

Sygn. akt II Ca 466/18

POSTANOWIENIE

Dnia 14 czerwca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Szaj

Sędziowie: SO Małgorzata Grzesik

SO Violetta Osińska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2018 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Z. S.

przy udziale Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawczyni Z. S.

na postanowienie Sądu Rejonowego w S. z dnia 19 marca 2018 roku, sygn. akt Dz. Kw.13818/17, Kw. nr (...), (...)

oddala apelację.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska

Sygn. akt II Ca 466/18

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 grudnia 2017 roku (DzKw 13818/17) Z. S. wniosła o wpisanie na podstawie umowy w formie aktu notarialnego sporządzonego w kancelarii notarialnej E. S. w dniu 31 grudnia 2010 roku(rep.A nr 8244/2010) w księdze wieczystej numer (...) odrębnej własności lokalu nr (...), znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w S. oraz prawa własności działki w udziale do (...).000 części.

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2018 roku referendarz sądowy oddalił przedmiotowy wniosek.

W wyniku rozpoznania skargi na postanowienie referendarza sądowego, Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek wnioskodawczyni.

W uzasadnieniu powyższego podał, że na mocy umowy w formie aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2010 r. (repertorium A nr 8244/2010) zawartej między Spółdzielnią Mieszkaniową w S. a Z. S. nastąpiło ustanowienie własności lokalu nr (...) znajdującego się w budynku nr (...), przy ul. (...), z którego własnością związany jest udział (...) części w prawie współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń przeznaczonych do użytku wspólnego oraz w prawie własności działki gruntu nr (...) w S. objętej księgą wieczystą (...) i przeniesienia własności na rzecz Z. S.. Na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z d września 2014 r. (sygn. akt I C 605/12) ustalono, że ww. umowa jest nieważna, a orzeczenie to utrzymane w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2015 r.

(sygn. ACa 1017/14). Następnie ww. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wyrokiem Sądu N. z dnia 24 czerwca 2016 r. (sygn. akt II CSK 666/15) został uchylony, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2017 r. wydanym w sprawie prowadzonym sygn. akt I ACa 814/16 Sąd Apelacyjny w Szczecinie na skutek apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 września 2014 r. (sygn. akt I C 605/12) zmienił ten wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w całości. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 25 stycznia 2018 r. (sygn. akt CSK 568/17) odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej na ww. orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie do rozpoznania. W obliczu powyższego Sąd stwierdził, że umowa z dnia 31 grudnia 2010 roku jest ważna. Tym niemniej jednak, mając na względzie treść art. 626⁸ § 1 k.p.c., stwierdził że udział w prawie związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego wynosi (...), nie zaś jak wskazano we wniosku 34. (...).000. Powyższe stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła wnioskodawczyni wnosząc o jego zmianę poprzez dokonanie wpisów zgodnie ze złożonym wnioskiem oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Kwestionowanemu orzeczeniu zarzucono naruszenie art. 626 [8] k.p.c. W opinii apelującej, fakt że Spółdzielnia Mieszkaniowa w uchwale z dnia 6 maja 2016 roku zmieniła udział przypadający wnioskodawczyni nie ma żadnego znaczenia, albowiem jej mocą nie doszło do zmiany treści umowy przenoszącej na wnioskodawczynię prawa własności przedmiotowego lokalu wraz z udziałem wynoszącym (...).000. Nie ma znaczenia także to, że przedmiotowa uchwała nie została zaskarżona przez wnioskodawczynię. Fakt podziału działki nie wyklucza dokonania wpisu na wszystkich wyodrębnionych działkach. W sytuacji, gdy wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2015 roku został uchylony przez Sąd Najwyższy w dniu 24 czerwca 2016 roku (II CSK 666/15) to wszystkie wpisy w księgach wieczystych dokonane w oparciu o uchylony wyrok winny być nieważne. Sąd dysponując tą wiedzą winien był dokonać wykreślenia wszelkich wpisów dokonanych w oparciu o ten wyrok a następnie dokonać wpisu praw przysługujących wnioskodawczyni zgodnie z jej wnioskiem. Całkowicie nieuzasadnione jest odsyłanie wnioskodawczyni na drogę powództwa o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Zgodnie z art. 626 [8]§ 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosków dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Chodzi tu o kognicję znacznie zawężoną, ograniczoną bowiem do badania tych elementów, które są wymienione wyraźnie w art. 626 [8]§ 2 k.p.c., tj. treści samego wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Tak zredukowany zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z celu tego postępowania w postaci prawidłowego ustalenia stanu praworzeczonego nieruchomości. Przepis art. 626 [8]§ 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację. Takie stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (np. postanowienie z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, LEX nr 187020; postanowienie z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001/12/183; postanowienie z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, LEX nr 327887). Oznacza to, że również Sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis (lub jego odmowa) pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści zgłoszonego wniosku, treści i formy przedłożonych dokumentów, stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu lub jego odmowy) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji powinna być zatem ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, LEX nr 1460722).

Wnioskodawczyni, na podstawie wniosku, który wpłynął w dniu 22 grudnia 2017 roku, na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności zawartej w dniu 31 grudnia 2010 roku przed notariusz E. S. (2) (Rep. A Nr 8244/2010) domagała się wpisania na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu numer (...) położonego w S. przy ul. (...) oraz wpisania w dziale II księgi wieczystej udziału w wysokości 34. (...).000 we

współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń do wspólnego użytku oraz w prawie własności działki gruntu numer (...).

Wobec powyższego, w świetle stanowiska zawartego w apelacji, przedmiotem kontroli Sądu Odwoławczego była kwestia prawidłowości oddalenia wniosku wnioskodawczyni.

Inicjując rozważania w tym przedmiocie, wskazać należy iż w §5 rzezonego aktu notarialnego wskazano, że samodzielny lokal mieszkalny numer (...), w budynku mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w S. ma powierzchnię 62 m², zaś łącznie z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą)- 72 m². Podano, że z własnością tego lokalu związany jest udział w wysokości 34. (...)000 części we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń do wspólnego użytku w prawie własności działki gruntu numer (...). W §6 ust. 1 aktu wskazano, że powołane w §5 tego aktu części wspólne budynku stanowią: fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale, dach, klatki schodowe, schody, pomieszczenia na wózki, suszarnie oraz inne pomieszczenia i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali takie jak: urządzenia wodno- kanalizacyjne, elektryczne, oświetlenie. W rzezonym akcie ustanowiono odrębną własność tego lokalu i przeniesiono jego własność wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz opisanym wyżej udziałem w nieruchomości.

Analiza akt księgi wieczystej wskazuje, że wnioskodawczyni z tożsamym wnioskiem wystąpiła w dniu 3 stycznia 2011 roku. W jego wyniku w dniu 31 stycznia 2011 roku założono księgę wieczystą numer (...). Następnie na skutek wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej w S. (k. 34-50) popartym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2015 roku (I ACa 1017/14) oddalającym apelację Z. S. od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 września 2014 roku (sygn. akt I C 605/12), którym stwierdzono nieważność umowy zawartej w dniu 31 grudnia 2010 roku(rep. A nr 8244/2010)- wpisy te wykreślono.

Wyrokiem Sądu Najwyższego zapadłym w dniu 25 czerwca 2016 roku (II CSK 666/15) ww. wyrok Sądu Apelacyjnego został uchylony a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2017 roku(sygn. akt I ACa 814/16) Sąd Apelacyjny w Szczecinie zmienił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 29 września 2014 roku w ten sposób, że powództwo oddalił. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej wywiedzionej od tego orzeczenia(sygn. akt II CSK 56/17).

Wynikające z przepisu art. 626 [8]§2 k.p.c. wąskie ujęcie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego oznacza, że sąd ten, oceniając zasadność zgłoszonego żądania wpisu, powinien czynić ustalenia wyłącznie na podstawie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów, a także badać stan rzeczy ujawniony w księdze wieczystej w chwili złożenia wniosku (tak uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego w 16 grudnia 2009 r., sygn. akt III CZP 80/09 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt III CSK 171/12). Ocenę sądu w tym postępowaniu zredukowano do jednego spośród przewidzianego w kodeksie postępowania cywilnego dowodu tj. dowodu z dokumentu. Wpis może zostać dokonany jedynie wówczas, gdy załączone do wniosku dokumenty zgodnie z przepisami prawa mogą być podstawą jego dokonania a treść księgi wieczystej (stan ujawnionych w niej praw)-wpisu takiego nie wyklucza.

Wpisy w księgach wieczystych mogą być dokonywane na podstawie dokumentów urzędowych bądź prywatnych z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ukwł). W obliczu powyżej poczynionych ustaleń stwierdzić należało, że niewątpliwie załączony do wniosku akt notarialny z dnia 31 grudnia 2010 roku mógł stanowić podstawę wpisu, zaś stwierdzona nim czynność, w kontekście zapadłych orzeczeń była ważna.

Według art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, o spółdzielniach mieszkaniowych na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat o jakich mowa w pkt. 1 i 2 tego przepisu. Według art. 2 ust. 1 tej ustawy lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Stosownie zaś do art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

Konstrukcja prawna wyodrębnienia własności lokalu w budynku zakłada powstanie tzw. nieruchomości wspólnej. Z chwilą wyodrębnienia i przeniesienia na członka spółdzielni lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości dochodzi do powstania nieruchomości wspólnej (współwłasność w częściach ułamkowych - art. 3 ust. 3 u.w.l.) obejmującej grunt, części budynków oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu (art. 3 ust. 2 u.w.l.); ma ona charakter przymusowy i w zasadzie nie podlega zniesieniu, o jakim mowa w art. 210 k.c., dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.).

Zasada określania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej określona w art. 3 ust. 3 u.w.l., (z zastrzeżeniem ust. 6 i 7 tego przepisu) jest bezwzględnie obowiązująca, a odstępstwa od niej są możliwe tylko w przypadkach przewidzianych w u.w.l. Ma ona zastosowanie także wówczas, gdy - jak w rozpoznawanej sprawie - doszło do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własność (w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) a to na podstawie odesłania zawartego w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podobnie pod rządem ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 z późn. zm.) przyjmowano, że charakter taki miał art. 15a ust. 2 tej ustawy, który określał sposób obliczenia wielkości udziału właściciela lokalu w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu. W doktrynie podkreśla się, że za bezwzględnie obowiązującym charakterem art. 3 ust. 3 u.w.l. przemawia nie tylko jego kategoryczne brzmienie, lecz także okoliczność, że wielkość udziałów ma znaczenie dla stosunków zewnętrznych z osobami trzecimi, gdyż decyduje o zakresie odpowiedzialności za zobowiązania oraz o podejmowaniu uchwał, które mają znaczenie nie tylko dla właścicieli lokali (art. 17 i 23 u.w.l.; por. uchwałę SN z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, LEX nr 24226; postanowienie SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81 i wyrok SN z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, LEX nr 78365).

Według art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali- 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.

Udział właściciela lokalu przekształconego w trybie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyrażony stosunkiem powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całej działki, odpowiada jego udziałowi w gruncie, na którym posadowiony jest budynek.

Na chwilę złożenia wniosku przez wnioskodawczynię tj. 22 grudnia 2017 roku, w księdze wieczystej numer (...), prowadzonej dla nieruchomości na której usytuowany jest budynek mieszkalny numer (...), w którym znajduje się lokal numer (...) doszło do zmian. Mianowicie, działka gruntu nr (...), o pierwotnej powierzchni 0,5109 ha (vide: wypis z rejestru gruntów, k. 5) na mocy decyzji Burmistrza Miasta S. z dnia 25 maja 2016 roku zatwierdzającej projekt podziału działki została podzielona na działki numer (...). 702/3, 702/4, 702/5, 702/6 (vide: k 163-165). Fakt ten został ujawniony w księdze wieczystej w dniu 2 września 2016 roku. Z akt księgi wieczystej wynika kolejno, że działki numer (...) zostały odłączone od księgi wieczystej numer (...) i przeniesione do księgi (...) (vide: k. 169- 175). Księga wieczysta numer (...) prowadzona jest dla działek numer (...) o powierzchni całkowitej 0.3816 ha (vide: wypis z rejestru gruntów k. 75). Budynek przy ul. (...), położony jest na działce numer (...)(identyfikator: (...)_4. (...).702/2) o powierzchni 0.0150 ha.

Udział wnioskodawczyni wyrażony ułamkiem (...).000 odnosił się początkowo do gruntu oznaczonego jako działka numer (...), o powierzchni 0,5109 ha. W dacie złożenia wniosku, na skutek opisanych wyżej zmian działka uległa podziałowi a powierzchnia działki, na której jest budynek uległa zmniejszeniu, wskutek czego wpisanie, jak żąda tego wnioskodawczyni, że jej udział w działce (...) wynosi (...).000 powodowałoby niezgodność stanu prawnego ze stanem rzeczywistym. Wskazać należy, iż niniejsze postępowanie zainicjowane zostało wnioskiem złożonym 22 grudnia 2017r. i w świetle reguł postępowania wieczystoksięgowego m.in. wynikających z treści art. 626 [6]§ 1 k.p.c. oraz art. 626

[8]§ 1 i 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystksięgowego obejmuje badanie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Postępowanie wywołane wnioskiem złożonym w dniu 3 stycznia 2011r. nie doprowadziło do założenia księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu bowiem księga wieczysta Kw nr (...) prowadzona jest dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wzmianki o wnioskach złożonych do tej księgi wieczystej wskazują na złożenie wniosku 22 grudnia 2017r. , czyli wszczynającego niniejsze postępowanie i kolejno skargi na czynność referendarza , a następnie apelacji inicjującej postępowanie apelacyjne. Nie jest odnotowana w tej księdze wieczystej oraz w Kw nr (...) wzmianka o wniosku DzKw 88/11 i DzKw 89/11.

Mając na uwadze powyższe oraz kierując się powyżej poczynionymi uwagami co do istnienia przeszkody do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626 (9) k.p.c. na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji postanowienia.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska