



Sygn. akt I CSK 722/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa K. G. i A. G.  
przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. w W.  
o zobowiązanie, ewentualnie o zapłatę,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 października 2015 r.,  
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 27 marca 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie II (drugim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. - po ponownym rozpoznaniu sprawy z powództwa K. i H. małż. G. przeciwko spółce pod firmą Polskie Koleje Państwowe S.A. w W. o zobowiązanie ewentualnie o zapłatę - wyrokiem z dnia 14 marca 2013 r. zobowiązał pozwaną, jako użytkownika wieczystego nieruchomości o powierzchni 12333 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. B. [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...], zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 16 268,43 m<sup>2</sup>, w którym znajduje się samodzielny lokal użytkowy nr 10 o powierzchni 45,05 m<sup>2</sup>, do którego przynależy udział 0,00276 w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach wspólnych nieruchomości, do ustanowienia i przeniesienia na powodów - w wykonaniu umowy zobowiązującej z dnia 9 kwietnia 1998 r. Rep. A nr [...] – odrębnej własności opisanego lokalu nr 10 wraz z przynależnym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach wspólnych nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana spółka, będąca następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Państwowe w W., jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. B. [...] i właścicielem znajdującego się na tej nieruchomości budynku. W dniu 4 kwietnia 1990 r. pozwana zawarła z powódką umowę dotyczącą wspólnej realizacji i przekazania własności lokalu użytkowego oznaczonego tymczasowo nr 4, usytuowanego na parterze opisanego budynku. Powódka - podobnie jak inni współinwestorzy - zobowiązała się pokryć w ustalonych ratach część kosztów budowy, odpowiadającą kosztom wybudowania lokalu. Z chwilą uiszczenia przez nią ostatniej raty miało nastąpić zawarcie umowy sprzedaży w formie notarialnej, z tym że ostateczna cena miała być ustalona po rozliczeniu całej budowy. Powodowie pokryli koszty budowy lokalu użytkowego o powierzchni około 46 m<sup>2</sup>. W 1992 roku lokale zostały przekazane współinwestorom do użytkowania.

Przeniesienie własności lokalu użytkowego oznaczonego tymczasowo nr 4, a ostatecznie nr 10, miało nastąpić po wydaniu przez Wojewodę [...] decyzji potwierdzającej nabycie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. B. [...]

przez przedsiębiorstwo państwowe PKP. Z chwilą otrzymania decyzji miała być założona księga wieczysta dla nieruchomości i ustanowiona odrębna własność lokalu nr 10, którego właścicielką miała zostać powódka.

W dniu 9 kwietnia 1998 r. powodowie zawarli z przedsiębiorstwem państwowym PKP w W. umowę zobowiązującą, w której przedsiębiorstwo zobowiązało się do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni około 46 m<sup>2</sup> oznaczonego tymczasowo nr 4, usytuowanego na parterze budynku przy ul. B. [...] w W. oraz do przeniesienia własności tego lokalu na powodów. Strony postanowiły, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zostanie zawarta niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej oraz że w umowie tej zostanie określony udział właściciela lokalu we współwłasności budynku i we współużytkowaniu wieczystym gruntu na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W dniu 29 maja 2001 r. dla nieruchomości przy ul. B. [...] została założona księga wieczysta, a w dniu 25 września 2004 r. – wpisano w niej odrębną od gruntu własność budynku. Powódka wezwała pozwaną do wykonania zobowiązania wynikającego z umowy zawartej w dniu 9 kwietnia 1998 r. w terminie do dnia 30 lipca 2006 r. W odpowiedzi pozwana przedstawiła propozycję sprzedaży lokalu w drodze publicznego przetargu, poprzedzonego zgodą zarządu spółki.

Dla lokalu użytkowego nr 10 nie urządzono dotąd księgi wieczystej, w związku z czym lokal wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]. Jego wartość wyraża się kwotą 410 224 zł, w tym wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu - kwotą 52 340 zł. Lokal nie stanowi odrębnej nieruchomości, niemniej jest lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.; obecnie: jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.w.l.”).

Sąd Okręgowy stwierdził, że podstawę dochodzonego roszczenia stanowi umowa z dnia 9 kwietnia 1998 r. oraz przepisy art. 64 i 156 k.c. W umowie tej strony nie zawarły wprawdzie wszystkich elementów wskazanych w art. 8 u.w.l., niemniej wystarczające było samo określenie sposobu ustalenia w przyszłości

elementów przedmiotowo istotnych. W chwili sporządzania umowy zobowiązującej nie było zresztą możliwe określenie wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego ani w nieruchomości wspólnej, ponieważ lokal nie był jeszcze wyodrębniony. Za pozbawiony racji Sąd Okręgowy uznał podniesiony przez pozwaną zarzut nieważności umowy zobowiązującej spowodowany niezachowaniem trybu przetargu publicznego. Stwierdził, że – zgodnie z art. 46 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. Nr 24, poz. 122 ze zm.) w związku z art. 18 ustawy z dnia 27 kwietnia 1989 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 26, poz. 138 ze zm.) - obowiązek przeprowadzenia przetargu publicznego dotyczył wyłącznie mienia zaliczonego, zgodnie z odrębnymi przepisami, do rzeczowego majątku trwałego, natomiast w chwili zawarcia umowy prawo użytkowania wieczystego nie było jeszcze składnikiem majątku pozwanej, a co za tym idzie nie podlegało przepisom o zbywaniu składników majątku w trybie przetargowym. Ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948 ze zm.) weszła natomiast w życie po zawarciu umowy zobowiązującej, wobec czego jej przepisy nie mogą wpływać na ważność tej umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego, dochodzone roszczenie - wbrew odmiennemu pogładowi pozwanej – nie uległo przedawnieniu, gdyż stało się wymagalne w dniu założenia księgi wieczystej, czyli w dniu 29 maja 2001 r., natomiast pozew został wniesiony w 2006 r. Nie zasługiwał też na uwzględnienie - stwierdził Sąd Okręgowy - zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 301 012,67 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu nr 10, pozwana nie wykazała bowiem istnienia wierzytelności nadającej się do potrącenia z wierzytelnością powodów.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, natomiast w pozostałej części wyrok ten uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania w zakresie powództwa ewentualnego o zapłatę.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jednak wyprowadził z nich odmienne wnioski. Uznał, że umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę, w której nie określono wielkości udziału przypadającego właścicielowi lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, jest nieważna, umowa zobowiązująca powinna bowiem określać całość zobowiązania, stanowiącego przyczynę czynności rozporządzającej. W umowie z dnia 9 kwietnia 1998 r. strony nie wskazały natomiast udziału przypadającego właścicielowi lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku ani danych, na podstawie których można by w sposób jednoznaczny z punktu widzenia pewności obrotu ustalić te wielkości, takich jak powierzchnia użytkowa lokalu nr 10 wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali. Poza tym w umowie zobowiązującej wskazano, że powierzchnia lokalu wynosi około 46 m<sup>2</sup>, podczas gdy z opinii biegłego wynika, że wynosi ona 45,05 m<sup>2</sup>.

Konkludując, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że umowa zobowiązująca z dnia 8 kwietnia 1998 r. jest nieważna i jako taka nie może być źródłem roszczenia o zobowiązanie pozwanej do złożenia żądanej treści oświadczenia woli. Zmieniając zaskarżony wyrok w odniesieniu do powództwa głównego i oddalając powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, przekazał sprawę do ponownego rozpoznania w zakresie powództwa ewentualnego.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powódka K. G., wskazując na obie podstawy przewidziane w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji pozwanej, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie przepisów: art. 60 i 65 § 2 k.c. przez nieuwzględnienie przy wykładni umowy zobowiązującej z dnia 9 kwietnia 1998 r. postanowienia jej § 5 oraz zgodnego zamiaru i rzeczywistej woli stron, art. 56 w związku z art. 65 § 2 k.c. i art. 3 u.w.l. przez pominięcie § 5 umowy, w którym strony odwołały się do ustawowego mechanizmu wyliczenia udziału we współużytkowaniu wieczystym oraz we współwłasności budynku, i art. 3 u.w.l. w związku z art. 56 k.c. przez

nieuwzględnienie, że przepisy te odnosiły się do umowy zobowiązującej. Ponadto skarżąca podniosła zarzut obrazy art. 386 § 6 k.p.c. przez nieuwzględnienie oceny prawnej wyrażonej w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 16 grudnia 2010 r. i art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie dlaczego ustalony w § 5 umowy zobowiązującej sposób wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej i we współużytkowaniu wieczystym był niewystarczający.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem, niespełnienie wymagań określonych w art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być uznane za uchybienie mogące mieć wpływ na wynik sprawy tylko wyjątkowo, gdy braki w uzasadnieniu są tak znaczące, że uniemożliwiają kontrolę kasacyjną zaskarżonego orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ., z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 142/00, nie publ., z dnia 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00, nie publ., z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 302/03, nie publ. i z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, „Izba Cywilna” 2005, nr 12, s. 59 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 148). W niniejszej sprawie sfera motywacyjna zaskarżonego wyroku została ujawniona w stopniu pozwalającym na poddanie go kontroli kasacyjnej, nie ulega bowiem wątpliwości, że w ocenie Sądu Apelacyjnego umowa zobowiązująca z dnia 9 kwietnia 1998 r. nie odpowiadała wymaganiom określonym w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. i z tej przyczyny została uznana za nieważną. O tym, że podnoszone niedostatki uzasadnienia nie stanowią przeszkody do przeprowadzenia kontroli kasacyjnej świadczą najwyraźniej sformułowane przez skarżącą zarzuty naruszenia prawa materialnego i ich uzasadnienie. W tej sytuacji zarzut obrazy art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego skutku.

Odmienne trzeba ocenić zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. przez nieuwzględnienie oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 16 grudnia 2010 r. Wyrokiem tym Sąd Apelacyjny, na skutek apelacji powodów, uchylił wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 21 grudnia 2009 r. oddalający powództwo i przekazał

sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu podkreślił, że umowa z dnia 9 kwietnia 1998 r. dotyczyła rzeczy przyszłej i złożonej oraz że dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne jest dokonanie wykładni tej umowy w świetle zasad wynikających z art. 56 i 65 k.c. Stwierdził, że Sąd Okręgowy nie dokonał analizy stosunków łączących strony ani wykładni umowy w kontekście art. 56 i 65 k.c., przez co nie rozpoznał istoty sprawy.

Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c., ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą nie tylko sąd, któremu sprawa została przekazana, lecz także sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jedynie wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Sąd Apelacyjny, zmieniając wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalając powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, pominął swoją wcześniejszą ocenę prawną. Zauważył wprawdzie, że Sąd pierwszej instancji poddał procesowi wykładni całość postanowień umownych, jednak za podstawę rozstrzygnięcia przyjął wyłącznie tekst umowy zobowiązującej, stwierdzając, że nie doszło do jej uzupełnienia. W tej sytuacji zarzut obrazy art. 386 § 6 k.p.c. jest uzasadniony.

Dokonując subsumcji Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że umowa zobowiązująca z dnia 9 kwietnia 1998 r. jest nieważna, ponieważ nie określono w niej wielkości udziału przypadającego właścicielowi lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynku ani danych, na podstawie których można by w sposób jednoznaczny ustalić te wielkości. Uszło uwagi Sądu Apelacyjnego, że, zgodnie z art. 56 k.c., czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Sens normatywny tego przepisu polega na rozszerzeniu zakresu skutków czynności prawnej przez powiązanie z nią skutków wynikających z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Na gruncie art. 56 k.c. trzeba więc odróżnić skutki czynności prawnej wyrażone w samej czynności prawnej, czyli w tworzących ją oświadczeniach woli, od innych następstw tej czynności wyznaczonych ustawami, zasadami współżycia społecznego lub ustalonymi zwyczajami, które łącznie określają treść stosunku prawnego. Wspomniane inne następstwa czynności prawnej powstają z mocy

art. 56 k.c., choćby nie były przez strony zamierzone. Zakres oddziaływania ustawy na skutki czynności prawnej zależy od charakteru konkretnej normy prawnej. Normy bezwzględnie obowiązujące kształtują skutki czynności prawnej nawet wbrew odmiennej woli stron wyrażonej w oświadczeniach woli, a normy względnie obowiązujące wchodzi w grę tylko w braku odmiennej woli stron i uzupełniają treść złożonych przez nie oświadczeń woli (zob. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1990 r., III CZP 8/90, OSNCP 1990, nr 10-11, poz. 124 i z dnia 30 marca 2006 r., III CZP 130/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 177 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 207/03, nie publ., z dnia 5 sierpnia 2004 r., III CK 365/03, nie publ., z dnia 3 listopada 2004 r., III CK 546/03, nie publ., z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 203/05, nie publ. i z dnia 23 stycznia 2014 r., II CSK 251/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 116).

Czynnością prawną, z której skarżąca wywodzi dochodzone roszczenie jest umowa zobowiązująca z dnia 9 kwietnia 1998 r. W jej § 5 strony zgodnie oświadczyły, że „...w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu zostanie określony udział właściciela lokalu użytkowego, będącego przedmiotem niniejszego aktu, we współwłasności budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali...”. Treść stosunku prawnego powstałego na skutek zawarcia tej umowy określały kreujące go oświadczenia stron, a także - o czym była już mowa - obowiązujące przepisy prawa (art. 56 k.c.).

Art. 3 ust. 1 u.w.l. stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi natomiast grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Oznacza to, że grunt i niektóre elementy znajdującego się na nim budynku, niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak np. fundamenty, mury zewnętrzne, klatki schodowe, windy, instalacje wodne, grzewcze, elektryczne itp., nie mogą stanowić wyłącznej własności właścicieli lokali. Są zatem współwłasnością właścicieli lokali. Do części budynku mogących stanowić współwłasność właścicieli lokali nie należą jednak samodzielne lokale mieszkalne, ponieważ współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali



i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku, które nie są lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Samodzielne lokale niewyodrębnione stanowią własność dotychczasowego właściciela nieruchomości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 96 oraz wyroki z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113 i z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 21).

Określenia udziałów w nieruchomości wspólnej dokonuje się co do wszystkich lokali samodzielnych, zarówno wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych, wszystkie udziały bowiem muszą być określone z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. Zgodnie z regułą wyrażoną w art. 3 ust. 2 u.w.l., 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). Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, 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 (ust. 5).

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przyjmuje się, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej wskazany w art. 3 ust. 3 u.w.l. ma charakter bezwzględnie obowiązujący. W doktrynie podkreśla się, że za bezwzględnie

obowiązującym charakterem art. 3 ust. 3 u.w.l. przemawia nie tylko jego kategoriyczne 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 (zob. art. 17 i art. 23 u.w.l. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81 i wyrok z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, nie publ.). Reguła wyrażona w art. 3 ust. 3 u.w.l. doznaje wyjątku w sytuacjach określonych w art. 3 ust. 6 i 7 u.w.l. Wyjątki te nie dotyczą jednak niniejszej sprawy.

Wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko tych postanowień, które są dotknięte wadą. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 58 § 1 *in fine* k.c., na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiedni przepis ustawy, dzięki czemu nie zachodzi nieważność całej czynności. Oznacza to, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali na miejsce udziału określonego w umowie z naruszeniem art. 3 ust. 3 u.w.l., wchodzi udział obliczony zgodnie z wyrażoną w tym przepisie regułą, odrębna własność lokalu nie może bowiem istnieć bez udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Art. 3 ust. 3 u.w.l. stanowi również podstawę wpisu do księgi wieczystej udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jeżeli zostały one określone w umowie z naruszeniem tego przepisu i w taki sposób ujawnione w księdze wieczystej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, wyroki z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, nie publ. i z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64).

Uwzględnienie przytoczonych regulacji prowadzi do wniosku, że - wbrew odmiennej ocenie Sądu Apelacyjnego – dokonane w § 5 umowy zobowiązującej określenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej przez odwołanie się do zasad określonych w art. 3 u.w.l. -trzeba uznać za wystarczające. Uszło uwagi

Sądu Apelacyjnego, że wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09 (OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 23), powołany na poparcie zajętego stanowiska, zapadł w odmiennym stanie faktycznym, w którym umowa w ogóle nie zawierała zobowiązania do oddania ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste.

Nie można też podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego, że ustaleniu wielkości udziału w nieruchomości wspólnej stało na przeszkodzie określenie w umowie zobowiązującej powierzchni lokalu jako wynoszącej „około 46 m<sup>2</sup>” zamiast - jak wynika z opinii biegłego - 45,05 m<sup>2</sup>. Poza sporem pozostawała bowiem okoliczność, że zgodną wolą stron było ustanowienie odrębnej własności lokalu oznaczonego tymczasowo nr 4, usytuowanego na parterze budynku przy ul. B. [...] w W., który znajdował się już w posiadaniu skarżącej i jej męża, natomiast nieznaczna niedokładność w określeniu powierzchni, którą można uściślić w umowie wywołującej skutki rzeczowe, nie powoduje nieważności umowy zobowiązującej do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Konkludując, trzeba stwierdzić, że również zarzut naruszenia art. 56 i 65 § 2 k.c. oraz art. 3 ust. 1, 2 i 3 u.w.l. okazał się uzasadniony.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie II w całości i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, postanawiając o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

eb