

Sygn. akt III CSK 469/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku M. O.-K.  
przy uczestnictwie W. A. i J. A.  
o wpis do księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 20 listopada 2015 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 10 czerwca 2014 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika J. A. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

## UZASADNIENIE

M. O.-K. wniosła o wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr [...], prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku przy ul. B. [...] w K., prawa własności tej nieruchomości na jej rzecz w miejsce R. A. i W. A., a to na podstawie umowy darowizny z 14 listopada 2011 r., zawartej przed notariuszem J. D., Rep. A nr [...].

Sąd Rejonowy w K. 28 lutego 2014 r. uwzględnił ten wniosek w całości.

Apelację od wpisu wniosł uczestnik J. A. Postanowieniem z 10 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w K. uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek o jego dokonanie oraz orzekł o kosztach.

Sąd Okręgowy stwierdził, że odrębna własność lokalu powstaje z chwilą jej wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”), ale jeśli taki wpis nastąpi, to ma skutek wsteczny (art. 29 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”). W okresie przed jego dokonaniem dopuszczalne jest zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu po zawarciu umowy mającej prowadzić do jej ustanowienia, a przed wpisaniem prawa do księgi wieczystej.

Lokal numer 1, którego dotyczył rozpoznany wniosek o wpis miał być położony na pierwszym piętrze budynku i składać się z hallu, trzech pokoi, garderoby, kuchni z aneksem jadalnym, wc, łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 87,07 m<sup>2</sup>, a przynależać do niego miał garaż o powierzchni 17,70 m<sup>2</sup> i kotłownia o pow. 5,60 m<sup>2</sup>, położone na parterze oraz ½ część wolnostojącego budynku garażowo - składowego; z własnością tego lokalu miał być związany udział w częściach wspólnych budynku oraz udział we współwłasności działki nr 184/5, wynoszący 11.037/32.923 części. Podstawą do wyodrębnienia tej nieruchomości lokalowej była umowa zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali zawarta 27 października 2011 r.

Wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu odpowiadającego powyższemu opisowi został prawomocnie oddalony

postanowieniem z 2 lutego 2012 r. Zgodnie z umową o zniesieniu współwłasności do lokali numer 1 i 2 miał bowiem przynależeć w udziałach po  $\frac{1}{2}$  wolnostojący budynek garażowo - składowy, a w świetle przepisów ustawy o własności lokali w skład odrębnej własności lokalu nie może wchodzić udział we własności pomieszczenia przynależnego.

Skoro nie doszło do wpisania do księgi wieczystej lokalu nr 1, w kształcie w jakim został on pierwotnie wyodrębniony, to brak jest podstaw do przyjęcia, by darowizna z 14 listopada 2011 r. dokonana przez R. A. i W. A. po zawarciu umowy o zniesienie współwłasności i ustanowieniu odrębnej własności lokali, a przed rozpoznaniem wniosku o wpis, spowodowała skuteczne przejście na wnioskodawczynię własności lokalu, który był jej przedmiotem. Wniosek o wpisanie wnioskodawczynie jako właścicielki tak określonego lokalu został prawomocnie oddalony postanowieniem z 29 marca 2012 r.

Umową z 10 grudnia 2012 r. współwłaściciele R. A. i W. A. zmienili umowę zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali i przyjęli, że do lokalu nr 1 przynależy pomieszczenie o powierzchni 20 m<sup>2</sup> w wolnostojącym budynku garażowo - składowym i takie samo pomieszczenie przynależy do lokalu nr 2. Wówczas do księgi wieczystej wpisany został lokal nr 1, jako nieruchomości lokalowa, w kształcie nadanym jej umową z 10 grudnia 2012 r. Po zmianie umowy o zniesienie współwłasności i ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz zawartego w nim wniosku o ujawnienie lokalu nr 1 w księdze wieczystej, właściciele tego lokalu nie zawarli nowej umowy darowizny, bądź zmieniającego jej treść aneksu.

Umową darowizny z 14 listopada 2011 r., która zgodnie z wnioskiem ma być podstawą wpisu, na wnioskodawczynię nie została przeniesiona własność lokalu nr 1 w tym kształcie, w jakim on ostatecznie powstał, a zatem prawo wnioskodawczynie nie może być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, dla którego ostatecznie założona jest księga wieczysta. Powstały lokal nie jest tożsamy z tym, który był objęty umową darowizny, skoro w inny sposób niż umowa darowizny określa pomieszczenie przynależne w wolnostojącym budynku garażowo - składowym.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 10 czerwca 2014 r. wnioskodawczyni zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. - art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i dokonanie wyłącznie literalnej wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie darowizny z 14 listopada 2011 r., co prowadziło do uznania, że lokal w niej opisany i lokal, dla którego ostatecznie urządzona została księga wieczysta nr [...], nie są tożsame; - art. 155 § 1 i 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż oddalenie pierwotnego wniosku o ujawnienie odrębnej własności lokalu wyklucza możliwość ziszczenia się skutku rzeczowego umowy darowizny i ujawnienie prawa własności na rzecz wnioskodawczyni w oparciu o tę umowę, chociaż kolejny wniosek o ujawnienie odrębnej własności lokalu (tożsamego z tym, który opisany został w umowie darowizny) został złożony skutecznie, a dla lokalu utworzono księgę wieczystą o numerze [...]; - art. 7 ust. 2 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że ziszczenie się warunku prawnego (*conditio iuris*) umowy darowizny w postaci ujawnienia odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej jest uzależnione od skuteczności pierwotnego wniosku o wpis, a wnioskodawczyni nie może zostać wpisana jako właściciel, jeżeli ujawnienie odrębnej własności lokalu nastąpiło w wyniku złożenia kolejnego wniosku, który dotyczył lokalu tożsamego z opisany w umowie darowizny; - art. 29 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na uzależnieniu zbywalności niewyodrębnionego lokalu od złożenia oraz pozytywnego rozpatrzenia pierwotnego wniosku o wpisanie odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej.

Wnioskodawczyni zarzuciła też, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem przepisów postępowania (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.), tj. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uwzględnieniu wyłącznie literalnego brzmienia umowy darowizny, z pominięciem dyrektyw wynikających z art. 65 k.c.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie, o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i jego zmianę, poprzez oddalenie apelacji uczestnika od wpisu.

Uczestnik J. A. wniósł o oddalenie skargi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

We wniosku o dokonanie żądanego wpisu wnioskodawczynie wskazała, że miała nim być umowa darowizny zawarta 14 listopada 2011 r. Jej przedmiotem był lokal numer 1, położony na pierwszym piętrze budynku przy ul. B. nr [...] w K., wyodrębniony umową o zniesienie współwłasności i ustanowienie odrębnej własności lokali zawartą 27 października 2011 r., do którego miał przynależeć m.in. udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w wolnostojącym budynku garażowo - składowym na działce nr 184/5. Z własnością tego lokalu miał być też związany udział w częściach wspólnych budynku oraz udział we współwłasności działki nr 184/5, wynoszący 11.037/32.923 części.

Umowa darowizny jest umową zobowiązującą, na podstawie której darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia kosztem swego majątku na rzecz obdarowanego (art. 888 § 1 k.c.). Umowa ta wywołuje skutek rozporządzający w sytuacji uregulowanej w art. 155 § 1 k.c., a zatem wtedy, gdy zobowiązanie darczyńcy polega na przeniesieniu własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości. Umowa darowizny dotycząca rzeczy przyszłej wywołuje jedynie skutki obligacyjne, gdyż rzeczy nieistniejącej nie można nabyć na własność. Z art. 155 § 2 k.c. wynika, że dla wywołania skutku rozporządzającego w związku z zobowiązaniem się do przeniesienia własności rzeczy przyszłej niezbędne jest jeszcze przeniesienie jej posiadania. Może do niego dojść w jeden ze sposobów określonych w art. 348-351 k.c. Na posiadanie musi składać się element faktycznego władania rzeczą (art. 336 k.c.). Rzeczy nieistniejącej nie można objąć w posiadanie.

Nieruchomość lokalowa jako rzecz w obrocie powstaje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Skoro zatem przedmiotem umowy darowizny z 14 listopada 2011 r. był lokal nr 1 w budynku na nieruchomości przy ul. B. [...] w K. niewpisany jeszcze do księgi wieczystej, to umowa darowizny dotyczyła rzeczy przyszłej. Tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 22 maja 2002 r., I CKN 237/00 (nie publ.), ocenił sytuację analogiczną do rozważanej w niniejszej sprawie, i wyjaśnił, że lokal staje się nieruchomością dopiero z chwilą wpisu jego

wyodrębnienia do księgi wieczystej. „Wymóg wpisania tego rodzaju nieruchomości do księgi wieczystej czyni umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu dotkniętą warunkiem prawnym (*conditio inris*); brak wpisu nie niweczy bowiem samej umowy w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu, ale wprowadza jedynie stan zawieszenia jej skuteczności. Tak rozumiany warunek, w przeciwieństwie do reguły płynącej z brzmienia art. 90 k.c., w razie ziszczenia się go, wywiera skutek z mocą wsteczną (*ex tunc*), a to na podstawie art. 29 u.k.w.h. Skutek taki następuje jednak dopiero w razie dokonania wpisu. Dokonanie wpisu sprawia zatem, że powstaje nowy stan faktyczny i prawny warunkujący ocenę czynności prawnych zdziałanych przez właściciela wyodrębnionego lokalu po złożeniu wniosku o wpis”.

Wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej lokalu nr 1 wyodrębnionego umową z 27 października 2011 r. został prawomocnie oddalony i tak samo wniosek o ujawnienie wnioskodawczyni, jako właścicielki tego lokalu, mający mieć podstawę w umowie jego darowizny z 14 listopada 2011 r. Lokal nr 1, jako nieruchomość powstał dopiero z chwilą wpisania w księdze wieczystej umowy zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali, zmienionej 10 grudnia 2012 r.

W postanowieniu z 5 grudnia 2014 r., III CSK 45/14 (nie publ.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zakres rozpoznania sprawy przez sąd wieczystoksięgowy, „nie wyłączając sądu drugiej instancji orzekającego w tym postępowaniu nieprocesowym, jest zacieśniony do wniosku o wpis i dołączonych do tego wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Zmniejsza to możliwość tego sądu czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników, wpływających na wynik wykładni oświadczeń woli, w porównaniu z możliwościami, jakimi dysponuje sąd w postępowaniu, w którym brak jest ograniczeń określonych w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i wyznaczającym wąski zakres kognicji. W postępowaniu wieczystoksięgowym odpada więc możliwość dokonywania wykładni oświadczeń woli za pomocą dowodów z przesłuchania stron, z zeznań świadków, czy z niedołączonych do wniosku o wpis dokumentów (postanowienia Sądu Najwyższego z 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ., z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, nie publ.). Zakres kognicji sądu

nie sprzeciwia się co prawda dokonywaniu wykładni zgodnej z dyrektywami art. 65 k.c., ale tylko tych oświadczeń, które znalazły się w załączonych do wniosku dokumentach powoływanych, jako podstawa wpisu (postanowienie Sądu Najwyższego z 30 października 2013 r., II CSK 67/13, nie publ.).”

Stanowisko to nawiązuje do zasady prawnej, według której sąd wieczystoksięgowy związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku o wpis i kolejnością jego wpływu (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84) oraz do poglądu, że postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygnięcia jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia (postanowienie Sądu Najwyższego z 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, nie publ.).

Oświadczenia zawarte w dokumencie mającym być podstawą żądanego przez wnioskodawczynię wpisu, to jest w umowie darowizny z 14 listopada 2011 r., nawet po ich wyłożeniu według dyrektyw ustalonych w art. 65 k.c., lecz z uwzględnieniem stanu księgi wieczystej istniejącego w chwili złożenia wniosku o wpis, nie były wystarczające do stwierdzenia, że po zawarciu tej umowy zrealizowały się wszystkie przewidziane prawem przesłanki, od których zależało nabycie przez wnioskodawczynię własności tej nieruchomości lokalowej, dla której założono księgę wieczystą [...].

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oraz art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

eb