

Sygn. akt II Ca 3/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wiesława Buczek-Markowska (spr.)

Sędziowie: SO Karina Marczak

SO Agnieszka Bednarek-Moraś

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 26 marca 2015 r. w S.

sprawy z wniosku D. L.

przy udziale I. L., R. T., P. P. (1), P. P. (2)

o wykreślenie sposobu użytkowania poddasza

na skutek apelacji uczestniczki R. T. od postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 13 listopada 2014 r., sygn. akt Dz. (...), KW nr (...)

postanawia:

***oddalić apelację.***

Sygn. akt II Ca 3/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zaskarżony wpis Dz. Kw (...) utrzymał w mocy.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji wskazał, iż dnia 6 października 2014 roku orzeczeniem wydanym przez referendarza sądowego na skutek wniosku (Dz. Kw. (...)) D. L. w dziale III księgi wieczystej (...) wykreślono sposób użytkowania poddasza, polegający na użytkowaniu poddasza wyłącznie przez I. L. oraz E. L.. Jako podstawę wpisu wskazano oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym rep. A nr (...) z dnia 16 października 2014 r. Od powyższego orzeczenia referendarza sądowego R. T., P. P. (1) i P. P. (2) wnieśli skargę, która została zarejestrowana pod nr Dz. (...). Sąd Rejonowy mając na uwadze art. 398<sup>(22)</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 518<sup>(1)</sup> § 3 k.p.c., art. 626<sup>(8)</sup> § 1 i 2 k.p.c. oraz dokonując analizy dokumentów załączonych do wniosku uznał, że zaskarżony wpis został w dokonany prawidłowo. Sąd ten zaznaczył, iż z załączonego jako podstawa wpisu oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym rep. A nr (...) z dnia 16 października 2014 r. wynika, że I. L. oraz E. L. zrzekli się przysługującego im prawa do wyłącznego korzystania z poddasza znajdującego się w budynku dwulokalowym położonym w S. przy ul. (...), wskazując, że są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). Z przedmiotowym lokalem jest związany udział w częściach wspólnych w budynku i gruncie opisanych w księdze wieczystej (...). Przysługujące im prawo zostało ujawnione w 1997 r. na podstawie ugody sądowej z dnia 14 sierpnia 1986 r. Następnie na podstawie umowy o ustanowienie

odrębnej własności lokali i zniesienie współwłasności z dnia 8 marca 2005 r. dokonano zmian w składzie i powierzchni użytkowej lokali, między innymi całe poddasze w budynku zostało przyłączone do lokalu nr (...) i stało się częścią składową tego lokalu. Ten fakt wynika również z znajdującego się w aktach księgi wieczystej (...) aktu notarialnego rep A nr (...) z dnia 8 marca 2005 r. oraz załączonych do niego dokumentów. Ponadto wskazali, że zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia I. L. i D. L. nabyli spadek po E. L. wpisanym w księdze wieczystej jako uprawniony do przedmiotowego prawa. Akt poświadczenia dziedziczenia po E. L. rep. A nr (...) jest załączony do akt w/w księgi wieczystej. Zdaniem Sadu Rejonowego zarzuty podnoszone w skardze nie mogły być podstawą do uchylenia przedmiotowego wpisu (wykreślenia). Żadne prawo przysługujące skarżącym nie zostało bowiem wykreślone z księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka R. T., zaskarżając je w całości. Skarżąca wniosła o: uchylenie zaskarżonego postanowienia z dnia 13 listopada 2014 r. oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztu procesu według norm przypisanych.

Apelująca podniosła, że I. L. wraz z mężem E. L. zabiegali o ugodę z dnia 14 sierpnia 1986 przez kilka lat i ją otrzymali, świadomie zgadzając się na wymienione warunki w dziale III księgi wieczystej. Do dnia 16 października 2014 r. nie występowali o zmianę sposobu korzystania z poddasza. Podczas podpisania aktu notarialnego z dnia 8 marca 2005 Rep A nr (...) również nie wnioskowali i nie zabiegali o zniesienie warunków ugody z dnia 14.08.1986, co powinno być ujęte w akcie notarialnym. Skarżąca wskazała, że nie wie jaki jest cel działania D. L.. Apelująca podniosła też, że nieruchomość została przebudowana przez L. w taki sposób że dobudowano do budynku niezależną klatkę schodową z osobnym wejściem do lokalu (...) i poddasza. Zmieniona została bryła budynku wraz z dachem a wymienione poddasze zostało całkowicie przebudowane ustanawiając część mieszkalną na poddaszu co było głównym celem wnioskodawcy. Skarżąca stwierdziła, że ten fakt całkowicie zaprzecza ostatnim intencjom I. L. oraz D. L., czego ona nie akceptuje.

W odpowiedzi na apelację D. L. wniósł o jej oddalenie, wskazując na brak podniesienia przez skarżącą merytorycznych zarzutów do postanowienia Sądu Rejonowego.

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

Apelacja uczestniczki R. T. jest niezasadna.

W pierwszej kolejności Sąd Odwoławczy wskazuje, iż stosownie do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten zakreśla granice kognicji sądu obu instancji – sądu rejonowego przy dokonywaniu wpisu i sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Powyższe oznacza, że Sąd Okręgowy również obowiązany jest zbadać treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd nie może poza ten zakres wykroczyć, tym samym niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywanie na ich podstawie ustaleń. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie formy z kolei polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymogom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej.

Mając powyższe uwagi na względzie Sąd Okręgowy stwierdza, iż Sąd I instancji prawidłowo utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza sądowego (Dz. Kw. (...)) w dziale III księgi wieczystej o numerze (...) w postaci wykreślenia sposobu użytkowania poddasza, polegającego na prawie wyłącznego użytkowaniu tego poddasza przez I. L. oraz E. L., którzy przejmują na siebie obowiązek remontu dachu w całości oraz pokrycie kosztów związanych z tego typu inwestycjami.

Wymaga podkreślić, iż wymienione prawo zostało ujawnione w 1997 r. na podstawie ugody sądowej z dnia 14 sierpnia 1986 r., zawartej przez I. L., E. L., E. P. i Z. P. w sprawie o ustalenie sposobu korzystania, sygn. akt III Ns 996/86 (k.

43 zb. dok.). Wskazać przy tym należy, iż ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości, znajdujące swoją podstawę w regulacji zawartej w art. 206 kc, odnosi się do sytuacji, gdy nieruchomość jest przedmiotem współwłasności.

Jednakże, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, w dniu 8 marca 2005 roku został zawarty przez I. L., E. L., E. P., P. P. (1), R. E. T. i P. P. (2) akt notarialny – umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i zniesienie współwłasności Rep. A (...) (vide k. 18-20 zb. dok. przy Kw (...)). W wyniku postanowień zawartych przez strony tego aktu, w tym apelującą R. E. T., doszło do zniesienia współwłasności i wyodrębnienia z nieruchomości stanowiącej dotychczas współwłasność wskazanych wyżej osób, dwóch lokali : nr (...). Strony uzgodniły, iż w skład lokalu nr (...) stanowiącego własność I. L. i E. L. wchodzi: dwa pokoje, łazienka z wc, pomieszczenie gospodarcze i korytarz znajdujące się na poddaszu o łącznej powierzchni 133,46 m<sup>(2)</sup>. Wobec takich postanowień aktu notarialnego, pomieszczenia na poddaszu budynku mieszkalnego, stanowiące do tej pory przedmiot współwłasności, z chwilą podpisania aktu notarialnego przez strony umowy, weszły w skład lokalu nr (...), którego właścicielami byli I. L. i E. L.. Jednocześnie takie postanowienie umowne spowodowało, iż postanowienia ugody sądowej zawartej w dniu 14 sierpnia 1986 r., utraciły swoją skuteczność. Prawo do wyłącznego korzystania z całego lokalu nr (...), w tym pomieszczeń na poddaszu, jest bowiem immanentnie związane z przysługującym I. L. i E. L. prawem własności, stanowi jeden z jego elementów. To oznacza, iż zakres prawa własności jest szerszy od treści prawa do wyłącznego korzystania z pomieszczeń poddasza, ustalonego w ugodzie z dnia 14.08.1986r. Zgodnie zaś z aktem poświadczenia dziedziczenia po E. L. z dnia 24 lipca 2014 r. rep. A nr (...) I. L. i D. L. nabyli spadek po E. L. wpisanym w księdze wieczystej jako uprawnionym do przedmiotowego prawa.

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż w sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie, w związku z zawarciem w dniu 8.03.2005r. umowy o wyodrębnieniu lokali w formie aktu notarialnego, należało wykreślić z działu III księgi wieczystej (...) sposób użytkowania poddasza, polegający na użytkowaniu poddasza wyłącznie przez I. L. oraz E. L.. Wpis ten jest bowiem sprzeczny z przysługującym im od 8.03.2005r. prawem własności do tej części nieruchomości.

Prawidłowo przyjął również Sąd Rejonowy, iż odpowiednią podstawę do wykreślenia takiego wpisu stanowi oświadczenie D. L. i I. L. z podpisem notarialnie poświadczonym rep. A nr (...) z dnia 16 października 2014 r. (art. 31 ust. 1 ukwh) oraz treść aktu notarialnego – umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i zniesienia współwłasności z dnia 8.03.2005r. ( Rep. A (...)). Z oświadczenia D. L. i I. L. z dnia 16 września 2014 r. (rep. A nr (...)) wynika, że osoby te zrzekły się przysługującego im prawa do wyłącznego korzystania z poddasza znajdującego się w budynku dwulokalowym położonym w S. przy ulicy (...) i wyraziły zgodę na wykreślenie tego sposobu korzystania z działu III księgi wieczystej o numerze (...). Tym samym argumentacja apelującej nie mogła skutkować wzruszeniem zaskarżonego postanowienia Sądu I instancji.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.