

UZASADNIENIE

W dniu 15 czerwca 2016 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Ł., reprezentowanej przez radcę prawnego M. K. o sprostowanie oznaczenia budynku posadowionego na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) przez wpisanie, że liczba lokali w budynku przy ul. (...) wynosi 5, a ich powierzchnia użytkowa wynosi 1.127,15 m² oraz przez wpisanie, iż liczba lokali w budynku przy ul. (...) wynosi 277, ich powierzchnia użytkowa wynosi 13.290,52 m², a powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych wynosi 186,39 m². Ponadto wnioskodawca wniósł o zmianę wysokości należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości likwidacyjnej udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości z (...) części na (...) części.

Do wniosku załączono zawiadomienie o zmianie danych w operacie ewidencji gruntów i budynków z dnia 20 kwietnia 2016 roku wydane przez (...) Ośrodek Geodezji oraz opinię wydaną przez projektanta konstrukcji budowlanych mgr inż. T. D., dotyczącą określenia wielkości powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym z usługami przy ul. (...) i al. (...) w Ł. z marca 2016 roku.

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i al. (...), obejmującej działki gruntu nr: 69/217, 69/215, 69/216, 69/207, 69/220, o łącznej powierzchni 0,3886 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem handlowo- usługowym, z których wyodrębniono szereg odrębnych własności lokali. W dziale drugim, jako współwłaściciele ujawnieni są Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w upadłości likwidacyjnej w udziale (...) części oraz właściciele wyodrębnionych lokali w udziałach związanych z prawem własności tychże lokali .

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że wnioskodawca nie dołączył do wniosku dokumentów mogących stanowić podstawę żądanego wpisu, co skutkowało oddaleniem wniosku na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w upadłości układowej w Ł.. Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu naruszenie prawa materialnego w postaci art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 626² § 3 k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w związku z przyjęciem, że dołączone przez wnioskodawcę do wniosku dokumenty w postaci zawiadomienia o zmianie danych w operacie ewidencji gruntów i budynków z dnia 20 kwietnia 2016r. wydane przez (...) geodezyjny oraz opinia dotycząca określenia wielkości powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym z usługami przy ul. (...) w Ł. z marca 2016r., wydana przez projektanta konstrukcji budowlanych mgr inż. T. D., nie mogą stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej, a zatem istnieje przeszkoda do dokonania żądanych przez wnioskodawcę wpisów. W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom podniesionym w apelacji, Sąd I instancji prawidłowo zastosował przepisy regulujące postępowanie wieczystoksięgowe, w szczególności przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c., jak też przepisy prawa materialnego tj. art. 31 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790 z późn. zm.). Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd bada dokumenty stanowiących podstawę wpisu, co w przedmiotowej sprawie przekładało się na badanie dokumentów dołączonych do

wniosku, to jest zawiadomienia (...) Ośrodka Geodezji z dnia 20 kwietnia 2016 roku o zmianie danych w operacie ewidencji gruntów i budynków oraz opinii projektanta konstrukcji budowlanych mgr inż. T. D., dotyczącej określenia wielkości powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym z usługami przy ul. (...) w Ł. z marca 2016 roku. Rację ma Sąd I instancji, że dokumenty dołączone do wniosku nie stanowią podstawy żądanego przez wnioskodawcę wpisu. Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. Przepisy te znajdują swoje rozwinięcie w § 78 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016r., poz. 312), który stanowi, że dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru budynków lub wypisu z kartoteki budynków, a także wyrysu z mapy ewidencyjnej, sporządzonych na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Stosownie do ustępu 3 cytowanego przepisu dokumenty wymienione w ust. 1 i 2 stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej, jeżeli zostały opatrzone klauzulą właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że są przeznaczone do dokonywania wpisów w księgach wieczystych.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że wpis w dziale I-O jest niedopuszczalny, gdyż wnioskodawca żąda zmiany oznaczenia budynku na podstawie zawiadomienia o zmianie danych w operacie ewidencji gruntów i budynków, który to dokument nie może stanowić podstawy wpisu, z uwagi na to, że dokument ten nie jest ujęty w zamkniętym katalogu dokumentów, o którym stanowi cytowany § 78 ust. 1 i 3 rozporządzenia w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym.

Rację ma Sąd I instancji także i w tym zakresie, że żądanie zmiany wysokości należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości likwidacyjnej udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej jest niedopuszczalne.

Z nieruchomości objętej wnioskiem zostały odłączone odrębne własności lokali. Każdy z lokali ma ustalony udział w nieruchomości wspólnej. Przy wyodrębnieniu lokali przyjęto, że mianownik tego udziału wynosi wielkość (...) części. Suma udziałów w nieruchomości wspólnej, łącznie z udziałem Spółdzielni mieszkaniowej musi wynosić łącznie udział 1/1. Nie można zatem zmienić udziału Spółdzielni Mieszkaniowej na inny udział, który spowoduje, że współwłasność całej nieruchomości, to jest udziału Spółdzielni i wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali nie da łącznie sumarycznego udziału 1/1. Jakkolwiek stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm. - dalej: „u.s.m”) Spółdzielnia przysługuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni, ale czynności zarządu nie mogą doprowadzać do sytuacji niezgodności w zakresie wielkości wszystkich udziałów w prawie własności całej nieruchomości.

Załączona do wniosku opinia techniczna może być jedynie podstawą techniczną do dalszych czynności zmierzających do „uporządkowania” prawa współwłasności całej nieruchomości, skutkująca zmianami w wysokości wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe, zasadnie Sąd I instancji uznał, że brak jest podstaw do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem zawartym we wniosku i na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalił wniosek. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.