



Sygn. akt I CSK 541/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa W. M. i P. M.

przeciwko K. B.-B. i P. B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 czerwca 2012 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 23 maja 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów na rzecz
pozwanym kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie W. M. i P. M. w pozwie skierowanym przeciwko K. B.-B. i P. B. domagali się uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ... z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z tej księgi wpisów dotyczących nieistniejącego lokalu odrębnego w budynku przy ulicy S. 6 w W. oraz o przywrócenie wpisów w księdze wieczystej ... prowadzonej dla wspólnej nieruchomości.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 20 grudnia 2010 r. oddalił powództwo, a Sąd Okręgowy postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powodów od tego orzeczenia, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 2 sierpnia 1990 r., , zniósł współwłasność nieruchomości położonej w W. przy ulicy S. 6, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Wyodrębniony na parterze budynku lokal nr 1 o łącznej powierzchni użytkowej 94,93 m², został przyznany M. M., zaś lokal nr 2, usytuowany częściowo na parterze oraz na piętrze, o łącznej powierzchni użytkowej 94 m² przypadł W. M.

Postanowienie powyższe nie zostało zaskarżone i uprawomocniło się.

W dniu 25 lipca 2007 r. Sąd Rejonowy na wniosek M. M., założył księgę wieczystą ... dla lokalu nr 1. Apelacja od tego wpisu wniesiona przez W. M. i P. M., oparta na zarzucie, że wyodrębnione lokale mieszkalne - z uwagi na niedokonanie prac budowlanych określonych w opinii biegłego sądowego sporządzonej w sprawie II Ns ... - nie uzyskały waloru samodzielności, została oddalona. Obecnie właścicielami lokalu nr 1 są K. B.-B. i P. B.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że wpis odrębnej własności lokalu miał charakter deklaratoryjny, tj. jedynie potwierdzający istnienie prawa, a nie skutkujący jego powstaniem. Odrębne lokale mieszkalne powstały z chwilą uprawomocnienia się konstytutywnego postanowienia Sądu z dnia 2 sierpnia 1990 r. Stan prawny ujawniony w obu księgach wieczystych

objętych wnioskiem jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. W drodze powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie można skutecznie kwestionować prawidłowości prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej, niezależnie od tego, czy odrębny lokal mieszkalny został oznaczony w księdze wieczystej na podstawie wypisu z kartoteki lokali.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., powodowie – w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego - zarzucili naruszenie:

- art. XIX § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 ze zm.; dalej: „p.w.k.c.”) przez jego niezastosowanie;
- art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 Nr 24, poz. 1361 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) przez błędną wykładnię;
- art. 10 u.k.w.h. w związku z art. 46 § 1 k.c. oraz art. 2 ust. 1, art. 2 ust. 2 i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”) przez ich niezastosowanie;
- art. 7 u.w.l., względnie art. 7 w związku z art. 11 ust. 1 u.w.l. przez błędną wykładnię.

Podstawę kasacyjną naruszenia przepisów postępowania skarżący wypełnili zarzutami naruszenia § 29 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122) i art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne, powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy, oddalając apelację powodów, wyraził zapatrywanie, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu wpis tego prawa do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny. Odwołał się przy tym do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyrokach z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97 (OSNC 1999, nr 11, poz. 189) oraz z dnia 13 maja 2004 r., V CSK 492/03 (niepubl.). Trafnie jednak podnieśli skarżący, że pogląd ten nie jest prezentowany w orzecznictwie jednolicie, czego wyrazem jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07 (OSNC 2009, nr 2, poz. 24), zgodnie z którą wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dokonany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, ma charakter konstytutywny. Na konstytutywny charakter analizowanego wpisu Sąd Najwyższy wskazał również w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 76), a wcześniej - jeszcze pod rządem przepisów art. 136-137 k.c. i art. XIX p.w.k.c., regulujących odrębną własność lokalu, uchylonych z dniem 1 stycznia 1995 r. w związku z wejściem w życie ustawy o własności lokali - w wyroku z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80 (OSNCP 1981, nr 10, poz. 195). Skład orzekający przychylił się do drugiego z wymienionych poglądów.

Dostrzegając kontrowersję, jakie wywołuje charakter wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej, trzeba zauważyć, że dla oceny zasadności skargi kasacyjnej zajęcie przez Sąd Okręgowy odmiennego stanowiska nie ma rozstrzygającego znaczenia. U podstaw zaskarżonego wyroku legło bowiem również zapatrywanie, iż powód, poważając zgodność wpisu określonego prawa z rzeczywistym stanem prawnym, nie może skutecznie zakwestionować prawidłowości orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, na podstawie których wpis został dokonany. Pogląd ten, trzeba uznać za trafny. Wbrew zarzutom skarżących, nie jest on wynikiem błędnej wykładni art. 10 u.k.w.h.

Prawomocne postanowienie o zniesieniu współwłasności, stanowiące podstawę wpisu (art. 31 u.k.w.h.) wiąże nie tylko sąd wieczystoksięgowy, ale również sąd rozpoznający sprawę o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wynika to z art. 365 k.p.c., zgodnie z którym orzeczenia prawomocne wiążą nie tylko strony i sąd który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy. Dopóki orzeczenie sądowe stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej nie zostanie wzruszone, dopóty stan prawny ujawniony w księdze wieczystej na podstawie takiego orzeczenia jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2011 r., II CSK 574/10, niepubl.). Prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 2 sierpnia 1990 r., ustanawiającego odrębną własność lokali nie mogło zatem zostać zignorowane przez Sąd drugiej instancji. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty, oparte na odmiennym założeniu, nie mogły wywrzeć zamierzonego skutku.

Niewątpliwie skarżący mają rację podnosząc, że Sąd Okręgowy - z naruszeniem art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. - nie przytoczył podstawy prawnej zaskarżonego wyroku. Uchybienie to nie pozwala jednak uznać zarzutu naruszenia tego przepisu za skuteczny, gdyż - z przyczyn wyżej wskazanych - rozstrzygnięcie to odpowiada prawu.

Mając to na uwadze Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego stosownie do treści art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.