

Sygn. akt II Ca 1606/22

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Kulczewska-Garcia

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2023 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku E. K.

przy udziale Miasta P.

o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej KW (...) poprzez ujawnienie budynków, założenie księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego, wpis prawa własności i hipoteki

na skutek apelacji uczestnika Miasta P.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 14 lipca 2022r.

sygn. akt KW (...)

Dz.Kw (...)

oddalić apelację ,

kosztami postępowania obciążyć uczestnika postępowania w zakresie przez niego poniesionym.

Anna Kulczewska-Garcia

## UZASADNIENIE

W dniu 28 marca 2022 r. do Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu wpłynął wniosek o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej (...) poprzez ujawnienie budynków, wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P., ul. (...) wraz z wpisem prawa własności na rzecz E. K., ujawnieniem udziału związanego z prawem własności lokalu wynoszącego 646/74119 części oraz wpisem w dziale IV hipoteki umownej na rzecz Miasta P..

Postanowieniem z dnia 23 maja 2022 r. referendarz sądowy oddalił wniosek z uwagi na błędnie obliczony udział we własności nieruchomości wspólnej wobec danych wynikających z kartoteki budynku.

Postanowieniem z dnia 14 lipca 2022 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu w pkt. 1 oddalił wniosek, a w pkt. 2 kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę w zakresie poniesionym.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik postępowania Miasto P., zaskarżając je w całości i podnosząc zarzuty naruszenia art. 3 ust. 3 oraz art. 3 ust. 4 ustawy o własności lokali, art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z §20 i §78 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg

wieczystych w systemie teleinformatycznym oraz §26, §63 i §79 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

W związku z powyższym apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i nakazanie dokonania wpisu w księdze wieczystej zgodnie z wnioskiem, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, choć niektóre z jej zarzutów były trafne.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu Rejonowego, które były podstawą oceny prawnej zgłoszonego wniosku i przyjmuje je za własne .

Dodatkowo Sąd Okręgowy ustalił, iż w akcie notarialnym z dnia 28 marca 2022r. rep A nr (...) przy sporządzeniu aktu przedłożono i okazano następujące dokumenty : protokół z rokowań z dnia 22 marca 2022r. w sprawie postanowień umowy sprzedaży lokalu , wypis i wyrys wydany dnia 3 listopada 2021r. dla wskazanych w akcie działek , wypis z kartoteki budynków z dnia 22 marca 2022r., wypis z kartoteki lokali z dnia 26 sierpnia 2021r., zaświadczenie wydane z dnia 3 sierpnia 2021r. o samodzielności lokalu numer (...), wypis aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo, zarządzenie Prezydenta z dnia 21 lutego 2022r. w sprawie ogłoszenia wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży ( karta 107 akt KW )

Częściowo zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 3 ust. 4 oraz art. 3 ust. 4 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.; dalej u.w.l.). Sąd Rejonowy przyjął bowiem, że dla spełnienia wymogów art. 3 ust 3 u.w.l. musi być wykazane, że powierzchnia , która była podstawą do obliczenia mianownika tego udziału jest łączną powierzchnią lokali, co do których starosta stwierdził, iż są samodzielne wydając w tym przedmiocie stosowne zaświadczenia. Uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali winno, w ocenie Sądu Rejonowego, poprzedzać sporządzenie dokumentów geodezyjnych stanowiących podstawę do określenia i ujawnienia udziałów we własności nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy stanowiska tego nie podziela.

Zgodnie art. 3 ust. 4 oraz art. 3 ust. 4 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.; dalej u.w.l.). 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. Zaś do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Przytoczyć należy jeszcze treść art. 4 ust. 1 i 2 u.w.l., w myśl których dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali.

Na tle tych przepisów w doktrynie podnosi się, że lokal niewyodrębniony nie jest częścią nieruchomości wspólnej, stanowi on przy tym jeden przedmiot własności; gdy lokali jest więcej niż jeden – tzw. złożoną nieruchomość lokalową. W razie wyodrębnienia pierwszego lokalu powstaje nieruchomość wspólna, zaś powierzchnie użytkowe, niesłużące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, nie stanowią przedmiotu współwłasności, lecz pozostają własnością dotychczasowego właściciela. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany jest więc nie z każdym z lokali (nawet samodzielnych) składających się na złożoną nieruchomość lokalową, lecz właśnie ze złożoną nieruchomością lokalową. Podkreśla się przy tym, że lokal lub lokale

niewyodrębnione nie muszą spełniać przesłanki samodzielności, o której mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l., aż do ich wyodrębnienia. Co prawda w art. 2 ust. 1 u.w.l. na potrzeby ustawy "lokal" został zdefiniowany jako "samodzielny lokal mieszkalny" lub "samodzielny lokal o innym przeznaczeniu", ale jednak należy podkreślić, że dotyczy to tylko tych lokali, które – co zostało podkreślone w art. 2 ust. 1 u.w.l. – mają stanowić odrębne nieruchomości. Lokal niewyodrębniony (lokale niewyodrębnione), aby stanowić przedmiot prawa własności dotychczasowego właściciela, musi mieć jedynie możliwość uzyskania samodzielności. Dla obliczenia udziału dotychczasowego właściciela nieruchomości we współwłasności nieruchomości wspólnej uwzględnić więc należy stosunek powierzchni użytkowej złożonej nieruchomości lokalowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niej przynależnych (choć mogą one jeszcze również nie być wyodrębnione jako poszczególne pomieszczenia) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (w tym złożonej nieruchomości lokalowej) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022, Komentarz do art. 4 u.w.l., pkt. 15-20, Legalis).

Z tego też punktu widzenia trafnie podnosi się w apelacji, że w celu obliczenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej dla wyodrębnionego lokalu, dla którego ustanowiono odrębną własność w akcie notarialnym, nie jest konieczne, aby w mianowniku tego udziału znajdowała się suma powierzchni użytkowej samodzielnych lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Lokale niewyodrębnione, których powierzchnia użytkowa podlega uwzględnieniu w ramach obliczania globalnej wielkości powierzchni użytkowej budynku (budynków), stanowiącej podstawę określenia udziału właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, nie muszą być lokalami samodzielnymi. Nie jest zatem konieczne, aby – w przypadku sukcesywnego wyodrębniania lokali i ustanawiania ich odrębnej własności – dotychczasowy właściciel dysponował zaświadczeniami starosty o samodzielności wszystkich niewyodrębnionych lokali celem uwzględnienia ich powierzchni użytkowej w łącznej powierzchni użytkowej lokali w budynku (budynkach). Takie wymaganie nie wynika z postanowień u.w.l. i podważałoby celowość sukcesywnego wyodrębniania lokali w nieruchomości wspólnej.

Zwrócić przy tym należy uwagę na treść §15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 27 lipca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390), zgodnie z którym w ewidencji gruntów i budynków nie wykazuje się m.in. lokali, w odniesieniu do których nie zostało wydane zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Oznacza to, że lokale, co do których nie zostało wydane zaświadczenie o ich samodzielności, nie podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków. Jednak wedle §36 ust. 2 pkt. 7 tego aktu prawnego wypis z rejestrów: gruntów, budynków, lokali jest dokumentem, który oprócz informacji zawartych w ewidencji odpowiednio dla: gruntów, budynków, lokali, zawiera m.in. w przypadku wypisu z rejestru budynków informacje o lokalach niestanowiących odrębnego od budynku przedmiotu własności znajdujących się w poszczególnych budynkach. Z kolei w myśl §78 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym z dnia 15 lutego 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 312) 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.

W tej sytuacji rodzi się wątpliwość, na podstawie jakich dokumentów winien być dokonany wpis do księgi wieczystej odrębnej własności wyodrębnionego lokalu wraz z przynależnym mu udziałem w nieruchomości wspólnej, gdy w ewidencji gruntów i budynków i, co za tym idzie, wypisie z kartoteki budynków, nie podlegają ujawnieniu dane o powierzchni użytkowej lokali, co do których nie wydano zaświadczenia o ich samodzielności. W braku tego rodzaju danych nie jest jasne, w jaki sposób należy określić powierzchnię użytkową budynku (budynków) i, następnie, wielkość udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu Okręgowego w takiej sytuacji do aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu, stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej, winna być dołączona dokumentacja techniczna w postaci np. operatu inwentaryzacyjnego, z której wynikać będzie wielkość powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (budynkach) - w tym także lokali, co do których nie wydano jeszcze zaświadczenia o samodzielności - stanowiąca podstawę obliczenia udziału właściciela wyodrębnianego

lokalu w nieruchomości wspólnej. Tego rodzaju dokumentacja pozwala notariuszowi dokonującemu czynność prawną prawidłowo ustalić treść składanych przez strony oświadczeń woli. W niniejszej sprawie taka dokumentacja nie została przedstawiona notariuszowi. W akcie notarialnym z dnia 28 marca 2022r. rep A nr 4595/2022 nie powołano aby strony przedłożyły np. operat z inwentaryzacji budynków posadowionych na nieruchomości. W tej sytuacji nie wiadomo w oparciu o jakie dokumenty określono i zweryfikowano w akcie notarialnym wysokość przynależnego do lokalu numer (...) udziału w nieruchomości wspólnej w 646/74119 części. Tymczasem strony składając oświadczenia woli w ramach zawieranej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz kupna – sprzedaży, winny posiadać możliwość ustalenia czy udział w nieruchomości wspólnej został prawidłowo obliczony. Powyższe dotyczy także Sądu wieczystoksięgowego. W ramach oceny zasadności wniosku o wpis Sąd ocenia prawidłowość określenia przynależnego do lokalu udziału, a więc określenia stosunku powierzchni użytkowej wyodrębnianego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, co pozwala określić wielkość udziału w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu. W rezultacie w braku tego rodzaju dokumentów wniosek o wpis odrębnej własności lokalu wraz przynależnym mu udziałem w nieruchomości wspólnej nie mógł zostać uwzględniony, w sytuacji gdy dane z kartoteki budynku nie pozwalały na zgodne ze stanem faktycznym określenie wielkości powierzchni użytkowej budynku (budynków), a w dalszej kolejności, wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

Pełnomocnik uczestnika załączył wprawdzie operat z inwentaryzacji budynku komunalnego do skargi na orzeczenie referendarza sądowego, zaś do apelacji załączył kartotekę budynków komunalnych Miasta P. położonych przy ul. (...), przedłożył nadto w postępowaniu apelacyjnym skorygowany wypis z kartoteki budynków (gdzie uwzględniono powierzchnię użytkową budynków wg informacji zawartych w projekcie budowlanym) tym niemniej dokumenty tego typu z przyczyn podanych wyżej winny być załączone do aktu notarialnego zawierającego wniosek o wpis, bądź najpóźniej do wniosku o wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej. Zgodnie bowiem z art. 626(8) §2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Na tle tego przepisu w doktrynie wskazuje się, że w postępowaniu wieczystoksięgowym badaniu podlegają wyłącznie dokumenty załączone do wniosku, a podważanie ich formalnej i materialnej skuteczności dokumentami przedstawionymi przy skardze na czynność referendarza lub środkiem odwoławczym oznacza powstanie sporu, który wymaga rozstrzygnięcia w innym postępowaniu. Sąd Najwyższy wielokrotnie w swoich orzeczeniach wskazywał, że dokumenty przedstawione w związku ze skargą na orzeczenie referendarza lub w związku z apelacją również mogą być brane pod uwagę przez sąd wieczystoksięgowy, jednakże tylko w charakterze podstawy stwierdzenia wadliwości formalnej lub merytorycznej orzeczenia uwzględniającego wniosek o wpis. Artykuł 626(8) § 2 k.p.c. stanowi więc przeszkodę do prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty jedynie wówczas, gdyby miały one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku [por. post. SN: z 12.1.2012 r. IV CSK 250/11, Legalis; z 27.10.2016 r., V CSK 70/16, OSG 2017, Nr 1, poz. 2, s. 7; z 11.5.2004 r. II CK 280/03, Legalis; z 16.11.2011 r., II CSK 538/10, Legalis; por. też uchw. SN(7) z 25.2.2016 r., III CZP 86/15, MoP 2016, Nr 7, s. 340; uzas. post. SN z 5.3.2019 r., II CSK 38/18, Legalis – tak T. Szanciło (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 506–1217. Tom II. Wyd. 2, Warszawa 2023, Komentarz do art. 626(8) k.p.c., Nb 6, Legalis].

Skoro zaś operat inwentaryzacyjny, kartoteka budynków komunalnych przy ul. (...) oraz uzupełniony wypis z kartoteki budynków nie został załączony do wniosku o wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, nie było możliwe uwzględnienie wniosku. Między załączonym do wniosku wypisem z kartoteki budynków, a aktem notarialnym określającym wysokość udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, zachodziły bowiem istotne różnice w zakresie wielkości powierzchni użytkowej budynków, które stanowiły podstawę obliczenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Wedle aktu notarialnego wielkość powierzchni użytkowej budynków wynosiła 7411,9 m<sup>2</sup>, zaś w załączonym do wniosku wypisie z kartoteki budynku 4044,80 m<sup>2</sup>. W tej sytuacji nie zachodziły podstawy do dokonania w księdze wieczystej wpisu odrębnej własności lokalu, a przedłożenie dokumentów w postaci operatu inwentaryzacyjnego, kartoteki budynków komunalnych oraz uzupełnionego wypisu z kartoteki budynków na etapie skargi na orzeczenie referendarza sądowego i w postępowaniu apelacyjnym nie mogło odnieść skutku w postaci uwzględnienia wniosku.

Z tych wszystkich względów na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika jako bezzasadną, o czym orzekł w pkt. 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c. w pkt. 2 sentencji.

Anna Kulczewska-Garcia