

Sygn. akt II CSKP 917/22

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski

SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. W. i wspólnoty mieszkaniowej właścicieli lokali w budynku przy ul. [...] w W.

z udziałem J. K. i S. K.

o wpis do księgi wieczystej,

po rozpoznaniu 28 października 2022 r.

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

skargi kasacyjnej uczestników

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 kwietnia 2020 r., sygn. akt XXVII Ca 2247/19,

1. oddała skargę kasacyjną;

2. zasądza od J. K. i S. K. na rzecz M. W. kwoty po 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 27 kwietnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację uczestników J. K. i S. K. od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z 19 września 2019 r. Postanowieniem tym Sąd Rejonowy dopuścił skarżących do udziału w sprawie oraz utrzymał w mocy dokonany 5 kwietnia 2019 r. przez referendarza sądowego wpis w dziale III księgi

wieczystej nr [...], obejmujący roszczenie M. W. o przeniesienie własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji części nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy przyjął jako własne ustalenia i ocenę prawną Sądu Rejonowego. Wskazał, że podstawę zaskarżonego wpisu stanowiła umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 17 grudnia 2018 r. zawarta w formie aktu notarialnego. Stający do tej umowy umocowani przedstawiciele wspólnoty mieszkaniowej właścicieli lokali w budynku przy ulicy [...] w W. i M. W. zobowiązali się m.in. do zawarcia umowy, mocą której ustanowią odrębną własność lokalu o powierzchni 19,97 m², powstałego w wyniku adaptacji części nieruchomości wspólnej, tj. strychu położonego nad lokalem nr [...] w budynku przy ulicy [...] w W., dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr [...], a wspólnota mieszkaniowa sprzeda powstały w wyniku powyższej adaptacji lokal mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz M.W. za umówioną cenę. Zawierający wskazaną umowę przedwstępną oświadczyli w niej, że uchwałą z 27 września 2017 r., objętą protokołem notarialnym z 21 grudnia 2017 r., która następnie została częściowo zmieniona uchwałą z 7 maja 2018 r., objętą protokołem notarialnym z 13 czerwca 2018 r., wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na adaptację strychu o powierzchni 19,97 m² położonego nad lokalem nr [...], ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji i jego sprzedaż na rzecz M. W. oraz udzieliła zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, tj. do zawarcia z M. W. umowy przedwstępnej, przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży.

Sąd drugiej instancji wskazał, że nie jest władny do zbadania zarzutu nieważności uchwały właścicieli lokali, albowiem sąd odwoławczy jest również sądem wieczystoksięgowym i działa w oparciu o art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zatem nie może przeprowadzać postępowania dowodowego w tym zakresie. Sąd zwrócił uwagę, że skarżącym przysługiwały stosowne środki podważenia uchwały właścicieli lokali w ramach innego postępowania sądowego i dopiero wyrok uzyskany w takim postępowaniu mógłby ewentualnie być podstawą ustaleń sądu wieczystoksięgowego. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że analiza treści księgi

wieczystej i dokumentów złożonych wraz z wnioskiem o wpis nie daje podstaw do uznania, że zaszyły przeszkody do dokonania wpisu, o jakich mowa w art. 626⁹ k.p.c.

W skardze kasacyjnej uczestnicy zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uczestnicy zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie prawa procesowego, tj. art. 626¹ § 2 w zw. z art. 626² § 5 w zw. z 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. przez przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa ma legitymację czynną do wystąpienia z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej roszczenia o przeniesienie własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji części nieruchomości wspólnej oraz, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego pozwala na analizę dołączonych do wniosku dokumentów bez ich merytorycznej oceny, podczas gdy sąd wieczystoksięgowy nie może uchylić się od badania, czy złożone oświadczenia są zgodne z prawem.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawczyni M. W. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nie jest uzasadniony zarzut skargi odnoszący się do braku legitymacji wspólnoty mieszkaniowej do złożenia wniosku o wpis. Zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. wniosek o wpis w księdze wieczystej może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. Kwestionowany wpis został dokonany na wspólny wniosek stron umowy z 17 grudnia 2018 r., tj. wspólnoty mieszkaniowej i M. W., która na mocy tej umowy nabyła roszczenie o przeniesienie własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji części nieruchomości wspólnej. Nie ulega wątpliwości, że M. W. jest w rozumieniu art. 626² § 5 k.p.c. wierzycielem, któremu przysługuje prawo, które może być wpisane do księgi wieczystej. Poza sporem jest więc, że wpis nastąpił na wniosek osoby, która miała legitymację do złożenia wniosku o wpis.

Zarzut naruszenia art. 626² § 5 k.p.c. dotyczy naruszenia przepisu postępowania. Zasadność tego zarzutu jest więc uzależniona od wykazania, że uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). Skarżący nie wskazali, w jaki sposób przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji do złożenia wniosku o wpis roszczenia M. W. miałoby wpływ na wynik sprawy, skoro drugi z wnioskodawców taką legitymację miał. Nawet zakładając, że wniosek powinien zostać oddalony w części, w jakiej został wniesiony przez wspólnotę, nie zmieniłoby to wyniku sprawy, ponieważ wpis nastąpiłby i tak na skutek wniosku drugiego z wnioskodawców – M. W..

2. Również zarzut skargi wskazujący na naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie jest uzasadniony. Zarzut ten opiera się na założeniu, że umowa z 17 grudnia 2018 r. jest nieważna, co powinno stać się przyczyną oddalenia wniosku o wpis.

Według art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Obowiązek badania treści dokumentów dołączonych do wniosku obejmuje również konieczność oceny, czy dokument ten uzasadnia dokonanie wpisu. Sąd wieczystoksięgowy powinien zatem zbadać, czy czynność prawna objęta tym dokumentem uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi zatem ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Ocena ta może być jednak dokonana wyłącznie w granicach określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c., a więc na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36, i z 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15). W konsekwencji w razie stwierdzenia, że zachodzi nieważność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, sąd jest obowiązany odmówić dokonania wpisu (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lipca 2009 r., I CSK 497/08).

Skarżący nie wskazali na takie elementy treści wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz księgi wieczystej, które mogłyby skłaniać sąd wieczystoksięgowy do oceny umowy z 17 grudnia 2018 r. jako nieważnej. Należy podkreślić, że umowa ta znajduje podstawę w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca

1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, dalej: „u.w.l.”). Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Zarząd wspólnoty był więc uprawniony do zawarcia umowy z 17 grudnia 2018 r., w której zobowiązał się do rozporządzenia lokalem powstałym w następstwie przebudowy (adaptacji) nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.), dysponując stosownymi uchwałami właścicieli lokali wyrażającymi zgodę na zawarcie tej umowy (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Poza tym, wbrew twierdzeniom skarżących, do podjęcia uchwały właścicieli lokali, w tym także dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, nie jest wymagana jednomyślność. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zatem ani treść, ani forma umowy z 17 grudnia 2018 r. w konfrontacji z treścią księgi wieczystej nie sprzeciwiały się przyjęciu, że czynność ta skutkowałą powstaniem roszczenia M. W. podlegającego wpisowi do księgi wieczystej.

3. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę, a zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 5 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265) obciążył skarżących kosztami postępowania kasacyjnego.

[as]

