

Postanowienie z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00

Wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą.

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku syndyka masy upadłości B. Banku Budownictwa S.A. w B. przy uczestnictwie Małgorzaty J., Henryka J., Ryszarda S., Lucyny S., Grażyny K., Ryszarda K., Ewy Ł., Zbigniewa K., Małgorzaty K., Izabelli B., Janusza B., Hanny Z., Tomasza Z., Krystyny J., Józefa J., Marioli D., Piotra B., Katarzyny S., Michała S., Jolanty W., Piotra W., Juliusza R., Jadwigi R., Jerzego D., Wiesławy D., Romana J., Małgorzaty J., Zbigniewa K., Alicji K., Wiesława D., Anny D., Haliny S., Katarzyny O., Mieczysława U., Edwarda J., Barbary J., Adama F., Małgorzaty F., Marka W., Katarzyny W., Sławomira R., Edyty R., Jerzego G., Aleksandry G., Dariusza G., Katarzyny G., Barbary K., Józefa K., Jacka K., Ewy K., Danuty G., Piotra G., Zdzisława K., Marleny K., Danuty R., Ryszarda R., Stanisława B. i Genowefy B. o zniesienie współwłasności, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 14 marca 2002 r. kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 12 maja 1999 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Syndyk masy upadłości B. Banku Budownictwa S.A. w B. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ul. K. nr 41 przez wydzielenie niezabudowanej działki gruntu i przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy w Toruniu postanowieniem z dnia 29 grudnia 1998 r. oddalił wnioski i uzgodnił treść opisanych w orzeczeniu ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał w dziale II Kw (...) wykreślić wpisy dotyczące B. Banku Budownictwa S.A. z siedzibą w B. oraz właścicieli poszczególnych lokali, dokonać w tym dziale wpisów określonych udziałów właścicieli poszczególnych, wyodrębnionych w budynku lokali, przysługujących im w nieruchomości wspólnej oraz wykreślić dotychczasowe udziały wpisane w księgach wieczystych założonych dla poszczególnych lokali mieszkalnych i wpisać udziały nowe, ustalone w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca był właścicielem nieruchomości położonej w C. przy ul. K. nr 41 o powierzchni 5530 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...). Wnioskodawca sukcesywnie sprzedawał wszystkie lokale w budynku znajdującym się na tej nieruchomości. W umowach sprzedaży udziały nabywców w nieruchomości wspólnej notariusz ustalał na podstawie zgodnego oświadczenia stron, nie badając, jaki udział w nieruchomości wspólnej wiąże się z własnością konkretnego, nabywanego lokalu. We wszystkich umowach w mianowniku znajdowała się liczba 5530, co odpowiada liczbie metrów kwadratowych powierzchni całej nieruchomości. Z kolei, liczniki nie zawierały liczby odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu. Pomimo ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali znajdujących się w budynku, wnioskodawcy pozostał udział 2757/5530.

W ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawca sprzedał uczestnikom, wraz z lokalami, całą nieruchomość gruntową, ujawnioną w Kw (...), a pozostający dla niego, według księgi wieczystej, udział 2757/5530 jest wynikiem wadliwego, zaniżonego określenia w aktach notarialnych udziałów w nieruchomości wspólnej. Faktycznie nie jest już współwłaścicielem i zainteresowanym w sprawie, dlatego jego wniosek o zniesienie współwłasności został oddalony.

Uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym Sąd Rejonowy dokonał na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361) i art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 – dalej "u.w.lok."). Miał na względzie, że uczestnikom przysługuje prawo do całej nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem wnioskodawcy, a dokonane w księgach wieczystych wpisy są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym,

stosownie bowiem do art. 3 u.w.lok., udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali i może przysługiwać tylko ich właścicielom, a wnioskodawca nie ma żadnego lokalu.

Powyższe postanowienie wnioskodawca zaskarżył apelacją. Sąd Okręgowy w Toruniu postanowieniem z dnia 12 maja 1999 r. oddalił apelację, dzieląc stanowisko Sądu Rejonowego, że wnioskodawca wyzbył się własności nie tylko budynku, ale całej nieruchomości, na której budynek ten się znajduje. Nie może mieć udziału w nieruchomości wspólnej, skoro nie jest właścicielem żadnego z lokali w budynku. Zarzuty apelacji, skierowane na wykazanie nieważności umów nabycia i wyodrębnienia własności poszczególnych lokali, Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione. Zdaniem Sądu Okręgowego, wyodrębnienie własności lokali w budynku wielomieszkaniowym było prawnie dopuszczalne i umowy te nie mogą być uważane za sprzeczne z prawem (art. 58 § 1 k.c.). Niewłaściwe, nieodpowiadające powierzchni lokali, określenia udziałów w nieruchomości wspólnej zostały orzeczeniem Sądu pierwszej instancji sprostowane w sposób przewidziany obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali, czego współwłaściciele nie kwestionowali.

W kasacji od wyroku Sądu Okręgowego wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego – art. 65 § 2 k.c. przez niezbadanie, jaki był zgodny zamiar stron i cel umów o wyodrębnienie i sprzedaż lokali mieszkalnych, zawartych przez wnioskodawcę z uczestnikami, art. 3 ust. 3 u.w.lok. przez przyjęcie, że przepis ten nie jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, art. 58 k.c. przez przyjęcie, iż naruszenie przepisu art. 3 ust. 3 u.w.lok. nie prowadzi do nieważności czynności prawnych, na mocy których dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokali, oraz art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie, że można uzgodnić treść księgi wieczystej w sytuacji, gdy nie doszło do zmiany stanu prawnego nieruchomości. Podniósł także naruszenie przepisów postępowania – art. 618 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że nie jest możliwe badanie istnienia umów wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych, i art. 328 § 2 k.p.c. przez brak uzasadnienia poglądu Sądu drugiej instancji, iż wydane w sprawie orzeczenie Sądu pierwszej instancji nie naruszyło art. 65 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wydanie kasacji oparte zostało na błędnym założeniu, że wadliwe określenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przypadających właścicielom lokali,

powoduje nieważność lub nawet nieistnienie czynności prawnych polegających na wyodrębnieniu i sprzedaży tych lokali.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388) w art. 3 ust. 1, na wypadek wyodrębnienia własności lokali, ustaliła sposób obliczania udziału właściciela wyodrębnionego lokalu we wspólnej nieruchomości. Sposób ten podlegał modyfikacjom w kolejnych nowelizacjach ustawy. Ustawa z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 106, poz. 682) nadała przepisowi art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. nowe brzmienie. Po tej zmianie sposób obliczania udziału unormowany został w art. 3 ust. 3. Dodano także ust. 6 do art. 3, zgodnie z którym w wypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa współwłaścicieli. Kolejne zmiany, dotyczące art. 3 ust. 3 i 6, wprowadzone zostały ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 29, poz. 355).

Przy rozpoznawaniu kasacji zbędne było szczegółowe rozważanie zakresu i konsekwencji kolejnych zmian art. 3 u.w.lok. W każdym razie nie można odmówić racji skarżącemu, że porównanie treści art. 3 ust. 3 i 6 – tak w brzmieniu tych przepisów nadanym ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r., jak obecnie obowiązującym, po ich zmianie przez ustawę z dnia 16 marca 2000 r. – wskazuje, iż tylko w sytuacji opisanej w art. 3 ust. 6 możliwe jest swobodne kształtowanie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przypadających właścicielom poszczególnych lokali. Przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali, sposób obliczania udziału we wspólnej nieruchomości, wskazany w art. 3 ust. 3, ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

Nie można jednak zgodzić się z poglądem wyrażonym w kasacji, że wadliwe określenie udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, zawarte w czynności prawnej wyodrębniającej własność lokalu i w umowie sprzedaży tego lokalu, powoduje nieważność tych czynności. Sformułowania zawarte w art. 3 ust. 1 u.w.lok. w jej pierwotnym brzmieniu, a od nowelizacji z 1997 r. w art. 3 ust. 3, wskazują, że właściciele lokali mają udziały we wspólnej nieruchomości w częściach ułamkowych, obliczonych w sposób ściśle w tych przepisach ustalony. Przy kategoriycznych sformułowaniach wymienionych przepisów: „stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi” oraz „udział

właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi”, uznać trzeba, że przepisy te wywołują skutek, o którym mowa w art. 58 § 1 *in fine* k.c. W miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi przepis ustawy, nie zachodzi więc nieważność całej czynności prawnej.

W tym przypadku nie ma już znaczenia kwestia, czy bez postanowień dotkniętych nieważnością, czynność prawna zostałaby dokonana. Przyjmując nawet, że rzeczywiście było tak, jak twierdzi się w uzasadnieniu kasacji, iż wadliwe oznaczenie udziałów właścicieli lokali we wspólnej nieruchomości, spowodowane zostało ukrytym zamiarem wnioskodawcy pozostania przy współwłasności gruntu, bezcelowe byłoby rozważanie zamiaru wnioskodawcy w płaszczyźnie art. 65 § 2 k.c. Dlatego bezzasadny jest zarzut naruszenia tego przepisu, jak również przedmiotowo z nim związany zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Nieusprawiedliwione są także pozostałe zarzuty kasacji, oparte na założeniu nieważności czy nieistnienia umów sprzedaży lokali mieszkalnych, zawartych przez wnioskodawcę.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 393¹² k.p.c.).