

Sygn. akt II CSK 221/06

POSTANOWIENIE

Dnia 14 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepła (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku K. G.

przy uczestnictwie "G. Bank" Spółki Akcyjnej

oraz "B." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

o założenie księgi wieczystej i wpisanie do tej księgi wieczystej hipoteki,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 listopada 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.

z dnia 29 grudnia 2005 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Z. postanowieniem z dnia 29 grudnia 2005 r. oddalił apelację wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 12 października 2005 r., którym ten Sąd oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej dla bliżej opisanego lokalu oraz o wpisanie do tej księgi hipoteki kaucyjnej. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że konieczną przesłanką uzyskania przez lokal statusu odrębnej nieruchomości w sensie prawnorzeczowym jest to, aby została założona dla niego księga wieczysta, a osoba właściciela została ujawniona w jej dziale drugim. Lokal opisany postanowieniem sądu o przysądzeniu własności jest natomiast częścią składową nieruchomości budynkowej objętej księgą wieczystą Kw. nr [...], gdyż nie został wyodrębniony w trybie bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali (art. 7 – 11).

Skarga kasacyjna wnioskodawczyni - oparta na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 378, 382, 626⁸, 626⁹ k.p.c. oraz art. 7 ust. 1, 2, a także art. 8 ust. 1, 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i zmierza do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do kwestionowania poglądu Sądu Okręgowego, który wyklucza dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku wydanego w postępowaniu egzekucyjnym postanowienia sądu o przysądzeniu własności.

Sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali, zarówno mieszkalnych, jak i o innym przeznaczeniu, określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.). Ustanowienie odrębnej własności lokalu w rozumieniu tej ustawy oznacza powstanie prawa własności nieruchomości lokalowej w drodze trzech zdarzeń cywilnoprawnych, a mianowicie umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 ustawy). W literaturze przedmiotu przyjmuje się - i z tym poglądem trzeba się zgodzić - że jest to wyliczenie

wyczerpujące. Oznacza to, że inny sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu nie wchodzi w rachubę (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2006 r., sygn. akt I CKN 869/00, OSNC 2001/1/15). Tym samym należy wykluczyć dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku wydanego w postępowaniu egzekucyjnym postanowienia sądu o przysądzeniu własności.

Według art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego istnieje utrwalone stanowisko, że sąd wieczystoksięgowy powinien badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnym, ale również pod względem jej skuteczności materialnej. Inaczej mówiąc, sąd ten ma obowiązek ustalić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. W wypadku negatywnym wniosek o jego wpis powinien oddalić.

W konsekwencji przedstawionego uregulowania zasadnie Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.