

Sygn. akt IV CSK 786/15

POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku F. Spółki Akcyjnej z siedzibą w O.
o wyodrębnienie z księgi wieczystej dwóch lokali i o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 września 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w O.
z dnia 14 lipca 2015 r., sygn. akt I Ca/15,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

F. Spółka Akcyjna w O. wniosła o wyodrębnienie z księgi wieczystej KW [...] dwóch oznaczonych lokali niemieszkalnych - odrębnych nieruchomości - założenie dla nich ksiąg wieczystych, wpisanie wnioskodawczyni jako właścicielki tych lokali i ujawnienie praw związanych z tymi lokalami. Wnioski były zawarte w akcie notarialnym z dnia 27 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 14 lipca 2015 r. oddalił apelację wnioskodawczyni od oddalającego wnioski postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 4 maja 2015 r.

Do istotnych elementów stanu faktycznego sprawy stanowiącego podstawę orzeczenia Sądu Okręgowego należą następujące ustalenia.

Księga wieczysta KW [...] prowadzona jest dla położonej w O. nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oddanej w użytkowanie wieczyste wnioskodawczyni, i dla budynków znajdujących się na tej nieruchomości, których własność należy do użytkowniczkii wieczystej. Nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą składa się z dwóch działek, niezabudowanej, nr 371/7, o powierzchni 2,3954 ha, i zabudowanej, nr 371/8, o powierzchni 18, 6957 ha. W księdze wieczystej jest ujawnionych 17 budynków, w tym budynek jednokondygnacyjny biurowy. Wnioskodawczyni przed notariuszem oświadczyła, że we wszystkich budynkach na nieruchomości znajdują się dwa samodzielne lokale, oba w jednokondygnacyjnym budynku biurowym: lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 26,58 m² i lokal nr 2 o powierzchni użytkowej 20,78 m². Wyraziła wolę ustanowienia odrębnej ich własność na swoją rzecz. Jako prawa związane z własnością każdego z tych lokali określiła udziały w nieruchomości wspólnej: w prawie użytkowania wieczystego oraz „częściach budynków” i urządzeniach (niewymienionych), które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wskazana w akcie notarialnym powierzchnia użytkowa budynku biurowego, w którym znajdują się te lokale - obliczona jako suma powierzchni użytkowej tych lokali - wynosi 47,36 m². Udział właściciela lokalu nr 1 w nieruchomości wspólnej wyraża ułamek 2658/4736 (stosunek podanej powierzchni użytkowej tego lokalu do

podanej powierzchni użytkowej budynku, w którym ten lokal znajduje się), a udział właściciela lokalu nr 2 w nieruchomości wspólnej - ułamek 2078/4737 (stosunek podanej powierzchni użytkowej tego lokalu do podanej powierzchni użytkowej budynku, w którym ten lokal znajduje się). Wartość rynkowa lokalu nr 1 w akcie notarialnym została określona na 16.938.015 zł, a wartość lokalu nr 2 na 13.241.985 zł. Wnioskodawczyni przedłożyła zaświadczenie Starosty O., że lokale nr 1 i nr 2 są samodzielnymi lokalami w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U.2015.1892 - dalej: „u.w.l.”) o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

W ocenie Sądu Okręgowego w ustalonym stanie faktycznym nie można uwzględnić złożonych wniosków. Sprzeciwia się temu sprzeczność leżąca u podstaw tych wniosków czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności lokali nr 1 i nr 2 z przepisami art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l., odnoszącymi się do ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z normami wyrażonymi w wymienionych przepisach ustalając udziały w nieruchomości wspólnej właścicieli wyodrębnionych lokali należy mieć na względzie także udział w nieruchomości wspólnej właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych. Ułamek wyrażający udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego powinien w liczniku odzwierciedlać powierzchnię użytkową tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych, a w mianowniku łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych (art. 3 ust. 3 zdanie pierwsze u.w.l.). Podobnie udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej powinien odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 zdanie drugie u.w.l.). Również wtedy, gdy nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany wieloma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej powinien odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej

powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 5 u.w.l.).

W sprawie powinna zatem znaleźć w mianowniku ułamków wyznaczających udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej wyraz ogólna powierzchnia użytkowa wszystkich samodzielnych lokali, wyodrębnionych i niewyodrębnionych, w budynkach posadowionych na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW [...], i dopiero do tej ogólnej powierzchni należało odnieść stanowiącą podstawę określenia licznika powierzchnię użytkową lokalu. Tymczasem wnioskodawczyni dokonując czynności prawnej wyrażonej w akcie notarialnym z dnia 27 listopada 2014 r. nie uwzględniła w ogóle powierzchni użytkowej w 16 budynkach z 17 budynków ujawnionych w księdze wieczystej, ani nawet całej powierzchni użytkowej budynku, z którego wyodrębniała lokale. W konsekwencji wystarczyło ustanowienie odrębnej własności zaledwie dwóch niewielkich lokali w jednym budynku biurowym, aby suma udziałów w nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 w związku z art. 4 ust. 3 u.w.l. stanowiła jedność. Naruszone przez wnioskodawczynię przepisy art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l. wyrażają normy bezwzględnie obowiązujące.

Wnioskodawczyni zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego przytoczyła jako podstawy kasacyjne naruszenie: art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez przekroczenie określonych tym przepisem granic kognicji sądu wieczystoksięgowego, naruszenie art. 58 § 1 i 3 k.c. w związku z art. 3 ust. 3 i 5, art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 10 u.w.l. przez błędną wykładnię i w konsekwencji bezpodstawne stwierdzenie nieważności czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności lokali nr 1 i nr 2, naruszenie art. 3 ust. 2 w związku z art. 4 ust. 3 u.w.l. przez błędne przyjęcie, że w skład nieruchomości wspólnej nie mogą wchodzić lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. oraz naruszenie art. 3 ust. 5 w związku z art. 3 ust. 3 u.w.l. przez uznanie, że przy ustalaniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej należy uwzględniać powierzchnię użytkową samodzielnych lokali niewyodrębnionych nawet wtedy, gdy lokale te nie są przewidziane do sukcesywnego wyodrębniania w przyszłości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 3 ust. 5 u.w.l. przesądza wyraźnie dopuszczalność wyodrębnienia własności samodzielnych lokali także z nieruchomości zabudowanej wieloma budynkami. Wyodrębnienie samodzielnego lokalu z nieruchomości stanowiącej grunt zabudowany wieloma budynkami odbywa się na takich samych zasadach jak wyodrębnienie samodzielnego lokalu z nieruchomości zabudowanej jednym budynkiem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15). Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany wieloma budynkami, udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego odpowiada według art. 3 ust. 5 u.w.l. - w zgodzie z regułą wyrażoną w art. 3 ust. 3 u.w.l. - stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali - co w tym przypadku oznacza wszystkie lokale samodzielne, wyodrębnione i niewyodrębnione, we wszystkich budynkach - wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Według art. 2 ust. 2 u.w.l., 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W przypadku, gdy nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany wieloma budynkami, nie można wykluczyć, że samodzielny lokal w przedstawionym znaczeniu będzie zajmował cały budynek (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07).

Nieruchomość wspólną właścicieli lokali wyodrębnionych lub - jeżeli nie wszystkie samodzielne lokale zostały wyodrębnione - właścicieli lokali wyodrębnionych i właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych, stanowi, w myśl art. 3 ust. 2 u.w.l., grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przy czym, jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest - stosownie do art. 4 ust. 3 u.w.l. - to prawo, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się do tego prawa odpowiednio.

Należy podzielić pogląd, któremu Sąd Najwyższy dawał już wielokrotnie wyraz, że zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. niewyodrębnione samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej i nie stanowią przedmiotu współwłasności właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, lecz są wyłączną własnością dotychczasowego właściciela nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, 21 października 2003 r., I CK 156/02 i 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15). Niewyodrębnionych samodzielnych lokali nie można uznać za części budynku niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Pogląd ten znajduje, jak trafnie zauważono, potwierdzenie w art. 4 ust. 2 u.w.l. Wymieniony przepis stanowi, że jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami kolejnych umów o wyodrębnienie lokali. Jeżeli lokale niewyodrębnione wchodziłyby w skład nieruchomości wspólnej, wyłączenie właścicieli lokali wyodrębnionych od udziału przy ustanawianiu odrębnej własności pozostałych lokali nie dałoby się pogodzić z ich prawem do tych lokali - udziałem w ich współwłasności.

Skarżąca zajmuje odmienne stanowisko. Na poparcie swojego odmiennego stanowiska odwołuje się do zapatrywania - wyrażonego m.in. w wyrokach z dnia 22 października 2004 r., II CK 98/04 i 31 marca 2016 r., IV CNP 33/16 - że o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, a co nie decyduje treść czynności ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu. To, co w niej zaliczono do powierzchni lokali i pomieszczeń do nich przynależnych nie wejdzie w skład nieruchomości wspólnej, natomiast wszelkie pomieszczenia, których nie ujęto w tej powierzchni staną się przedmiotem współwłasności właścicieli lokali.

Z zapatrywaniem tym można się zgodzić jednak o tyle tylko, o ile nie wywodzi się z niego akceptacji możliwości zaliczenia do nieruchomości wspólnej przy ustanawianiu odrębnej własności pierwszego lokalu - jak i w każdym innym przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu - powierzchni lokali spełniających kryteria lokalu samodzielnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. Niczego w tej ocenie nie może zmienić, wbrew twierdzeniom skarżącej, okoliczność - w istocie nieuchwytna - jaką jest to, że samodzielne lokale niewyodrębnione nie

są przewidziane do sukcesywnego wyodrębniania w przyszłości. Jak wyjaśniono, akceptacji możliwości zaliczenia do nieruchomości wspólnej powierzchni niewyodrębnionych lokali samodzielnych sprzeciwia się zawarte w art. 3 ust. 2 u.w.l. określenie nieruchomości wspólnej. Może ono mieć doniosłość prawną tylko wtedy, gdy stanowi normę bezwzględnie obowiązującą.

Nie ulega wątpliwości, że także omawiane wyżej normy określające wielkość udziału w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego oraz właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych mają charakter bezwzględnie obowiązujący. W sprawie określenie udziałów właścicieli lokali nr 1 i nr 2 w nieruchomości wspólnej wskutek pominięcia powierzchni samodzielnych lokali niewyodrębnionych narusza w sposób oczywisty art. 3 ust. 3 u.w.l.

Postanowienia czynności prawnej określające udziały w nieruchomości wspólnej niezgodnie art. 3 ust. 3 u.w.l. są z mocy art. 58 § 1 k.c. nieważne. Nie musi to jednak powodować nieważności całej czynności. Zgodnie z art. 58 § 1 *in fine* k.c., w miejsce nieważnego postanowienia może wejść właściwy przepis (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00 i 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00). Takie rozwiązanie jest jednak możliwe tylko wtedy, gdy w konkretnym przypadku wskazane zostały dane umożliwiające zastąpienie nieważnego postanowienia art. 3 ust. 3 u.w.l. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09 i 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15). W sprawie niewątpliwie tak nie jest, dlatego nie doszło do zarzucanego również w skardze kasacyjnej naruszenie art. 58 § 1 i 3 k.c. w związku z art. 3 ust. 3 i 5, art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 10 u.w.l.

Uwzględnieniu w postępowaniu wieczystoksięgowym wskazanych wadliwości czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności lokali przez wnioskodawczynię nie stał na przeszkodzie art. 626⁸ § 2 k.p.c. Sąd rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej bada wprawdzie jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, nie wyłącza to jednak badania przez sąd w zakresie tego materiału i na jego podstawie oraz na podstawie faktów powszechnie znanych lub znanych sądowi urzędowo także skuteczności materialnej czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu

(por. uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2005 r., C CK 409/04 i 20 października 2011 r., III CSK 322/10). W sprawie sama treść księgi wieczystej w zestawieniu z aktem notarialnym zawierającym wniosek o wpis dawała podstawę do stwierdzenia pominięcia przez wnioskodawczynię przy ustanawianiu odrębnej własności lokali znacznej części powierzchni niewyodrębnionych samodzielnych lokali; każdy z 16 ujawnionych w księdze wieczystej budynków nieuwzględnionych przez wnioskodawczynię przy ustanawianiu odrębnej własności lokali nr 1 i nr 2 obejmował - można zakładać - co najmniej jeden samodzielny lokal.

Ze względu na bezzasadność przytoczonych w skardze kasacyjnych podstaw Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

jw

kc