

POSTANOWIENIE

6 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Mariusz Załucki

SSN Oktawian Nawrot (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 6 czerwca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji w W.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie
z 27 października 2020 r., II Ca 581/20,
w sprawie z wniosku X. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
przy uczestnictwie M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji w W.
o założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego samodzielnego lokalu
mieszkalnego nr [...] w budynku przy ul. [...] w Ł., wpis w dziale II prawa własności
oraz w dziale I-SP praw związanych z własnością lokalu ,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od uczestniczki postępowania na rzecz
wnioskodawczyni kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych)
z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie
w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie
tygodnia od dnia doręczenia postanowienia uczestniczce do dnia
zapłaty - tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Oktawian Nawrot Krzysztof Wesołowski Mariusz Załucki

[PG]i

UZASADNIENIE

Na wniosek X. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. nr [...] Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim 28 kwietnia 2020 r. dokonał następującego wpisu: wyodrębnił z księgi wieczystej oznaczonej nr [...], prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ul. [...] - lokal nr [...] o powierzchni użytkowej 43,38 m² położony na 2 piętrze, składający się z salonu z kuchnią, holu, łazienki, sypialni i założył księgę wieczystą nr [...], w której w dziale II dokonał wpisu prawa własności lokalu, zaś w dziale I-SP praw związanych z własnością lokalu, tj. udziału do 4338/166949 w częściach wspólnych budynku oraz udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oznaczonego nr [...], o pow. 0,1204 ha na rzecz wnioskodawcy X. Sp. z o.o. w K..

Podstawą wpisu był prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 r., VII GC 257/12, w przedmiocie zobowiązania O. Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności lokali mieszkalnych, w tym lokalu nr 16 oraz prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z 4 maja 2015 r., VII GC 171/14, o ustalenie, że zobowiązanym wobec wnioskodawcy w zakresie obowiązku określonego w wyroku z dnia 12 marca 2013 r., w sprawie VII GC 257/12, 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 [...] z 24 października 2017 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 28 kwietnia 2009 r., Rep. A nr [...]. Podstawę żądanego wpisu stanowił także wypis z kartoteki lokali [...].

Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację uczestniczki M. Sp. z o.o. w likwidacji w W. od postanowienia Sądu Rejonowego, dzielając ocenę, że dokumenty załączone do wniosku uzasadniały jego uwzględnienie.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., uczestniczka wniosła o uchylenie postanowienia

Sądu Okręgowego w Szczecinie w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

W ramach podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. uczestniczka zarzuciła naruszenie art. 56, art. 64 i art. 65 § 2 k.c., art. 3 ust. 1, 2, 3, 4, ustawy o własności lokali i art. 626⁸ § 2 k.p.c. polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej uczestniczka zarzuciła naruszenie art. 626⁸ § 2 i 626⁹ k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zarzuty podniesione w skardze w ramach obu podstaw kasacyjnych zmierzały do podważenia oceny Sądu Okręgowego stwierdzającej, że dokumenty, na które powołała się wnioskodawczyni stanowiły dostateczną podstawę do uwzględnienia złożonego przez nią wniosku. Według skarżącej, brak określenia w wyrokach Sądu Okręgowego w Kielcach z 12 marca 2013 r. (VII GC 257/12) oraz z 4 maja 2015 r. (VII GC 171/14), nakazujących złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokali, wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej nie został uzupełniony we właściwej formie. Samo zaś wskazanie w pierwszym z powołanych orzeczeń, że są to udziały w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i we własności części wspólnych budynku oraz innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, odpowiadające stosunkowi powierzchni użytkowej nabywanych lokali mieszkalnych do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, nie jest wystarczające do ustanowienia odrębnej własności lokali.

2. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego orzeczenie sądu zobowiązujące do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na uprawnionego powinno określać w sentencji wszystkie elementy treści warunkujące powstanie tego prawa i jego ujawnienia w księdze wieczystej. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a więc również zastępujące

ją orzeczenie sądu, stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali, powinno określać m.in. wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, w której nie określono wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ani danych umożliwiających ich ustalenie, jest nieważna (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z: 3 września 2009 r., I CSK 6/09; 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09; 20 listopada 2015 r., I CSK 22/15; oraz postanowienia Sądu Najwyższego z: 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12; 8 listopada 2023 r., II CSKP 1453/22) jednakże możliwe jest sanowanie przez strony wad umowy w drodze późniejszych oświadczeń woli – złożonych w wymaganej formie – wprowadzających do jej treści brakujących koniecznych postanowień.

3. Powyższe stanowisko było podstawą prawomocnego oddalenia skargi na orzeczenie referendarza, zawierającej żądania tożsame z treścią wniosku będącego przedmiotem niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z 31 lipca 2017 r., II Ca 770/17, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim z 7 lutego 2017 r. oddalające skargę na orzeczenie referendarza, w ten sposób, że uchylił wpisy referendarza sądowego i oddalił wniosek.

Postanowieniem z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 139/18, Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie wskazując, że w okolicznościach sprawy sąd wieczystoksięgowy miał prawo, a przede wszystkim obowiązek, skontrolowania dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę pod kątem możliwości dokonania wpisu. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że podstawą wniosku było orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli, które w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej zawierało jedynie odniesienie do art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Konsekwentnie uzupełnienie tego braku mogło nastąpić jedynie w drodze kolejnego orzeczenia sądu bądź zgodnych oświadczeń stron złożonych w formie aktu notarialnego.

Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w postanowieniu z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 138/18 w odniesieniu do usytuowanego w tym samym budynku lokalu nr 12.

4. W realiach niniejszej sprawy, wskazać należy, że w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy podkreślił, że rozpoznawany przez niego kolejny wniosek o dokonanie objętych nim wpisów został oparty na zmodyfikowanej podstawie faktycznej. Wnioskodawczyni oparła bowiem swój wniosek nie tylko na nowym oświadczeniu, w którym podała prawidłową powierzchnię lokalu, udział w prawach do nieruchomości wspólnej związany z własnością tego lokalu, ale na aktualnych kartotekach lokali, w tym lokalu nr 16, aktualnej kartotece budynku, opinii uzupełniającej rzeczoznawcy majątkowego z 9 października 2017 r., dokumentach złożonych przez uczestnika do aktu notarialnego z 11 października 2016 r., rep. A [...], treści oświadczeń uczestnika zawartych w akcie notarialnym z 20 października 2016 r. rep. A [...] oraz dokumentach złożonych do tego aktu, znajdujących się w aktach księgi wieczystej Kw [...]. Wnioskodawczyni w szczególności wskazała, że w aktach tej księgi wieczystej znajduje się wniosek uczestnika z 27 grudnia 2017 r. o dokonanie wyodrębnienia m.in. lokalu nr 16, z załączonym do niego aktem notarialnym z 29 grudnia 2017 r., z którego wynika tożsama wielkość powierzchni lokalu i udziału w użytkowaniu wieczystym oraz częściach wspólnych.

W powyższych okolicznościach w opinii Sądu Okręgowego można mówić o zgodnych oświadczeniach woli stron co do określenia wprost wielkości udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, a także zgodnych oświadczeniach woli stron co do powierzchni lokalu oraz powierzchni użytkowej budynku umożliwiających ustalenie udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej według reguły wynikającej z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie nie zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu, znajdująca oparcie w art. 199 § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

5. Z uwagi na powyższe, podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty uznać należało za chybione.

Wskazać ponadto należy, że z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia wynika, że w budynku, w którym usytuowany jest lokal nr 16, w analogicznym stanie faktycznym doszło również do prawomocnego

wyodrębnienia lokali nr 14 i 15 (objętych rozstrzygnięciami zawartymi w wyrokach Sądu Okręgowego w Kielcach z 12 marca 2013 r., VII GC 257/12, i z 4 maja 2015 r., VII GC 171/14), założenia dla nich osobnych ksiąg wieczystych i dokonania w nich stosownych wpisów. Orzeczenia zapadłe w postępowaniach wieczystoksięgowych dotyczących tych lokali zostały wydane z uwzględnieniem stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniach kasatoryjnych z 28 czerwca 2019 r. w sprawach II CSK 142/18 i II CSK 150/18. W uzasadnieniu tych postanowień wskazano – nawiązując do poglądu prezentowanego we wcześniejszych licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego – że w wyjątkowych sytuacjach podstawę wpisu do księgi wieczystej może stanowić sam przepis ustawy.

W sytuacji zatem, w której art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, określający sposób obliczania udziałów, wchodzi na miejsce wadliwie orzeczonych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, zachodzą podstawy do przyjęcia, że także ten przepis może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej prawidłowo obliczonych udziałów (z ostatnich zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 listopada 2023 r., II CSKP 1453/22).

Podkreślić jednocześnie należy, że w realiach niniejszej sprawy zastosowanie argumentacji przedstawionej w przywołanych orzeczeniach, wobec spełnienia wymogu określenia wielkości udziału przypadającego właścicielowi lokalu nr 16 w nieruchomości wspólnej, z uwagi na fakt istnienia w tym zakresie zgodnych oświadczeń woli stron, nie było konieczne.

6. Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn. Dz.U. 2023, poz. 1964).

Oktawian Nawrot

Krzysztof Wesołowski

Mariusz Załucki

[SOP]

[ms]

