

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem z dnia 15 maja 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wpisał w dziale III księgi wieczystej (...), iż zarząd nieruchomością wspólną jest sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. do czasu określenia innego sposobu zarządu nieruchomością . Wpis ten został dokonany na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 8 kwietnia 2008 r.

Od wpisu tego wnieśli apelacje Z. S. , K. S., K. G. J. G., P. S. , J. C. , J. M. (1), K. P. , T. K., B. K., J. P., M. P., D. P., S. H., E. D., J. D., J. M. (2), A. M., M. K., J. S., I. K., R. K. .

Skarżący podnieśli zarzucili naruszenie prawa materialnego tj. art. 24 ze znacznikiem 1 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali / Dz. U. z 2000 Nr 80 , poz. 903 ze zm./ poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji dokonanie błędnego wpisu , według którego zarząd nieruchomością wspólną jest sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. podczas gdy właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w obrębie nieruchomości położonej Ł. przy ul. (...) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną wybranemu przez siebie zarządowi wspólnoty mieszkaniowej.

W konkluzji skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku.

Do apelacji dołączone zostały uchwała o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej .Nadto skarżący wnieśli o dopuszczenie dowód z dokumentów załączonych do apelacji , w tym z uzasadnienia Wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 28 kwietnia 2011 r. sygn. akt VIII C 145/11.

Sąd Okręgowy ustalił , co następuje :

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W dziale II księgi jako właściciel nieruchomości ujawniona była Gmina Miejska Ł. –jako właściciel , natomiast Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) „ w Ł. ujawniona była jako użytkownik wieczysty .

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) „ w Ł. zawierała umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przenosiła własność lokali na nabywców.

We wszystkich umowach zastrzeżono , że do momentu podjęcia przez właścicieli lokali uchwały w trybie art. 24 ze znacznikiem 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 18 ust. 2a o własności lokali o wyborze nowego zarządu , zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. .

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. nie jest już użytkownikiem wieczystym gruntu – została wykreślona z księgi wieczystej z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

W dniu 20 maja 2008 r. na zebraniu właścicieli lokali mieszkalnych położonych w Ł. przy ul. (...) w Ł. podjęto uchwałę nr 1 o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej .

W. M. w dniu 18 września 2008 r. wytoczył powództwo o uchylenie uchwały nr 1 z dnia 20 maja 2008 r. .Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 10 grudnia 2009 r. w sprawie sygn. akt IIC 1230/08 powództwo zostało oddalone .Sąd Apelacyjny w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 24 marca 2010 r. w sprawie sygn. akt IA Ca 118/10 oddalił apelację W. M..

W dniu 9 czerwca 2008 r. właściciele lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) w Ł. podjęli uchwałę nr 2 w sprawie „utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej K.” .

W dniu 16 czerwca 2008 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) zawarł z Zespołem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę o powierzenie administrowania budynkami położonymi w Ł. przy ul. (...) 3a.

W dniu 20 listopada 2012 r. W. M. złożył wniosek o ujawnienie w dziale III księgi wieczystej (...) zarządu nieruchomością sprawowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. .

Sąd Okręgowy zważył , co następuje :

Apelacje są uzasadnione i skutkują zmianą zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. sąd wydając postanowienie bierze za podstawę rozstrzygnięcia stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia posiedzenia .

Rozpoznając sprawę w postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd bada treść i formę wniosku , załączonych do wniosku dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd Okręgowy rozpoznając istotę sprawy bierze również pod uwagę dokumenty załączone do apelacji .

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu Okręgowego biorąc pod uwagę dokumenty dołączone do apelacji –w szczególności uchwałę powołującą zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku W. M. , przy czym stan taki występował w momencie złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

Jest okolicznością niekwestionowaną przez skarżących , iż w momencie wyodrębniania odrębnej własności lokali w przedmiotowej nieruchomości w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali znajdował się zapis o przekazaniu zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. , która była użytkownikiem wieczystym nieruchomości ,jednakże tylko do momentu podjęcia przez właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku uchwały o wyborze nowego zarządu .

Jak wynika z dokumentów załączonych do apelacji uchwała o wyborze zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zapadła w dniu 20 maja 2008 r.

Na chwilę obecną nieruchomość jest zarządzana przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...). Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. nie jest już użytkownikiem wieczystym gruntu i nie zarządza Wspólnotą Mieszkaniową jak powstała po wyodrębnieniu się odrębnej własności wszystkich lokali.

W tej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do ujawnienia w księdze wieczystej zarządu sprawowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. , skoro w istocie taki podmiot nie sprawuje zarządu przedmiotową nieruchomością

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek.