

POSTANOWIENIE

Dnia 7 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa A.B. i J.B.
przeciwko W.S. i W.B.
o wydanie nieruchomości,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 lipca 2017 r.,
na skutek skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Okręgowego w S.
z dnia 24 sierpnia 2016 r., sygn. akt I Ca (...),

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. nie obciąża powodów kosztami postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W związku ze skargą kasacyjną powodów A.B. i J.B. od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 24 sierpnia 2016 r., sygn. akt I Ca [...] Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Tylko na tych

przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Dopuszczenie i rozpoznanie skargi kasacyjnej ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne. Zatem nie w każdej sprawie, skarga kasacyjna może być przyjęta do rozpoznania. Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie rozpoznaje sprawy, a jedynie skargę, będącą szczególnym środkiem zaskarżenia. W judykaturze Sądu Najwyższego, odwołującej się do orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, jeszcze w okresie obowiązywania kasacji zostało utrwalone stanowisko, że ograniczenie dostępności i dopuszczalności kasacji nie jest sprzeczne z Konstytucją RP, ani z wiążącymi Polskę postanowieniami konwencji międzynarodowych (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2001 r., III CZP 49/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 53).

Podstawowym celem postępowania kasacyjnego jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie jednolitości wykładni oraz wkład Sądu Najwyższego w rozwój prawa i jurysprudencji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CZ 178/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 147).

Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżący oparł na przesłance uregulowanej w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. Przesłanka ta nie została jednak spełniona.

Przewidziana w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. oczywista zasadność skargi kasacyjnej zachodzi wówczas, gdy z jej treści, bez potrzeby głębszej analizy oraz szczegółowych rozważań, wynika, że przytoczone podstawy kasacyjne uzasadniają uwzględnienie skargi. W wypadku, gdy strona skarżąca twierdzi, że jej skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona, powinna przedstawić argumentację prawną, wyjaśniającą w czym ta oczywistość się wyraża oraz uzasadnić to twierdzenie. Powinna w związku z tym wykazać kwalifikowaną postać naruszenia prawa materialnego i procesowego, polegającą na jego oczywistości *prima facie*, przy wykorzystaniu podstawowej wiedzy prawniczej (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2003 r., V CZ 187/02, OSNC 2004, nr 3, poz. 49,

z dnia 14 lipca 2005 r., III CZ 61/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 75, z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CZ 28/06, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2015 r., II CSK 589/14, nie publ.). Przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej nie jest oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2015 r., IV CSK 189/15 nie publ. i przywołane tam Orzecznictwo).

Oczywistą zasadność skargi kasacyjnej skarżący wiązali z wydaniem przez Sąd drugiej instancji wyroku, w którym dokonano niewłaściwego zastosowania przepisu prawa materialnego, tj. art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, przyjmując, że lokal mieszkalny, który jest położony na dwóch oddzielnych nieruchomościach, należących do różnych właścicieli, jest lokalem samodzielny, a ponadto kierując się ustaleniami pozostającymi w jawnej sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, odmówił powodom ochrony wynikającej z art. 222 § 1 k.c., w sytuacji, gdy pozwanym nie przysługiwało skuteczne względem powodów prawo władania ich nieruchomością. Wreszcie zaskarżony wyrok godzi w podlegające konstytucyjnej ochronie prawo własności i narusza interes RP.

Wbrew stanowisku skarżących w zaistniałym stanie faktycznym i prawnym ich skarga kasacyjna nie jest oczywiście uzasadniona. W związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali i przeniesieniem ich własności na rzecz pozwanych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz konstytutywnym wpisem w księdze wieczystej powstały nieruchomości lokalowe (art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, j. t. Dz.U. z 2015, poz. 1892 - dalej: „u.w.l.”). W konsekwencji bez wzruszenia konstytutywnego wpisu odrębnej własności w księdze wieczystej, kreującej nieruchomość jako taką nie jest możliwe w procesie windykacyjnym domaganie się wydania części nieruchomości lokalowej, która to część znajduje się w budynku zlokalizowanym częściowo na nieruchomości gruntowej powodów. Dopóki istnieje wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dopóty właścicielowi takiego lokalu przysługuje skuteczne względem właściciela nieruchomości gruntowej (na której znajduje się część budynku, w którym wyodrębniono lokale) prawo w rozumieniu art. 222 § 1 *in fine* k.c.

wyłączające prawo powodów domagania się wydania zarówno części tego lokalu, jak i części nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowana jest część budynku, w którym wyodrębniono lokale. W przeciwnym razie wyrok uwzględniający powództwo windykacyjne naruszyłby prawo własności właścicieli odrębnych lokali. Innymi słowy, w ramach procesu windykacyjnego nie może dojść do zniszczenia rzeczy jako przedmiotu prawa własności innego podmiotu, bądź jej zniekształcenia albo modyfikacji.

W zaistniałym stanie faktycznym i prawnym występuje kolizja pomiędzy prawem własności właścicieli wyodrębnionych lokali stanowiących nieruchomości zarówno w znaczeniu kodeksowym (art. 46 § 1 k.c.), jak i wieczysto-księgowym (art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007), a prawem własności należącej do powodów sąsiedniej części nieruchomości, na której położona jest część budynku, w którym wyodrębniono nieruchomości lokalowe należące do pozwanych, które to uprawnienie powodowie wywodzą z zasady *superficies solo cedit* (art. 191 k.c. Rozwiązaniem powstałego problemu w stanie prawnym wynikającym z zapisów w księgach wieczystych nie jest powództwo windykacyjne. Bezzasadność roszczenia windykacyjnego wyłącza w świetle art. 36 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (j. t. Dz.U. z 2016, poz. 1629 ze zm.) konieczność dokonania rozgraniczenia nieruchomości gruntowych.

Przedmiotem nabycia przez powodów nie była jednak sporna część budynku mieszkalnego, w którym zostały wyodrębnione lokale pozwanych i za tą część powodowie nie płacili Skarbowi Państwa. Z kolei pozwane nabywając prawa do lokali wyodrębnionych w budynku zlokalizowanym na sąsiedniej nieruchomości nie nabyły spornej części tej nieruchomości i za nią również nie płaciły. Wobec tego strony powinny poszukiwać rozwiązań umownych w kierunku dostosowania przebiegu granic do usytuowania ściany dzielącej budynek zlokalizowany na obu nieruchomościach gruntowych przez odpłatne przeniesienie własności spornej części gruntu przez powodów na rzecz pozwanych względnie ustanowienie stosownej służebności, gdyż w aktualnym stanie prawnym pozwane nie mają tytułu prawnego do korzystania z niego, przy braku z drugiej strony uprawnień powodów do domagania się wydania tego gruntu.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. W sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c., gdyż do powstania sytuacji prawnej, której wynikiem jest niniejszy proces powodowie się nie przyczynili, lecz poprzedni właściciel należących do stron nieruchomości, tj. Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych, który wyodrębniając nieruchomości lokalowe i następnie zbywając je wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a wcześniej dokonując podziału nieruchomości w znaczeniu wieczysto-księgowym składającej się z dwóch działek ewidencyjnych i zbywając na rzecz powodów wyodrębnioną w taki sposób nieruchomość gruntową zabudowaną odrębną częścią budynku nie zadbał o przeprowadzenie granicy prawnej w sposób odpowiadający przebiegowi ściany dzielącej budynek na dwie części.