

UCHWAŁA

Dnia 8 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)
SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)
SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie egzekucyjnej z nieruchomości położonej w K.
przy ul. Ś., objętej księgą wieczystą [...],
prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym
w K. – M. M.
z wniosku wierzyciela Banku [...] S.A. w W.
przeciwko dłużnikowi W. B.
przy uczestnictwie licytanta M. S.A. w K.,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 8 grudnia 2017 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w K.
postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r.,

"Czy dopuszczalne jest prowadzenie egzekucji z nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu, dla którego założono księgę wieczystą w sytuacji, gdy lokal ten nie spełnia, i również w chwili ustanowienia jego odrębnej własności oraz dokonania wpisu tej własności do księgi wieczystej nie spełniał, wymogów samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali?"

podjął uchwałę:

Nie jest dopuszczalne prowadzenie egzekucji z lokalu mieszkalnego, jeżeli prawomocnym wyrokiem sądu, ze względu na niespełnienie wymagań, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. 2015.1892 ze zm.), została stwierdzona nieważność umowy o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu.

UZASADNIENIE

Przedstawione zagadnienie prawne powstało w związku z rozpoznawaniem połączonych zażaleń w toku egzekucji z wniosku wierzyciela Banku [...] S.A. w W., której przedmiotem jest stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny. Na mocy umowy z 15 września 2001 r. zawartej między S. M. – H. i R. H. a M. Spółka Akcyjna w K. została wyodrębniona własność trzech lokali: lokalu użytkowego, lokalu mieszkalnego M1 i M2. W wyniku tej umowy lokale mieszkalne M1 i M2 stały się własnością S. M. – H. i R. H. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, zaś lokal użytkowy L1 stał się własnością Spółki M. S.A. w K. Dla tych lokali zostały założone księgi wieczyste. Pomimo wydania przez Prezydenta Miasta K. zaświadczeń stwierdzających samodzielność wszystkich trzech lokali, dostęp do lokalu numer 2 na VI piętrze z części wspólnych ani z zewnątrz budynku nie jest i nie był możliwy. Jedyne dojście prowadzi przez lokal użytkowy, tj. hotel, w skład którego wchodzi m.in. hol z recepcją, winda, klatka schodowa, przez które należy przejść, by się tam dostać.

W dniu 17 listopada 2008 r. S. M. – H. i R. H. przenieśli na rzecz S. B. własność lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w budynku przy ul. Ś. w K. S. B. został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel tego lokalu. W dniu 6 lipca 2012 roku w dziale IV została wpisana hipoteka umowna w kwocie 1 700 000 zł na zabezpieczenie należności Banku [...] S.A. w W. z tytułu umowy kredytu. Umową z dnia 10 września 2012 r. S. B. przeniósł na rzecz W. B. w celu zabezpieczenia jej wierzytelności własność lokalu nr 2.

Przed Sądem Okręgowym w K. toczyło się postępowanie z powództwa S. M. – H. i R. H. przeciwko M. S.A. w K. o ustalenie nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 15 września 2001 r. Prawomocnym wyrokiem z dnia 31 marca 2009 r. Sąd Okręgowy w K. ustalił, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 15 września 2001 r. zawarta przed notariuszem jest nieważna, gdyż lokal nr 2 nie jest i nigdy nie był lokalem samodzielnym

w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ dostęp do niego nie jest możliwy, prowadzi przez lokal użytkowy nr 1, który stanowi własność M. S.A.

Sąd Rejonowy w K. zaskarżonym postanowieniem z dnia 23 grudnia 2016 r. nakazał w trybie art. 759 § 2 k.p.c. komornikowi umorzyć postępowanie na podstawie art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. wskazując, że wobec wymienionego wyroku prowadzenie egzekucji jest niedopuszczalne ze względu na jej przedmiot, albowiem lokal nie jest samodzielny i zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nie może być odrębnym przedmiotem własności.

Zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego w K. złożył wierzyciel Bank [...] S.A. w W., zaskarżając je w całości. Wniósł o jego uchylenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego. Zarzucił, że wpis odrębnej własności lokalu ma charakter konstytutywny i jego obalenie może nastąpić wyłącznie w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Nadto wskazał, że działał w zaufaniu do rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W drugiej z połączonych spraw na etapie postępowania zażaleniowego Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 23 grudnia 2016 r. odmówił udzielenia przybicia prawa własności nieruchomości, stanowiącej odrębną własność lokalu położonego w K. przy ul. Ś. , na rzecz licytanta M. S.A. w K., który na przetargu w dniu 24 października 2016 r. zaoferował najwyższą cenę. Wskazał, że zgodnie z art. 991 § 1 k.p.c. odmowa przybicia następuje w wypadku, gdy zachodzą podstawy do umorzenia postępowania. Powołał analogiczne argumenty, jak w poprzednim postanowieniu.

Zażalenie na to postanowienie złożył licytant M. S.A. w K. oraz wierzyciel Bank [...] S.A. w K. Licytant M. S.A. w K. zaskarżając to postanowienie w całości, domagał się jego uchylenia i udzielenia mu przybicia. Zarzucił naruszenie art. 991 § 2 k.p.c. w zw. z art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że zachodzą przesłanki umorzenia postępowania i naruszenie kognicji sądu w postępowaniu egzekucyjnym. Bank [...] S.A. w K. zarzucił naruszenie przepisów polegające na dokonaniu w toku postępowania egzekucyjnego ustaleń wbrew treści księgi wieczystej o niesamodzielnosci lokalu objętego księgą wieczystą w sytuacji,

gdy takie ustalenie może być dokonane tylko w trybie art. 10 u.k.w.h. oraz naruszenie art. 5 u.k.w.h.

Sąd Okręgowy rozpoznając zażalenia powziął wątpliwości przedstawione w pytaniu prawnym. Problem sprowadza się do skutków wadliwego wyodrębnienia lokalu: stwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądowym nieważności umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu ze względu na brak cech jego samodzielności. Niewątpliwie skutkami takimi będą niedopuszczalność rozporządzenia i prowadzenia egzekucji z nieruchomości. Jednak, czy taka wadliwość może zostać sankcjonowana umorzeniem postępowania egzekucyjnego w trybie art. 824 k.p.c., czy też wymaga wytoczenia odrębnego powództwa? Wątpliwości dotyczą zakresu kognicji sądu w postępowaniu egzekucyjnym w przypadku stwierdzenia nieważności umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu z powodu braku samodzielności lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieruchomości mogą być przedmiotem egzekucji. Zgodnie z art. 46 § 1 k.c., nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Jedną nieruchomość od innej wyróżnia: tożsamość osoby właściciela i fizyczne oraz prawne wyodrębnienie jako samodzielnego przedmiotu obrotu prawnego. Warunek wyodrębnienia musi spełniać zarówno nieruchomość gruntowa, budynkowa jak i lokalowa.

Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest ponadto wpis do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2015. 1892 ze zm. - dalej, jako u.w.l.)).

Stosownie do treści art. 2 ust. 1 u.w.l. lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość, tylko wtedy, gdy spełnia warunek samodzielności.

W rozumieniu tej ustawy samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Spełnienie tych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 2 u.w.l.).

Jeżeli lokal nie spełnia tak rozumianego warunku samodzielności, umowa ustanawiająca odrębną własność jest nieważna. Stanowisko takie zajmował Sąd Najwyższy już pod rządami rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (zob. wyroki z dnia 30 czerwca 1970 r., I CR 195/70, OSNC 1971, nr 4, poz. 69 oraz z dnia 30 czerwca 1970 r., I CR 195/70 (OSNCP 4/71, poz. 69). Podobnie na gruncie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lutego 2005 r. (sygn. akt III CK 270/04, nie publ.) przyjął, że czynność prawna wyodrębnienia lokalu, który w chwili wyodrębnienia nie spełnia wymogu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. jest nieważna.

Nie może powstać odrębna własność lokalu niespełniającego warunku samodzielności. Do jego powstania konieczne jest realne wydzielenie lokalu w obrębie danego budynku trwałymi ścianami oraz możliwość korzystania z niego bez potrzeby używania innych samodzielnych lokali.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 sierpnia 2009 r. (IV CSK 81/09, nie publ.) podniósł, że mimo konstytucyjnego charakteru wpisu lokalu do księgi wieczystej trudno byłoby przyjąć, że gdy nie ma podstawy do dokonania wpisu lokalu do księgi wieczystej, jego dokonanie powoduje skutek materialnoprawny w postaci powstania lub zmiany prawa. Dlatego według Sądu Najwyższego dokonanie wpisu prawa do księgi wieczystej nie sanuje nieważności umowy o ustanowienie jego odrębnej własności i nie powoduje, że doszło do ważnego ustanowienia odrębnej własności lokalu. W tym samym wyroku Sąd Najwyższy dopuścił jednak ochronę nabywcy odrębnej własności lokalu na podstawie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zastrzegając zarazem jednak, iż rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni tylko ważne rozporządzenia (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych

i hipotece (jedn. tekst Dz. U. 2013.707 ze zm. - dalej, jako u.k.w.h.). Sąd Najwyższy udzielając nabywcy ochrony uwzględnił także, że lokal w chwili nabycia istniał, jako lokal samodzielny, a przyczyną nieważności ustanowienia go przedmiotem odrębnej własności był brak zgody jednego ze współwłaściciela nieruchomości, z której lokal ten został wyodrębniony (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08, nie publ.).

Okoliczności niniejszej sprawy są odmienne, bowiem lokal, który jest przedmiotem egzekucji nie jest samodzielny, a zatem nie może być odrębną nieruchomością.

W orzecznictwie i doktrynie utrwalone jest stanowisko, że zastosowanie rękojmi nie może doprowadzić do nabycia prawa, które w ogóle *ab initio* nie mogłoby powstać w określonym kształcie prawnym. Rękojmia zakłada jedynie nabycie prawa od podmiotu nieuprawnionego, a nie chroni przed skutkami sprzeczności czynności prawnych z ustawą (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142). Pogląd ten podzielił, co do zasady Sąd Najwyższy również w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 15 lutego 2011 r. (sygn. akt III CZP 90/10, OSNC 2011/7-8/76). Przyjmując w uchwale, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jako właściciela nieruchomości, Sąd Najwyższy nadał istotne znaczenie treści wpisu do księgi wieczystej, w części, w jakiej wskazuje on podmiot określony w art. 232 k.c., którego nieruchomość mogłaby być obciążona użytkowaniem wieczystym, gdyby był on jej właścicielem. Decydujące zatem było stwierdzenie, czy w ogóle mogło powstać prawo użytkowania wieczystego w określonym kształcie prawnym na gruncie należącym do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Zastosowanie rękojmi nie byłoby natomiast możliwe gdyby doszło do obciążenia prawem użytkowania wieczystego gruntu prywatnego. Skoro zatem nie można ustanowić użytkowania wieczystego na gruncie prywatnym, to niemożliwe jest również zaistnienie tego skutku w wyniku działania rękojmi. Rękojmia chroni jedynie przed skutkami nabycia prawa od nieuprawnionego, nie chroni natomiast przed skutkami sprzeczności czynności z ustawą.

Wpis do księgi wieczystej jest, w rozumieniu art. 7 ust. 2 u.w.l., niezbędny do powstania odrębnej własności lokalu, ale nie przesądza zawsze sam przez się, że własność lokalu w sensie materialnoprawnym istnieje. Jeżeli bowiem czynność prawna stanowiąca podstawę jego dokonania (zmierzająca do wyodrębnienia nieruchomości lokalowej) była nieważna to wpis odrębnej własności lokalu nie sanuje jej i odrębna własność lokalu nie powstaje.

Nieważność czynności ustanawiającej odrębną własność lokalu z powodu braku samodzielności tego lokalu została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądowym. Wynika z niego, że nie mogło powstać prawo odrębnej własności lokalu wpisanego do księgi wieczystej. Okoliczność ta ma istotne znaczenie i nie może być pominięta w postępowaniu egzekucyjnym skierowanym do nieruchomości lokalowej, niezależnie od konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej i wynikającego z treści art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym

W orzecznictwie Sądu Najwyższego w odniesieniu do domniemania z art. 3 u.k.w.h. dotyczącego przede wszystkim konstytutywnego wpisu prawa wieczystego użytkowania wpisanego dominuje stanowisko, że domniemanie to może być obalone wyłącznie w procesie wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 96; oraz wyroki z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, czy z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11 - nie publ. jeśli chodzi o wpis odrębnej własności lokalu; zob. też wyrok z dnia 8 maja 2012 r., II UK 247/11, OSNP 2013, nr 7 - 8, poz. 92, jeśli chodzi o wpis hipoteki).

Mimo to, istnieją szczególne racje związane z egzekucją prowadzoną pod nadzorem sądu oraz skutkami egzekucji z nieruchomości, które nakazują przyjęcie, że prawomocny wyrok sądu stwierdzający nieważność czynności prawnej będącej podstawą ustanowienia odrębnej własności lokalu ze względu na brak samodzielności tego lokalu powinien stanowić uzasadnioną podstawę umorzenia postępowania egzekucyjnego w tym zakresie, jak też odmowy udzielenia przybiccia lub przysądzenia własności. Bez uregulowania statusu

prawnego przedmiotowego lokalu, który nie spełnia kryterium samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 1 u.w.l., co zostało potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądowym, nie jest dopuszczalna skierowana do niego egzekucja, którą podobnie jak egzekucję z innych nieruchomości, prowadzi się według szczególnych, określonych w Dziale VI Tytułu III Kodeksu postępowania cywilnego, sformalizowanych zasad z obligatoryjnym udziałem sądu. Zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 1994 r. w sprawie trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości Dz.U.1994.136.710) wydanego na podstawie art. 39 u.w.l., do tej egzekucji zastosowanie mają przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Postępowanie egzekucyjne umarza się z urzędu między innymi, jeżeli egzekucja jest niedopuszczalna ze względu na jej przedmiot (art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c.). Tym zakresem objęte są przypadki, gdy egzekucja została skierowana do przedmiotu albo prawa, które nie podlegają egzekucji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego - np. art. 829-839, 1060 § 2, art. 1061 § 1, art. 1115 § 3 i 4 k.p.c. lub też, jeżeli sąd na podstawie art. 841 k.p.c. wyda prawomocne orzeczenie o zwolnieniu zajętego przedmiotu od egzekucji. Jako trzeci przypadek niedopuszczalności egzekucji sądowej ze względu na jej przedmiot wskazuje się art. 985 § 1 k.p.c., przewidujący umorzenie postępowania egzekucyjnego, jeżeli po drugiej licytacji żaden wierzyciel nie przejął nieruchomości. W podsumowaniu tej części rozważań uprawniony jest wniosek, że skoro przyczyną umorzenia postępowania egzekucyjnego może być skierowanie egzekucji do praw i rzeczy istniejących, ale wyłączonych z egzekucji w sposób i w zakresie określonym w ustawie, to tym bardziej przyczyną niedopuszczalności egzekucji jest brak przedmiotu egzekucji, czyli w rozpatrywanym wypadku, brak samodzielnego lokalu mogącego być przedmiotem odrębnej własności.

Podtrzymując tezę o niedopuszczalności kontynuowania egzekucji do tak określonego przedmiotu należy także uwzględnić, iż prawomocne postanowienie o przybiciu uprawnia osobę, która wykona warunki licytacyjne do przysądzenia własności (art. 995 k.p.c.). Zgodnie zaś z art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c., prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność nieruchomości na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia prawa nabywcy w księdze wieczystej, zatem

obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem i czy był on ujawniony w księdze wieczystej. W orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się, że postanowienie to ma charakter kształtujący; powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela. Podkreśla się przy tym, że nabycie prawa własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest nabyciem pierwotnym. Nie występuje tu następstwo prawne i - z punktu widzenia skuteczności nabycia własności - jest obojętne, kto był uprzednio właścicielem i czy właściciel był ujawniony w księdze wieczystej. Osoba biorąca udział w licytacji nie ma obowiązku uprzedniego zapoznania się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a w szczególności badania aktualnego stanu własności osoby ujawnionej w księdze, czy też podstawy tego nabycia. Przystępując bowiem do licytacji, osoba taka działa w zaufaniu do organów reprezentujących autorytet państwa. Jednakże, z podanych wyżej przyczyn, nabycie pierwotne i uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności nie doprowadzi do sanowania ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku niespełnienia przesłanki samodzielności.

Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że zaakceptowanie odmiennego stanowiska doprowadziłoby do sytuacji, w której organy państwowe dopuszczają do nabycia prawa do rzeczy, która jako odrębna nieruchomość nie istnieje. Podmiot nabywający w drodze licytacji prawo odrębnej własności lokalu musi mieć przekonanie, że skoro lokal taki był przedmiotem egzekucji, to kwestia jego bytu prawnego, jako odrębnej nieruchomości nie budzi żadnych wątpliwości.

Mając na względzie charakter przysądzenia własności a także ochronę nabywcy licytacyjnego należy opowiedzieć się przeciwko prowadzeniu egzekucji, jeżeli lokal pomimo jego prawnego wyodrębnienia i założenia księgi wieczystej nie może stanowić odrębnej nieruchomości, bo nie jest samodzielnym lokalem w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., co zostało potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu stwierdzającym z tej właśnie przyczyny nieważność czynności prawnej mającej na celu ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy podjął uchwałę jak wyżej.

kc

jw