

Sygn. akt II Ca 784/13

POSTANOWIENIE

Dnia 7 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w S., II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

Sędziowie: SO Agnieszka Bednarek - Moraś

SO Marzenna Ernest

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2014 roku w S.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. K. (1) i A. K. (2)

z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o wyodrębnienie lokalu, założenie nowej księgi wieczystej i wpis prawa własności

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego (...) w S.

z dnia 24 kwietnia 2013 r., sygn. akt Dz.Kw (...), KW nr (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 784/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy (...) oddalił wniosek i kosztami postępowania w kwocie 360 zł obciążył solidarnie wnioskodawców.

W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, iż dniu 30 listopada 2012 r. wpłynął wniosek wnioskodawców o wyodrębnienie z księgi wieczystej (...) lokalu nie mieszkalnego (garażu) nr (...) o obszarze (...), położonego w M. przy ul. (...), z własnością którego to lokalu związany jest udział 125/10.000 części w nieruchomości wspólnej, założenie dla niego nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisem prawa własności na rzecz wnioskodawców.

Do przedmiotowego wniosku załączono:

- zaświadczenie o samodzielności lokali wystawione w dniu 10 maja 2011 r. przez Starostę (...), nr (...),
- rzut piętra z zaznaczonym lokalem,
- rzuty piwnic z zaznaczonym garażem,

- rzut piwnic z zaznaczoną komórką lokatorską,
- wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki budynków wystawiony w dniu 19 listopada 2012 r. przez Starostę (...), a dotyczący działki gruntu nr (...) przy ul. (...) z obrębu (...),
- wypis z kartoteki lokali wystawiony w dniu 19 listopada 2012 r. przez Starostę (...), a dotyczący lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...),
- wypis z kartoteki lokali wystawiony w dniu 19 listopada 2012 r. przez Starostę (...), a dotyczący lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...),
- wyrys z mapy ewidencyjnej wystawiony w dniu 19 listopada 2012 r. przez Starostę (...), a dotyczący między innymi działki gruntu nr (...) z obrębu (...),
- postanowienie z 21 listopada 2012 r. w sprawie I C 857/10 w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności prawomocnemu wyrokowi Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 listopada 2010 r.,
- prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 listopada 2010 r., sygn. akt I C 857/10 wraz z klauzulą wykonalności,
- akt notarialny (...) z dnia 29 listopada 2012 r., nr rep. A (...), zawarty przed notariuszem D. P. w kancelarii notarialnej w S.,
- akt notarialny (...) z dnia 29 listopada 2012 r., nr rep. A (...), zawarty przed notariuszem D. P. w kancelarii notarialnej w S.,
- dokument - określenie udziałów w gruncie i w częściach wspólnych budynku mieszkalno-usługowego-handlowego posadowionego na działce nr (...) z obr. (...) położonym przy ul. (...) w M. - sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego G. M..

W dniu 21 grudnia 2012 r. wnioskodawcy złożyli w Sądzie w uzupełnieniu przedmiotowego wniosku, akt notarialny (...) z dnia 13 grudnia 2012 r., nr rep. A (...) zawarty przed notariuszem D. P. w kancelarii notarialnej w S..

Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2013 r. sąd w osobie referendarza sądowego oddalił przedmiotowy wniosek. W dniu 15 kwietnia 2013 r. wpłynęła skarga wnioskodawców na niniejsze postanowienie.

Rozpoznając powyższą skargę, Sąd Rejonowy wskazał na treść art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. i podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy z urzędu nie przeprowadza żadnego postępowania dowodowego, a opiera się jedynie na treści wniosku, treści i formie dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę oraz treści księgi wieczystej. Kognicja sądu wieczystoksięgowego pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis o rozstrzygnięcie każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi lub wykreśleniu. Wyłączona jest więc możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych.

Sąd I instancji ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie D. w M., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 31a 74mkw zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej (...), położonym przy ul. (...).

W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako współwłaściciele ujawnieni są:

1. (...) sp. z o.o. w G., regon (...) – w udziale do (...) części,
2. właściciel lokalu nr (...) położonego w M. przy ul. (...), wyodrębnionego w księdze wieczystej (...) - w udziale do (...) części,

3. właściciel lokalu nr (...) położonego w M. przy ul. (...), wyodrębnionego w księdze wieczystej (...) - w udziale do (...) części.

Sąd wskazał dalej, iż stosownie do treści art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o wpis należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Badanie treści dokumentów dołączonych do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy wnieśli o odłączenie z księgi wieczystej (...) lokalu niemieszkalnego nr (...) o obszarze (...) ⁽¹⁾, położonego w M. przy ul. (...), z własnością którego to lokalu związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej, założenie dla niego nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisem prawa własności na rzecz wnioskodawców, na podstawie wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 listopada 2010 r., sygn. akt IC 857/10 zaopatrzonego postanowieniem Sądu Okręgowego w S. z dnia 21 listopada 2012 r. w klauzulę wykonalności.

Z treści niniejszego dokumentu wynika, iż Sąd „zobowiązuje pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., do złożenia oświadczenia woli następującej treści: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. ustanawia i sprzedaje A. i A. małżonkom K. lokal garażowy – garaż nr (...), położony w M., gm. Dobra, powiat P. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej - (...) ⁽¹⁾ wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, która stanowią: grunt stanowiący działkę numer (...), obręb (...) o powierzchni (...) ⁽¹⁾, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz części wspólne budynku i urządzeń, nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali”.

Dalej Sąd przywołał art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn.zm.), który stanowi, iż odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

Przepis art. 8 ust. 1 powołanej umowy stanowi, iż umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna zawierać w szczególności określenie nieruchomości, z której dokonywane jest wyodrębnienie, rodzaj (mieszkalny, użytkowy, garaż), położenie (na którym piętrze lub piętrach, w której części budynku) i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, wielkość (umowną lub ustawową) udziałów przypadających właścicielowi w nieruchomości wspólnej. Są to elementy konstytutywne do powstania własności lokalu i jako takie są elementami niezbędnymi umowy o ustanowieniu odrębnej własności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że tytuł ustanawiający własność lokalu powinien zawierać wszelkie dane konieczne do ujawnienia własności lokalu w księdze wieczystej (por. uzasadnienie - In fine postanowienia z dnia 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNCP 1976/1/10). Inne składniki umowy zależą od charakteru i przyczyny (causa) zawarcia umowy; jej treść będzie więc mniej lub bardziej rozbudowana i może zawierać, obok essentialia negotii nazwanych typów umów (np. sprzedaży, zamiany, darowizny), różnego rodzaju zabezpieczenia; dotyczyć to będzie w szczególności ceny nabycia bądź spłat przy umowie zniesienia współwłasność (tak: Komentarz do art.8 ustawy o własności lokali, str. 36).

Stosowanie do treści art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Art. 64 k.c. zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Przewiduje on, że oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia może być zastąpione orzeczeniem sądu. Sąd może wydać takie orzeczenie na żądanie osoby uprawnionej, zainteresowanej dokonaniem określonej czynności prawnej. Regulację zawartą w art. 64 k.c. od strony procesowej uzupełnia art. 1047 k.p.c. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 07 stycznia 1967 r.,

III CZP 32/66, prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. W powołanej uchwale, mającej moc zasady prawnej, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodne z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Prawomocny wyrok zobowiązujący pozwanego - zgodnie z żądaniem pozwu - do zawarcia z powodami umowy przenoszącej na nich prawo własności nieruchomości, stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2002 r., II CKN 997/00).

W wyroku z dnia 05 września 2002 r., II CKN 1035/00, Sąd Najwyższy stwierdził zaś, iż orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.); dlatego sentencja takiego orzeczenia powinna precyzyjnie określać treść umowy, która ono zastępuje. Zastępcza funkcja orzeczenia, o którym mowa, spełnia się przy tym ex lege z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia.

W ocenie Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie skoro wyrok sądu ma zastąpić umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, to powinien określać, zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali, lokal i pomieszczenia do niego przynależne, a także wielkość udziału przypadającą właścicielowi lokalu w nieruchomości wspólnej. W tym miejscu Sąd stwierdził, iż z niniejszej księgi wieczystej został wyodrębniony lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w oparciu o orzeczenie zaoczne Sądu Okręgowego w S. z dnia 18 stycznia 2012 r. w sytuacji, gdy w sentencji wyroku wskazano wielkość udziału w nieruchomości wspólnej (495/10.000). Nie mamy tu więc do czynienia z takim samym stanem faktycznym, a co najistotniejsze z orzeczeniem sądu, w którym nie powołano się na wielkość udziału w nieruchomości wspólnej (akta KW nr (...) - k. (...)).

Sąd wskazał bowiem, iż w razie wyodrębnienia lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku współwłaścicieli lokali (art. 3 ust. 2 powołanej ustawy). Nieruchomość wspólna prezentuje zatem typ współwłasności ułamkowej przymusowej, każdemu bowiem współwłaścicielowi lokalu przysługuje w tej współwłasności odpowiedni ułamkowy udział. Ustawa o własności lokali nadała zatem prawu własności lokalu nadrzędny charakter w stosunku do prawa właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej (udziału). Oznacza to, że prawem głównym jest prawo własności lokalu, zaś prawo właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest prawem podrzędnym (związanym). Z tak ukształtowanej relacji wynika akcesoryjność tego ostatniego prawa w stosunku do prawa własności lokalu. W konsekwencji takiego powiązania prawo własności ułamkowej wspólnych części nieruchomości jest związane z własnością samego lokalu, a obie te części - całość lokalu i ułamek nieruchomości wspólnej, są nierozzerwalnie związane i nie mogą być rozdzielone.

W ocenie Sądu I instancji skoro Sąd w wyroku z dnia 29 listopada 2010 r., sygn. akt I C 857/10 zobowiązał (...) sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i sprzedaży odrębnej własności lokalu garażowego nr (...) przy ul. (...) na rzecz małżonków A. K. (1) oraz A. K. (2), to winien określić wielkość udziałów przypadającą właścicielom wskazanego lokalu w nieruchomości wspólnej, poprzez wskazanie ułamka, a nie użycie określenia „wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej”. Orzeczenia sądu w tym względzie nie może zastąpić załączony do wniosku dokument - określenie udziałów w gruncie i w częściach wspólnych budynku - sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 30 września 2011 r., już po dacie wydania orzeczenia Sądu.

Nadto w postanowieniu z dnia 6 kwietnia 2011 r. Sąd Najwyższy (w sprawie I CSK 367/10, LEX nr 960497) orzekł, iż z art. 6268 § 2 k.p.c. wynika, że sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty składane równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego

jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku. Ma to szczególne znaczenie przy wpisach o charakterze konstytutywnym, a takim wpisem jest wpis w przedmiotowej sprawie (art. 7 ust. 2) i z uwagi na treść art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotecę z dnia 06 lipca 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 ze zm.).

Odnosząc się do art. 365 § 1 k.p.c., Sąd Rejonowy stwierdził, iż sąd wieczystoksięgowy jest związany tym orzeczeniem, ale nie jest zwolniony z obowiązku badania treści oświadczenia woli w takim zakresie, w jakim stanowić ma ono podstawę żadanego wpisu w kontekście m.in. treści wniosku, w którym wskazano wielkość udziału w nieruchomości wspólnej. Takie badanie mieści się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego, a jakakolwiek niezgodność treści dokumentu, stanowiącego podstawę wpisu (w tym prawomocnego orzeczenia sądu) z treścią wniosku i treścią księgi wieczystej skutkuje jego nieuwzględnieniem. Sąd ma obowiązek badać nie tylko formę, ale i treść dołączonych do wniosku dokumentów, w tym także orzeczeń sądów. Sąd nie podzielił poglądu, iż doszło do uzupełnienia brakującego elementu umowy (orzeczenia sądu) w zakresie wskazania wielkości udziału w nieruchomości wspólnej w oparciu o dołączone do wniosku akty notarialne z 29 listopada 2012 r. z uwagi na strony tych czynności, a także w oparciu o operat rzeczoznawcy majątkowego w kontekście powołanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r. I CSK 357/09. Musimy to bowiem odnosić do oświadczenia stron, a w okolicznościach niniejszej sprawy do orzeczenia sądu, a takie uzupełnienie nie miało miejsca.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał iż istnieje przeszkoda do dokonania wnioskowanego wpisu i na podstawie art. 626⁹ k.p.c. wniosek oddalił.

O kosztach orzeczono stosownie do treści art. 520 § 1 k.p.c.

Wnioskodawcy złożyli apelację od powyższego postanowienia, zarzucając:

I. Naruszenie prawa materialnego, a to:

- 1) art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), poprzez niewłaściwe zastosowanie w sprawie,
- 2) art. 64 k.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie w sprawie, tj. uznanie przez Sąd, iż wyrok zobowiązujący do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu bez określenia udziału w nieruchomości wspólnej nie może stanowić podstawy do jego wyodrębnienia i założenia księgi wieczystej.

II. Naruszenie prawa procesowego, a to:

- 1) art. 365 § 1 k.p.c., poprzez niezastosowanie w sprawie,
- 2) art. 626⁹ k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie, iż istnieją przeszkody do wyodrębnienia lokalu i dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawców,
- 3) art. 626⁸ k.p.c. poprzez niezastosowanie w sprawie, tj. oddalenie wniosku o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego księgi wieczystej,
- 4) art. 1047 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie przez Sąd, iż wyrok zobowiązujący do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu bez określenia udziału w nieruchomości wspólnej nie może stanowić podstawy do jego wyodrębnienia i założenia księgi wieczystej.

Skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku w całości, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Strona skarżąca podtrzymała w całości dotychczasową argumentację. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego skarżący podnieśli, iż zapadłe rozstrzygnięcie narusza treść art. 365 § 1 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd Rejonowy za de facto nieważny wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 listopada 2010 r., sygn. I

C 857/10. Wskazane orzeczenie Sądu Okręgowego stanowi podstawę do wyodrębnienia z księgi wieczystej (...) lokalu niemieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) oraz założenia nowej księgi wieczystej dla wyodrębnionej lokalu.

W świetle w/w przepisu moc wiążąca, w którą wyposażone jest prawomocne orzeczenie wydane w postępowaniu cywilnym, dotyczy stron postępowania oraz sądu, który orzeczenie to wydał, a ponadto innych sądów oraz innych organów państwowych i organów administracji publicznej. Pod pojęciem innych sądów rozumieć należy sądy powszechne rozpoznające sprawy cywilne, sądy administracyjne oraz Sąd Najwyższy. W orzecznictwie wskazuje się nadto, iż istota uregulowanej w art. 365 § 1 k.p.c. mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia polega na tym, że wymienione w nim podmioty powinny mieć na względzie fakt wydania prawomocnego orzeczenia i jego treść (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2012 r., I CSK 315/11). Ponadto związanie orzeczeniem oznacza zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2011 r., II PK 4/11). Zdaniem skarżących fakt istnienia prawomocnego orzeczenia co do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na rzecz skarżących oznacza, iż sąd wieczystoksięgowy jest związany tym wyrokiem i nie ma podstaw do kwestionowania jego treści, zaś zważywszy na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, powiązaną z treścią przepisu art. 365 § 1 k.p.c., należy dojść do wniosku, iż były podstawy do uwzględnienia wniosku skarżących. W tym miejscu skarżący wskazali, iż nad wykładnią językową, do której przecież odwołuje się Sąd I instancji, winna mieć prymat wykładnia funkcjonalna, celowościowa. Zgodnie zaś z wykładnią celowościową i funkcjonalną także w interesie wymiaru sprawiedliwości jest to, aby przedmiotowy wyrok Sądu Okręgowego został wykonany, zaś stan niepewności co do prawa własności przedmiotowego lokalu został uchylony. Interpretacja zastosowana przez Sąd Rejonowy stoi w sprzeczności także do przepisów Konstytucji, zgodnie z którymi Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Sądy sprawujące wymiar sprawiedliwości i będące emanacją jednej z władz, winny zatem w szczególnym zakresie dbać o przestrzeganie przepisów Konstytucji i wszelkie kolizje przepisów rozstrzygać w szczególności mając na względzie przepisy ustawy zasadniczej. Skoro zatem w ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie zachodzi oczywisty konflikt między art. 365 § 1 k.p.c. a art. 8 ustawy o własności lokali, to zdaniem skarżących konflikt ten winien być rozstrzygnięty chociażby przy pomocy art. 21 Konstytucji na korzyść przysługującego skarżącym prawa, potwierdzonego prawomocnym wyrokiem Sądu.

Ponadto argumentacja wskazana w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia prowadzi do wniosku, iż wydany przez Sąd Okręgowy w S. wyrok nie nadaje się do wykonania, albowiem nie zawiera on w swojej sentencji oznaczenia udziałów w nieruchomości wspólnej dla lokalu nr (...). W ocenie apelujących Sąd Okręgowy celowo wskazał w sentencji wyroku, iż ustanawia odrębną własność lokalu wraz z odpowiednim udziałem, który to udział może zostać niejako uzupełniony w momencie posiadania przez strony informacji w tym zakresie. Inna wykładnia skazywałaby bowiem z góry na niemożność egzekucji wyroku Sądu Okręgowego, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z celami wymiaru sprawiedliwości. W orzecznictwie wskazuje się, iż ratio legis art. 365 k.p.c. polega na tym, iż gwarantuje on zachowanie spójności i logiki działania organów państwowych, zapobiegając funkcjonowaniu w obrocie prawnym rozstrzygnięć nie do pogodzenia w całym systemie sprawowania władzy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 maja 2007 r., V CSK 83/07). Tymczasem wykładnia przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia prowadzi właśnie do przeciwnych konkluzji, tj. niemożności wyegzekwowania prawomocnego orzeczenia.

Skarżący podnieśli, iż określenie udziałów stało się możliwe dopiero z momentem całkowitego zakończenia inwestycji (budowy) nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), jak i dokonania inwentaryzacji powykonawczej przy zgłoszeniu nieruchomości do użytkowania w Starostwie Powiatowym w P.. Wówczas to sporządzony został operat przez rzeczoznawcę majątkowego, który z kolei stanowił podstawę do określenia udziałów w nieruchomości wspólnej w innych sprawach toczących się przed Sądem Okręgowym przeciwko spółce (...), z powództwa nabywców właścicieli lokali przy ul. (...) w M.. Dokument ten stanowił również podstawę do określenia udziałów w nieruchomości wspólnej w księdze wieczystej jednego z wyodrębnionych już lokali przy ul. (...), KW nr (...) - gdzie sąd wieczystoksięgowy nie zakwestionował przedmiotowego dokumentu i wyodrębnił lokal zgodnie z żądaniem wniosku. W tym miejscu skarżący wskazali, iż nie podzielają stanowiska Sądu Rejonowego w zakresie tego, iż wyodrębnienie lokalu nr (...) nastąpiło w innym stanie faktycznym, albowiem zakres dokumentacji, na jakiej bazował sąd wieczystoksięgowy, jest identyczny

w obydwu sprawach. Zatem okoliczność nieuwzględnienia udziałów wskazanych w załączonym do wniosku operacie, w sytuacji wyodrębnienia sąsiadującego lokalu i wpisania w księdze wieczystej udziałów na podstawie tego samego dokumentu, jest zupełnie niezrozumiałe dla uczestników.

W dalszej kolejności skarżący podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko, iż przywołany w uzasadnieniu postanowień z dnia 03 kwietnia 2013 r. oraz 24 kwietnia 2013 r. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 września 2002 r. nie znajduje w przedmiotowej sprawie zastosowania. Nie można bowiem zgodzić się ze stanowiskiem sądu wieczystoksięgowego, iż skoro wyrok sądu ma zastąpić umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, to powinien określać, zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali, lokal i pomieszczenie do niego przynależne, a także wielkość udziału przypadającą właścicielowi lokalu w nieruchomości wspólnej. Apelujący podkreślili, iż wyrok sądu zastępującego oświadczenie woli dewelopera nie jest umową, która co do zasady w bardzo szeroki sposób określa zarówno prawa i obowiązki stron, ale również szczegółowo wskazuje na dane dotyczące sprzedawanego lokalu, w tym udział w nieruchomości wspólnej. Umowa taka może (i co do zasady zawiera) szereg załączników, w tym np. rzut lokalu, kondygnacji, jego wyposażenie, itp. Takich informacji nie zawiera natomiast sentencja wyroku wydanego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Oczywiście jest, iż Sąd może ten udział wskazać w wyroku, jednak w przypadku braku takiej możliwości w chwili wydania wyroku, możliwe jest niejako określenie tych udziałów na przyszłość. W ten sposób, iż wpisuje się określenie „odpowiedniego udziału w nieruchomości wspólnej” po to, aby na podstawie później zgromadzonych danych ten udział uzupełnić. Zatem przepisów dotyczących umowy nie można stosować wprost do wyroku, a w konsekwencji - nie można do niniejszej sprawy zastosować wprost art. 8 ustawy do wyroku Sądu Cywilnego. Ponadto zgodnie ze stanowiskiem doktryny, brak określenia udziałów w nieruchomości wspólnej przy prawidłowo opisanych lokalach podlegających wyodrębnieniu, podaniu powierzchni budynku oraz zaznaczeniu, że nabywca lokalu staje się współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, nie powoduje nieważności umowy (tak E. D., Ustanowienie odrębnej własności lokalu, R. 1994.12.24, Lex 2013) - na co powołuje się Sąd w zaskarżonym postanowieniu. Ponadto zwrócili uwagę, iż zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego nie jest wykluczone uzupełnienie wcześniejszej czynności w drodze późniejszych oświadczeń, złożonych w wymaganej formie. Wprawdzie zgodzić się należy ze

stanowiskiem, że umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę jest nieważna, jeżeli nie określa jednocześnie udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, ponieważ umowa zobowiązująca musi precyzować całość zobowiązania, stanowiącego przyczynę późniejszej czynności rozporządzającej. Jednak późniejsze wprowadzenie przez strony brakujących, a koniecznych postanowień może spowodować, że dokonana czynność zobowiązująca - z chwilą kiedy zostanie uzupełniona - stanie się prawnie skuteczna (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09). Stanowisko to nie jest w orzecznictwie odosobnione, albowiem w myśl innego wyroku Sądu Najwyższego umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu bez określenia udziału w prawie do gruntu jest nieważna, chyba że na podstawie innych danych w niej zawartych można ustalić związany z lokalem udział w prawie do gruntu (por. wyrok z 03 września 2009 r., I CSK 6/09). Odnosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż przedłożony przez uczestników operat szacunkowy stanowił właśnie owo późniejsze uzupełnienie danych, tak jak przewidywał to (w ocenie skarżących) skład orzekający Sądu Okręgowego.

W ocenie uczestników, także z innych przyczyn zupełnie niezrozumiałe jest stanowisko zawarte w uzasadnieniu. Przy założeniu słuszności poglądu sądu wieczystoksięgowego należałoby bowiem uznać, że zawarcie w treści przedmiotowego wyroku jakiegokolwiek wysokości udziałów (nawet błędnie oznaczonych, niepopartych jakiegokolwiek dokumentem) stanowiłoby przesłankę umożliwiającą wykonanie wyroku i uwzględnienie wniosku. Sąd wieczystoksięgowy nie mógłby bowiem badać wyroku Sądu Okręgowego (w tym w zakresie określonych udziałów) i musiałby wyodrębnić lokal np. z udziałem do 1/2 udziału w nieruchomości. W ocenie uczestników, takie postępowanie nie zasługiwałoby jednak na ochronę, zatem w momencie składania powództwa nie określali oni udziału wiedząc, iż zostanie on wskazany w momencie zakończenia inwestycji. Na marginesie zauważono również, iż skarżący w chwili składania pozwu do Sądu Okręgowego zmuszeni byli do niezwłocznego działania celem uzyskania rozstrzygnięcia Sądu w przedmiocie złożenia zastępczego oświadczenia woli przez pozwaną spółkę, albowiem wierzyciele złożyli już

wówczas wnioski o ogłoszenie upadłości spółki, a nadto upływał roczny termin przedawnienia roszczenia z art. 390 § 3 k.c. Powodowie (wnioskodawcy) nie mogli zatem oczekiwać na zakończenie inwestycji, w tym na uzyskanie operatu szacunkowego określającego udział jego lokalu w nieruchomości wspólnej.

Na marginesie skarżący podnieśli, iż deweloper od wielu miesięcy zupełnie nie interesuje się inwestycją. Nie podjął on obrony w toku szeregu postępowań cywilnych z jego udziałem, nie reagował na wezwania zmierzające do zakończenia procesu inwestycyjnego (w tym do i określenia udziałów w nieruchomości wspólnej). Wszelkie czynności, dzięki którym możliwe było zakończenie procesu inwestycyjnego, (potencjalni) właściciele lokali musieli wykonać na własny koszt i własnym staraniem. Nie bez znaczenia są także olbrzymie, nadal rosące koszty poniesionych postępowań sądowych zmierzających do zakończenia trwającej już kilka lat walki o mieszkania. W tej sytuacji, taka interpretacja wyroku Sądu Okręgowego, w świetle przedstawionego przez uczestników orzecznictwa Sądu Najwyższego, jest w ich ocenie pozbawiona podstaw oraz ze wszech miar krzywdząca.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił stanowisko Sądu I instancji wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, przyjmując je za własne i czyniąc integralną częścią poniższych rozważań.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż sąd wieczystoksięgowy przed dokonaniem żadanego wpisu powinien zbadać treść i formę wniosku, treść i formę dołączonego do wniosku orzeczenia, a także treść księgi wieczystej i w oparciu o wynik tego badania ustalić, czy wniosek o wpis jest uzasadniony. Powyższy zakres czynności sądu wieczystoksięgowego wynika z treści art. 626⁸ § 2 k.p.c., który wyznacza granice kognicji tego sądu, stanowiąc, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosków dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Tak zawężony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z celu postępowania, którym jest prawidłowe ustalenie prawno-rzeczowego stanu nieruchomości opisanej w księdze wieczystej. Powyższy przepis określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 27 kwietnia 2001 r., sygn. akt III CKN 354/00, opubl. OSN 201, z. 12, poz. 183; z dnia 6 października 2006 r., sygn. akt V CSK 214/06, niepubl.).

Badanie dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu powinno obejmować nie tylko jego stronę formalną, czyli właściwą formę udokumentowania czynności prawnej, ale także skutek materialnoprawny tej czynności. Jest to pogląd ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., sygn. akt II CKN 1237/00, LEX nr 109418 i powołane tam inne orzeczenia). Ocena istnienia podstawy do dokonania wpisu obejmować zatem powinna zawsze dwie płaszczyzny: płaszczyznę formalną, dotyczącą samego dokumentu (czynności prawnej materialnej) i płaszczyznę materialną, obejmującą samo prawo (prawo własności), które ma być ujawnione w księdze wieczystej.

Ocena wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 listopada 2010 r., sygn. akt I C 857/10, jak i postanowienia tego Sądu z dnia 21 listopada 2012 r. w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności powyższemu wyrokowi zaocznemu, dokonana z uwzględnieniem powyższych zasad, doprowadziła Sąd II instancji do przekonania, iż powyższe orzeczenia, a w szczególności wskazany wyrok zaoczny, nie mogły stanowić podstawy wyodrębnienia z KW (...) lokalu niemieszkalnego – garażu nr (...) – i wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawców.

Powołując się na treść art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), należy przypomnieć, iż umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna zawierać w szczególności rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Są to essentialia negotii umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jako takie muszą znaleźć się w umowie ustanawiającej to prawo.

Nie ulega wątpliwości, iż mający stanowić podstawę wpisu wyrok zaoczny z dnia 29 listopada 2010 r. stanowi orzeczenie, o jakim mowa w art. 1047 § 1 k.p.c. i sąd wieczystoksięgowy związany jest sentencją tego wyroku (art. 365 § 1 k.p.c.). Podzielić jednakże należy zapatrywanie Sądu I instancji, że jeżeli przedmiotowy wyrok ma zastąpić umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, to powinien określać, zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali, lokal i pomieszczenia do niego przynależne, a także wielkość udziału w nieruchomości wspólnej. Stanowisko to znajduje poparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego; m.in. w wyroku z dnia 5 września 2002 r. (II CKN 1035/00) Sąd Najwyższy stwierdził, iż orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego, dlatego sentencja takiego orzeczenia powinna precyzyjnie określać treść umowy, którą ono zastępuje.

Poza art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali, który w sposób kompletny określa elementy umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali, należy zwrócić również uwagę na okoliczność, iż z prawem odrębnej własności lokalu jest związane prawo do współwłasności w nieruchomości wspólnej i w częściach wspólnych budynku. Prawa te w obrocie występują łącznie i muszą być od samego początku ściśle określone. Zdaniem Sądu nie jest zatem możliwe ustanowienie odrębnej własności lokali bez jednoczesnego określenia, w jakim udziale właściciel wyodrębnionego lokalu posiada prawo współwłasności gruntu i części wspólnych budynku.

Ustalając udziały w nieruchomości wspólnej należy mieć na uwadze art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Oczywistym jest, że sąd wieczystoksięgowy, nawet dysponując pełną dokumentacją dotyczącą powierzchni budynku i wszystkich usytuowanych w nich lokali, nie może samodzielnie ustalić udziału poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej, jak też nie może kontrolować prawidłowości ustalenia takiego udziału przez zainteresowanych. Takie działanie wykraczałoby poza kognicję sądu wieczystoksięgowego, albowiem wymagałoby przeprowadzenia szczegółowego postępowania dowodowego, do czego sąd prowadzący księgi wieczyste nie jest uprawniony. Stąd też, wbrew twierdzeniom apelujących, załączony do wniosku dokument – opinia rzeczoznawcy majątkowego z dnia 30 września 2011 r. nie mogła stanowić podstawy wpisu udziału 125/10.000 części w gruncie i częściach wspólnych.

Po pierwsze przedłożony dokument ma charakter dokumentu prywatnego i zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 707), wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Podstawami wpisu są akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe i inne dokumenty, wśród których wymienia się zaświadczenia wydawane przez władze i urzędy w zakresie ich właściwości i kompetencji, dokumenty urzędowe określone w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, dokumenty geodezyjne, akty stanu cywilnego czy dokumenty prywatne zawierające oświadczenie woli co najmniej z notarialnie poświadczonymi podpisami, mające skutki prawne w zakresie stanu prawnego nieruchomości. Z powyższego zestawienia wynika, iż przedłożony przez wnioskodawców dokument sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, określający udziały w gruncie i częściach wspólnych nie należy do żadnej kategorii dokumentów, mogących stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Po drugie należy zauważyć, iż przedmiotowy operat z dnia 30 września 2011 r., zgodnie z wymogiem art. 626⁸ § 2 k.p.c., wymagałby oceny sądu wieczystoksięgowego nie tylko pod względem formalnym (przy czym co wyżej wykazano, dokument ten nie spełnia minimum wymagań określonych w art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), ale również pod względem skuteczności materialnej. Jednakże w toku postępowania o wpis sąd wieczystoksięgowy nie mógłby dokonać oceny prawidłowości ustaleń poczynionych przez rzeczoznawcę majątkowego, zweryfikować

poprawności wyliczenia udziałów, albowiem ograniczona kognicja nie pozwala na prowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie. Przedłożona opinia – gdyby oczywiście została wykonana wcześniej – powinna być poddana ocenie w postępowaniu rozpoznawczym wszczętym przez wnioskodawców przed Sądem Okręgowym w S. w sprawie I C 857/10 i ewentualnie w tym postępowaniu, na podstawie tego dokumentu, Sąd winien ustalić udziały w nieruchomości i częściach wspólnych budynku, które następnie powinny zostać określone w sentencji wyroku.

Skoro jednak orzeczenie Sądu zastępujące oświadczenie woli (...) sp. z o.o. jest niekompletne i nie może stanowić podstawy żądanych wpisów z uwagi na brak określenia udziałów w gruncie i częściach wspólnych budynku, to konieczne będzie złożenie dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego, sporządzonego w oparciu o dołączone do wniosku orzeczenia Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 listopada 2010 r. i 21 listopada 2012 r. oraz – ewentualnie - operat rzeczoznawcy majątkowego z dnia 30 września 2011 r., w którym uzupełniony zostanie udział małżonków K. w gruncie i częściach wspólnych budynku. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż w sentencji orzeczenia z dnia 29 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy takiego udziału nie wskazał, a stwierdzenie „wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej” nie jest wystarczające dla pozytywnego rozpoznania wniosku skarżących i ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu.

Sąd Okręgowy miał także na uwadze, że Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 stycznia 1967 r. (III CZP 32/66) stwierdził, iż tylko prawomocne orzeczenie sądu uwzględniające powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodne z żądaniem powoda, stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Ten pogląd znalazł swoje odzwierciedlenie także w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2002 r., wydanym w sprawie II CKN 997/00, w którym przyjęto, iż prawomocny wyrok zobowiązujący pozwanego - zgodnie z żądaniem pozwu - do zawarcia z powodami umowy przenoszącej na nich prawo własności nieruchomości, stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

Z uzasadnienia tego orzeczenia wynika, iż Sąd Najwyższy uznał, że w sprawie o wpis, który ma być dokonany na podstawie prawomocnego wyroku zobowiązującego do zawarcia umowy przenoszącej własność, sąd wieczystoksięgowy winien zbadać kwestię, czy treść tego wyroku jest zgodna z żądaniem powoda.

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że stwierdzenie tej zgodności byłoby bowiem równoznaczne z zawarciem umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu na rzecz wnioskodawców już w momencie uprawomocnienia się wyroku. W przeciwnym razie, tj. przy braku wspomnianej zgodności, do zastępczego zawarcia umowy o wyodrębnienie lokalu doszłoby dopiero w chwili złożenia oświadczenia woli przez wnioskodawców o nabyciu nieruchomości. Wówczas wymienione oświadczenie łącznie z załączonym do wniosku wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego, stanowiłoby podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że skoro zatem sentencja pkt 2. wyroku mającego stanowić podstawę wpisu nie zawiera wszystkich elementów niezbędnych do dokonania wpisu odrębnej własności lokalu (garażu), to ten brak powoduje powstanie sytuacji podobnej do tej, jaka powstaje, gdy sąd nie orzeknie zgodnie z żądaniem powoda. W konsekwencji już choćby z powyższych względów nie było możliwe dokonanie żadanego przez stronę apelującą wpisu jedynie w oparciu o wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 listopada 2010 r., sygn. akt I C 857/10. Jednakże oświadczenie co do wysokości udziałów ustalone w oparciu o rzeczony operat, zawarte w formie aktu notarialnego będzie stanowiło wystarczającą podstawę wpisu do księgi wieczystej, albowiem podstawą oznaczenia lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest akt notarialny lub orzeczenie sądu, a także wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru lokali lub wypis z kartoteki lokali, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej (§ 29 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów).

Nawiązując zaś do sformułowanych w apelacji zarzutów, Sąd Odwoławczy wskazuje, iż nie kwestionuje treści prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 listopada 2010 r., w jedynie stwierdza, przychyłając się jednocześnie do stanowisku Sądu Rejonowego, że wyrok ten nie nadaje się do wykonania poprzez wpis w księdze wieczystej prawa odrębnej własności lokalu. W szczególności nieuprawnione są twierdzenia skarżących,

iż prawomocny wyrok może być niejako „uzupełniony” prywatnym dokumentem w postaci operatu rzeczoznawcy majątkowego, który na równi z tym orzeczeniem miałby stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej i jednocześnie określać przysługujące wnioskodawcom prawa. Ani Sąd Okręgowy, ani Sąd I instancji nie stwierdził nieważności przedmiotowego wyroku, a jedynie wskazał, iż do uwzględnienia wniosku skarżących wymaga on uzupełnienia w zakresie określenia udziałów w nieruchomości wspólnej poprzez złożenie stosownych oświadczeń woli w akcie notarialnym.

Dalej należy zauważyć, iż stanowisko apelujących co do zasady nie stoi w sprzeczności z zapatrywaniem sądu wieczystoksięgowego, albowiem jeżeli sąd w postępowaniu rozpoznawczym nie mógł ustalić udziałów w nieruchomości wspólnej i w orzeczeniu kończącym postępowanie określił te udziały „na przyszłość”, to wyrok taki w dalszym ciągu stanowić będzie podstawę wpisu odrębnej własności lokalu, jednakże dopiero po uzupełnieniu brakującego elementu oświadczenia woli, czyli po ustaleniu udziałów w nieruchomości wspólnej w drodze późniejszych oświadczeń, złożonych w wymaganej formie (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09 i z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09). Przy czym, co już wyżej wykazano, dołączony do wniosku operat rzeczoznawcy majątkowego nie stanowi takiego uzupełnienia, albowiem nie spełnia wymagań co do formy, jak również nie zawiera oświadczeń woli co do wysokości udziałów.

Mając na względzie wszystkie przywołane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia. W tym stanie rzeczy apelację jako bezzasadną należało oddalić, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.