakresu skuteczności materialnej orzeczenia w sprawie o dział spadku – bez naruszenia art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l. - przyjął, że jest ono niewystarczające do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej.

Sąd ten objął bowiem działem spadku i zniesieniem współwłasności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr [...]9 (punkt 1 postanowienia), a księga ta jest prowadzona dla zabudowań stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności (k. 32 i k. 60).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podejmującym ten problem utrwalony jest pogląd, że orzeczenie sądu o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi w sentencji zawierać wszystkie niezbędne dane konieczne do powstania tego prawa i jego ujawnienia w księdze wieczystej. Jeżeli elementów tych nie zawiera nie wywoła skutku prawnego i nie może być podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności wyodrębnionego lokalu, chyba że podstawą taką - w wyjątkowych sytuacjach - będzie sam przepis ustawy. Nie może być inaczej, skoro prawo własności lokalu oraz prawo własności budynku i gruntu na którym budynek się znajduje (ewentualnie inne prawo związane) nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego, a prawo współwłasności budynku i udziału w gruncie jest prawem związanym z własnością lokalu (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNC 1976, nr 1, poz. 10; z 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81; z 5 września 2002 r., II CKN

1035/00, niepubl.; z 9 lipca 2009 r., III CSK 348/08, OSNC – ZD 2010, nr 1, poz. 15; z 3 września 2009 r., I CSK 6/09, OSNC - ZD 2010, nr 1, poz. 23; z 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64; i z 28 czerwca 2019 r., II CKN 150/18, niepubl.).

Trafnie Sąd Okręgowy przyjął, że brak po stronie właściciela budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prawa do gruntu wyklucza ustanowienie odrębnej własności lokalu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2016 r., I CSK 727/15, niepubl.). Oczekiwanych przez skarżącego skutków prawnych nie może zatem wywołać postanowienie Sądu o dziale spadku, które odnosi się do prawa własności działki, której nie ujawniono w księdze wieczystej nr [...]9 prowadzonej dla nieruchomości budynkowej.

Nie jest natomiast rolą sądu wieczystoksięgowego – na co trafnie zwrócono uwagę w motywach zaskarżonego orzeczenia - czynienie ustaleń i rozważań czy i ewentualnie jakim prawem do gruntu, na którym posadowiony jest budynek, dysponuje lub potencjalnie może dysponować wnioskodawca. Bezprzedmiotowe jest także rozważanie czy to istniejące lub potencjalne prawo jest prawem związanym z nieruchomością budynkową i jako takie pozwala na ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku. Kwestie te muszą być rozstrzygnięte przez uczestników postępowania działowego, w razie takiej potrzeby w odrębnym postępowaniu.

Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że ze złożonej do akt sprawy kserokopii postanowienia z dnia 3 czerwca 2019 r. wynika, że w dacie jego wydania w toku pozostawało postępowanie dotyczące nieodpłatnego przyznania własności gruntów pod zabudowaniami (k. 57).

Wykluczyć natomiast należy możliwość założenia księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej w sytuacji, gdy z postanowienia działowego stanowiącego podstawę wpisu wynika, że wnioskodawca jest współwłaścicielem gruntu stanowiącym nieruchomość wspólną, co nie znajduje potwierdzenia w księdze wieczystej. Nie jest też możliwe założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej, w sytuacji gdy nieruchomość wspólną stanowią jedynie części budynku i urządzenia, które nie służą jedynie do użytku właścicieli lokali (nieruchomość budynkowa), bez wykazania tytułu prawnego do gruntu na

którym budynek został posadowiony. Artykuł 3 u.w.l. nie pozostawia bowiem wątpliwości, że elementem konstrukcyjnym odrębnej własności lokali jest założenie, że współwłaścicielom lokali przysługuje własność lub użytkowanie wieczyste gruntu, jako element nieruchomości wspólnej, bez której nieruchomość ta nie powstanie. Nieruchomość wspólna ma bowiem zapewnić właścicielom lokali dostęp do nich. Brak po stronie właściciela budynku tego rodzaju prawa do gruntu wyklucza ustanowienie odrębnej własności lokalu, także wtedy gdy posiada on roszczenie o przyznanie prawa do gruntu (własności, użytkowania wieczystego).

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji, a o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej skarżącemu z urzędu w postępowaniu kasacyjnym na podstawie § 11 pkt 5 i § 16 ust. 4 pkt 2 w związku z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2019 r., poz. 18).

[as]