

Sygn. akt II Ca 1688/21

Uzasadnienie pkt. 2 postanowienia z dnia 21.12.2021r.

Postanowieniem z dnia 16.09.2021r. Sąd Rejonowy w Busku Zdroju oddalił (zawarte w § 16 aktu notarialnego – k.190-192) wnioski o wydzielenie z księgi wieczystej (...):

- lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w B. o powierzchni 131,68 m kw., założenie dla niego księgi wieczystej i wpisanie w jej dziale II prawa współwłasności na rzecz T. S. w 19/66 częściach, A. R. w 19/66 częściach i M. S. w 28/66 częściach, a także wpisanie w dziale I, że ze współwłasnością lokalu związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz udział w użytkowaniu wieczystym działki gruntu wynoszący (...);

- lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. o powierzchni 8,86 m kw., założenie dla niego księgi wieczystej i wpisanie w jej dziale II jako właściciela J. A., a także wpisanie w dziale I, że z własnością lokalu związany jest udział w częściach wspólnych budynku wynoszący oraz udział w użytkowaniu wieczystym działki gruntu (...);

- lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. o powierzchni 9,66 m kw., założenie dla niego księgi wieczystej i wpisanie w jej dziale II jako właściciela J. S., a także wpisanie w dziale I, że z własnością lokalu związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz udział w użytkowaniu wieczystym działki gruntu wynoszący (...)

- lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B., założenie dla niego księgi wieczystej i wpisanie w jej dziale II współwłasności na rzecz T. S. w 250/1000 częściach, A. R. w 250/1000 częściach, M. S. w 77/1000 częściach, J. A. w 59/1000 częściach oraz J. S. w 64/1000 częściach, a także wpisanie w dziale I tej księgi, że z własnością tego lokalu związane jest prawo współwłasności udziału w częściach wspólnych budynku oraz udziału w użytkowaniu wieczystym działki gruntu wynoszącego (...).

Podstawy faktyczne i prawne takiego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.289-295). Z jego treści, w szczególności wynikało, że Sąd pierwszej instancji dostrzegł do wniosku, że istnieją przeszkody do dokonania wpisów wieczystoksięgowych. Po pierwsze, żadne z wyodrębnionych lokali nie posiadał przymiotu samodzielności, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, a wniosku tego nie zmienia wydane na podstawie art. 2 ust. 3 u.w.l. zaświadczenie o samodzielności lokali, które nie wiąże sądu, w sytuacji, w której wskazany w nim lokal nie spełnia kryteriów z art. 2 ust. 2 u.w.l. Przyczyna baku owej samodzielności każdego z lokali, zdaniem Sądu Rejonowego, jest to, że aby dostać się do lokali nr (...), to trzeba przejść przez lokal nr (...). Po drugie, Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę i na to, że ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić w drodze umowy (art. 7 i 8 u.w.l.), na podstawie jednostronnego oświadczenia właściciela budynku (art. 7 i 10 u.w.l.) oraz na mocy orzeczenia sądu (art. 7 i 11 u.w.l.). Istnieje także możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (art. 8 ust. 3 u.w.l.), co następuje poprzez umowę zawieraną przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu, w ramach której strony najpierw składają oświadczenie co do ustanowienia odrębnej własności lokalu, a następnie do przeniesienia tak ustanowionej odrębnej własności lokalu. Jest to odstępstwo od zasady wynikającej z art. 140 kc, skoro wolę ustanowienia odrębnej własności lokalu wyraża nie tylko właściciel, ale i nabywca lokalu. Biorąc to pod uwagę Sąd Rejonowy stwierdził, że kolejność zdarzeń wynikających z aktu notarialnego była inna. Współwłaściciele najpierw ustanowili odrębną własność czterech lokali (...), a następnie postanowili o zniesieniu współwłasności dwóch nowo powstałych lokali (19B i 19C). Jednocześnie dokonali częściowego podziału majątku wspólnego J. S. i T. S. oraz częściowego zniesienia współwłasności lokali nr (...). Następnie J. S. oświadczyła, że sprzedaje własność lokalu (...) J. A., jak również sprzedaje udział w lokalu (...). W ocenie Sądu Rejonowego J. S. nie mogła zbyć lokalu (...) oraz udziałów w lokalach (...), bo lokale te jeszcze nie powstały, gdyż nie dokonano wpisów ich odrębnej własności do księgi wieczystej. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w sanie faktycznym sprawy nie zaszła sytuacja jednoczesnego ustanowienia odrębnej własności i jego sprzedaży.

Odpis tego postanowienia wraz z uzasadnieniem (na wniosek T. S., działającego także imieniem M. S. i A. R.) został doręczony T. S. w dniu 19.10.2021r.

W dniu 29.10.2021r. T. S. wywiódł apelację, wskazując m.in. – „Apelujący: T. S., J. S., M. S., A. R., J. A.”. Tak oznaczeni skarżący w zawartych w jednym piśmie procesowym apelacjach, wskazali, że zaskarżają postanowienie w całości i wnoszą o uchylenie postanowienia Referendarza Sądowego z dnia 30.04.2021r. o odmowie dokonania wpisu w księdze wieczystej i postanowienia Sądu Rejonowego w Busku – Zdroju z dnia 16.09.2021r. w przedmiocie wydzielienia z księgi wieczystej (...) lokali szczegółowo opisanych i założenie dla nich ksiąg wieczystych z wpisami jako właścicieli wymienionych osób.

Apelacje wywiedziona przez J. S. i J. A., jako niedopuszczalna została odrzucona.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje T. S., M. S., A. R., jako niezasadne podlegały oddaleniu.

Po pierwsze wyjaśnić należy, że przedmiotem rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym były apelacje wniesione przez T. S., M. S., A. R., albowiem apelacje wniesione przez J. S. i J. A. zostały odrzucone. Po drugie, zawarty w apelacji wniosek m.in. o uchylenie postanowienia Referendarza sądowego, nie zmieniał podstaw identyfikacji zakresu zaskarżenia, bo tym ostatnim niewątpliwie było objęte tylko i wyłącznie postanowienie Sądu Rejonowego jakie zapadło na skutek rozpoznania sprawy ze skarg na postanowienie Referendarza. Abstrahując już od tego, to postanowienie Referendarza (o oddaleniu wniosków o wpisy), na skutek wniesienia skarg na te czynności, utraciło moc (art. 398²² § 3kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc), było zatem orzeczeniem nieistniejącym. Przy czym Sąd Okręgowy, z przyczyn już wyjaśnionych przyjął, że nie zostało ono objęte zakresem zaskarżenia, stąd też nie było potrzeby odrzucania apelacji na to nieistniejące postanowienie, pomijając już to, że apelacja na postanowienie referendarza sądowego już co do samej zasady jest niedopuszczalna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do wszystkich faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy, w braku jakichkolwiek ku temu przeszkód, w całości przyjął je za własne. W szczególności, w zawartych w jednym piśmie procesowym apelacjach (co istotne, sporządzonych przez wnioskodawcę imieniem własnym i imieniem w/w wnioskodawców – niespornie będącym radcą prawnym) brak skonkretyzowanych zarzutów, w tym i tych nakierowanych na zwalczenie prawidłowości ustalonej podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia. Jedynie, co można wyinterpretować już samego z uzasadnienia apelacji to zarzut dowolnego nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy zaświadczenia wystawionego przez Wydział (...)w B. , potwierdzającego, że wyodrębnione lokale są zgodne z art. 2 ust. 1 b ustawy o własności lokali (Dz.U z 2020r.). Wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Rejonowy nie pominął tego dokumentu, rozważył jego znaczenie dla udzielenia odpowiedzi na pytanie o to, czy rzeczywiście przedmiotowe lokale spełniają ustawowe kryterium „samodzielności” – w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., dochodząc do prawidłowego wniosku (z trafnym odwołaniem się do orzecznictwa), że ten dokument nie ma charakteru wiążącego dla ostatecznego wnioskowania o ustanowieniu odrębnej własności lokali, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, tak w płaszczyźnie prawnomaterialnej, jak i procesowej.

Przypomnieć należy, że stosowanie do treści art. 626⁸ § 1 k.p.c. sąd, rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Taka zakreślona kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym oznacza, że sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego poza granice określone w/w przepisem ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze wskazanych w tym przepisie dowodów. Wyłączone jest zarówno badanie przez sąd innych dokumentów niż dołączone do wniosku, jak i okoliczności, które nie wynikają z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby stanowić podstawę wpisu. Sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w dacie złożenia wniosku oraz kolejnością jego wpływu. Zakres rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy obejmuje kontrolę prawidłowości orzeczenia sądu pierwszej instancji, dokonywaną na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej. To

wszystko znajduje potwierdzenie w utrwalonym orzecznictwie (p. postanowienie SN z 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, postanowienie SN z 11 marca 2015 r. II CSK 273/14, postanowienie SN z 4 lipca 2014 r. II CSK 574/13) i zachowuje aktualność także w postępowaniu odwoławczym (p. postanowienie SN z 26 lutego 2009r., IV CSK 471/08). To badanie treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów – mających stanowić podstawę wpisu, nie ma tylko charakteru formalnego. Wykładnia przepisu art. art. 626⁸ § 2 k.p.c. w powiązaniu z art. 31 ust. 2 u.k.w.h sprowadza się do wniosku, że taka analiza podstaw wpisu ma także wymiar materialny. Innymi słowy sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym ma również obowiązek badania ważności czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu. Taki pogląd ugruntowany jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz literaturze przedmiotu, przyjmujących, że czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej (p. m.in. postanowienie SN z 25.02.1963 r., III CR 177/62; postanowienie SN z 18.11.1971 r., III CRN 338/71; uchwała SN z 10.11.1995 r., III CZP 158/95; S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, Warszawa 2010, s. 172 i n.).

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny tego niewadliwie ustalonego stanu faktycznego – w płaszczyźnie prawa materialnego, dochodząc do trafnej konkluzji, że istnieją przeszkody do dokonania wpisów.

Przede wszystkim Sąd pierwszej instancji wykluczył, ważność ustanowienia odrębnej własności tych czterech w/w lokali – o innym niż mieszkalny przeznaczeniu, już z tej tylko przyczyny, że nie spełniały one kryterium samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. Wbrew stanowisku skarżących jest to konstatacja trafna, jeżeli uwzględnić kryteria identyfikacji „samodzielności lokalu” wynikające z definicji legalnej zawartej w art. 2 ust. 2 u.w.l. Zgodnie z treścią tego przepisu samodzielnym lokalem (także tym wykorzystywanym zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne), w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi służą zaspokajaniu ich potrzeb. Ta „samodzielność” - w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., która warunkuje możliwość wyodrębnienia własności lokalu, jest przedmiotem dość jednoznacznego orzecznictwa zarówno sądowniczo-administracyjnego (w związku ze stwierdzaniem samodzielności przez starostę w formie zaświadczenia – art. 2 ust. 3 u.w.l.), jak i sądów powszechnych (w związku z tym, że może ona stanowić kwestię rozważaną w różnych sprawach cywilnych). Przez samodzielność należy rozumieć odrębność techniczną – lokal jest oddzielony od pozostałych lokali i innych części budynku, a co równie istotne, korzystanie i używanie lokalu jest niezależne od korzystania z innych lokali. Za niedopuszczalne należy uznać założenie, że wypełnienie przez lokal swojej zasadniczej funkcji i utrzymywanie należytych parametrów będzie uzależnione od korzystania z pozostałych lokali. Nie można mówić o samodzielności lokalu, którego ciągi komunikacyjne nie zostały wydzielone trwałymi ścianami do pełnienia przypisanej mu funkcji. Tej treści pogląd, który Sąd Okręgowy w pełni podziela znajduje dostateczne potwierdzenie w orzecznictwie i literaturze przedmiotu (p. m.in. wyrok NSA z 19.10.2017 r., I OSK (...), LEX nr 2404349; wyrok SA we Wrocławiu z 29.09.2016 r., I ACa 653/16, LEX nr 2376911; H. I. - Komentarz do ustawy o własności lokali). Z tej perspektywy nie budzi żadnych wątpliwości wniosek, że rzeczywiście żaden z lokali będących przedmiotem „wyodrębnienia” w istocie nie miał cech „samodzielności” w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. Jest tak dlatego, że pomimo wydzielenia ścianami, korzystanie z lokali oznaczonych nr (...) było uzależnione od korzystania z lokalu nr (...). Tym samym korzystanie z lokalu (...) było determinowane korzystaniem z każdego z trzech pozostałych w/w lokali. Zatem nie można było pozytywnie twierdzić, że ciągi komunikacyjne do każdego z tych lokali zostały wydzielone trwałymi ścianami do pełnienia przypisanej im funkcji. To wszystko znajduje pełne potwierdzenie a analizie rzutu poziomego – zawierającego graficzny projekt wydzielania lokali, który t dokument stanowił załącznik do aktu notarialnego (k.200). Wobec tego Sąd Rejonowy doszedł do prawidłowego wniosku, że nie jest związany zaświadczeniem Starosty (k.199), co do tego, że lokale spełniają warunki samodzielności. Ten dokument jak każdy inny jest winien być przedmiotem badania sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym – tak co do formy, jak i w płaszczyźnie materialnej, co w sposób oczywisty mieści się w już wyjaśnionych granicach kognicji sadu w postępowaniu wieczystoksięgowym. To wszystko znajduje potwierdzenie w trafnie przywołanym już przez Sąd pierwszej instancji orzecznictwie, wobec tego jego ponowne przytaczanie w tym miejscu pozostaje zbędne.

Niezależnie od tego, gdyby nawet te wydzielane (faktycznie) lokale miały atrybut „samodzielności” w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., to i tak nie doszłoby do ustanowienia odrębnej ich własności, a następnie – do skutecznych i ważnych

dalszych – objętych aktem notarialnym czynności, które miałyby stanowić podstawy wpisów, będących przedmiotem wniosku wieczystoksięgowego.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo stwierdza, że co do zasady umowa o ustanowieniu odrębnych własności lokali - wyodrębnionych z lokalu nr (...) - była możliwa do zawarcia przez wszystkich współwłaścicieli lub przez właściciela i nabywcę tych nowopowstałych lokali (art. 7 ust. 1 art. 8 ust. 3 u.w.l.). Skoro współwłaściciele „wybrali wariant” zawarcia umowy pomiędzy sobą i w związku z tym wydzielili 4 lokale (19A, 19B, 19C, 19 D) oraz ustalili udziały w częściach wspólnych (...) – związane z tymi lokalami, to oznaczałoby, że na ten moment powinni byli wystąpić z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej by powstały odrębne własności wszystkich czterech lokali (wpis w tym przypadku miałby charakter konstytutywny). Tego nie zrobili i już z tej przyczyny odrębne prawa własności – jako przedmiot dalszego obrotu prawnego – nie powstały. Nie jest to bowiem ta druga sytuacja, o której mowa w art. 8 ust. 3 in fine u.w.l., bo nie była to umowa o ustanowienie i zbycie (jednocześnie), gdyż wówczas musiałoby być połączenie ustanowienia i zbycia, a stroną umowy musiałby być jeszcze nabywca (w przypadku lokalu (...)). Zamiast tego znieśli współwłasność tak „wyodrębnionych” lokali (jedynie faktycznie, a nie prawnie, bo brak było wpisu wieczystoksięgowego o skutku konstytutywnym dla powstania odrębnej własności, tj. skutku materialnoprawnego), a następnie J. S. sprzedała lokal (...) J. A., przy czym nieskutecznie - skoro zbycie nie nastąpiło jednocześnie z ustanowieniem odrębnej własności, co i tak nie mogło mieć miejsca, bo przecież po wyodrębnieniu lokale były jeszcze we współwłasności. Raz jeszcze podkreślić należy, że nie doszło do zawarcia umowy pomiędzy J. S., a J. O. o ustanowienie i sprzedaż, a tylko o sprzedaż, a zatem już z tego względu umowa sprzedaży - jako niezgodna z w/w przepisami (w zw. z art. 58 § 1 kc) – pozostawała nieważna. Nie powstał bowiem jej przedmiot, bo nie doszło do prawidłowego ustanowienia odrębnej własności lokalu, gdyż nie było wpisu wieczystoksięgowego, który raz jeszcze podkreślić należy – ma charakter konstytutywny.

Problem dotyczy także pozostałych lokali, bo po ustanowieniu odrębnej własności w umowie pomiędzy współwłaścicielami nie nastąpił wpis do księgi wieczystej (konstytutywny), a zatem nie było także przedmiotu zniesienia współwłasności.

Ma rację Sąd Rejonowy, że czynności prawne powinny być podjęte w inny sposób, o ile oczywiście „wyodrębnione” lokale miałyby w ogóle cechy „samodzielności” (w rozumieniu już wyjaśnionym). Można było bowiem rozważyć – już co do samej zasady – umowę o zniesienie współwłasności wraz z podziałem majątku wspólnego (oczywiście w odpowiednim zakresie) lokalu nr (...) i łączących się z nim udziałów w częściach wspólnych (zawartą pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami) poprzez ustanowienie odrębnych własności lokali i przyznanie ich – odpowiednio – współwłaścicielom, wraz z właściwie ustalonymi udziałami w częściach wspólnych - zgodnie z ich wolą, skoro zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali stanowi szczególny sposób zniesienia współwłasności przez podział możliwy także w umowie pomiędzy współwłaścicielami – stosownie do art. 8 ust. 3 u.w.l. (p. także postanowienie SN z dnia 3.12.1998r., II CKN 77/98) , a następnie dokonać wpisów wieczystoksięgowych, co doprowadziłoby do powstania odrębnych własności lokali, jako przedmiotu dalszego obrotu prawnego (w tym i sprzedaży), mogącego dopiero wywołać skutki materialnoprawne. Skoro zdarzyło się inaczej, to czynność prawna ustanowienia odrębnej własności lokali (które pozostały we współwłasności – w udziałach takich jakie mieli współwłaściciele w całej pierwotnej nieruchomości lokalowej – lok. Nr 19), przy jednoczesnym braku wpisu wieczystoksięgowego, wywołała efekt braku skutecznego ustanowienia odrębnej własności lokalu – już co do samej zasady, z wszelkimi dalszymi konsekwencjami – w płaszczyźnie materialnoprawnej, po pierwsze w postaci braku skutecznego częściowego podziału majątku wspólnego ze zniesieniem współwłasności nieruchomości lokalowej (lok.(...)- „częściowo”), po drugie w postaci braku skutecznego zbycia lok. Nr(...) i udziałów w lok. Nr(...)- przez J. S., bo ta nie mogła przecież nabyć tak ujętego „przedmiotu” w wyniku częściowego podziału majątku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości lokalowej. Innymi słowy wybrana przez zainteresowanych konstrukcja umowy (i jej postanowienia) nie doprowadziły do powstania skutków materialnoprawnych. Raz jeszcze podkreślić należy, że nie została ona zawarta przez właścicieli nieruchomości z nabywcą lokalu, bo tylko taka umowa nie tylko co do zasady stanawia, ale również przenosi na nabywcę odrębną własność lokalu - art. 8 ust. 3 in fine u.w.l. (p. także postanowienie SN z dnia 2.07.2009r. (...) 77/98; wyrok SN z dnia 27.03.2013r., V CSK 181/12).

Niezależnie od dotychczasowych uwag i spostrzeżeń, rzecz kolejna, której nie można było tracić z pola widzenia dotyczyła tego, że istniała konieczność prawidłowego ustalenia udziałów związanych z udziałami we współwłasności lokalu nr (...) (oczywiście przy założeniu, że w ogóle jego wydzielenie byłoby dopuszczane, co z przyczyn już wyjaśnionych nie mogło mieć miejsca). Pamiętać trzeba o tym, że jeżeli nawet tak wydzielony lokal miałby zostać we współwłasności (w udziałach takich jakie wynikały z ich rozkładu), to z każdym z tak określonych udziałów w odrębnej własności tego lokalu musiałby łączyć się udział w częściach wspólnych, który powinien stanowić pochodną iloczynu ułamka - udziału w odrębnej własności lokalu oraz ułamka – udziału w częściach wspólnych przynależnym do całego udziału, bo tej treści wniosek wynika wprost z art. 3 ust. 3 a u.w.l. Już tylko efekt analizy samego wniosku o wpis – w § 16 lit. i, j aktu notarialnego wyklucza to, by udziały w częściach wspólnych związanych z udziałami w odrębnej własności lokalu nr (...) zostały prawidłowo określone, skoro wniosek operuje jednym udziałem ((...)) tak jakby miał być on związany z własnością lokalu nr (...), w sytuacji, kiedy ten ostatni miał być przecież pozostawiony we współwłasności i należało ustalić udziały w częściach wspólnych związane z poszczególnymi udziałami we współwłasności lokalu. Oczywiście to wszystko nabrałoby doniosłości wówczas, kiedy w ogóle zostałyby spełnione najpierw warunki prawidłowego, tj. zgodnego z prawem ustanowienia odrębnej własności lokali, a następnie doszłoby do skutecznego obrotu tymi lokalami i udziałami, co z przyczyn już wyjaśnionych nie nastąpiło.

Reasumując, z tych wszystkich przyczyn należało dojść do wniosku, że objęte aktem notarialnym czynności nie wywołały takich skutków materialnoprawnych, które uzasadniałyby dokonanie wpisów wieczystoksięgowych, co oznacza, że pełną aktualność zachowała konkluzja do jakiej doszedł także Sąd Rejonowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w pkt. II sentencji.

(...)

(...)

(...)

(...)