

**Sygn. akt IX Ca 920/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dorota Ciejek (spr.)
Sędziowie:	SSO Renata Bandosz SSO Małgorzata Kasztelan

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. S.

z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S.

o wyodrębnienie lokalu, założenie księgi wieczystej i wpis własności

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Szczytnie IX Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Piszcu z dnia 4 października 2013 r., sygn. akt Dz.KW 2095/13

po s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Szczytnie IX Zamiejscowemu Wydziałowi Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Piszcu do ponownego rozpoznania.

**Sygn. akt IX Ca 920/13**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie IX Zamiejscowy wydział Cywilny z siedzibą w Piszcu oddalił wniosek M. S.o wyodrębnienie lokalu, założenie księgi wieczystej i wpis własności.

W uzasadnieniu wskazano, iż przedłożona przez wnioskodawczynię umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 1 lipca 2013 r. Repertorium (...)nie może być podstawą wyodrębnienia lokalu i założenia dla niego księgi wieczystej. Ustalono w niej bowiem wielkość udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej w sposób niezgodny z art. 3 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z objętych treścią księgi wieczystej wpisów określających podstawy prawne wyodrębnienia lokali ujawnionych w księdze wieczystej (...)wynika, iż na działce nr (...)położonej w Ś.posadowiony jest budynek mieszkalny nr (...)składający się z czterech lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 224,40 m<sup>2</sup>. W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie sprzedaży z dnia 1 lipca 2013 r. określono, iż lokal mieszkalny nr (...)ma powierzchnię użytkową 51,00 m<sup>2</sup>. W umowie tej nie wskazano, iż w skład przedmiotowego mieszkania lokalu wchodzi jakiegokolwiek pomieszczenia przynależne. Przy wyodrębnieniu

dwóch pierwszych lokali mieszkalnych uwzględniono regułę z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Dokonując wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr (...) należało zastosować tę samą zasadę. Tymczasem ustalony w umowie udział w nieruchomości wspólnej związany z tym lokalem wynoszący (...) części jest błędny. Z prostych wyliczeń matematycznych wynika, iż ułamek ten powinien wynosić (...).

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją uczestnik postępowania, zarzucając postanowieniu naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. za art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz art. 361 w zw. z art. 325 k.p.c. przez nieprawidłowe określenie Sądu w sentencji postanowienia jako Sądu Rejonowego w Piszcu Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Piszcu.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnik wniósł o orzeczenie zgodnie z wnioskiem ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Księga wieczysta oznaczona numerem (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości C. w gminie B., stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...). Na działce tej znajduje się budynek, z którego wyodrębniono dwa lokale, tj. lokal nr (...), dla którego założona jest księga wieczysta nr (...) oraz lokal nr (...), dla którego założona jest księga wieczysta nr (...).

W dziale II w/w księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Agencja Własności Rolnej Jednostka Organizacyjna Gospodarstwo Rolne (...) Skarbu Państwa w B. w udziale wynoszącym (...) oraz właściciele wyodrębnionych lokali – lokalu nr (...) w udziale wynoszącym (...) i lokalu nr (...) w udziale wynoszącym (...).

W dniu 1 lipca 2013 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Agencję Nieruchomości Rolnych a M. S. zawarta została w formie aktu notarialnego umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży (Repertorium A Nr (...)) Na podstawie tej umowy Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku mieszkalnego nr (...), który wzniesiony jest na działce nr (...) w Ś.K. w obrębie C. i sprzedała ten lokal M. S. wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal ten ma powierzchnię użytkową 51,00 m<sup>2</sup> i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, składu i przedpokoju.

Apelacja jest zasadna, choć z przyczyn innych niż wskazane przez skarżącego.

Zarzut podniesiony w apelacji zmierza do wykazania, że wbrew odmiennej ocenie Sądu Rejonowego w Szczytnie IX Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Piszcu czynność prawna objęta aktem notarialnym sporządzonym w dniu 1 lipca 2013 r. (Repertorium A Nr (...)) mogła stanowić podstawę wyodrębnienia lokalu nr (...) z księgi wieczystej nr (...), założenia dla niego księgi wieczystej i dokonania w niej wpisu własności na rzecz wnioskodawczyni.

Istota niniejszej sprawy dotyczy kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i na tym tle należy poczynić kilka ogólnych uwag.

Kognicja sądu wieczystoksięgowego została określona w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., w myśl którego rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jak wynika zatem z tego przepisu sąd dokonuje jedynie kontroli wniosku i dokumentów, które mają być podstawą wpisu w księdze wieczystej pod względem formalnym i materialnym. Ograniczony zakres kognicji w postępowaniu wieczystoksięgowym powoduje, że sąd ten nie może prowadzić żadnego własnego postępowania dowodowego, co oznacza zakaz prowadzenia jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania 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 być podstawą dokonania żądanego w nim wpisu, badanie formy polega zaś na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym.

Badanie treści księgi wieczystej odnosi się jedynie do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika.

Ponadto, jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 25 lutego 1963 r. (sygn. akt III CR 177/62, OSN II/64, poz. 36) czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści zatem w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest zbadać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnej, a zatem zbadać czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Podstawę tej oceny stanowią mogą jednak wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności nie wynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, Lex 1129124). Sąd Okręgowy w pełni podziela tezy wskazanych wyżej orzeczeń.

Sąd Rejonowy wskazując na orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuszczające badanie w postępowaniu wieczystoksięgowym skuteczności materialnoprawnej umowy mającej stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, dokonał własnych ustaleń w zakresie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z wyodrębnionym lokalem, stwierdzając, iż zostały one określone przez strony umowy niezgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Ustalenia te nie mieszczą się jednak w granicach zakreślonych przez art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Ograniczony charakter kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwala bowiem na prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia stanu faktycznego i rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy nie może bowiem weryfikować danych wskazywanych przez strony w załączonych do wniosku dokumentach, które mają stanowić podstawę wpisu, i dokonywać własnych ustaleń na podstawie innych danych, niż te, które wynikają z treści tych dokumentów i treści księgi wieczystej. Tymczasem ani z treści aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2013 r., ani też z treści księgi wieczystej nr (...) nie wynika jaka jest łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku nr (...) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W konsekwencji Sąd Rejonowy ustalając inną wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, który związany jest z własnością przedmiotowego lokalu nr (...), niż wynika to z treści umowy, wykroczył poza ramy przysługującej mu kognicji.

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji postanowienia.