

Sygn. akt II Ca 68/23

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2023 r.

**Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:**

**Przewodniczący: Sędzia Paweł Hochman**

**po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 28 lutego 2023 r.**

**sprawy z wniosku G. S.**

**o wpis do księgi wieczystej numer (...)**

**na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę**

**od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 12 sierpnia 2022 roku sygn. akt (...)**

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

**Paweł Hochman**

Sygn. akt II Ca 68/23

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2022 roku Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb., wydanym po rozpoznaniu skargi na postanowienie referendarza sądowego z dnia 8 marca 2022 roku, oddalił wniosek G. S. o sprostowanie oznaczenia nieruchomości oraz wpisanie zmiany udziałów przynależnych do właściciela lokalu mieszkalnego w dziale I-Sp księgi wieczystej numer (...), polegającej na wpisaniu, że właścicielowi lokalu mieszkalnego numer (...) przysługuje prawo własności w udziale (...) w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) objętej księgą wieczystą numer (...) oraz w udziale (...) części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego:

Księga wieczysta numer (...) jest prowadzona dla nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w P. W dziale I-Sp wpisane jest prawo – udział związany z własnością lokalu o treści: właściciel lokalu mieszkalnego numer (...) jest w (...) częściach współwłaścicielem działki gruntu numer (...) objętej księgą wieczystą numer (...) oraz w (...) częściach współwłaścicielem powierzchni wspólnych korytarzy, klatek schodowych, strychu, przejazdu bramowego oraz pomieszczenia technicznego. Ponadto wpisano, że powyższy udział jest związany z (...) numerem udziału w prawie w księdze wieczystej numer (...). W dziale II wpisane jest prawo własności na rzecz G. S.. W dziale III i dziale IV brak jest wpisów.

W dziale II księgi wieczystej numer (...) pod numerem(...)udziału w prawie wpisany jest udziale (...) w prawie własności przypisany do lokalu numer (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

W dniu 31 marca 2021 roku w formie aktu notarialnego, właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. podjęli uchwałę, w której między innymi ustalili nowe udziały przysługujące właścicielom poszczególnych lokali

mieszkalnych w stosunku do nieruchomości wspólnej oraz wspólnych części budynków i urządzeń. Dla lokalu numer (...) postanowiono, że udział będzie wynosił (...).

Do wniosku nie została załączona umowa podjęta przez wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych w przedmiocie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących każdoczesnemu właścicielowi lokalu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Motywuując powyższe wskazał, że w myśl art. 626<sup>8</sup> 1 i 2 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zgodnie z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania.

Zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) wszyscy właściciele wyodrębnionych lokali mogą dokonać w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Co istotne nie jest możliwe dokonanie jedynie w dziale I-SP księgi lokalowej wpisu prawa związanego z własnością lokalu (udziału w nieruchomości wspólnej) bez dokonania stosownego wpisu w dziale II księgi wieczystej.

Powyższy udział w nieruchomości wspólnej przysługujący każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego jest ściśle związany z prawem własności lokalu mieszkalnego. Prawidłowe ujawnienie powyższego prawa wymaga dokonania jednoczesnego wpisu w dziale I-SP księgi lokalowej i w dziale II księgi macierzystej.

Nie jest dopuszczalne dokonanie wpisu jedynie w dziale I-SP, gdyż powodowałoby to niezgodność w treści księgi wieczystej lokalowej i macierzystej. W księdze lokalowej widniałoby uprawnienie właściciela lokalu do udziału w nieruchomości wspólnej (macierzystej) przy czym w dziale II księgi macierzystej jako właściciel byłby wpisany inny podmiot albo wpisany byłby inny udział w prawie własności.

Z uwagi na powyższe istniała przeszkoda w dokonaniu wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c., a w konsekwencji wniosek podlegał oddaleniu.

Ponadto Sąd I instancji stwierdził, że nawet gdyby powyższa przeszkoda nie zaistniała, to wniosek i tak podlegałby oddaleniu, gdyż nie zostały spełnione przesłanki z art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali warunkujące dokonanie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wnioskodawca nie przedłożył umowy zawartej przez wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Za taką umowę, nie może zostać uznana uchwała podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową właścicieli lokali w budynku numer (...) przy ulicy (...) w P.

Od powyższego postanowienia wniósł w dniu 17 stycznia 2023 roku apelację pełnomocnik wnioskodawcy G. S., zarzucając postanowieniu błędne przyjęcie, że wniosek nie może zostać rozpoznany, podczas gdy zostały dopełnione wszystkie wymogi dla zmiany treści księgi wieczystej.

Zdaniem apelującego przeszkodą w dokonaniu wpisu nie był brak wniosku o wpis do księgi macierzystej o nr KW (...), gdyż o stosowny wniosek został uzupełniony wniosek w niniejszej sprawie. Ponadto uznał, że bezzasadne jest twierdzenie, że w uchwała wszystkich właścicieli lokali nie może stanowić podstawy zmiany treści księgi wieczystej.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i rozpoznanie wniosku.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że wniosek o wpis do księgi wieczystej nr KW (...) zmiany wielkości udziałów przypisanych dla poszczególnych nieruchomości lokalowych (w tym nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr

(...) wyodrębnionych w nieruchomości macierzystej został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2022 r. (odpisy dokumentów z KW (...) k. 116 – 123)

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Poza sporem pozostaje zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznaczony art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, przyjmując stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku do sądu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 roku, III CZP 80/09, Legalis Nr 179228).

Z art. 628<sup>8</sup> § 1 k.p.c. wynika, że wpis do księgi wieczystej dokonywany jest jedynie w granicach wniosku. Decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Przyjęcie innej chwili jako miarodajnej dla oceny stanu prawnego nieruchomości prowadziłyby do pozbawienia znaczenia art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c.

Wnioski o wpis do księgi wieczystej są rejestrowane w dzienniku ksiąg wieczystych, jest zatem oczywiste, że wpis powinien nastąpić bezzwłocznie, ze wskazaniem dnia, godziny i minuty wpływu wniosku (art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c.). Kierowanie się kolejnością złożenia wniosków o wpis do księgi wieczystej należy uznać za nakaz ustawowy.

W przedmiotowej sprawie wniosek G. S., który został oddalony przez referendarza sądowego postanowieniem z dnia 8 marca 2022 roku (k. 45), a następnie postanowieniem Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 12 sierpnia 2022 roku (k. 65) został złożony w dniu 14 stycznia 2022 roku i dotyczył jedynie sprostowania działu I i ISp w księdze wieczystej nr (...) (wniosek k. 27-31).

Z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wynika, że skoro sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty załączone do wniosku, to tylko takie dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować.

W postępowaniu wieczystoksięgowym nie znajduje zastosowania przepis art. 316 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu składane są równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku.

Wobec powyższego złożony dopiero w toku postępowania w dniu 22 marca 2022 roku wniosek pełnomocnika wnioskodawcy o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości wspólnej w zakresie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługującej właścicielom wyodrębnionych lokali nie wpływał w żaden sposób na zasadność pierwotnego wniosku z dnia 14 stycznia 2022 roku (wniosek k. 50-57).

Jednocześnie jednak, nawet zajęcie przeciwnego do powyższego stanowiska, i uznanie, że wniosek o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości wspólnej w zakresie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługującej właścicielom wyodrębnionych lokali złożony ostatecznie w dniu 25 marca 2022 r. sanował braki wniosku wszczynającego przedmiotowe postępowanie nie mogło skutkować zmianą zaskarżonego postanowienia. Wskazany wyżej wniosek z 25 marca 2022 r. został bowiem prawomocnie oddalony.

Zdaniem Sądu Okręgowego dla skutecznego dokonania wpisu dotyczącego zmiany wysokości udziałów konieczne jest przy tym jednoczesne złożenie wniosków o dokonanie stosownych wpisów zarówno w księdze wieczystej macierzystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, jak i we wszystkich poszczególnych księgach wieczystych lokalowych, a nie tylko w księdze wieczystej (...) objętej wnioskiem z dnia 14 stycznia 2022.

Wbrew zarzutom apelującego uznać zatem należało, że Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że w niniejszej sprawie nie było podstaw do dokonania żadanego wpisu i w konsekwencji oddalił wniosek.

Na koniec, już tylko na marginesie należy wskazać, że w ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowym składzie, zgodna uchwała wszystkich właścicieli nieruchomości lokalowych i udziałów w nieruchomości macierzystej zawarta w formie aktu notarialnego obejmująca ustalenie udziałów w nieruchomości macierzystej odpowiadających wielkości wyodrębnionych lokali stanowi co do zasady umowę, o której mowa w art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Powyższe stanowisko, odmienne od poglądu wyrażonego przez Sąd pierwszej instancji nie mogło jednak, mając na uwadze przytoczone wyżej argumenty prowadzić do uwzględnienia skargi apelacyjnej.

Z tych też względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawcy jako niezasadną.

Paweł Hochman