

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku J. K.

przy uczestnictwie Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „A.(...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

o wpis do KW Z(...)/08 prawa własności na rzecz J. K.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 27 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w Z. z dnia 27 kwietnia 2009 r., sygn. akt VI Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Z. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 29 września 2006 r. Sąd Rejonowy w Z. przysądził J. K. własność nieruchomości położonej przy ul. N., dla której Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 4(...) za cenę 316.000 zł.

Referendarz Sądowy dokonał w dziale II tej księgi wieczystej nr 4(...) wpisu prawa własności na rzecz J. K. w miejsce Spółki z o.o. A.(...) z siedzibą w Z. oraz

dokonał wykreślenia ujawnionych w tej księdze obciążeń, powołując jako podstawę wpisu postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 29 września 2006 r.

Na powyższe orzeczenie referendarza skargę wniosła A.(...) spółka z o.o. wnosząc o uchylenie zaskarżonego wpisu. Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy w Z. utrzymał zaskarżony wpis w mocy.

Apelację od tego postanowienia wniosła A.(...) spółka z o.o., zaskarżając powyższe postanowienie w całości i wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o wpis. Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Z. apelację oddalił.

Od powyższego orzeczenia skarżąca spółka wywiodła skargę kasacyjną opartą na obu podstawach. W ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 3 ust. 1 i 2 oraz art. 3a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. Nr 80, poz. 903). W ramach naruszenia przepisów postępowania, mogących mieć istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. a także art. 382 i art. 386 § 1 oraz art. 626⁸ k.p.c. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Z.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

W pierwszej kolejności należy ocenić zarzuty naruszenia przez sąd drugiej instancji wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów postępowania. Od wyników tej kontroli zależy zakres i sposób oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Skarga kasacyjna ma charakter nadzwyczajnego środka zaskarżenia, czego wyrazem jest między innymi istotne ograniczenie dostępności skargi kasacyjnej pod względem dopuszczalnych podstaw. W związku z kwestionowaniem na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów wystarczy odwołać się do art. 398³ § 3 k.p.c., który wprawdzie nie wskazuje konkretnych przepisów dotyczących ustalenia faktów i oceny dowodów, których naruszenie nie może być przedmiotem zarzutów wypełniających drugą podstawę kasacyjną, ale jak wielokrotnie wyjaśnił Sąd Najwyższy nie ulega jednak wątpliwości, że obejmuje on art. 233 k.p.c. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., V CSK 97/06, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 160/07, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r., III CSK 338/08, niepubl.).

Powołanie się w skardze kasacyjnej na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 k.p.c. jest usprawiedliwione wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę kasacyjną. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Należy zauważyć, że księga wieczysta nr Z(...)/9 została założona dla nieruchomości położonej w Z. przy ul. N. będącej lokalem mieszkalnym, z której własnością związany jest udział w 9/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część wspólna budynku, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr 3(...). Z księgi wieczystej nr 3(...) wynika zaś, że prawo do gruntu to użytkowanie wieczyste.

Jak trafnie podniosła skarżąca, z postanowienia sądu z dnia 29 września 2006 r. stanowiącego podstawę wpisu nie wynika, aby przedmiotem przysądzenia było także prawo użytkowania wieczystego gruntu objętego kw. nr 3(...). Przedmiotem licytacji był tylko lokal położony przy ul. N. bez udziału w nieruchomości wspólnej oraz bez udziału w prawie wieczystego użytkowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 r., III CKU 10/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 32). Zgodnie z art. 3a ust. 2 u.w.l. nie można sprzedać udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali.

Poza tym Sąd Okręgowy nie odniósł się do rozbieżności występujących w postanowieniu Sądu Rejonowego z dnia 21 stycznia 2009 r. co do oznaczenia księgi wieczystej nr Z(...)/8 i nr Z(...)/09 i nie dokonał ustaleń w tym zakresie.

Z tych względów zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu.