

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 maja 2014 r., wydanym w połączonych do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach z wniosków A. N. z udziałem J. D., P. A., T. D., J. M., J. L., M. M., K. R. (1), Z. R., Ł. D., L. P., A. M., R. H., E. H., R. R. i K. R. (2), Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił w całości wnioski:

1. o ujawnienie podziału nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...), ujawnienie w dziale II tej księgi praw właścicieli wyodrębnionych lokali do nieruchomości wspólnej w nowej wysokości udziałów, wykreślenie budynku niemieszkalnego z działu I-O księgi i wpis służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej nowozałożonej dla nieruchomości odłączonej z księgi wieczystej Nr (...);
2. o odłączenie działki z księgi wieczystej Nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z dokonaniem wpisu prawa własności do działu II nowozałożonej księgi;
3. o odłączenie działki z księgi wieczystej Nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z ujawnieniem w dziale I-O nowozałożonej księgi budynku niemieszkalnego;
4. o wpisanie w działach I-Sp ksiąg wieczystych Nr (...) praw właścicieli wyodrębnionych lokali do nieruchomości wspólnej w nowej wysokości udziałów.

Sąd I instancji ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka Nr (...) o pow. 0,0633 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono 29 lokali stanowiących odrębny przedmiot własności, oraz innym budynkiem niemieszkalnym, zaś w dziale II tej księgi wpisani są właściciele lokali w udziałach ustalonych zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.). Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2013 r. wydanym w sprawie II Ns 845/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zniósł współwłasność przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że podzielił ją na trzy działki, a następnie działkę Nr (...) i działkę (...) wraz ze znajdującymi się na niej dwoma wyodrębnionymi lokalami i budynkiem gospodarczym przyznał na wyłączną własność A. N., zaś działkę Nr (...) przyznał na współwłasność A. N. w udziale wynoszącym (...) części, P. A. w udziale wynoszącym (...) części, T. D. w udziale wynoszącym (...) części, J. D. w udziale wynoszącym (...) części, J. M. w udziale wynoszącym (...) części, J. L. w udziale wynoszącym (...) części, M. M. w udziale wynoszącym (...) części, K. R. (1) w udziale wynoszącym (...) części, Z. R. w udziale wynoszącym (...) części, Ł. D. w udziale wynoszącym (...) części, L. P. w udziale wynoszącym (...) części, A. M. w udziale wynoszącym (...) części, R. H. i E. H. w udziale wynoszącym (...) części oraz R. R. i K. R. (2) w udziale wynoszącym (...) części. Udziały we współwłasności działki Nr (...) związane są z przysługującymi poszczególnym współwłaścicielom prawami własności samodzielnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym na nieruchomości. W orzeczeniu znoszącym współwłasność ustanowiono też na rzecz każdorazowych (...) Nr (...) /5 i 124/7 służebność drogi koniecznej obciążającą działkę Nr (...).

Sąd Rejonowy stwierdził następnie, że w tym stanie faktycznym złożone wnioski nie mogą zostać uwzględnione. W myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c. przy rozpoznawaniu wniosku o wpis Sąd wieczystoksięgowy bada jedynie treść i formę wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów, jak również treść księgi wieczystej, przy czym treść księgi nie może stać w opozycji wobec złożonego wniosku i dokumentów mających stanowić podstawę wpisu. Sąd uznał, że złożone przez wnioskodawcę postanowienie sądowe o zniesieniu współwłasności nieruchomości nie nadaje się do celów dokonania wpisu w księdze wieczystej, bo choć w myśl art. 365 § 1 k.p.c. wiąże ono również Sąd wieczystoksięgowy i nie jest dopuszczalna w niniejszym postępowaniu sprawdzanie jego merytorycznej prawidłowości, to jednak należy dokonać jego kontroli pod kątem tego, czy jest ono prawomocne, czy zawiera wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu i czy z przyczyn technicznych nadaje się do wpisu. Należy zważyć również, czy skutki czynności prawnej mającej być podstawą wpisu nie naruszają w sposób rażący prawa, ponieważ dopuszczalność dokonania wpisu w księdze wieczystej

zmian w zakresie własności nieruchomości zależy również od stanu prawnego wynikającego z wpisów dokonanych w księdze wieczystej.

Sąd meriti uznał, że w świetle powyższych wymogów załączone do wniosku orzeczenie nie może stać się podstawą wpisu z kilku powodów. Zauważył, że przedmiotowa nieruchomość pełni rolę nieruchomości wspólnej dla 29 wyodrębnionych lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości – udziały w jej współwłasności są prawami związanymi z prawami własności poszczególnych lokali, a w myśl art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.) dopóki trwa odrębna własność tych lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Odrębna własność lokalu jest prawem głównym, a związane z nią prawa współwłaściciela do nieruchomości wspólnej są niesamodzielne, mają funkcję służebną; udziały współwłaścicieli są częściami składowymi ich praw do lokali, a tym samym, stosownie do art. 47 § 1 k.c., nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał za niedopuszczalne zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, ponieważ prowadzi to do rozporządzania udziałami we współwłasności stanowiącymi części składowe praw własności wyodrębnionych lokali. Nie jest to możliwe do czasu ustania odrębnej własności tych lokali, a ponieważ nie złożono wniosku o ich wykreślenie z przedmiotowej księgi w związku z wygaśnięciem bądź zniesieniem odrębnej własności, Sąd nie może ujawnić w księdze zmian stanu prawnego w zakresie objętym złożonymi wnioskami; jest to niedopuszczalne na gruncie postępowania wieczystoksięgowego.

Apelację od tego orzeczenia wywiódł uczestnik postępowania R. R., zaskarżając je w całości i wnosząc o zmianę rozstrzygnięcia poprzez dokonanie wpisów zgodnych ze złożonymi wnioskami. Postanowieniu zarzucił:

1. rażące naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie i w konsekwencji dokonanie merytorycznej oceny prawomocnego orzeczenia sądowego, mimo że jego treść wiąże także Sąd wieczystoksięgowy;
2. rażące naruszenie art. 626⁸ k.p.c. poprzez przekroczenie zakresu kognicji Sądu wieczystoksięgowego wyznaczonego przez ten przepis;
3. rażące naruszenie art. 626⁹ k.p.c. poprzez oddalenie wniosku wskutek stwierdzenia, że postanowienie będące podstawą wniosku jest niewykonalne;
4. rażące naruszenie art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że uwzględnienie złożonych wniosków jest niedopuszczalne, dopóki trwa odrębna własność lokali, a w związku z tym wnioski te powinny zostać poprzedzone wykreśleniem z księgi samodzielnych lokali mieszkalnych w związku z wygaśnięciem lub zniesieniem ich odrębnej własności;
5. rażące naruszenie art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie.

Skarżący podniósł, że nie jest dopuszczalne kontrolowanie przez Sąd wieczystoksięgowy pod względem merytorycznym prawomocnych orzeczeń sądowych mających być podstawą wpisu w księdze wieczystej, i zwrócił uwagę na treść art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.), który przewiduje możliwość podziału nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Argumentacja apelacji jest słuszna i w związku z tym zaskarżone orzeczenie nie może się ostać, choć rozstrzygnięcie Sądu II instancji nie jest zbieżne z wnioskami zawartymi w złożonym środku zaskarżenia.

Wbrew pierwszemu z podniesionych w apelacji zarzutów Sąd Rejonowy nie oddalił złożonych wniosków wskutek dokonania merytorycznej oceny prawidłowości postanowienia sądowego mającego być podstawą żądanych wpisów, jako że – co słusznie podkreślił zarówno ten Sąd, jak i skarżący – kontrola taka jest niedopuszczalna w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na treść art. 365 § 1 k.p.c.; natomiast w istocie kognicja tego sądu w rozumieniu art. 626⁸ § 2 k.p.c. obejmuje formalne przesłanki takiego orzeczenia, w tym także, czy zawiera ono wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu i czy "z przyczyn technicznych" umożliwi wpis (tak również np. w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 9 stycznia 2013 r., III CSK 78/12, niepubl.). Sąd I instancji uznał, że w rozpoznawanej sprawie właśnie z owych „przyczyn technicznych” nie jest możliwe dokonanie wnioskowanych wpisów, ponieważ uniemożliwia to trwające dotąd ujawnienie w księdze istniejących praw do lokali, z którymi związane są udziały we współwłasności nieruchomości; na poparcie tego stanowiska przytoczył jednak argumentację opartą na przepisach prawa materialnego, co pośrednio prowadziło do polemiki z prawidłowością merytoryczną rozstrzygnięcia mającego być podstawą wpisu. Innymi słowy, Sąd I instancji uznał, że właśnie związanie prawomocnym orzeczeniem sądowym – przy zestawieniu jego treści z treścią księgi – uniemożliwia dokonanie żądanych wpisów, do czego jednak nie doszłoby, gdyby nie naruszało ono przepisów prawa materialnego. Sąd Rejonowy – wbrew zarzutom apelacji – nie naruszył więc ani art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., ani też art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Powyższe rozumowanie Sądu zostało jednak oparte na fałszywych przesłankach. W istocie, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.), wskutek wyodrębnienia samodzielnych lokali w budynkach na nieruchomości, powstała nieruchomość wspólna obejmująca grunt całej dotychczasowej działki Nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a dopóki trwa odrębna własność lokali, nie jest dopuszczalne zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Należy jednak zgodzić się ze skarżącym, że Sąd meriti nie dostrzegł istnienia art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.), który w § 1 stwierdza, że jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości, natomiast w § 2 – że jeżeli na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych. Z przepisu tego wynika, że, po pierwsze, jest możliwe wydzielenie z nieruchomości wspólnej niezabudowanej działki w celu utworzenia z niej odrębnej nieruchomości gruntowej, a po drugie, dopuszczalny jest podział wielobudynkowej wspólnoty mieszkaniowej na dwie wspólnoty lub ich większą liczbę, co pociąga za sobą również odpowiedni podział nieruchomości wspólnej i powstanie większej ich liczby. Nie ma przeszkód, aby dokonał tego Sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Pierwszym etapem rozstrzygnięcia jest wydzielenie działki niezabudowanej i/lub podział nieruchomości na dwie działki budowlane, czyli - w myśl art. 4 pkt. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) - zabudowane działki gruntu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tych działkach - przy czym wydzielone działki stanowią współwłasność tych samych osób i w takich samych udziałach, jak to miało miejsce w odniesieniu do nieruchomości, z której działki zostały wydzielone. Następnie Sąd może dokonać zniesienia współwłasności działki niezabudowanej, zgodnie z regułami wynikającymi z odpowiednich przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. W odniesieniu do działek zabudowanych, gdzie skutkiem podziału może być sytuacja, w której wysokość udziałów w ich współwłasności przysługujących właścicielom poszczególnych lokali nie będą odpowiadać regule wynikającej z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.), a nawet współwłaścicielami działki po podziale mogliby się okazać osoby niebędące właścicielami lokali w budynku na niej położonym, Sąd winien równocześnie ustalić wysokość nowych udziałów poszczególnych właścicieli w każdej nieruchomości wspólnej powstającej w wyniku podziału nieruchomości dotychczasowej, wiążąc je z prawami własności poszczególnych lokali – co nie jest równoznaczne z rozporządzeniem dotąd istniejącymi udziałami, będącymi rzeczywiście częściami składowymi praw do lokali. Konieczne jest też zadbanie, aby podział odpowiadał

przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), w szczególności, aby - stosownie do jej art. 93 ust. 3 - każda z wydzielonych działek posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub był on zagwarantowany poprzez ustanowienie odpowiednich służebności (tak np. E. K., „Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz”, LEX 2012, tezy do art. 3 i 5 ustawy).

W świetle powyższego, stwierdzić trzeba, że sam fakt niewykreślenia z księgi wieczystej wpisów dotyczących wyodrębnionych lokali w żadnej mierze nie obligował Sądu do oddalenia wniosków A. N., a pozostałe zarzuty apelacji są zasadne. Za nietrafne uznać trzeba stanowisko Sądu Rejonowego, że pomiędzy treścią orzeczenia mającego być podstawą wpisów a treścią księgi zachodzi niezgodność tego rodzaju, że ujawnienie prawa o wnioskowanej treści, zarówno z uwagi na istotę prawa jak i treść księgi wieczystej nie byłoby możliwe. Trwanie odrębnej własności lokali nie sprzeciwia się wydzieleniu niezabudowanej działki z części nieruchomości wspólnej zbędnej do celu korzystania z budynku, w którym są wyodrębnione lokale i następnie zniesieniu jej współwłasności, jak również podziałowi wspólnoty na dwie nowe, związane z dwiema nowymi nieruchomościami wspólnymi pochodzącymi z dotychczasowej nieruchomości wspólnej, czemu towarzyszy odpowiednia modyfikacja udziałów we współwłasności związanych z poszczególnymi samodzielными i wyodrębnionymi lokalami. Można to uczynić w drodze postępowania sądowego, a wydane prawomocne orzeczenie stanowi podstawę do dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej w celu ujawnienia nowego stanu prawnego (tak np. E. K., „Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz”, LEX 2012, tezy do art. 5 ustawy).

W rezultacie tego, że Sąd odwoławczy nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego skutkującego przedwczesnym oddaleniem wniosku wyłącznie z powodu uznania, że zestawienie treści księgi z treścią orzeczenia mającego być podstawą żądanych wpisów uniemożliwia ich dokonanie, stwierdzić trzeba, iż w konsekwencji Sąd a quo nie wniknął w ogóle w całokształt okoliczności sprawy i nie zbadał jej istoty, co skutkować musi uchynieniem zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Podstawą prawną takiego rozstrzygnięcia jest art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

W myśl art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd odwoławczy pozostawia Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.