

UZASADNIENIE

W dniu 27 grudnia 2012 r. notariusz P. S., na podstawie art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie, odmówił dokonania czynności notarialnej polegającej na złożeniu oświadczenia o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz B. J. i Z. małżonków P. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej prawa własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w (...), gmina C., o łącznej powierzchni użytkowej 53,70 m² wraz z prawem współwłasności w wysokości 25/100 w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i działki numer (...), dla których Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W pisemnym uzasadnieniu odmowy dokonania powyższej czynności notariusz wskazał, że B. i Z. małżonkowie P. wniesli o dokonanie czynności notarialnej polegającej na złożeniu przez nich oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w (...), gmina C., o łącznej powierzchni użytkowej 53,70 m² i przeniesieniu prawa własności tego lokalu na ich rzecz na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z prawem współwłasności w wysokości 25/100 w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i działki numer (...), dla których Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Notariusz podniósł, iż powołali się w tym względzie na prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 11 września 2012 r., w którym zobowiązano Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w S. do złożenia takiego właśnie oświadczenia woli, wskazując, że prawomocny wyrok Sądu zastępuje oświadczenie dłużnika, a zatem w celu ostatecznego ustanowienia odrębnej własności tego lokalu oraz przeniesienia jego własności na ich rzecz chcieli oni złożyć swoje oświadczenie w tym względzie, które wraz z wyrokiem Sądu byłoby podstawą założenia księgi wieczystej dla tego lokalu mieszkalnego i wpisu do niej prawa własności na ich rzecz.

Na podstawie przedłożonych przez wnioskodawców dokumentów, a także na podstawie treści ksiąg wieczystych oraz ogólnie dostępnych map działek notariusz ustalił, że działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), położona jest w miejscowości S., obręb (...), gmina C., powiat (...), województwo (...). Działka ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym (dwulokalowym) numer 3 oraz budynkiem gospodarczym. Odrębna własność obu lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku mieszkalnym została już ustanowiona. Pierwszy lokal (któremu nadano numer 2) został wyodrębniony i sprzedany osobom fizycznym w dniu 9 maja 1994 r. umową sprzedaży Repertorium A Numer (...) przez ówczesną Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w S.. Dla tego lokalu założono księgę wieczystą (...). Natomiast drugi lokal (któremu również nadano numer 2), został wyodrębniony przez tę Agencję w dniu 28 marca 2000 r. umową ustanowienia odrębnej własności lokali i nieodpłatnego przekazania, Repertorium A Numer (...), przy czym prawo własności tego lokalu zostało przeniesione na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Dla tego lokalu założono księgę wieczystą (...). Z własnością obu tych lokali związane są udziały wynoszące po 1/2 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu.

Notariusz zauważył, iż z działką numer (...) sąsiaduje działka numer (...), dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta i która również zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym (dwulokalowym). Odrębna własność lokali znajdujących się w tym budynku została już wcześniej ustanowiona. Działki numer (...) są tak ukształtowane, że granica między nimi przebiega poprzez środek budynku mieszkalnego, w ten sposób, że dzieli ona ten budynek na dwie części. W każdej z tych części znajdują się po dwa lokale mieszkalne -po jednym na piętrze i po jednym na parterze.

W ocenie notariusza w przedmiotowej sprawie wątpliwości budzi już sama podstawa wykonania wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie na który powołali się wnioskodawcy. Notariusz wskazał, iż w uzasadnieniu tego wyroku powołane zostały przepisy art. 64 i 1047 k.p.c., z których wynika, że orzeczenie sądu zastępujące oświadczenie dłużnika, w szczególności dotyczące przeniesienia własności nieruchomości, nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli ze strony tego dłużnika w formie aktu notarialnego, gdyż przyjmuje się fikcję prawną, że takie

oświadczenie zostało już złożone. Notariusz zwrócił jednocześnie uwagę, iż sentencja takiego orzeczenia powinna precyzyjnie określać treść oświadczenia, które ten wyrok zastępuje, przy czym zastępcza funkcja orzeczenia sądowego spełnia się ex lege z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia. Jednak w tej sprawie sentencja przedmiotowego wyroku nie ma postaci typowej dla wyroków zobowiązujących do złożenia oświadczenia woli, gdyż nie nastąpiło w niej wyraźne sprecyzowanie treści tego oświadczenia, lecz Sąd w sposób opisowy określił do dokonania jakiej czynności zobowiązuje pozwaną Spółdzielnię. Zdaniem notariusza rodzi to wątpliwość, czy wyrok taki jest wykonywany w trybie powyższych przepisów, a w szczególności art. 1047 § 1 k.p.c., co uzasadniałoby dokonanie czynności polegającej na złożeniu oświadczenia tylko przez drugą stronę czynności, czy też stanowi wyrok zobowiązujący do dokonania określonej czynności, której nikt za dłużnika dokonać nie może, a więc wykonywany w trybie przepisów art. 1050 k.p.c.

Notariusz nadmienił, iż wątpliwości te potęguje nadana wyrokowi klauzula wykonalności. Podkreślił, iż w stosunku do wyroków, o których mowa w art. 1047 k.p.c., klauzula nadawana jest tylko wówczas, gdy złożenie oświadczenia woli przez dłużnika uzależnione jest od świadczenia wzajemnego wierzyciela, zaś w przedmiotowej sprawie taka sytuacja w ogóle nie występuje. Sam bowiem fakt uprawomocnienia się wyroku, zgodnie z art. 1047 § 1 k.p.c., powinien powodować powstanie fikcji prawnej, polegającej na tym, że wyrok zastępuje już oświadczenie dłużnika i dalsze wykonywanie wyroku w trybie egzekucji (a zatem również nadawanie mu klauzuli wykonalności) jest bezprzedmiotowe. Notariusz stwierdził, iż nadanie przez Sąd temu wyrokowi klauzuli wykonalności, może sugerować, że w sprawie występuje zobowiązanie do dokonania określonej czynności, podlegające wykonaniu w drodze egzekucji na podstawie art. 1050 k.p.c., albowiem podstawą egzekucji w tym trybie jest orzeczenie sądu zaopatrzone w klauzulę wykonalności.

Notariusz wskazał, iż pomimo powyższych wątpliwości, kierował się interpretacją korzystniejszą dla wnoszących o dokonanie przedmiotowej czynności, i przyjął, że podstawą wydania wyroku były wskazane w nim przepisy. Dodał, iż w sentencji tego wyroku - pomimo, że nie precyzuje ona treści oświadczenia w sposób ścisły - znalazły się wszystkie, zarówno przedmiotowe, jak też podmiotowe elementy, które są konieczne do złożenia skutecznego oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu tej własności na inny podmiot. W szczególności określono rodzaj czynności, jej przedmiot, wielkość udziału w nieruchomości wspólnej oraz osoby na rzecz których przeniesienie własności ma nastąpić. Notariusz zwrócił jednak uwagę, iż choć rację mają wnoszący o dokonanie przedmiotowej czynności notarialnej, że wyrok Sądu w tej sprawie zastępuje oświadczenie dłużnika, a zatem dla wywołania skutku rzeczowego polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości wystarczające jest złożenie tylko i wyłącznie przez nich oświadczenia woli dotyczącego ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu oraz przeniesienia jego własności na ich rzecz, to w niniejszej sprawie złożenie takiego oświadczenia byłoby sprzeczne z prawem.

Notariusz podkreślił, iż chociaż nie należy do niego ocena ustalonego w konkretnej sprawie cywilnej stanu faktycznego i nie ma on żadnych uprawnień do jej dokonywania, to jednak dla potrzeb dokonania konkretnej czynności notarialnej ma on obowiązek ustalić stan faktyczny i prawny nieruchomości, która ma być przedmiotem tej czynności, zaś ustalenia te czyni w sposób autonomiczny, na podstawie przedłożonych mu dokumentów, ewentualnie innych danych dostępnych w rejestrach urzędowych.

W ocenie notariusza w przedmiotowej sprawie stan faktyczny jest odmienny od tego, który został przedstawiony w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego.

Notariusz podniósł, iż przede wszystkim w sprawie występuje nie - jak wynika to z ustaleń Sądu - jeden budynek czterorodzinny posadowiony na działce (...), lecz dwa połączone ze sobą, ale odrębne budynki dwulokalowe, posadowione na zupełnie odrębnych działkach, stanowiących odrębne nieruchomości. Dodał, iż wyłącznie pod względem wizualnym budynek ten wygląda jak jeden budynek czterołokalowy. Jednak w rzeczywistości budynek ten posadowiony jest na granicy działek (...), w ten sposób, że granica ta przebiega jego środkiem. Tym samym dokonany został podział geodezyjny nieruchomości, w ten sposób, że powstały dwie odrębne nieruchomości tj. nieruchomość stanowiąca działkę (...) zabudowana budynkiem dwulokalowym i gospodarczym, oraz nieruchomość stanowiąca działkę (...) zabudowana budynkiem dwulokalowym.

Notariusz zwrócił ponadto uwagę, iż z treści ksiąg wieczystych wyraźnie wynika, że w obu tych budynkach odrębna własność wszystkich lokali została już wcześniej ustanowiona i nie istnieje żaden dodatkowy lokal, który nie został jeszcze wyodrębniony. W szczególności notariusz stwierdził, iż w będącym przedmiotem niniejszej sprawy dwulokalowym budynku znajdującym się na działce (...) wyodrębnione zostały już w latach 1994 i 2000 dwa lokale mieszkalne, z których jeden został sprzedany na rzecz osób fizycznych a własność drugiego została przeniesiona na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Z własnością obu lokali związane są udziały wynoszące po 1/2 w częściach wspólnych budynków oraz prawie własności działki gruntu numer (...). Notariusz podkreślił, iż nie istnieje w tym budynku żaden dodatkowy lokal numer (...), który mógłby zostać jeszcze wyodrębniony, ani nie ma żadnego dodatkowego udziału w częściach wspólnych, który mógłby być z tym dodatkowym lokalem numer (...) powiązany.

Wobec powyższego notariusz uznał, że w chwili obecnej nie ma możliwości ustanowienia w budynku znajdującym się na działce (...) odrębnej własności trzeciego lokalu, innego niż lokale już wcześniej wyodrębnione.

Po pierwsze notariusz zauważył, iż trzeci lokal, którego wedle wyroku Sądu odrębna własność miałyby być przedmiotową czynnością ustanowiona, fizycznie nie istnieje, a zatem jego wyodrębnianie jest niezgodne z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Po drugie, nie istnienie tego lokalu powoduje, że nie ma możliwości uzyskania w Starostwie Powiatowym (katastrze nieruchomości) ani zaświadczenia o samodzielności tego lokalu, ani też wypisu z kartoteki lokalu, które to dokumenty są podstawą założenia księgi wieczystej dla lokalu. Po trzecie ewentualne ustanowienie takiej odrębnej własności - jeśli miałyby nastąpić zgodnie z wyrokiem Sądu - spowodowałyby, że suma udziałów w prawie współwłasności części wspólnych związanych z prawem własności wszystkich lokali przekroczyłaby 100%. Dwa lokale, których odrębna własność została już wcześniej ustanowiona mają bowiem udziały wynoszące po 50%, zaś zgodnie z wyrokiem Sądu dodatkowo należałoby wyodrębnić lokal numer (...) z udziałem w częściach wspólnych wynoszącym 25%, co łącznie daje 125% i również jest sprzeczne z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, gdyż suma udziałów w częściach wspólnych związanych z odrębnymi lokalami nie może przekraczać jedności (czyli 100%).

W związku z powyższym notariusz doszedł do przekonania, iż postąpienie zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie i złożenie przez B. i Z. małżonków P. jednostronnego oświadczenia o treści odpowiadającej temu wyrokowi, które miałyby doprowadzić do powstania pożądaných przez nich skutków w postaci ustanowienia odrębnej własności lokalu numer (...) i przeniesienia jego własności na ich rzecz nie jest możliwe, gdyż nie istnieje taki trzeci lokal i nie ma też miejsca na jego wyodrębnienie z punktu widzenia udziałów, które miałyby być z tym lokalem związane. Dodał, iż ewentualne jego wyodrębnienie mogłoby być możliwe tylko w sytuacji, gdyby suma udziałów w częściach wspólnych nieruchomości powiązanych z dwoma już wyodrębnionymi lokalami była mniejsza od jedności co z kolei wymagałoby odjęcia dotychczasowym współwłaścicielom ich praw związanych ze współwłasnością części wspólnych budynku i działki gruntu, co nie może następować na podstawie jednostronnego oświadczenia woli nowych właścicieli, lecz jedynie w drodze uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo zmiany aktualnie istniejących udziałów w drodze umowy zainteresowanych współwłaścicieli.

Notariusz wskazał, iż z ustaleń faktycznych wynika, że w przedmiotowej sprawie chodzi nie tyle o ustanowienie odrębnej własności lokalu numer (...) (który według Sądu nie jest jeszcze wyodrębniony) i przeniesienie jego własności na rzecz B. i Z. małżonków P., lecz wyłącznie o przeniesienie na ich rzecz wyodrębnionego już wcześniej umową z dnia 28 marca 2000 r., Repertorium A Numer (...) lokalu mieszkalnego, który obecnie jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a który został w tym akcie notarialnym określony jako lokal mieszkalny numer (...) i dla którego obecnie prowadzona jest odrębna księga wieczysta numer (...) i który obecnie zajmowany jest przez B. i Z. małżonków P.. Ustanawianie zatem odrębnej własności tego lokalu jest już bezprzedmiotowe, gdyż lokal ten został już wcześniej wyodrębniony.

Notariusz podkreślił jednak, iż taka czynność jest czynnością odmienną od tej, która została wskazana w treści wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie. Samo zobowiązanie do przeniesienia własności lokalu pojęciowo mieści się wprawdzie w zobowiązaniu do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, jednakże w tej sprawie nie jest to wystarczające dla przyjęcia, że przedmiotowy wyrok może dotyczyć również obowiązku samego tylko

przeniesienia własności lokalu objętego księgą wieczystą numer (...) (bez ustanawiania jego odrębnej własności). Notariusz zwrócił uwagę, iż skutki prawne określone w art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. mogą nastąpić wyłącznie w takim zakresie, w jakim zostało to wskazane w sentencji wyroku zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli. Skoro zatem ustawodawca z prawomocnym orzeczeniem Sądu powiązał tak daleko idący skutek w postaci powstania fikcji prawnej złożenia oświadczenia woli przez dłużnika, to fikcja ta powinna odpowiadać zakresowi i treści oświadczenia wskazanej przez Sąd, a przynajmniej istotnym elementom tego oświadczenia wskazanym w sentencji wyroku. Aby zatem jednostronne oświadczenie wierzyciela, dokonywane w oparciu o prawomocny wyrok sądu zobowiązujący dłużnika do złożenia oświadczenia o określonej treści, wywołało pożądany przez wierzyciela skutek, musi odpowiadać treści oświadczenia dłużnika, które zostało określone wyrokiem sądu.

W ocenie notariusza wyrok Sądu dotyczył innego przedmiotu niż lokal objęty księgą wieczystą numer (...), gdyż z treści jego sentencji wynika, że orzeczenie to dotyczy lokalu numer (...), z którym związany ma być udział w wysokości 25/100 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu. Tymczasem lokal objęty księgą wieczystą numer (...) ma numer 2, a z jego własnością związany jest udział wynoszący 50/100 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu. Przeniesienie własności tego lokalu musiałoby zatem wywołać także przeniesienie związanego z nim udziału wynoszącego 50/100 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu, a zatem udziału znacznie większego niż wynika to z sentencji wyroku Sądu.

Notariusz stwierdził, iż nie można zatem w tej sprawie przyjmować, że przedmiotowy wyrok może być również wyrokiem zastępującym także oświadczenie woli o przeniesieniu własności lokalu objętego księgą wieczystą numer (...) (bez ustanawiania odrębnej własności tego lokalu), gdyż przedmiot tych oświadczeń jest odmienny, a ponadto z lokalem objętym księgą wieczystą (...) związany jest udział, który nie został objęty orzeczeniem Sądu. Przeniesienie własności tego lokalu musiałoby spowodować zatem przekroczenie granic, które wyznaczył Sąd Okręgowy treścią sentencji swego wyroku, tzn. przeniesienie udziału większego niż wskazał to Sąd.

Notariusz uznał zatem, iż dla skutecznego przeniesienia własności przedmiotowego lokalu konieczne jest zawarcie przez obie strony umowy, zawierającej zgodne oświadczenia woli obu stron w tym zakresie, zaś jednostronne oświadczenie woli B. i Z. małżonków P. w tym zakresie nie może wywołać pożądanego skutku.

Notariusz nadmieniał, iż gdyby okazało się, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) - pomimo stanowiska Sądu Okręgowego w Szczecinie - w dalszym ciągu nie wyraża zgody na zawarcie takiej umowy, wówczas wnioskodawcy mają możliwość wytoczenia ponownie powództwa w trybie art. 64 k.c. z tym zastrzeżeniem, że pozew miałby dotyczyć zobowiązania do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów prawa własności lokalu objętego księgą wieczystą (...) wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 50/100 w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i gospodarczego oraz prawie własności działki (...). Dodał, iż w okolicznościach niniejszej sprawy złożenie takiego pozwu nie mogłoby wywołać jego odrzucenia z uwagi na powagę rzeczy osądzonej, gdyż wprawdzie byłoby to ponowne postępowanie między tymi samymi stronami, lecz przedmiot ponownego żądania i przedmiot wcześniejszego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Szczecinie byłyby odmienne, zarówno co do konkretnego lokalu, jak też związanego z nim udziału w prawie własności części wspólnych budynku oraz działki gruntu.

Zażaleniem z dnia 31 grudnia 2012 r., B. P. i Z. P. wnieśli o uchylenie odmowy dokonania czynności notarialnej.

W uzasadnieniu skarżący podnieśli, iż nie zgadzają się ze stanowiskiem notariusza, że nie jest możliwe dokonanie wnioskowanej czynności bez udziału Spółdzielni, gdyż byłaby to czynność sprzeczna z prawem. Skarżący wskazali, iż zobowiązanie do złożenia takiego oświadczenia woli zostało stwierdzone wyrokiem Sądu Okręgowego, który nakazał Spółdzielni dokonanie takiej czynności. Zdaniem skarżących niezrozumiałe jest zatem stwierdzenie, że czynność ta byłaby sprzeczna z prawem, skoro wynika z wyroku Sądu.

Skarżący zwrócili uwagę, iż wyrok Sądu zastępuje oświadczenie woli Spółdzielni, wobec czego w takiej sytuacji wystarczające jest złożenie wyłącznie przez nich oświadczenia woli zgodnie z wyrokiem Sądu.

Skarżący dodali, iż rzeczywiście w poprzednich aktach notarialnych są błędy co do numerów lokali, jednak zgodnie z wyrokiem Sądu błędy te nie powinny decydować o możliwości złożenia przez nas oświadczenia woli.

Według skarżących w przedmiotowej sprawie rzeczywiście chodzi o budynek, który ma cztery lokale, przy czym budynek ten znajduje się na granicy dwóch działek i dwa lokale są na innej działce, a dwa lokale na działce (...), zaś skarżący zamieszkują w jednym z lokali na działce (...).

Skarżący zaznaczyli, iż od ponad 10 lat nie mogą wykupić od Spółdzielni swojego lokalu. Dodali, iż wskazywano im, że żeby to zrobić konieczne jest wyprostowanie błędów w poprzednich aktach, ale przez 10 lat nic w tym kierunku nie zrobiono, w związku z czym wystąpili do sądu z powództwem i powództwo to zostało uwzględnione.

Ponadto skarżący stwierdzili, iż nie zgadzają się też ze stanowiskiem, że jeszcze raz powinni wystąpić z powództwem przeciwko Spółdzielni o przeniesienie własności lokalu. Wskazali, iż już z takim powództwem wystąpili i został w tym zakresie wydany wyrok a zatem nie ma powodu, aby jeszcze raz występować o to samo.

W odpowiedzi na zażalenie notariusz P. S. oświadczył, iż podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu do odmowy dokonania czynności oraz powtórzył argumentację tam zawartą.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego, notariusz P. S. zasadnie odmówił dokonania czynności notarialnej polegającej na złożeniu oświadczenia o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz B. J. i Z. małżonków P. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej prawa własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w (...), gmina C., o łącznej powierzchni użytkowej 53,70 m² wraz z prawem współwłasności w wysokości 25/100 w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i działki numer (...), dla których Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Wskazania wymaga, że notariusz na mocy art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158) jest obowiązany odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem.

Podkreślić przy tym należy, użyte w art. 81 prawa o notariacie określenie "czynność notarialna sprzeczna z prawem" obejmuje nie tylko czynność sprzeczną z ustawą, mającą na celu obejście ustawy lub sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 kc), ale także czynność sprzeczną z prawomocnym orzeczeniem sądowym, które kształtuje między stronami stan prawny, w związku z czym jest też częścią szeroko rozumianego porządku prawnego (vide: postanowienie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 marca 2011 r. , I A Cz 191/11).

Sąd Okręgowy poddał analizie akta ksiąg wieczystych Kw (...), przyjmując, iż dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości było to oczywiście niezbędne. Treść tych ksiąg uprawniała Sąd II instancji do stwierdzenia, że prawidłowo ustalił notariusz, iż w budynku, którego dotyczył wniosek oraz wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie, nie ma możliwości dokonania wyodrębnienia lokalu zgodnie z powyższym wyrokiem, albowiem jest to budynek dwulokalowy i oba lokale już zostały wyodrębnione z prawem współwłasności części wspólnych w udziale po 50 % każdy. Bezspornie zatem – w ocenie Sądu Odwoławczego - notariusz doszedł do słusznej konkluzji, że wyodrębnienie trzeciego lokalu z budynku położonego na działce (...) nie jest możliwe, gdyż z jednej strony taki lokal nie istnieje fizycznie, a ponadto jego wyodrębnienie z udziałem w częściach wspólnych wynoszącym 25 % spowodowałoby, że suma udziałów w częściach wspólnych wynosiłaby 125 %, co jest niedopuszczalne, gdyż przekraczałaby sumę wszystkich udziałów w częściach wspólnych. Dodać należy, iż notariusz słusznie zauważył, iż wyodrębnienie lokalu mogłoby być możliwe jedynie w sytuacji, gdyby suma udziałów w nieruchomości wspólnej była mniejsza od jedności (czyli 100 %), co jednak w przedmiotowej sprawie nie zachodziło. Zdaniem Sądu Okręgowego, brak było również

w niniejszej sprawie podstaw do dokonywania zmian w zakresie przysługujących poszczególnym współwłaścicielom udziałów w części wspólnej w drodze jednostronnego oświadczenia woli.

Sąd Odwoławczy podzielił przy tym stanowisko notariusza, iż ewentualnie uzasadnione mogłoby być roszczenie skarżących dotyczące przeniesienia na nich własności zajmowanego przez nich obecnie lokalu, który został już wcześniej wyodrębniony i stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Należy jednak podkreślić, iż wniosek skarżących został oparty o treść wyroku Sądu Okręgowego, który dotyczy innego lokalu niż ten zajmowany przez skarżących. W sentencji tego wyroku wskazano bowiem, iż dotyczy on lokalu numer (...), z którym związany ma być udział w wysokości 25/100 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu, podczas gdy lokal zajmowany przez skarżących ma numer 2, a z jego własnością związany jest udział w wysokości 50/100 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, iż przedmiotowy wyrok zastępuje oświadczenie woli o przeniesieniu własności lokalu zajmowanego przez pozwanych, z uwagi na odmienny przedmiot orzeczenia.

Sąd II instancji – po analizie akt sprawy I C 557/12 – pragnie wskazać na marginesie, iż powołany przez skarżących wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie został wydany wyłącznie w oparciu o dokumenty przedłożone przez nich w tej sprawie i twierdzenia skarżących, jednakże bez badania faktycznego stanu prawnego nieruchomości w oparciu chociażby o akta prowadzonej dla niej księgi wieczystej. W konsekwencji w wyroku tym Sąd orzekający nie uwzględnił faktu, iż wszystkie lokale znajdujące się w budynku posadowionym na działce (...), zostały już wcześniej wyodrębnione i wyczerpują całość udziałów w nieruchomości wspólnej. Skarżący zamieszkują w lokalu już wyodrębnionym, stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S.. Dokonanie zatem czynności notarialnej polegającej na złożeniu oświadczenia o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz B. J. i Z. małżonków P. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawem współwłasności w wysokości 25/100 w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, niewątpliwie - w ocenie Sądu II instancji - prowadziłoby do tego, że czynność taka byłaby niezgodna z prawem. Nie jest bowiem możliwe ponowne ustanowienie na rzecz apelujących odrębnej własności lokalu, który już wcześniej został wyodrębniony na rzecz innego podmiotu, a ponadto – o czym już była mowa – obowiązujące przepisy o własności lokali nie dopuszczają, aby suma udziałów w nieruchomości wspólnej była większa niż 100 %, co miałyby miejsce, gdyby wniosek skarżących został uwzględniony.

Z tego względu należy przyjąć, że notariusz w pełni zasadnie stwierdził, iż skarżący w przypadku, gdyby Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nadal sprzeciwiała się realizacji ich roszczenia, winni ponownie wytoczyć przeciwko niej powództwo, jednakże o zobowiązanie Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nich prawa własności do zajmowanego przez nich lokalu objętego księgą wieczystą (...) wraz z udziałem wynoszącym 50/100 w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i gospodarczego oraz prawie własności działki (...). Dopiero bowiem orzeczenie o zobowiązaniu do złożenia oświadczenia woli, uwzględniające rzeczywisty stan prawny nieruchomości, może wywołać oczekiwany przez skarżących skutek prawny w postaci nabycia przez nich prawa własności do posiadanego obecnie lokalu. Zdaniem Sądu Odwoławczego należy również podzielić stanowisko, iż - z uwagi na inny przedmiot żądania - w sprawie takiej nie zachodziłaby powaga rzeczy osądzonej.

Całkowicie chybione są przy tym twierdzenia zawarte w zażaleniu, iż samo wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy jest wystarczające dla uwzględnienia wniosku skarżących o dokonanie wyodrębnienia lokali i przeniesienia na nich prawa własności zajmowanego przez nich lokalu. Jak już bowiem wskazano powyżej, treść tego orzeczenia nie odzwierciedla odniesienia się do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a zatem nie może być podstawą dokonania czynności notarialnej w kształcie określonym przez wnioskodawców.

Konkludując należy zatem wskazać, iż wprawdzie co do zasady wyrok Sądu Okręgowego mógł zastępować oświadczenie woli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w przedmiocie przeniesienia prawa własności lokalu zajmowanego przez skarżących, jednakże uniemożliwiła to wadliwie skonstruowana treść tego rozstrzygnięcia, nie uwzględniająca rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości objętej wnioskiem.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.