

Sygn. akt II CSK 229/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku M. S. – W.

przy uczestnictwie B. K., B. S., B. S., E. S., Ł. S., B. S.

i E.P.

o wyodrębnienie lokalu, założenie dla niego księgi wieczystej

i wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 marca 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 13 września 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 17 czerwca 2013r. Dz. KW. [...] KW nr [...] i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w P., którym został oddalony wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu nr 3 położonego w P. przy ul. R. [...] i wpis prawa własności na rzecz wnioskodawczynie.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji prowadzące do wniosku, że istnieje przeszkoda do dokonania wpisu. Właściciele lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej nie są związane z wyodrębnionymi lokalami, sprzedali wnioskodawczynie udziały w łącznej wysokości 43/1000 i strony ustanowiły na jej rzecz odrębną własność lokalu nr 3. Z treści księgi wieczystej wynika, że pierwszy lokal został wyodrębniony przed dniem 1 stycznia 1995 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903; dalej o.w.l.), a więc metoda obliczania udziałów przyjęta przed jego wyodrębnieniem nie jest metodą wynikającą z art. 3 ust. 3 tej ustawy. W akcie notarialnym z dnia 24 kwietnia 2013 r. nie określono metody obliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Z przedłożonego opisu technicznego lokalu wynika, że udział należny skarżącej obliczono przy zastosowaniu innego sposobu niż przy wielu wcześniejszych wyodrębnieniach, bo wskazano wysokość udziałów związanych z już wyodrębnionymi lokalami niezgodnie z wpisami w dziale II księgi wieczystej. Z tej przyczyny sąd wieczystoksięgowy istotne znaczenie przypisał dokumentowi znajdującemu się na k 190 akt w postaci wykazu powierzchni mieszkalnych; określenie udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem nr 3 w sposób wynikający z tego dokumentu jest bowiem nieprawidłowe, skoro wskazane w nim udziały nie są zgodne z udziałami wpisanymi w księdze wieczystej i ich suma nie pozwala na uzyskanie jedności. Dla oceny, czy suma udziałów jest jednością, decydujące znaczenia ma treść aktów notarialnych oraz wynikające z nich wpisy w księdze wieczystej, a te wskazują, że suma udziałów nie będzie wynosić jeden. Jako jedyną prawidłową drogę do nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wskazał umowę stron (art. 7 u.w.l. zd. 2).

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła

naruszenie przez błędną wykładnię art. 3 ust. 3 i 7 u.w.l., zaś naruszenie przepisów postępowania wywiodła z naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 28 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w związku z art. 28 u.k.w.h. zmierza do zakwestionowania dopuszczalności badania przez sąd wieczystoksięgowy w toku postępowania o wpis innych dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, niż wniosek, dokumenty do niego dołączone i treść księgi wieczystej.

Zagadnienie, czy sąd wieczystoksięgowy może uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo, budziło - wobec uchylecia art. 46 ust. 1 u.k.w.h. - poprzednio wątpliwości lecz w dalszym orzecznictwie jest rozstrzygane jednolicie. W postanowieniach z dnia 15 grudnia 2005 r. V CK 54/05, z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 (nie publ.) i z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09 (OSNIC z 2011 r., nr 1, poz. 12) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że uchylene z dniem 11 maja 2001 r. wspomnianego przepisu nie spowodowało zmiany merytorycznej, bo postępowanie wieczystoksięgowe toczy się teraz zgodnie z przepisami postępowania cywilnego stosowanymi odpowiednio poprzez 13 § 2 k.p.c., a więc jego powtórzenie byłoby zbędne wobec treści art. 228 k.p.c. W konkluzji zostało przyjęte stanowisko, że sąd wieczystoksięgowy w sprawie, w której nie występuje konkurencja wniosków może, w celu zapewnienia prawdziwości wpisów, uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo i odmówić wpisu gdy istnieje mu urzędowo znana przeszkoda do jego dokonania. Dopuszczalne było więc badanie akt księgi wieczystej w niniejszej sprawie w celu zbadania prawidłowości wyliczenia ułamków w nieruchomości wspólnej. Niezasadność tego zarzutu nie przesądza jednak o prawidłowości rozstrzygnięcia.

Z jednej strony Sąd drugiej instancji przypisał bowiem istotne znaczenie danym zawartym w opisie technicznym budynku do wysokości udziałów poszczególnych lokali wyodrębnionych, z drugiej zaś strony wskazał na decydującą dla oceny, czy suma udziałów jest jednością, treść aktów notarialnych oraz wynikających z nich wpisów w księdze wieczystej. Nie ulega wątpliwości, że podstawą ustalenia wielkości udziałów przynależnym lokalom wyodrębnionym

oraz udziałów w nieruchomości wspólnej są wpisy w księdze wieczystej, a nie w innych dokumentach. Błędne określenie w opisie technicznym budynku wielkości udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych pozostaje bez wpływu na ich rzeczywistą wielkość. Nie może też być wątpliwości, że łączny udział związany z kupnem lokalu nr 3, który nabyła powódka tj. 30.960/720.000 części odpowiada po sprowadzeniu do wspólnego mianownika udziałowi 43/1000 części w nieruchomości wspólnej wskazanemu w punkcie 6 aktu notarialnego. Sąd wieczystoksięgowy nie stwierdził, by opisane w księdze wieczystej udziały sprzedających były mniejsze, niż udział sprzedany - wynoszą one łącznie 168.504/720.000 części, więc udział sprzedany mieści się w ich wielkości i nie ma wpływu na udziały innych właścicieli lokali wyodrębnionych. Określenie zaś wielkości udziału z zastosowaniem innego mianownika, niż mianowniki udziałów innych współwłaścicieli jest dopuszczalne z uwagi na wydzielenie pierwszego lokalu przed dniem 1 stycznia 1995 r. Odmiennie stanowisko wymagałoby ustalenia na podstawie konkretnych danych liczbowych, że udział nabyty przez skarżącą z uwzględnieniem udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych uwidocznionych w księdze wieczystej przekracza jedność. Motywy zaskarżonego postanowienia wskazujące na niezgodność danych zawartych w opisie technicznym lokalu, nie odnoszą się do danych zawartych w treści księgi wieczystej i końcowy wniosek, że w wypadku uwzględnienia wniosku suma udziałów nie będzie wynosić jeden, nie został poparty żadnymi ustaleniami odnoszącymi się do treści tej księgi, co czyni zasadnym zarzut naruszenia art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> zd. 2 k.p.c.