

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2017 r., wydanym w sprawie z wniosku M. W. i A. D. z udziałem Miasta Ł. o wyodrębnienie z księgi wieczystej Nr (...) samodzielnego lokalu, założenie dla niego księgi wieczystej i dokonanie w jej dziale II wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawców – na skutek skargi wnioskodawczyni na postanowienie referendarza sądowego z dnia 3 kwietnia 2017 r. wydane w sprawie Nr Dz Kw 4597/17 – Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Sąd I instancji ustalił, że ugodą sądową zawartą w dniu 10 lipca 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) ustanowiła odrębną własność lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 49,50 m² wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części wspólne budynku oraz prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) objętej księgą wieczystą Nr (...) i przeniosła własność tego lokalu na rzecz M. W. i A. D.. Księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) i ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), której właścicielem jest Miasto Ł., a z księgi tej wyodrębniono 28 samodzielnych lokali, z których własnością związane jest prawo użytkowania wieczystego. Dnia 8 kwietnia 2016 r. Miasto Ł. i Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy al. (...) w Ł. na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) oraz w związku z przeprowadzoną inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną budynku dokonała zmiany powierzchni użytkowej lokali oraz wysokości udziałów związanych z własnością poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi obecnie 3.028,20 m², udziały wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej wynoszą łącznie (...) części, zaś udział niewyodrębnionego lokalu Nr (...) części.

Sąd meriti, powołując treść art. 626⁸ § 2 k.p.c., wskazał, że w postępowaniu wieczystoksięgowym bada się jedynie treść i formę wniosku oraz dołączonych do wniosku dokumentów, jak również treść księgi wieczystej, a powołany przepis określa granice kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu, badanie formy wniosku – na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym, a badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Sąd I instancji wskazał także, że w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie może być rozumiany jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych, skoro sąd ten obowiązany jest badać nie tylko treść i formę wniosku, lecz także treść i formę dołączonych dokumentów, jednak kognicja sądu wieczystoksięgowego nie obejmuje badania ani rozstrzygania jakichkolwiek sporów o istnienie lub nieistnienie prawa, które ma być wpisane, zarówno w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, jak i samego rozstrzygnięcia. Nie stoi to natomiast na przeszkodzie wyjaśnianiu i sprawdzaniu poprawności danych, na które powołuje się strona, załączając stosowne dokumenty, oraz badaniu skuteczności materialnej czynności stanowiącej podstawę wpisu; badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści zatem w sobie także konieczność oceny, czy stanowi on uzasadnioną podstawę wpisu. W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może jednak prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626⁸ § 2 k.p.c., ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów.

Sąd Rejonowy uznał, że niniejsza skarga nie może być uwzględniona, a zarzuty w niej podniesione są bezpodstawne, ponieważ nie doszło do naruszenia art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) oraz uregulowanej w nim reguły, zgodnie z którą w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określona w ust. 3 tego artykułu, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do

czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu, przy czym odstępstwa od zasady proporcji nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd meriti wskazał, że w przedmiotowej sprawie doszło do nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, co potwierdza treść aktu notarialnego Rep A Nr 423/2016 załączonego do wniosku i nie ma racji skarżąca, twierdząc, że zmiana wysokości udziałów nastąpiła na podstawie uchwały, a nie umowy. Dnia 17 listopada 2015 r. członkowie wspólnoty mieszkaniowej rzeczywiście podjęli uchwałę o przyjęciu inwentaryzacji budynku i dokonaniu zmiany powierzchni użytkowej lokali oraz wysokości udziałów lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, ale w dniu 8 kwietnia 2016 r. wysokość nowych udziałów w nieruchomości wspólnej ustalono już umową, uwzględniając niewyodrębniony lokal nr (...) i pomijając lokal nr (...), którego dotyczy przedmiotowy wniosek. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że wniosek nie może być uwzględniony. Z ustaleń wynika, że w inwentaryzacji budynku nie uwzględniono lokalu nr (...), a suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 1/1 czyli (...) części (suma udziałów związanych z własnością 28 wyodrębnionych lokali i niewyodrębnionego lokalu nr (...)), a skoro udział związany z własnością lokalu nr (...) wynosi (...) części, to treść księgi wieczystej Nr (...) uniemożliwia wyodrębnienie z niej przedmiotowego lokalu i założenie dla niego nowej księgi wieczystej.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczyni A. D., zaskarżając je w całości oraz zarzucając naruszenie:

1. art. 3 ust. 2 w związku z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) poprzez nieuwzględnienie wadliwości umowy w formie aktu notarialnego zawartej w dniu 8 kwietnia 2016 r. pomiędzy Miastem Ł. a Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) polegającej na zaniechaniu przy wyliczaniu udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu i części budynku niesłużących do wyłącznego korzystania właścicieli lokali, powierzchni samodzielnego lokalu Nr (...), zaliczeniu jego powierzchni do części wspólnej nieruchomości i nieuwzględnieniu jej w liczniku ułamka wyrażającego się stosunkiem jego powierzchni do powierzchni wszystkich lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, co skutkowało oczywistym błędem przy wyliczaniu udziałów wszystkich lokali w nieruchomości wspólnej;
2. art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) w związku z art. 58 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu i nieuwzględnienie nieważności tej umowy.

W oparciu o wskazane zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez wyodrębnienie z księgi wieczystej Nr (...) samodzielnego lokalu nr (...) o powierzchni 49,50 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), założenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w nowozałożonej księdze M. W. i A. D. jako właścicieli powyższego lokalu na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania pozostawił rozstrzygnięcie sprawy uznaniu Sądu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu. Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, niekwestionowane również przez stronę apelującą, co pozwala na przyjęcie ich za własne – z tą jedynie modyfikacją, że na gruncie ustaleń dotyczących ugody sądowej z dnia 10 lipca 2007 r. przyjąć należy dla potrzeb stanu faktycznego sprawy, iż Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) złożyła oświadczenie woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu wraz ze związanym z nim prawem współwłasności nieruchomości wspólnej w określonym udziale oraz o przeniesieniu tych praw oraz prawa współużytkowania wieczystego gruntu na rzecz M. W. i A. D.. Sąd I instancji w ramach czynionych ustaleń faktycznych wypowiedział się także co do skutków prawnych takiego oświadczenia, stwierdzając, że spowodowało ono zamierzone przez oświadczonego skutki prawne w postaci ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia opisanych praw na wnioskodawców, tymczasem stwierdzenie takie przekracza granice ustalenia stanu faktycznego sprawy i odnosi się już do konsekwencji zastosowania norm prawa materialnego do przedmiotowych okoliczności faktycznych.

Odnosić należy, że skarżąca kwestionuje ważność i zgodność z prawem czynności prawnej w postaci zgodnych oświadczeń Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) oraz Miasta Ł. o zmianie powierzchni użytkowych lokali wyodrębnionych i lokalu niewyodrębnionego w budynku na przedmiotowej nieruchomości oraz o będącej tego konsekwencją zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, które to oświadczenia zostały złożone w dniu 8 kwietnia 2016 r. w formie aktu notarialnego. Na uzasadnienie swojej tezy autorka apelacji wywodzi, że czynność ta zawiera błąd merytoryczny, skoro przy obliczaniu powierzchni lokali i wysokości udziałów nie został wzięty pod uwagę lokal skutecznie wyodrębniony ugodą sądową z dnia 10 lipca 2007 r. zawartą w sprawie II C 636/05 Sądu Okręgowego w Łodzi, która to ugoda przeniosła także, jej zdaniem, prawo własności tego lokalu, jak również praw z tą własnością związanych, na nią i jej męża M. W.; w jej ocenie tego rodzaju błąd skutkować musi nieważnością czynności, a stwierdzenie owej nieważności usuwa wszelkie przeszkody w dokonaniu żadanego wpisu. Należy jednak zwrócić uwagę, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa ramy kognicji Sądu wieczystoksięgowego do badania treści i formy wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, co oznacza nie tylko to, że Sąd poza te granice wykroczyć nie może, ale także i to, że każdy z tych elementów winien zostać przy rozpoznawaniu sprawy wzięty pod uwagę i żadnego z nich nie można pominąć. Abstrahując więc nawet od tego, czy rzeczywiście zgodne oświadczenie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) i J. S. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu Nr (...) i o przeniesieniu praw do tego lokalu na rzecz wnioskodawców złożone w dniu 10 lipca 2007 r. pozostaje w zgodzie z treścią art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) – a tym samym czy jest czynnością ważną i wywołującą opisane w oświadczeniu skutki prawne – jak również od tego, czy ewentualne pominięcie jednego z wyodrębnionych lokali przy określaniu na nowo udziałów w nieruchomości wspólnej skutkuje nieważnością takiej czynności z mocy prawa w jakiegokolwiek części, zauważyć trzeba, iż skarżąca wydaje się nie dostrzegać, że na podstawie kwestionowanego przez nią dokumentu został już dokonany prawomocny wpis w przedmiotowej księdze wieczystej ujawniający nową wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z prawami własności do pozostałych wyodrębnionych i niewyodrębnionych lokali. Sąd wieczystoksięgowy z mocy art. 626⁸ § 2 k.p.c. zobligowany jest wziąć pod uwagę treść księgi wieczystej, a z niej na chwilę obecną wynika wszakże, iż całość praw do nieruchomości wspólnej przysługuje innym niż wnioskodawcy podmiotom, zaś M. W. i A. D. nie wywodzą swych praw od żadnego z nich. W rezultacie – jak trafnie odnotował Sąd I instancji – treść owa uniemożliwia uwzględnienie złożonego wniosku, gdyż z konieczności musiałoby się to wiązać z ujawnieniem w dziale II tej księgi praw wnioskodawców do nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji ujawniona wysokość udziałów w prawach związanych z własnością lokali przekraczałaby jedność, co jest wykluczone. Bezsprzecznie prawa wnioskodawców nie mogą zostać w księdze ujawnione bez jednoczesnego zmodyfikowania udziałów związanych z prawami do innych lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w ten sposób, by ich suma wraz z udziałem przysługującym ewentualnie M. W. i A. D. równała się jedności.

Efektom powyższego jest stwierdzenie przeszkody do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c., a zawarte w apelacji zarzuty odwołujące się do treści art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.), jak również argumentacja kwestionująca ważność czynności prawnej stanowiącej podstawę dokonania w księdze poprzedniego wpisu ujawniającego nowo ustaloną wysokość udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej, nie mogą w żadnym zakresie tej konstatacji zmienić. Zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego oddalające wniosek należy ocenić jako prawidłowe i odpowiadające dyspozycji art. 626⁹ k.p.c., co uzasadnia oddalenie apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Nie oznacza to, że wnioskodawcy nie mogą na innej drodze realizować ochrony swych praw, gdyż jeśli uważają, że istnieje niezgodność pomiędzy treścią księgi wieczystej i rzeczywistym stanem prawnym polegająca na nieujawnieniu ich prawa do nieruchomości wspólnej, mogą wystąpić ze stosownym powództwem opartym na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.); w postępowaniu tym wykazać powinni, że przysługuje im nieujawnione w księdze prawo do nieruchomości wspólnej związane z również przysługującym im prawem własności wyodrębnionego lokalu.