

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku "X." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.  
przy uczestnictwie M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
w likwidacji z siedzibą w W.

o założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego samodzielne  
lokalu mieszkalnego numer 14 w budynku przy ulicy S. w Ł.,  
wpis w dziale II prawa własności oraz w dziale III praw związanych  
z własnością lokali,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 28 czerwca 2019 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.  
z dnia 31 lipca 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 31 lipca 2017 r. zmienił  
postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 7 lutego 2017 r., w ten sposób, że  
uchylił wpisy referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z dnia 27 grudnia

2016 r. polegające na wyodrębnieniu samodzielnego lokalu mieszkalnego numer 14 w budynku przy ulicy S. w Ł. w księdze wieczystej numer (...), założeniu dla niego księgi wieczystej numer (...) i wpisaniu w dziale II tej księgi prawa własności na rzecz wnioskodawcy spółki „X.” wraz z powiązanymi z nimi wpisami w księdze wieczystej numer (...) oraz oddalił wniosek o wpis w powyższym zakresie.

U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że dołączone przez wnioskodawcę spółkę „X.” do wniosku dokumenty w postaci prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 12 marca 2013 r. (VII GC (...)), w przedmiocie zobowiązania O. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności lokali mieszkalnych, oraz prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 4 maja 2015 r. (VII GC (...)), ustalający, że zobowiązanym wobec wnioskodawcy w zakresie obowiązku określonego w wyroku z dnia 12 marca 2013 r. w sprawie VII GC (...) jest M. Sp. z o.o. w W. oraz każdy kolejny jego następca prawny, nadto oświadczenie wnioskodawcy wyrażone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...)/2016 z dnia 28 lipca 2016 r. o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali i ich nabycie w wykonaniu przedwstępnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 28 kwietnia 2009 r., Rep. A Nr (...)/2009, nie stanowią podstawy do żądanego wpisu. W ocenie Sądu dokumenty te nie wskazują, by doszło do zawarcia umowy, o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, albowiem wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 12 marca 2013 r. (VII GC (...)) nie określa w sposób wystarczający związanego z prawem odrębnej własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej. Nie jest bowiem wystarczające opisowe wskazanie, że jest to udział w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej nabywanych lokali mieszkalnych do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w S. - oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 56 k.c., art. 64 k.c., art. 65 § 2 k.c., art. 3 ust. 1, 2, 3,4 ustawy o własności lokali: dalej:

„u.w.l.”), art. 8 ust. 1 u.w.i., a także art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c., art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i art. 626<sup>9</sup> k.p.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dokonanie żądanych wpisów gdyż uznał, że orzeczenia Sądu Okręgowego z dnia 12 marca 2013 r. (VII GC (...)) i z dnia 4 maja 2015 r. (VII GC (...)) nie zastępują umowy, o której mowa w art. 8 ust. 1 u.w.i., z uwagi na brak określenia w tych orzeczeniach wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Prawo odrębnej własności lokalu, zarówno wtedy, gdy było regulowane przepisami kodeksu cywilnego, jak i pod rządem ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jest prawem nadrzędnym w stosunku do udziału we własności nieruchomości. Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.i., udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (ust. 4).

Przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej wskazany w art. 3 ust. 3 u.w.i. ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Podobnie pod rządem ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) przyjmowano, że charakter taki miał art. 15a ust. 2 tej ustawy, który określał sposób obliczenia wielkości udziału właściciela lokalu w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu. W doktrynie

podkreśla się, że za bezwzględnie obowiązującym charakterem art. 3 ust. 3 u.w.l. przemawia nie tylko jego kategoryczne brzmienie, lecz także okoliczność, że wielkość udziałów ma znaczenie dla stosunków zewnętrznych z osobami trzecimi, gdyż decyduje o zakresie odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty oraz o podejmowaniu uchwał, które mają znaczenie nie tylko dla właścicieli lokali (art. 17 i 23 u.w.l.; por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, niepubl.). Przy czym udział w nieruchomości wspólnej nie jest prawem głównym, lecz prawem związanym z własnością lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego przeszkodę do uwzględnienia dokonania żądanych wpisów stanowi brak określenia w wyrokach Sądu Okręgowego w K. z dnia 12 marca 2013 r. (VII GC (...)) i z dnia 4 maja 2015 r. (VII GC (...)), nakazujących złożenie oświadczenie woli o ustanowieniu odrębnej własności lokali, wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy w orzeczeniach z dnia 12 marca 2013 r. (VII GC (...)) i z dnia 4 maja 2015 r. (VII GC (...)) wprawdzie nie określił wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej niemniej, czego niepodobna pominąć, o nich orzekł, nakazując pozwanemu złożyć oświadczenie woli o przeniesieniu na rzecz powoda także udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki oraz we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali określając reguły ich ustalenia, odpowiadające treści art. 3 ust. 3 u.w.l. W tym zakresie to orzeczenie Sądu zastępuje przyjęte przez wnioskodawcę oświadczenie woli pozwanej o przeniesieniu na powoda udziałów w nieruchomości wspólnej, aczkolwiek wadliwie określonych. Okoliczność zaś ta uprawnia wniosek, że orzeczenia Sądu Okręgowego z dnia 12 marca 2013 r. (VII GC (...)) i z dnia 4 maja 2015 r. (VII GC (...)) zastępują umowę, o której mowa w art. 8 ust. 1 u.w.l.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 września 2013 r. (OSNC 2014, nr 6, poz. 64) wyraził stanowisko, iż w wyjątkowych sytuacjach

podstawę wpisu do księgi wieczystej może stanowić sam przepis ustawy (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 1993 r., III CZP 91/93, OSNCP 1994, nr 2, poz. 29, z dnia 7 maja 2009 r., III CZP 15/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 10, z dnia 7 października 2009 r., III CZP 69/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 53 i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 29/13, OSNC 2014, nr 1, poz. 5 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7, z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1092/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 122 i z dnia 13 listopada 2003 r., I CK 238/02, niepubl.). Stanowisko to można już uznać za utrwalone w orzecznictwie. Znalazło ono również wyraz w § 60 pkt. 4 lit. a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. 2016, poz. 312 ) zgodnie z którym przy dokonywaniu wpisów w działach I-Sp, II, III i IV, jeżeli podstawą wpisu jest akt prawny, należy wskazać datę jego uchwalenia lub wydania.

Nie budzi wątpliwości, że taka wyjątkowa sytuacja zachodzi w sprawie, skoro Sąd orzekając o udziałach w nieruchomości wspólnej zamiast określenia wielkości tych udziałów określił reguły ich ustalenia, odpowiadające treści art. 3 ust. 3 u.w.l. W sytuacji zatem, w której art. 3 ust. 3 u.w.l., określający sposób obliczania udziałów, wchodzi na miejsce wadliwie orzeczonych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, zachodzą podstawy, by przyjąć, że także ten przepis może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej prawidłowo obliczonych udziałów.

Skarżący podniósł, a czego nie rozważył Sąd Okręgowy, że podstawami wpisów w księdze wieczystej w zakresie wielkości udziałów stanowią dołączone do wniosku dokumenty mające klauzulę, że są przeznaczone do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, w postaci wydanych przez Starostę K. w K. wypisów z kartoteki każdego lokalu (z dnia 17 listopada 2015 r. i z dnia 20 czerwca 2016 r.) i wypisu z kartoteki budynków (z dnia 6 października 2015 r. i z dnia 25 kwietnia 2016 r.). W wypisach kartotek lokali podano powierzchnię użytkową konkretnego lokalu i powierzchnię użytkową wszystkich lokali, a więc podano także stosunek tych dwóch wartości będący udziałem właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

Innymi słowy, że z tej dokumentacji wprost wynika wielkość udziału wydzielonego lokalu w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Tak określona kognicja uprawnia sąd wieczystoksięgowy do oceny, czy przedłożone przez skarżącego dokumenty mogą stanowić podstawę do ustalenia wielkości udziału bliżej określonego lokalu nr 14 w nieruchomości wspólnej, a w przypadku pozytywnej oceny dokonania z uwzględnieniem tej wielkości żądanych wpisów.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.

jw