

Sygn. akt III CSK 67/18

POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa A. C. i R. C.

przeciwko G. D.

o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 czerwca 2018 r.,

na skutek skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 21 listopada 2017 r., sygn. akt II Ca [...],

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 września 2014 r. A. C. i R. C. domagali się uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z księgi nr [...] i z księgi nr [...], prowadzonych dla lokali położonych w K. przy ul. J. [...], właściciela G. D. i wpisanie w jego miejsce powodów jako współwłaścicieli po ½ części. W uzasadnieniu wskazali m.in., że czynności prawne będące podstawą wpisu G. D. jako właściciela, w tym sprzedaż lokalu przez powodów i późniejsze zniesienie współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności ww. lokali były pozorne i z tego względu dotknięte nieważnością.

Wyrokiem z dnia 6 września 2016 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo, a wyrokiem z dnia 21 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powodów.

W skardze kasacyjnej powodowie jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania wskazali na przesłankę przedsądu przewidzianą w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. Zdaniem skarżących w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne sprowadzające się do odpowiedzi na pytanie, czy rzeczywisty właściciel nieruchomości, który został wykreślony z księgi wieczystej na podstawie pozornej umowy sprzedaży, gdy następnie osoby ujawnione w księdze wieczystej zawarły pozorną umowę o zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. 83 § 1 k.c.), może w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) żądać wpisania siebie do ksiąg wieczystych założonych dla lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, skarżący, który jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazał przesłankę określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., powinien odpowiednio sformułować zagadnienie prawne, wskazać przepisy prawa, na których tle zagadnienie się wyłoniło oraz przedstawić argumentację jurydyczną uzasadniającą

możliwość rozbieżnych ocen prawnych oraz świadczą o istotności tego zagadnienia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, Nr 1, poz. 11; z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.; z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 547/14, nie publ.). Zagadnienie jest istotne, jeżeli jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla ukierunkowania praktyki sądowej i rozstrzygnięcia sprawy, w której zagadnienie powstało (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2012 r., II CSK 180/12, nie publ. oraz z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.), wywołuje poważne wątpliwości, a zarazem nie było dotychczas rozstrzygnięte w judykaturze albo dotychczasowe orzecznictwo wymaga zmiany (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, nie publ.).

Analiza uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania prowadzi do oceny, że skarżący nie wykazali powyższych przesłanek.

Wbrew twierdzeniom skarżących, w doktrynie i w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że jeżeli czynność prawna, która zmierzała do wyodrębnienia nieruchomości lokalowej, była nieważna, to wpis odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej nie sanuje jej i odrębna własność nie powstaje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, nie publ. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 71/17, Biul. SN 2017, nr 12, poz. 5). Skutkiem takiego wpisu jest niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, podlegająca usunięciu w trybie określonym w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) ze skutkiem w postaci zamknięcia księgi ustanowionej dla lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2017 r., I CSK 113/17, nie publ. i tam przywoływane wcześniejsze orzecznictwo). Usunięcie to nie może natomiast polegać na wpisaniu pierwotnych właścicieli nieruchomości jako właścicieli wyodrębnionych nieskutecznie lokali, gdyż w takim przypadku treść ksiąg wieczystych byłaby nadal niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08, nie publ.). Nieskuteczność wyodrębnienia lokali nie podlega dyspozycji właścicieli nieruchomości, z której zostały one nieskutecznie wyodrębnione. W razie

zgłoszenia przez rzeczywistych właścicieli wadliwego żądania, realizacji dążenia do zapewnienia zgodności zapisów w księgach wieczystych z rzeczywistością służyć może przewidziany w art. 626¹³ § 1 k.p.c. obowiązek wpisania przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności (por. por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08).

Z powyższych względów, uwzględniając że w sprawie nie wystąpiły przesłanki nieważności postępowania, którą Sąd Najwyższy bierze pod rozwagę - w granicach zaskarżenia - z urzędu (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.