

Sygn. akt II CSK 432/11

POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. K.

przy uczestnictwie Przedsiębiorstwa Wielobranżowego "A."

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

o wpis do księgi wieczystej Kw „x.” prawa własności

na rzecz J. K.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 5 kwietnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 31 stycznia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 29 września 2006 r. Sąd Rejonowy przysądził J. K. własność nieruchomości położonej przy ul. N.[...], dla której Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr „x.” za cenę 316.000 zł.

Referendarz Sądowy dokonał w dziale II tej księgi wieczystej nr „x.” wpisu prawa własności na rzecz J. K. w miejsce Spółki z o.o. A. z siedzibą w Z. oraz dokonał wykreślenia ujawnionych w tej księdze obciążeń, powołując jako podstawę wpisu postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 29 września 2006 r.

Na powyższe orzeczenie referendarza skargę wniosła A. spółka z o.o. wnosząc o uchylenie zaskarżonego wpisu. Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy utrzymał zaskarżony wpis w mocy.

Apelację od tego postanowienia wniosła A. spółka z o.o., zaskarżając powyższe postanowienie w całości i wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o wpis. Sąd Okręgowy, orzekając ponownie postanowieniem z dnia 31 stycznia 2011 r. oddalił tę apelację.

Od powyższego orzeczenia skarżąca spółka wywiodła skargę kasacyjną opartą na obu podstawach. W ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 3 ust. 1 i 2 oraz art. 3a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. Nr 80, poz. 903). W ramach naruszenia przepisów postępowania, mogących mieć istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. a także art. 382 i art. 386 § 1 oraz art. 626⁸ k.p.c. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rację ma skarżąca jedynie o tyle, o ile twierdzi, że postanowienie z dnia 29 września 2006 r. o przysądzeniu własności lokalu powinno zawierać wyraźnie sformułowanie o przysądzeniu prawa udziału w nieruchomości wspólnej oraz udziału w prawie wieczystego użytkowania.

W sprawie jednakże należało mieć na uwadze, że wskutek powstania odrębnej własności lokalu, powstaje równocześnie jej przedmiot, nowa rzecz – nieruchomości lokalowa. Wpis do księgi wieczystej powstającej odrębnej własności lokalu tworzy nie tylko nowy stan prawny, ale również stan faktyczny. Powstaje nowy przedmiot majątkowy. Choć samodzielny lokal mieszkalny jest jedynie konstrukcją normatywną i faktycznie, w potocznym tego słowa znaczeniu nie jest rzeczą, to jednak z mocy fikcji prawej należy go traktować jak rzecz (przedmiot materialny). W tym sensie wpis do księgi wieczystej nie tylko kreuje nowe prawo rzeczowe (własność lokalu), ale również jego przedmiot (nieruchomość lokalową).

Z chwilą wyodrębnienia (ustanowienia odrębnej własności) dochodzi do powstania w danej nieruchomości budynkowej swobodnego podziału i powstania jakby kilku nieruchomości. I tak można wyróżnić nieruchomości lokalową powstałą w wyniku wyodrębnienia lokalu, nieruchomości w skład której wchodzi niewyodrębnione lokale oraz nieruchomości wspólną. Ta ostatnia nieruchomości, w skład której wchodzi elementy wspólne budynku oraz prawo do gruntu formalnie nie jest wyodrębniona. Prawnie jednak istnieje i jest objęta ustawową współwłasnością. Udział w tej współwłasności jest ustawowo związany z własnością nieruchomości lokalowej.

Należy zauważyć, że z akt księgi wieczystej nr „x.” założonej dla przedmiotowej nieruchomości, położonej w Z. przy ul N. [...], będącej lokalem mieszkalnym oraz z akt księgi wieczystej nr „y.”, księgi z której ta nieruchomości została wydzielona (księgi macierzystej), jednoznacznie wynika ustawowo związany z jej własnością udział w 9/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt (wieczyste użytkowanie) oraz część wspólna budynku.

Nie budzi zaś wątpliwości w świetle poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych na podstawie szczegółowo opisanych dowodów z dokumentów, że przedmiotem licytacji, a potem przybicia i przysądzenia była nieruchomości lokalowa wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie wieczystego użytkowania. Stąd zaskarżone orzeczenie nie narusza prawa.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.

