

Sygn. akt I CSK 103/17

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku K.M.E.

przy uczestnictwie Miasta W. i Spółdzielni Mieszkaniowej [...] w W.

o wyodrębnienie z księgi wieczystej lokalu mieszkalnego i założenie dla niego

księgi wieczystej oraz wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 listopada 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 13 września 2016 r., sygn. akt V Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni K.M.E. wniosła o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej i dokonanie w niej wpisów: w dziale I. - założenie księgi wieczystej w wyniku wyodrębnienia lokalu, lokal mieszkalny nr [...] w budynku przy ulicy T. w W., w dziale I. - udział 4962/551551 w prawie współwłasności budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu objętego księgą wieczystą Kw nr (...), w

dziale II - wnioskodawczyni jako właścicielka. Jako podstawę wniosku wskazała załączony prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 17 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C (...), zobowiązujący Spółdzielnię Mieszkaniową [...] w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności wskazanego lokalu ze związanymi z nią prawami na K.M.E.

Postanowieniem z dnia 5 marca 2015 r., Sąd Rejonowy w W., na skutek sprzeciwu od postanowienia referendarza o odmowie dokonania wpisu, oddalił wniosek. Postanowieniem z dnia 13 września 2016 r. Sąd Okręgowy w W. uchylił powyższe postanowienie i przekazał wniosek do ponownego rozpoznania wskazując, że nieujawnienie budynku w księdze wieczystej nie stoi na przeszkodzie założeniu księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej i dokonaniu wpisu w księdze macierzystej nieruchomości gruntowej wobec ujawnienia w niej wcześniej spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ponadto prawomocny wyrok stanowi wystarczającą podstawę prawidłowego opisu budynku i potwierdzenia nowego stanu prawnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 5 maja 2016 r. oddalił wniosek, a Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni.

Z bezspornych ustaleń faktycznych, znajdujących potwierdzenie w wypisie z rejestru budynków z dnia 28 października 2014 r. oraz wyrysie z mapy ewidencji gruntów z dnia 23 września 2014 r., wynika, że budynek mieszkalny położony jest na gruncie objętym księgą wieczystą powołaną we wniosku oraz księgą wieczystą Kw nr (...), której właścicielem jest W. Spółdzielnia Mieszkaniowej [...] przysługuje prawo użytkowania wieczystego jedynie do nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Odwołując się do zasady *superficies solo cedit* (art. 191 k.c.) Sąd wskazał, że nie jest możliwe wyodrębnienie lokalu nr [...] i założenie dla niego księgi wieczystej do czasu uregulowania stanu prawnego budynku usytuowanego na dwóch nieruchomościach gruntowych o różnym stanie prawnym.

Wnioskodawczyni wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w całości. Wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie i wydanie rozstrzygnięcia

merytorycznego poprzez uwzględnienie wniosku powołała obie podstawy kasacyjne (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Jako naruszone przepisy postępowania wskazała art. 365 § 1 k.p.c. oraz art. 386 § 6 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie sprawy niezgodnie z wytycznymi zawartymi w poprzednim postanowieniu kasatoryjnym oraz prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 17 kwietnia 2013 r., zobowiązującym Spółdzielnię Mieszkaniową [...] w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na jej rzecz odrębnej własności lokalu, którego dotyczył wniosek, ponadto art. 510 k.p.c. poprzez „nieusprawiedliwione rozszerzenie kręgu uczestników i niezasadne zaangażowanie W. do niniejszego postępowania”. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego wskazała art. 47 k.c. w zw. z art. 3 pkt 1 i 2 ustawy - Prawo budowlane oraz art. 191 i art. 151 k.c. poprzez wadliwe przyjęcie, że części składowe budynku położonego częściowo na nieoddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości należącej do innej osoby niż właściciel budynku pozostają własnością tejże osoby, nie zaś właściciela budynku. Skarżąca wskazała, że sporna część o powierzchni 15 m² stanowi balkon (taras) należący do jej lokalu mieszkalnego i mimo przekroczenia granicy sąsiedniej nieruchomości gruntowej nadal jest elementem budynku, którego właścicielem jest spółdzielnia. Właścicielowi sąsiedniej nieruchomości służą jedynie roszczenia o wykup lub ustanowienie odpowiedniej służebności.

Sąd Najwyższy zważył:

Księgi wieczyste są publicznym, jawnym, sądowym rejestrem stanu prawnego nieruchomości. Sąd prowadzący księgę wieczystą dokonuje wpisu na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje podjęcie tej czynności z urzędu. Kodeks postępowania cywilnego w sprawach rozpoznawanych w postępowaniu wieczysto-księgowym reguluje kwestie podmiotowe samodzielnie, z odstępstwami od liberalnych zasad umożliwiających w sprawach rozpoznawanych w trybie nieprocesowym wzięcie udziału wszystkim zainteresowanym w sprawie już przez samo zgłoszenie lub dokonanie czynności procesowej. Powołany w skardze art. 510 k.p.c. nie miał zatem w sprawie zastosowania i nie może stanowić skutecznego zarzutu kasacyjnego. Niemniej przypomnieć należy, że zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. wniosek

o wpis może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, ponadto w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. Uczestnikami postępowania wieczysto-księgowego są, poza wnioskodawcą, tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić (art. 626¹ § 2 k.p.c.). W orzecnictwie podkreśla się, że celem wprowadzenia wskazanych ograniczeń było usprawnienie i sformalizowanie postępowania wieczysto-księgowego, m.in. przez ograniczenie kręgu podmiotów mogących w nim uczestniczyć (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 108, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10, Biul. SN 2010, nr 7, poz. 6, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/10, nie publ.). Konsekwentnie miasto stołeczne Warszawa, jako właściciel nieruchomości sąsiedniej, na której usytuowana jest część budynku położonego przy ulicy T. w W., trafnie zostało uznane za uczestnika postępowania.

Przed odniesieniem się do zarzutów dotyczących dalszych przepisów prawa procesowego (art. 365 § 1 k.p.c. oraz art. 386 § 6 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) niezbędne jest dokonanie oceny prawidłowości naruszenia prawa materialnego. Zarzuty skargi, oparte na twierdzeniu, że Sąd błędnie przyjął, iż części składowe budynku położone na nieruchomości, należącej do innej osoby, są jej własnością a nie właściciela budynku, są chybione. Nie tylko nie znajdują one oparcia w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, ale wręcz świadczą o niezrozumieniu jego treści. Sąd nie ustalił bowiem, że sporna część budynku (balkon) ma samodzielny status prawny a prawo jej własności przysługuje innej osobie, tylko podniósł, że nieuregulowany stan prawny budynku usytuowanego na dwóch nieruchomościach gruntowych o odmiennym stanie prawnym uniemożliwia wyodrębnienie w nim lokalu i założenie księgi wieczystej z ujawnieniem praw rzeczowych do budynku i gruntu jedynie na jednej z nich. Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) budynkiem jest obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, który posiada

fundamenty i dach. Balkony są elementem konstrukcyjnym budynku, w rozumieniu prawa cywilnego stanowią części składowe, gdyż nie mogą być od niego odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany jego lub całości budynku. Dopiero po wyodrębnieniu prawa własności lokalu, balkon służący wyłącznie do użytku jego właściciel przestaje być własnością wspólnoty (spółdzielni) i staje się częścią składową lokalu za wyjątkiem elementów zewnętrznych konstrukcji (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08). Istota problemu prawnego występującego w rozpoznawanej sprawie jest związana z brakiem normatywnej regulacji tzw. własności warstwowej, polegającej na ustanowieniu odrębnych praw własności tej samej nieruchomości w jej granicach przestrzennych (w głąb lub wznwyż) na rzecz różnych podmiotów. Kodeks cywilny (art. 140 i 143) stanowi, że w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, a na triadę uprawnień właścicielskich składa się korzystanie z rzeczy, rozporządzanie nią i posiadanie. Wyjątki dotyczą prawa do wód (art. 143 zd. 2 k.c.) i oznaczonych kopalin będących własnością górnictw (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnictw). Interes publiczny może ponadto ograniczyć korzystanie z tego prawa w oznaczonym zakresie, m.in. poprzez przeloty statków powietrznych na znacznej wysokości. Do powierzchni zabudowy budynkiem zalicza się nie tylko teren objęty jego obrysem na wysokości posadowienia na gruncie, ale wszystkie elementy przewieszenia, które występują w jego elewacji, jak balkony i loggie. Konsekwentnie, bez względu na to, czy taka zabudowa znajduje się na różnych nieruchomościach gruntowych, musi być traktowana jako jeden budynek, a wyodrębnienie prawa własności lokalu musi być powiązane z uzyskaniem, w odpowiednich częściach, jednolitego tytułu prawnego do wszystkich tych nieruchomości. Trafnie zatem Sąd drugiej instancji ocenił, że w stanie faktycznym i prawnym sprawy usytuowanie balkonu nad inną nieruchomością stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu (art. 626⁹ k.p.c.).

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 365 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., mającego polegać na pominięciu faktu i zakresu związania sądu wieczysto-księgowego prawomocnym wyrokiem sądu, zobowiązującym Spółdzielnię Mieszkaniową [...] w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i

przeniesieniu na rzecz wnioskodawczynie odrębnej własności lokalu. Orzeczenie sądu jest, co do zasady dokumentem, stanowiącym podstawę wpisu, a jego badanie w postępowaniu wieczysto-księgowym obejmuje przesłanki formalne, tj. czy ma urzędowe cechy pozwalające ustalić czy pochodzi od właściwego organu, spełnia wymogi formalne i jest prawomocny, albo przed uprawomocnieniem się wykonalny lub skuteczny (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966 r., III CZP 45/66, OSNCP 1966, nr 11, poz. 188, z dnia 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 194, z dnia 4 lipca 1986 r., III CZP 35/86, OSNCP 1987, nr 7, poz. 90, z dnia 28 sierpnia 1991 r., III CZP 71/91, OSNCP 1992, nr 3, poz. 47). Niemniej sąd powinien ponadto zbadać, czy orzeczenie to uzasadnia powstanie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej. Judykatura zgodnie przyjmuje że, jeżeli podstawą wpisu ma być umowa, wyrok zobowiązujący pozwanego do złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.) stanowi samodzielną podstawę prawną wpisu tylko wtedy, gdy uwzględnia w całości żądanie pozwu o stwierdzenie obowiązku zawarcia z powodem umowy przenoszącej własność nieruchomości, zawierającej wszystkie niezbędne jej elementy albo, gdy uwzględniając powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej, stwierdza zawarcie umowy stanowczej i ją zastępuje (por. mająca moc zasady prawnej uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199). Jeżeli wyrok zastępuje tylko oświadczenie woli jednej ze stron, albo nie zawiera wszystkich przedmiotowo istotnych postanowień umowy, niezbędne jest przedstawienie ponadto dokumentu, sporządzonego we właściwej formie, zawierającego oświadczenie woli drugiej strony lub oświadczenie obu w przedmiocie brakujących elementów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2001 r., V CKN 451/00). W sprawie okoliczność ta nie została dostatecznie wyjaśniona i budzi wątpliwości, gdyż już po wydaniu przez Sąd Okręgowy w W. wyroku z dnia 17 kwietnia 2013 r. strony podjęły próbę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, a notariusz odmówiła w dniu 23 lipca 2014 r. sporządzenia czynności notarialnej. Sąd rozpoznający wniosek o wpis, niezależnie od badania i ewentualnego związania sentencją wyroku sądowego, zobowiązany jest zbadać treść księgi wieczystej oraz inne załączone dokumenty. Z uzasadnienia postanowienia Sądu drugiej instancji

wynika, że przeszkoda dokonania wpisu została ujawniona na podstawie wypisu z rejestru budynków oraz wrysu z mapy ewidencji gruntów wskazujących, że budynek mieszkalny położony jest na dwóch samodzielnych nieruchomościach gruntowych, a orzeczenie sądu dotyczy tylko jednej z nich.

Nie można podzielić podstawy kasacyjnej także w części dotyczącej uchybienia treści art. 386 § 6 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. na skutek pominięcia związania oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania zawartymi we wcześniejszym postanowieniu kasatoryjnym. Z treści uzasadnienia tego rozstrzygnięcia wynika bowiem, że Sąd drugiej instancji rozważał inne kwestie prawne i nie odniósł się do tych przeszkód dokonania wpisu, które stanowią podstawę ponownego oddalenia wniosku.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, wobec braku uzasadnionych podstaw kasacyjnych, oddalił skargę (art. 398¹⁴ k.p.c.).