

POSTANOWIENIE

9 lipca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)
SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)
SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Anna Matczak

po rozpoznaniu na rozprawie 9 lipca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej J. K.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu
z 29 marca 2019 r., XV Ca 250/19,
w sprawie z wniosku J. K. i B. H.
z udziałem A. D., G. M., M. D. i A. H.
o założenie ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych i wpis
własności,

oddala skargę kasacyjną.

Grzegorz Misiurek	Monika Koba	Roman Trzaskowski
[SOP]		

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. K. i B. H. wnieśli o sprostowanie wpisów w dziele II księgi
wieczystej nr [...] prowadzonej
dla nieruchomości położonej w P. przy ul. [...] oraz o założenie nowych ksiąg
wieczystych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych
nr [...] i nr [...] w budynku usytuowanym na tej nieruchomości i ujawnienie
własności tych lokali na rzecz J. K. Jako podstawę żądanych wpisów odrębnej

własności lokali wskazali akt notarialny [...], sporządzony przez notariusza [...] w P., Rep. [...], obejmujący umowę ustanowienia odrębnej własności lokali, zaświadczenia Prezydenta Miasta P. [...] o samodzielności lokali oraz wypisy z kartotek lokali.

Wniosek o sprostowanie został uwzględniony, zaś wniosek o założenie ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali nr [...] i [...] i wpisanie prawa ich własności na rzecz wnioskodawcy J. K. referendarz sądowy oddalił postanowieniem z 28 września 2018 r.

Po wniesieniu przez wnioskodawcę skargi na to orzeczenie Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu postanowieniem z 20 listopada 2018 r. oddalił wniosek i orzekł o kosztach postępowania. Sąd ten ustalił, że w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości gruntowej położonej w P., jako jej współwłaściciele wpisani są B. H. w udziale wynoszącym [...] i J. K. w udziale wynoszącym [...] oraz właściciele wyodrębnionych lokali. Suma udziałów ujawnionych w dziale II księgi wieczystej wynosi [...]. W dziale III wpisano ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w P. [...] w sprawie o zniesienie współwłasności ([...]). Orzeczenie to stanowiło również podstawę wszystkich wpisów własności udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z wyodrębnionymi lokalami. Dokonano nim zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali i przydzielenie ich własności dotychczasowym współwłaścicielom. Większość lokali została już wyodrębniona i zostały założone dla nich nowe księgi wieczyste. Dotychczas nie zostały wyodrębnione dwa lokale objęte wymienionym orzeczeniem, tj. lokal nr [...] o powierzchni łącznej [...] waz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości [...] - przydzielony J. K. oraz lokal nr [...] o powierzchni łącznej [...] z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości [...] - przydzielony B. H. J. K. i B. H. [...] zawarli w formie aktu notarialnego umowę - załączoną do wniosku – w której ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [...] (składającego się z salonu z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki i korytarza) o powierzchni użytkowej [...],

do którego przynależą piwnica oraz inne pomieszczenia o łącznej powierzchni [...], a więc o łącznej powierzchni użytkowej [...] oraz odrębną własność lokalu mieszkalnego numer [...] (składającego się z salonu z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza) o powierzchni użytkowej [...], do którego przynależy inne pomieszczenie o powierzchni [...], tj. o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej [...], wyłącznie na rzecz J. K.

Sąd Rejonowy wskazał, że - zgodnie z art. 7 ustawy o własności lokali (dalej: „u.w.l.”) - możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu na mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność albo w drodze umowy (ust. 1), przy czym w obu tych przypadkach do powstania tej własności konieczny jest wpis do księgi wieczystej (ust. 2). W świetle tych unormowań, nie można przyjąć, że na podstawie postanowienia [...] w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości powstała odrębna własność lokalu nr [...].

Sąd Rejonowy zauważył, że postanowienie o zniesieniu współwłasności należy do orzeczeń niepodzielnych. Powinno ono zatem obejmować - co do zasady - całość przedmiotu podlegającego podziałowi; nie jest możliwe jego częściowe wykonanie z uwagi na wzajemne powiązania i zależności zawartych w nim rozstrzygnięć. Z tego też względu w orzecznictwie wyłączono możliwość ingerowania przez sąd wyższej instancji tylko w niektóre rozstrzygnięcia w zakresie zniesienia współwłasności (postanowienie SN z 29 sierpnia 1961 r., I CZ 91/61, OSN 1962, nr 4, poz.143; wyrok SN z 7 listopada 1964 r., III CR 294/64, OSNCP 1965, nr 7-8, poz.130; uchwały SN: z 11 marca 1977 r., III CZP 7/77, OSNCP 1977, nr 11, poz. 205 i z 22 marca 1991 r., III CZP 17/91, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 19). Za niedopuszczalną zatem należało uznać również ingerencję w te rozstrzygnięcia jednej ze stron postępowania sądowego przez odmienne umowne ich ukształtowanie.

Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro faktycznie dotychczas nie powstała odrębna własność lokalu nr [...] w granicach oznaczonych w postanowieniu [...], to nie może ona stanowić przedmiotu obrotu. Okoliczność, iż część rozstrzygnięć zawartych w tym orzeczeniu została już wykonana stanowi przeszkodę do skutecznego zniesienia współwłasności w pozostałym zakresie

w sposób odmienny na podstawie umowy zawartej pomiędzy niektórymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. O wzajemnej zależności rozstrzygnięć zawartych w postanowieniu znoszącym współwłasność świadczy chociażby fakt, iż w przypadku uznania za dopuszczalne zawarcie umowy [...] w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokali nr [...] i [...], stanowiącej w istocie ponowne zniesienie współwłasności w ramach ujawnionych udziałów B. H. i J. K., B. H. nie przysługiwałby już udział umożliwiający wyodrębnienie na jej rzecz lokalu nr [...] zgodnie z postanowieniem Sądu [...], w którym rozstrzygnięto również o tym, że zniesienie współwłasności następuje bez obowiązku dopłat. Nadto w orzeczeniu tym Sąd tak określił udziały w nieruchomości wspólnej związane z poszczególnymi lokalami, aby ich suma wyczerpała całości udziałów w nieruchomości wspólnej. Obecnie suma udziałów ujawnionych w dziale II księgi wieczystej wynosi [...] i doprowadzenie do tzw. jedności jest możliwe tylko poprzez wyodrębnienie wszystkich lokali zgodnie z postanowieniem [...] Z tych względów - w ocenie Sądu Rejonowego wniosek podlegał oddaleniu (art. 626⁹ k.p.c.).

Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację wnioskodawcy J. K. od postanowienia Sądu Rejonowego, uznając to rozstrzygnięcie za prawidłowe. Wskazał, że z treści postanowienia [...] oraz aktu notarialnego [...] wynika, iż w istocie zamiarem wnioskodawców było doprowadzenie do powstania - w miejsce lokalu mieszkalnego nr [...] wyodrębnionego wymienionym postanowieniem i przyznanego na własność J. K. - dwóch mniejszych lokali mieszkalnych, które przypadłyby również J. K. Sąd pierwszej instancji nie miał zatem racji stwierdzając, że umowa [...] stanowiła „ponowne zniesienie współwłasności w ramach ujawnionych udziałów B. H. i J. K.” oraz że w wyniku jej zawarcia B. H. nie przysługiwałby już udział, który umożliwiałby jej wyodrębnienie lokalu nr [...] zgodnie z postanowieniem znoszącym współwłasność. Wnioskodawcy nie mogli skorzystać z możliwości sukcesywnego wyodrębnienia własności lokali znajdujących się w budynku, przewidzianej w art. 4 w związku z art. 7 ust. 1 i art. 10 u.w.l.. W świetle tych przepisów, właściciel nieruchomości może

ustanowić odrębną własność lokalu dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej. W konkretnym stanie faktycznym było to jednak wyłączone ze względu na skutki prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności (art. 365 § 1 k.p.c.). Prawomocne orzeczenie sądu podlega wykonaniu przez strony nim związane (w analizowanym wypadku - przez złożeniu wniosku o założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu i wpisanie prawa własności). W sprzeczności z art. 365 § 1 k.p.c. pozostaje podjęcie, po uprawomocnieniu się postanowienia, czynności prawnych ignorujących jego treść, zwłaszcza w sytuacji, gdy inne osoby uprawnione dopełniły swoich obowiązków i doprowadziły do powstania odrębnej własności lokali zgodnie z postanowieniem. Za taką czynność należy uznać umowę [...] zmierzającą do wyodrębnienia na rzecz skarżącego wnioskodawcy własności innych lokali mieszkalnych niż lokal nr [...] przyznany mu orzeczeniem Sądu. Nie można przyjąć, że wnioskodawcy mogli zawrzeć skutecznie taką umowę na podstawie art. 4 u.w.l.; nie byli oni dotychczasowymi właścicielami, którzy takiego sukcesywnego wyodrębnienia mogli dokonać.

Zawarta przez wnioskodawców umowa była zatem sprzeczna z ustawą, a w konsekwencji nieważna (art. 58 § 1 k.c.), co stanowiło przeszkodę do dokonania żądanego przez nich wpisu.

Sąd Okręgowy wskazał, że należy najpierw doprowadzić do wykonania postanowienia o zniesieniu współwłasności poprzez wpisanie do księgi wieczystej lokalu nr [...] wyodrębnionego w tym orzeczeniu, przyznanego na własność wnioskodawcy, co będzie stanowiło punkt wyjścia dla ewentualnego dokonania przez niego podziału tak powstałej nieruchomości lokalowej. Podział taki mógłby zostać ewentualnie dokonany przy zachowaniu procedury wynikającej z ustawy o własności lokali, w szczególności uzyskania zgody właścicieli lokali (art. 22 ust. 4 u.w.l.).

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.), wnioskodawca J. K. wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 4, art. 7 ust. 1 i 2 w związku z art. 11 ust. 1 u.w.l. i art. 58 § 3 k.c. poprzez ich błędną wykładnię. Podstawę naruszenia przepisów postępowania wypełnił zaś zarzutami obrazy art. 626⁸ § 1 i 2 w związku z art. 626⁹ i art. 365 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Podniesione przez skarżącego zarzuty zmierzały do podważenie trafności oceny, leżącej u podstaw zaskarżonego postanowienia, że po wydaniu przez sąd orzeczenia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali nie jest dopuszczalne zawarcie umowy znoszącej tę współwłasność w sposób odbiegający od przyjętego w tym rozstrzygnięciu. Zarzuty te nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sądy obu instancji prawidłowo przyjęły, że przy rozpoznawaniu wniosku zgłoszonego przez wnioskodawców należało uwzględnić nie tylko dołączone do niego dokumenty, ale także postanowienie Sądu Rejonowego w P. [...] Orzeczenie to stanowiło podstawę wpisów w księdze wieczystej nr [...] i znajduje się w aktach tej księgi. Sąd był zobligowany do zbadania treści księgi wieczystej i uwzględnienia faktów znanych mu z urzędu (zob. postanowienia SN: z 1 grudnia 2011 r., I CSK 83/11, OSNC-ZD 2012, nr 3, poz.60; z 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, nie publ. i z 31 stycznia 2014 r., I I CSK 225/13, nie publ. oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 25 lutego 2016r., III CZP 86/15, OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81). Dokonanie oceny zasadności wniosku z uwzględnieniem treści postanowienia znoszącego współwłasność – wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego – nie stanowiło wykroczenia poza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. i nie naruszało art. 365 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy przyjął, że wystąpienie przeszkody do dokonania wpisu należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które - mimo formalnego

wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu - nie zezwała z punktu widzenia prawa na jego dokonanie. Wchodzą tu w grę okoliczności natury prawnej, determinujące skuteczność czynności mającej stanowić podstawę wpisu. Wychodząc z tego prawidłowego założenia Sąd Okręgowy trafnie uznał, że w konkretnym stanie faktycznym tak rozumiana przeszkoda do uwzględnienia wniosku wynika z treści prawomocnego postanowienia [...], wiążącego strony i sąd, który je wydał, a także inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Postanowieniem tym, wydanym w sprawie prowadzonej m.in. z udziałem B. H. i J. K., dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. [...] w ten sposób, że w budynku mieszkalnym znajdującym się na tej nieruchomości ustanowiono odrębną własność wszystkich [...] lokali mieszkalnych, które przyznano na własność dotychczasowym współwłaścicielom nieruchomości. J. K. przypadł m.in. lokal mieszkalny nr [...] o łącznej powierzchni (z pomieszczeniami przynależnymi) [...] wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, zaś B. H. - lokal mieszkalny nr [...] o łącznej powierzchni wynoszącej (z pomieszczeniami przynależnymi) [...] wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie w postanowieniu ustalono, że nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz elementy budynku wymienione w pkt II tego orzeczenia. Dla wszystkich lokali mieszkalnych wyodrębnionych przez Sąd, z wyjątkiem lokali nr [...] i nr [...], założone zostały księgi wieczyste, zaś w KW [...] prowadzonej dla nieruchomości wspólnej w dziele II pozostają wpisani jako współwłaściciele - obok właścicieli wyodrębnionych lokali - wnioskodawcy J. K. i B. H. Sąd Okręgowy stwierdził, że w świetle przytoczonych okoliczności nie można przyjąć, iż wnioskodawcy mogli skorzystać skutecznie z - przewidzianego w art. 4 u.w.l. - uprawnienia do wyodrębnienia dalszych lokali. W konkretnym stanie faktycznym nie doszło bowiem do sukcesywnego wyodrębniania lokali, co potwierdza treść prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w P. [...] nie można zatem uznać, że byli oni „dotychczasowymi właścicielami” dokonującymi takiego sukcesywnego wyodrębnienia.

Z przytoczonych motywów zaskarżonego wyroku wynika jednoznacznie, że - według Sądu Okręgowego - art. 4 u.w.l. nie miał w sprawie zastosowania. Skuteczne podważenie powyższej oceny wymagało podniesienia zarzutu wadliwego niezastosowania tego przepisu do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, mimo istnienia ku temu podstaw. Zarzut taki nie został podniesiony.

Skarżący wskazał na naruszenie art. 4 w związku z art. 7 ust. 1 i 2 oraz art. 11 ust. 1 u.w.l. przez błędną wykładnię. Zarzut ten nie mógł wyrzucić zamierzonego skutku. Sąd Okręgowy nie uznał bowiem, że dokonanie wnioskowanego wpisu ingerowałoby w treść postanowienia znoszącego współwłasność, lecz prowadziłoby do jego zignorowania. Ocena ta – wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego – nie jest wynikiem błędnej wykładni art. 4 w związku z art. 7 ust.1 i 2 oraz art. 11 ust. 1 u.w.l. w związku z art. 58 § 3 k.c.

Zaskarżone rozstrzygnięcie – jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy - nie zamyka skarżącemu drogi do osiągnięcia zamierzonego celu. gdyż po wykonaniu postanowienia znoszącego współwłasność (wpisaniu do księgi wieczystej lokalu nr [...]) może dojść do ewentualnego podziału wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, przy spełnieniu warunków przewidzianych w art. 22 ust 4 u.w.l.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

Grzegorz Misiurek

Monika Koba

Roman Trzaskowski

(M.K.)

[a!]