

Sygn. akt II Ca 348/13

POSTANOWIENIE

Dnia 23 sierpnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat - Kubeczak

Sędziowie: SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

SSO Marzenna Ernest

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2013 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. R. i T. R.

przy udziale Gminy M. S.

o sprostowanie działu I-o, zmianę udziałów i wpis hipoteki

na skutek apelacji uczestnika

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 21 grudnia 2012 r., sygn. akt Dz. Kw 14802- (...), KW nr (...) i (...)

postanawia:

oddalić apelację.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił wniosek M. R. i T. R. o:

- wpisanie w księdze wieczystej (...) nowego oznaczenia lokalu mieszkalnego nr (...) oraz wpis hipoteki;

- wpisanie w księdze wieczystej (...) w miejsce udziału (...) części nowego udziału wynoszącego (...) części na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...). H. K. nr 24 - oficyna w S..

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c., stanowiący, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączone do wniosku dokumenty oraz treść księgi wieczystej. Jeżeli treść i forma tego dokumentu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli nie ma podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania (art. 6269 k.p.c.). Brak podstaw do wpisu zachodzi w razie merytorycznej bezzasadności wniosku, a więc gdy nie ma materialnoprawnych przesłanek zmiany stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej.

Jak wynika z dokonanych ustaleń faktycznych w dniu 10 lipca 2012 r. aktem notarialnym rep. A nr 5274/2012 pełnomocnik działający w imieniu Gminy M. S. sprzedał z posiadanego przez Gminę udziału w nieruchomości na rzecz

M. R. i T. R. udział wynoszący (...) części odpowiadający powierzchni pomieszczenia nr 24 o powierzchni 7,68 m² i wyraził zgodę na połączenie go z lokalem mieszkalnym nr (...) stanowiącym ich własność oraz oddał na ich rzecz współużytkowanie wieczyste dodatkowy udział wynoszący (...) w działce gruntu. W związku z powyższym strony ustanowiły odrębną własność lokalu nr (...) na rzecz M. R. i T. R. w miejsce przysługującego im dotychczas lokalu.

Odwołując się do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz poglądów judykatury Sąd Rejonowy wskazał, że wyłączną własnością dotychczasowego właściciela są tylko takie lokale niewyodrębnione, które spełniają wymagania samodzielności. Oznacza to też, że wszelkie inne pomieszczenia, które nie są samodzielne w rozumieniu w/w przepisu stanowią element nieruchomości wspólnej. Gmina M. S. nie mogła samodzielnie decydować o losie pomieszczenia stanowiącego element nieruchomości wspólnej gdyż do tego potrzebna była uchwała wspólnoty. Wskazywana przez skarżącą Uchwała nr 7/2011 Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie robót budowlanych mających na celu włączenie pomieszczenia oznaczonego nr 24 do lokalu nr (...) nie była zdaniem sądu wystarczająca. W związku z powyższym z uwagi na fakt, że czynność prawna dokonana przez strony nie jest zgodna z przepisami ustawy o własności lokali należało uznać, iż w przedmiotowej sprawie nastąpiła przeszkoda do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem.

Z postanowieniem powyższym nie zgodziła się uczestniczka postępowania Gmina M. S., która zaskarżyła je w całości zarzucając:

1. naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego i ustalenie stanu prawnego nieruchomości przyjmując, że lokale niewyodrębnione stanowią własność wspólnoty mieszkaniowej, gdy tymczasem - wbrew ustaleniom Sądu, do wspólnoty mieszkaniowej należą jedynie części wspólne, przeznaczone do wspólnego użytku; sporne pomieszczenie jako nie służące do wspólnego użytku nie stanowi własności wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...),

2. naruszenie art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie w sprawie i przyjęcie, że przedmiotem obrotu może być tylko samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdy u podstaw wejścia w życie tego przepisu leżało właśnie umożliwienie zbycia udziału w nieruchomościach, z którym nie jest związany samodzielny lokal,

3. naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali poprzez niezastosowanie polegające na przyjęciu stanowiska, że dołączona do wniosku uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest niewystarczająca na dokonanie przebudowy i powstania odrębnej własności lokalu.

Tak zarzucając apelująca wniosła o zmianę postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie do ponownego rozpatrzenia oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu uczestniczka wskazała, że aktem notarialnym zbyła swój udział wynoszący (...) części odpowiadający powierzchni pomieszczenia nr 24 stanowiącego własność Gminy M. S., nie będącego obecnie samodzielnym lokalem - w celu połączenia go z lokalem nr (...) stanowiącym własność uczestnika postępowania. Podniosła, że do rozpatrywanego wniosku dołączono uchwałę wspólnoty mieszkaniowej wyrażającą zgodę na przebudowę celem połączenia lokali. Zdaniem apelującej, w tym wypadku nie zachodzi konieczność zmiany udziałów w częściach wspólnych pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej ponieważ udział, który odpowiada powierzchni lokalu nr (...) w przedmiotowej nieruchomości należy do Gminy M. S.. Odwołując się do stanowiska wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2002 r. (sygn. IV CKN 751/00) uczestniczka wskazała, że przedmiotem współwłasności właścicieli lokali mogą być tylko części domu i inne urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali dotychczasowego właściciela nieruchomości. Zbywane pomieszczenie połączone z lokalem nr (...) stanowi zaś jeden lokal samodzielny, co potwierdził właściwy organ wydając zaświadczenie o jego samodzielności. Zdaniem apelującej, Gmina M. S. posiada udziały w nieruchomości związane ze zbywanym pomieszczeniem (w ramach posiadanego udziału związanego z niewyodrębnionymi jeszcze lokalami) gdyż jego

powierzchnia wliczona była do powierzchni użytkowej budynku - stanowiącej podstawę do wyliczenia udziałów przy wyodrębnianiu i sprzedaży kolejnych lokali. Ponadto Gmina ponosi koszty związane z utrzymywaniem niewyodrębnionych lokali, nakładane są na nią obowiązki wynikające z ustawy o własności lokali oraz korzysta ze swych praw chociażby poprzez ich wynajmowanie. Mając na uwadze fakt, że w świetle obowiązujących przepisów rozporządzenie udziałem jest dopuszczalne oraz fakt, że gmina ma prawo gospodarować swoją nieruchomością i nie pozostaje z tym związany obowiązek uprzedniego wyodrębnienia nieruchomości a także fakt, że nie wszystkie lokale uzyskują status samodzielnych i nie jest to powiązane z utratą prawa własności, należy uznać, że ten sposób gospodarowania nieruchomościami jest prawnie dopuszczalny. W sprawie nie ma mowy o zbyciu niesamodzielnego lokalu ale o zbyciu, za zgodą wspólnoty mieszkaniowej, udziału odpowiadającego powierzchni niesamodzielnego lokalu nr (...) i połączenia go z lokalem nr (...). Apelująca podniosła również, że w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r. (sygn. akt III CZP 65/11) Sąd Najwyższy wskazał, że przebudowanie samodzielnego lokalu mieszkalnego przez przyłączenie do niego części wspólnych nieruchomości może prowadzić do powstania nowej nieruchomości lokalowej i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej członków wspólnoty stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Odwołując się do stanowiska zajętego w przywoływanej również w apelacji uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. (sygn. III CZP 65/11, OSNC 2012/6/68) podkreślić należy, iż warunkiem powstania odrębnej własności lokalu jest istnienie samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku, który jest częścią składową nieruchomości gruntowej lub przedmiotem własności związanej z użytkowaniem wieczystym. Do takich wniosków prowadzi wykładnia art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Zauważyć należy, że do wyodrębnienia własności lokalu w budynku na konkretnej nieruchomości zwykle dochodzi sukcesywnie. Samodzielne lokale, które nie stały się przedmiotem odrębnej własności zachowują swój dotychczasowy statut, a zatem pozostają częścią budynku. Niewyodrębnione samodzielne lokale należy traktować jako jedną nieruchomość lokalową, której własność związana jest z przysługującym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Lokale te nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej i nie stanowią przedmiotu współwłasności. Istotnie zatem, w nieruchomości budynkowej można wyróżniać nieruchomość lokalową powstałą w wyniku wyodrębnienia lokalu, nieruchomość wspólną ale także – nieruchomość, w skład której wchodzi niewyodrębnione lokale. Zgodzić należy się również w konsekwencji, że jedynie ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej, musi prowadzić do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się – jak to wynika z analizy zarzutów apelacji – do ustalenia charakteru prawnego tej części budynku, która w wyniku przebudowy została połączona z samodzielnym wyodrębnionym lokalem należącym do uczestników postępowania. Zarzucając zarówno naruszenie art. 628⁸ § 2 k.p.c. jak również art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o własności lokali uczestniczka uważa, iż lokal, który w wyniku przebudowy został połączony z lokalem uczestników stanowił jej własność, nie będąc jednocześnie samodzielnym lokalem w rozumieniu przepisów ustawy zaś uczestniczka miała prawo do rozporządzania nim.

Zgodzić się należy jednakże z Sądem pierwszej instancji, iż wszelkie pomieszczenia, które nie są samodzielne i nie mogą tym samym stanowić przedmiotu odrębnej własności, należą do nieruchomości wspólnej. W niniejszej sprawie w akcie notarialnym Gmina oświadczyła, że pomieszczenie nr 24 nie stanowi samodzielnego lokalu mieszkalnego. Wyraźnie podkreślić należy, że ustawa o własności lokali zastrzega, że konieczne jest wyrażenie przez właścicieli lokali zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na nadbudowie lub przebudowie nieruchomości wspólnej, o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem (art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali). W niniejszej natomiast sprawie podjęta została uchwała o wyrażeniu zgody na wykonanie robót budowlanych mających na celu włączenie

pomieszczenia oznaczonego nr 24 do lokalu nr (...). Podejmując zatem takową uchwałę - na którą zresztą powołują się strony w akcie notarialnym - członkowie Wspólnoty, a tym samym apelująca Gmina, potwierdzili – w ocenie Sądu II instancji - iż pomieszczenie przynależy do nieruchomości wspólnej. Inaczej Wspólnota w ogóle nie miałaby uprawnień do podejmowania decyzji w tym zakresie. Nie mogła by bowiem decydować o przeznaczeniu pomieszczenia, które nie jest częścią wspólną nieruchomości.

Zauważyć nadto należy, że z treści przedłożonego aktu notarialnego nie wynika przy tym jaki udział w nieruchomości wspólnej przysługuje Gminie. Z § 3 wynika, że Gmina sprzedaje małżonkom R. udział w nieruchomości wspólnej „opisanej w § 1” w wysokości 11/1000 części oraz oddaje im udział we współużytkowaniu wieczystym wynoszący 11/1000. Tymczasem w § 1 aktu nie został opisany w jakikolwiek sposób udział przysługujący Gminie zarówno w częściach wspólnych budynku jak i w prawie użytkowania wieczystego. Wskazane zostało natomiast jedynie, iż Gmina jest właścicielem gruntu.

Uchwała Wspólnoty z dnia 12 grudnia 2011 r. – przyjmując, iż dotyczy nieruchomości wspólnej – nie zawiera zgody na zmianę udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali, do której zawsze prowadzi ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej.

Reasumując, nie ma podstaw do uznania, iż przebudowa z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie nie obejmowała nieruchomości wspólnej, skoro jednocześnie nie mamy do czynienia z połączeniem dwóch samodzielnych i wyodrębnionych lokali a nadto podjęta została uchwała Wspólnoty, której to podjęcie wskazuje na charakter spornej części nieruchomości. W konsekwencji zatem konieczne było podjęcie przez Wspólnotę uchwały o treści wskazanej w art. 22 ust. 3 pkt 5, a podjęta w niniejszej sprawie wymogów prawem przepisanych nie spełnia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), przyjmując, iż w sprawie istnieje w dalszym ciągu przeszkoda do wpisu (art. 626⁹ k.p.c.).