

POSTANOWIENIE

13 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 13 kwietnia 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej J. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z 26 czerwca 2020 r., III Ca 2570/19,
w sprawie z wniosku J. K.

przy uczestnictwie M. K.

o wpis prawa własności do działu II księgi wieczystej [...], wykreślenie wzmianki o
wszczęciu egzekucji z działu III księgi wieczystej [...] i wykreślenie wpisów hipotek
z działu IV księgi wieczystej [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. K. wniosła o wpisanie jej w dziale II księgi wieczystej Nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi jako właścicielki nieruchomości, dla której księga jest prowadzona oraz o wykreślenie z

działu III tej księgi wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, a z działu IV wszystkich ujawnionych tam hipotek.

Uczestnik M. K. wniósł o oddalenie wniosku.

21 stycznia 2019 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi dokonał żądanych wpisów, a Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi postanowieniem z 16 września 2019 r., wydanym na skutek skargi uczestnika na orzeczenie referendarza, utrzymał je w mocy.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta Nr [...] prowadzona jest dla prawa odrębnej własności lokalu nr [...] przy ul. [...] w Ł., a w dziale I-Sp tej księgi ujawniono, że właściciele objętego nią lokalu są współwłaścicielami w 24/1000 częściach części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkownikami wieczystymi do 9 lipca 2097 r. działki gruntu nr [...] objętej księgą wieczystą nr [...]1. Postanowieniem z 7 sierpnia 2017 r., wydanym w sprawie II 1 Co 711/16, Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi przysądził prawo własności lokalu mieszkalnego nr [...] przy ulicy [...] w Ł., dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą [...], stanowiącego przedmiot przetargu w pierwszym terminie 9 maja 2017 r., na rzecz J. K. za cenę 125.700 zł, w całości uiszczoną gotówką. 23 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy w Łodzi stwierdził prawomocność tego postanowienia. W oparciu o ten dokument J. K. wniosła 3 stycznia 2019 r. o ujawnienie jej prawa w księdze wieczystej Nr [...] oraz o wykreślenie wzmianki o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości i wykreślenie hipoteki umownej zwykłej w kwocie 15.048,90 zł. wpisanej na rzecz Gminy [...] oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 63.165,20 na rzecz Bank SA.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że dokonuje oceny zasadności wpisu dokonanego przez referendarza w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. Wpis ten uznał za zgodny z treścią i granicami wniosku, a jako podstawę swojego orzeczenia powołał art. 518¹ § 3 k.p.c.

Postanowieniem z 26 czerwca 2020 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił zaskarżone apelacją uczestnika postanowienie Sądu Rejonowego z 21 stycznia 2019 r. w ten sposób, że uchylił zaskarżone wpisy w całości i oddalił wniosek o ich

dokonanie.

Sąd Okręgowy za bezzasadne uznał zarzuty skarżącego dotyczące niezbadania uchybień formalnych, jakim miał być dotknięty wniosek, jak też naruszenia art. 626⁷ § 1 i art. 626¹ § 2 k.p.c. Wpisy uznał jednak za nieprawidłowe z uwagi na to, że w mającym być ich podstawą postanowieniu Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że przedmiotem przysądzenia na rzecz wnioskodawczyni jest tylko prawo własności lokalu mieszkalnego nr [...] położonego w Ł. przy ul. [...], bez jakiegokolwiek wzmianki o przysądzeniu udziału w prawach do części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Prawo własności lokalu istnieje tylko w powiązaniu z użytkowaniem wieczystym gruntu albo udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym z własnością lokalu, a związanie sądu prawomocnym orzeczeniem nie zwalnia od obowiązku zbadania skutków cywilnoprawnych, jakie to orzeczenie wywołało.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w razie przysądzenia prawa własności samodzielnego lokalu, orzeczenie sądu musi zawierać także rozstrzygnięcie o przyznaniu związanych z lokalem udziałów we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 3 u.w.l.), skoro prawa związane z prawem własności nieruchomości są w myśl art. 50 k.c. uważane za część składową tej nieruchomości, a wobec tego przyznanie prawa odrębnej własności lokalu z pominięciem związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej nie wywołuje skutku prawnego i nie może być podstawą wpisu prawa własności wyodrębnionego lokalu do księgi wieczystej. W takim wypadku zachodzi bowiem niezgodność pomiędzy treścią dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu i treścią księgi, skoro sentencja postanowienia o przysądzeniu własności nie określa udziałów w nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji ujawnienie prawa o wnioskowanej treści nie jest możliwe zarówno z uwagi na istotę prawa odrębnej własności lokali, z którym prawa współwłasności części wspólnych budynku i współużytkowania wieczystego gruntu są nierozdzielnie związane i nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego, jak i ze względu na treść księgi wieczystej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, przedłożony dokument nie wykazywał

odpowiednio następstwa prawnego po osobie ujawnionej w księdze w rozumieniu art. 34 u.k.w.h.

Ocena, że brak jest podstaw do wpisania wnioskodawczynie do działu II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej zadecydowała o odmówieniu jej legitymacji do zażądania wpisów mających dotyczyć działu III i IV księgi wieczystej.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 26 czerwca 2020 r. wnioskodawczynie zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj. - art. 999 k.p.c. w związku z art. 1000 § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię co do skutków materialnoprawnych sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym; - art. 8 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (aktualny tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, dalej – u.w.l.) przez niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego, w którym podstawą wpisu jest postanowienie o przysądzeniu własności w postępowaniu egzekucyjnym, a nie czynność prawna; - art. 34 zdanie drugie ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (aktualny tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 146) poprzez niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy wpis ma charakter pierwotny, a nie pochodny.

Wnioskodawczynie zarzuciła też, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 628⁸ § 1 i 2 k.p.c. na skutek przekroczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego; - art. 626² k.p.c. w związku z art. 626⁸ § 7 k.p.c. przez zakwestionowanie legitymacji wnioskodawczynie; - art. 626⁹ k.p.c. z powodu oddalenia wniosku; - art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o wpis, którego podstawą jest prawomocne orzeczenie sądu wiążące sąd wieczystoksięgowy.

Wnioskodawczynie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania.

Uczestnik wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c., przedmiotem badania w postępowaniu

wieczystoksięgowym może być jedynie treść i forma wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wnioskodawczyni na obowiązującym formularzu zgłosiła wniosek o ujawnienie jej prawa w dziale II księgi wieczystej Nr [...], wykreślenie wzmianki o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości oraz obciążających ją hipotek. Podstawą wpisu miało być postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z 7 sierpnia 2017 r., II 1 Co 711/16, o przysądzeniu własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, a zatem orzeczenie sądu. Sąd Okręgowy przytoczył pogląd wyrażony w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego, że jeżeli dokumentem mającym być podstawą wpisu, jest orzeczenie sądu, niedopuszczalne jest w postępowaniu wieczystoksięgowym merytorycznej prawidłowości takiego orzeczenia. Ocenę, której dokonał w odniesieniu do dokumentu mającego być podstawą wpisu, nazwał formalną. Z wynikami tej oceny nie sposób się jednak zgodzić.

W postanowieniu z 19 listopada 1996 r., III CKU 10/96 (OSNC 1997, nr 3, poz. 32) Sąd Najwyższy stwierdził, że postanowienie o przysądzeniu przedmiotu egzekucji po zakończeniu licytacji i udzieleniu przybicia powinno odpowiadać przedmiotowi opisu i oszacowania. Jeżeli zatem jego przedmiotem była nieruchomość budynkowa jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym, to postanowienie to powinno wymieniać oba prawa. Trzeba jednak dodać, że o tym, jaka rzecz stanie się przedmiotem egzekucji decyduje zajęcie. W egzekucji z nieruchomości zajęcie odnosi się do nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym (art. 924 k.p.c.), a zatem obejmuje tę nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta z konkretnym numerem, a jego granice wyznacza art. 929 § 1 k.p.c. Tylko wyjątkowo i w razie zastosowania w sprawie art. 946 § 1 k.p.c. przedmiotem przetargu może być jakaś część zajętej nieruchomości, przy czym z uwagi na właściwości fizyczne nieruchomości lokalowych, zastosowanie tego przepisu w odniesieniu do nich jest wykluczone. Opis i oszacowanie ma znaczenie dla określenia na przetargu, jaki jest stan podlegającej sprzedaży nieruchomości, lecz nie rozstrzyga o tym, jak należy ją identyfikować (art. 974 k.p.c.).

Egzekucja nadzorowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie zarejestrowanej do sygnatury II 1 Co 711/16 dotyczyła

nieruchomości lokalowej, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Prawa związane z tą nieruchomością i jej opis ujawniony został w dziale I księgi wieczystej o podanym numerze i zarówno ta nieruchomość, jak i wszystkie związane z nią prawa zostały objęte zajęciem egzekucyjnym. Prawo odrębnej własności lokalu nie może istnieć bez udziału w nieruchomości wspólnej, lecz po wyodrębnieniu własności lokalu prawo do związanego z nim udziału w gruncie i częściach wspólnych budynku zostaje podporządkowane prawu do lokalu. W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd ten został odniesiony także do prawa użytkowania wieczystego, którego losy uznaje się za podporządkowane prawu własności wyodrębnionego lokalu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 października 2008 r., IV CSK 234/08 i uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17 (OSNC 2017, nr 12, poz. 132). Udział w nieruchomości wspólnej (gruncie i budynku) związany z prawem własności lokalu nie może być samodzielny przedmiotem obrotu i zawsze dzieli losy nieruchomości, z którą jest związany, wymagającej dla powstania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej.

Określenie nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem sprzedaży licytacyjnej w postanowieniu o przybicu i następnie o przysądzeniu własności wyłącznie przez podanie numeru prowadzonej dla niej księgi wieczystej jest rzeczywiście oszczędne, lecz wystarczające do jej zidentyfikowania. Jak powiedziano, nieruchomość ta zostaje zajęta w granicach określonych w art. 929 § 1 k.p.c. i nie może być sprzedana inaczej jak z prawami z nią związanymi, opisanymi w dziale I prowadzonej dla niej księgi. Postanowienie o przysądzeniu własności księgę tę identyfikowało, a wnioskodawczyni wniosła o wpisy nie do działu I, lecz do działów II, III i IV tej księgi wieczystej. Wpisy te powinny zatem nastąpić.

Nabycie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym ma charakter pierwotny. Postanowienie o przysądzeniu własności przenosi to prawo na nabywcę. Postanowienie to jest zatem wystarczającym tytułem do ujawnienia prawa nabywcy w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji, niezależnie od stanu wpisów w dziale II księgi przed jego wydaniem (art. 999 § 1 k.p.c. i art. 930 § 1 k.p.c.). Rozważania Sądu Okręgowego na gruncie

art. 34 u.k.w.h. nie mają znaczenia w sprawie.

Legitymacja powódki do zażądania przez wnioskodawczynię wpisów w dziale IV wynika z uzyskania przez nią prawomocnego postanowienia przysądzającego na jej rzecz własność nieruchomości, a treść żądań w tym zakresie podlega ocenie na podstawie art. 1003 § 2 k.p.c.

Z tych względów – na podstawie art. 394¹⁵ § 1 k.p.c. w związku z art. 108 § 2 k.p.c. – Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[SOP]

[ł.n]