

Sygn. akt I Ca 260/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Ostrołęce I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Mikos – Bednarz - spr.

Sędziowie : SO Marta Truszkowska , SO Grzegorz Zabielski

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2015 roku

na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku Fabryka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w O.

- o wyodrębnienie z księgi wieczystej KW (...) dwóch lokali i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych z wpisem prawa własności i ujawnienie praw zawiązanych z lokalami

na skutek apelacji wnioskodawcy Fabryka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w O.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 4 maja 2015 roku sygn. akt . Dz. Kw. (...)

### **POSTANAWIA :**

apelację oddala.

## UZASADNIENIE

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w O. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) sporządzonego przez notariusza Ł. W., dnia 27.11.2014 r., wniosła m.in. o wyodrębnienie z księgi wieczystej (...) ( typ KW - grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość ) - dwóch lokali niemieszkalnych, założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych z wpisem w nowozakładanych księgach wieczystych prawa własności na rzecz wnioskodawcy i wpisu prawa związanego z własnością nieruchomości lokalowych oraz ujawnieniem w dotychczasowej księdze wieczystej udziałów w nieruchomości wspólnej . Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2015r. Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej Wydział V Ksiąg Wieczystych w osobie referendarza sądowego oddalił wnioski o wyodrębnienie samodzielnych lokali , uzasadniając swoje rozstrzygnięcie tym, że dział II księgi wieczystej (...) zawiera prawomocny wpis ostrzeżenia, że dla części działki nr (...) o powierzchni 0,0390 ha prowadzona jest inna księga wieczysta (...) i w pierwszej kolejności powinien być zainicjowany proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym .

Postanowieniem z dnia 4 maja 2015 roku Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej na skutek skargi wnioskodawczyni na postanowienie referendarza sądowego oddalił wnioski o wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali .

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia Sądu I instancji były następujące, najważniejsze ustalenia faktyczne i wyrażone na ich gruncie oceny prawne:

Sąd Rejonowy przyjął ustalenia , że dla nieruchomości o powierzchni 21,0911 ha, stanowiącej działki nr (...) prowadzona jest księga wieczysta (...), a grunty stanowiące w/w działki zostały oddane w wieczyste użytkowanie wnioskodawcy. W dziale II niniejszej księgi wieczystej jako właściciel jest wpisany Skarb Państwa, a jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest Fabryka (...) S.A. w O.. W dziale III księgi wieczystej wpisane jest ostrzeżenie, że dla nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) o pow.

0,0390 ha prowadzona jest inna księga wieczysta (...). Natomiast w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 45.000.000,00 zł. Następnie mając na uwadze dyspozycję art. 46 § 1 kc Sąd Rejonowy wskazał, iż dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na nim budynku prowadzi się jedną księgę wieczystą. Księga wieczysta (...) jest prowadzona zarazem dla nieruchomości gruntowej jak i dla budynków stanowiących odrębne nieruchomości (nieruchomości budynkowe). Ponadto w księdze wieczystej są ujawnione m. in.: budynek biurowy wpisany pod Lp. 4 o powierzchni 2112 m<sup>2</sup>, budynek biurowy ujawniony przez referendarz sądowego w dniu 30.01.2015 r. pod Lp. 18, budynek socjalno - biurowy o pow. 1484 m<sup>2</sup>, wpisany pod Lp.6, budynek warsztatowo - biurowy o pow. 2257 m<sup>2</sup>, wpisany pod Lp.2. W dołączonym do wniosku wypisie z kartoteki pozostałych budynków i lokali są ujawnione budynki w liczbie 30 (trzydziestu). Sąd Rejonowy wyjaśnił, że lokal można wyodrębnić z jednego budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Powołał się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2014 r., III CZP 109/13, w której stwierdza się, że zagadnienie wyodrębnienia jednego lokalu z kilku nieruchomości budynkowych nie istnieje, ponieważ taka sytuacja nie powstanie. Istnienie nieruchomości budynkowej zakłada nie tylko odrębność prawną budynku, ale i wskazuje na jego odrębność fizyczną. Stąd też, w ocenie sądu wieczystoksięgowego, skoro art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm.) stanowi, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, i w powołanym przepisie używa się liczby pojedynczej w odniesieniu do budynku, a liczby mnogiej w odniesieniu do urządzeń to nieruchomość wspólną stanowią części wspólne budynku, z którego wydziela się lokal i nieruchomości wspólnej nie mogą stanowić inne nieruchomości budynkowe (ich części) znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Przy takiej interpretacji treści art. 3 ustę. 2 ustawy o własności lokali Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w sporządzonym akcie notarialnym z dnia 27.11.2014 roku zawierającym oświadczenie o ustanowieniu odrębnych własności lokali ustanowiono odrębną własność lokalu nr. 1 i lokalu nr. 2 oświadczając, że nieruchomość wspólną, oprócz prawa użytkowania wieczystego, urządzeń (nie wskazano jakich), stanowią części wspólne budynków. Z uwagi na fakt, że lokal nr. 1 i lokal nr.2 wydzielono z jednego budynku, a nie z kilku budynków, Sąd Rejonowy uznał, że nieruchomość wspólną mogą stanowić części wspólne budynku, z którego zostały wydzielone lokale, a nie części wspólne innych budynków, bo takie części wspólne nie istnieją. Wskazał również, że suma udziałów właścicieli lokalu nr.1 i lokalu nr. 2 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowione są jeszcze inne nieruchomości budynkowe niż budynek, z którego wydzielane lokale, nie może stanowić 1 (jedności). Zdaniem Sądu Rejonowego udziały takie nie mogą zostać wpisane do księgi wieczystej ponieważ zostały one nieprawidłowo obliczone, bez uwzględnienia istnienia na gruncie szeregu innych budynków, które nie stanowią nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokalu nr. 1 i nr. 2. Ponadto dokonując analizy art. 3 ust. 3-5 ustawy o własności lokali Sąd Rejonowy, uznał, że sprostowania wymaga wskazane w akcie notarialnym zdanie, iż „we wszystkich budynkach usytuowanych na nieruchomości znajdują się 2 samodzielne lokale”, które powinno brzmieć, że w jednym z budynków usytuowanych na nieruchomości znajdują się 2 samodzielne lokale, które będą wyodrębniane. Następnie podkreślił, że pozostałe budynki znajdujące się na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie, są w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali samodzielnymi lokalami (z powołaniem się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07). Dlatego też w ocenie sądu wieczystoksięgowego, obliczając udział właściciela lokalu należy określić łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali, które są samodzielne, także tych, które są samodzielne już z uwagi na to, że są nieruchomościami budynkowymi. Bowiem zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy o własności lokali do wyznaczenia stosunku o którym mowa w ust. 3 tego przepisu konieczne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Zważywszy na powyższe Sąd Rejonowy uznał, że złożone przez pełnomocnika spółki oświadczenie o ustanowieniu odrębnych własności lokali z dnia 27.11.2014 roku, zawiera sprzecznie z ustawą określenie składu nieruchomości wspólnej oraz udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej i nie może stanowić podstawy wyodrębnienia lokali z księgi wieczystej (...). Podniósł również, że w sporządzonym akcie notarialnym, jak i innych dokumentach dołączonych do wniosku nie podano powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości budynkowych posadowionych na działce nr (...). Stąd nie sposób było ustalić udziału właściciela lokalu nr. 1 i udziału właściciela lokalu nr. 2 w nieruchomości wspólnej.

Sąd Rejonowy podniósł również, że wnioski o wyodrębnienie lokali należało również oddalić z uwagi na to, że dziale III księgi wieczystej (...) jest wpisane ostrzeżenie, że dla części nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (części działki nr (...)) założona jest księga wieczysta (...), w której to w dziale II jako współwłaściciele wpisane są osoby fizyczne. Z uwagi na okoliczność, że w działach drugich ksiąg wieczystych (...) są ujawnione odmienne stany prawne (w księdze wieczystej (...) ujawniony jako właściciel jest Skarb Państwa, a jako wieczysty użytkownik, i właściciel nieruchomości budynkowych - wnioskodawca), wnioskodawczyni nie może powołać się na domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nie może skutecznie stając do aktu notarialnego twierdzić, że jest wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielem nieruchomości budynkowej, gdyż występują dwa przeciwstawne domniemania, jedno wynikające z treści księgi wieczystej (...), a drugie wynikające z treści księgi wieczystej (...). Ponadto wskazał, że wpisanie przez sąd wieczystoksięgowy odrębnej własności lokalu w wypadku, gdy dla nieruchomości, na której jest posadowiony budynek, z którego są wyodrębniane lokale, są prowadzone dwie księgi wieczyste o różnej treści wpisów w działach II, sprzeczne byłoby z celem prowadzenia ksiąg wieczystych, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżył wnioskodawca, zarzucając w szczególności:

1. obrazę przepisu 626<sup>8</sup> § 2 kpc:

- poprzez przekroczenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis i badanie przez Sąd Rejonowy, prócz treści księgi wieczyste, wniosku i dołączonych doń dokumentów, również dalszych okoliczności, zwłaszcza innych niż stąd wynikające, elementów składowych nieruchomości wspólnej i wielkości udziałów w prawie użytkowania wieczystego przysługujących właścicielom lokali;

- poprzez prowadzenie swoistego postępowania dowodowego i poczynienie dowolnych ustaleń w zakresie istnienia dalszych, niż wymienione w załączonym do wniosku akcie notarialnym, lokali i składników nieruchomości wspólnej;

- poprzez dowolne ustalenie, że wielkość udziału związanego z odrębną własnością lokalu w nieruchomości wspólnej wynikająca z treści załączonego do wniosku aktu notarialnego, nie odpowiada stanowi rzeczywiście;

2. naruszenie przepisu art. 3 ust.2 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nieruchomości wspólnej nie mogą stanowić nieruchomości budynkowe (ich części);

3. naruszenie przepisu art. 3 ust. 2 w zw. z art. 4 ust. 3 w zw. ustawy o własności lokali w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że w wypadku gdy na jednej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste znajduje się wiele budynków, gdzie w jednym z nich dokonano prawnego wyodrębnienia dwóch lokali, na nieruchomość wspólną składa się udział w prawie użytkowania wieczystego i częściach wyłącznie tego budynku, z którego dokonano wyodrębnienia, a nie wszystkich budynków posadowionych na tej nieruchomości;

4. naruszenie przepisu art. 3 ust. 5 w zw. z art. 2 ust. 2 w zw. z art. 4 ust. 3 w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że każdy budynek posadowiony na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie stanowi samodzielny lokal w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzić powinna do wniosku, że w wypadku posadowienia kilku budynków na jednej nieruchomości wszystkie one wchodzi w skład nieruchomości wspólnej w zakresie, jakim nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali wyodrębnionych;

5. naruszenie przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że samodzielnym lokalem jest każdorazowo każdy budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, choćby nie wydano względem niego zaświadczenia starosty, a nie lokal spełniający wymogi, które to wymogi potwierdzone są wskazanym zaświadczeniem;

6. naruszenie przepisu art. 3 ust. 3 w zw. ust. 5 ustawy o własności lokali, poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w wypadku zabudowania nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie wieloma budynkami i wydzielenia prawnego lokali tylko w jednym z tych budynków, udział właściciela lokalu nieruchomości wspólnej powinna być wliczana w odniesieniu do powierzchni lokali innych, niż wyodrębnione, w sytuacji gdy w momencie wydzielenia pierwotny właściciel nieruchomości uznawał, że istnieje dalsza masa lokalowa, z której w przyszłości mają być wydzielane kolejne lokale;

7. obrazę przepisu 626<sup>13</sup>§ 1 kpc w zw. z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, że ujawnione w treści księgi wieczystej ostrzeżenia o prowadzeniu dla części działki ewidencyjnej objętej tą księgą wieczystą innej jeszcze księgi wieczystej, stanowi przeszkodę do dokonania wpisu;

8. naruszenie przepisu art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że wpis ostrzeżenia, o którym mowa w art. 626<sup>13</sup>§ 1 kpc, wyłącza domniemanie, iż prawo wpisane w księdze wieczystej jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, a w rezultacie przyjęcie, iż właściciel nieruchomości nie może dokonać ustanowienia odrębnej własności lokali z tej nieruchomości;

9. obrazę przepisu art. 626<sup>9</sup> kpc i przyjęcie, że w sprawie istnieją przeszkody do dokonania wpisu i w rezultacie oddalenia wniosku Spółki.

W związku ze zgłoszonymi zarzutami apelująca wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja wnioskodawcy pozbawiona jest uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu, aczkolwiek z nieco odmiennym uzasadnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia niż przyjął Sąd I instancji.

Sąd odwoławczy jako ponownie rozpoznający sprawę w granicach przyznanej mu kompetencji wyrażonej w art. 382 kpc, po przeanalizowaniu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie podziela zarzutów apelacji co do naruszenia przepisów prawa materialnego ( ustawy o własności lokali i ustawy o księgach wieczystych i hipotece ) oraz przepisów procesowych ( art. 626<sup>8-9</sup> kpc ) uznając, że nie doszło do ich uchybienia.

Spór w niniejszym postępowaniu ogniskuje się wokół odmiennej interpretacji treści art. 3 ustępow. 1- 5 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali ( dalej określana jako u.w.l. ) . W związku z czyn na wstępnie zasadnym wydaje się zacytowanie treści w/w ustawy i jej analiza w kontekście zważań prawnych Sądu Rejonowego i zarzutów apelacyjnych wnioskodawcy oraz krótkie przedstawienie stanu faktycznego.

I tak zgodnie z art. 3. 1. ( u.w.l. ) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

3. 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.

4. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

5. Jeżeli nieruchomości, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, 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.

Dodatkowo należy także zauważyć, że zgodnie z art. 4 ustęp. 3 ustawy o własności lokali, jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem współwłasności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

Stan faktyczny, który doprowadził Sąd Okręgowy do oddalenia apelacji należało ustalić następująco :

(...) S.A. w O. w dacie sporządzania aktu notarialnego z dnia 27.11.2014r. – jednostronnej czynności prawnej – ustanowienia odrębnych własności lokali, była użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonej nr. geodezyjnym (...) o dużym obszarze 21,0911 ha oraz właścicielem szeregu budynków posadowionych na gruncie. W dacie sporządzania aktu notarialnego w KW (...) ujawnionych było 17 odrębnych budynków, w tym jednokondygnacyjny budynek biurowy (bez określenia w akcie notarialnym jego powierzchni użytkowej, w Kw pod nr. Lp. 4 jest wpisany w dziale I-O budynek biurowy o powierzchni użytkowej 2 112 0000 m<sup>(2)</sup>, k. 440). Przed sporządzeniem aktu notarialnego dokonano podziału działki nr. (...) na działki nr. (...) o pow. 2.3954 ha (niezabudowaną) i działkę (...) o pow.18,6957 ha

(zabudowaną szeregiem budynków przemysłowych i biurowych k. 527 – opis i mapa, k. 530-534 wypis i wyrys). W takim stanie faktycznym w jednokondygnacyjnym budynku biurowym ustanowiono dwa samodzielne lokale niemieszkalne, nr. 1 o pow. 26,58 m<sup>2</sup> i nr. 2 o pow. 20,78 m<sup>2</sup>, stwierdzając, że powierzchnia użytkowa budynku – stanowiąca sumę powierzchni użytkowych lokalu nr. 1 i lokalu nr. 2 – wynosi 47,26 m<sup>2</sup>, a we wszystkich budynkach usytuowanych na nieruchomości znajdują się dwa samodzielne lokale. Formułując wnioski wieczystoksięgowe dotyczące odrębnej własności dwóch lokali wnioskodawca wnosil o dokonanie w nowo założonych księgach wieczystych w działach II – udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części co do lokalu nr. 1 i udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części co do lokalu nr. 2, co daje jedność.

Takie oświadczenia składane przy akcie notarialnym i wnioskach wieczystoksięgowych pozostają w wyraźnej sprzeczności z treścią bezwzględnie obowiązujących przepisów art. 3 ust. 3 i 5 ustawy o własności lokali, dotyczących ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej, która ukształtowana została jako współwłasność przymusowa. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej określony jest ustawowo poprzez wyznaczenie jego sposobu obliczania. Elementy nieruchomości wspólnej należy odnosić do treści księgi wieczystej, którą stanowi grunt o powierzchni 18,6957 ha i na której posadowiony jest budynek (17 odrębnych budynków), w którym wyodrębniono dwa lokale. Podstawowym i koniecznym składnikiem nieruchomości wspólnej będzie więc zawsze prawo do gruntu (własność ewentualnie użytkowanie wieczyste), gruntu stanowiącego jedną nieruchomość w znaczeniu art. 46 KC, art. 21 i 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a także budynki i urządzenia które nie są związane z korzystaniem z konkretnego lokalu. Wyodrębnienie lokalu może nastąpić z jednej nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, w związku z tym z własnością wyodrębnionego lokalu związany jest jeden udział w nieruchomości wspólnej, którą zawsze stanowią grunt i budynki.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej musi odpowiadać powierzchni użytkowej lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych). Z tym, że bierze się pod uwagę także udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej. Dla wyznaczenia tego stosunku, konieczne jest określenie odrębnie dla każdego samodzielnego lokalu (zarówno wyodrębnionego jak i niewyodrębnionych) ich powierzchni użytkowych

wraz z pomieszczeniami przynależnymi . Jeżeli więc z nieruchomości mają zostać wyodrębnione lokale właściciel nieruchomości

( odpowiednio użytkownik wieczysty ) powinien przed wyodrębnieniem pierwszego z nich dokonać pomiarów powierzchni lokali ( wyodrębnionego i niewyodrębnionych ). I tak ustalona ogólna powierzchnia użytkowa ( lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych pozostałych przy dotychczasowym właścicielu/użytkowniku wieczystym ) jest podstawą do ustalania w mianowniku ułamka określonej wartości .

I do tej wartości mają być odnoszone udziały , wskazane w liczniku ułamka , a związane z poszczególnymi wyodrębnionymi lokalami.

Naprzeciw problemowi , który pojawia się w sytuacji zabudowania gruntu kilkoma budynkami ( w niniejszym stanie faktycznym 17 budynkami ujawnionymi w KW i 30 budynkami wskazanymi w załączonym wyrysie i wypisie k. 530-534 ) , w których ustanawiana jest odrębna własność lokalu , a nie ma możliwości podziału gruntu na działki obejmujące tylko jeden budynek, wychodzi regulacja zawarta w art. 3 ustęp. 5 ustawy o własności lokali . Zgodnie z którą jeżeli nieruchomość , z której wyodrębnia się własność lokali , stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami , udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (...) do łącznej powierzchni wszystkich lokali (...) , ale zarówno lokali samodzielnych wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych ( art. 3 ustęp. 3 ustawy ) .

Art. 3 ustęp. 4 ustawy o własności lokali dotyczy wszystkich lokali samodzielnych co oznacza , że należy określić powierzchnię nie tylko lokalu wyodrębnionego , lecz także powierzchnię każdego z lokali pozostających w posiadaniu pierwotnego właściciela całej nieruchomości – także tych , które nadal nie stanowią odrębnej własności i zabieg ten powinien być wykonany już przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu ( tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 1 sierpnia 2012r. , V ACa 288/12).

I z uwagi na to , że nieruchomość wspólną ( przymusową ) ma stanowić zarówno grunt jak i części budynku ( budynków ) , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu , musi być wyrażony ułamkowo w sposób jednolity zarówno w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt , jaki w zakresie udziałów w odniesieniu do elementów budynkowych . I dopiero powierzchnia użytkowa wszystkich lokali ( zarówno wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych ) będzie stanowiła całość , czyli liczbę , która powinna znaleźć się w mianowniku ułamka określającego udział w nieruchomości wspólnej , zaś w liczniku tego ułamka powinna znaleźć się powierzchnia pojedynczego lokalu .

Natomiast wnioskodawca wyszedł z błędnego założenia , że skoro ustanawia tylko dwa lokale , dokonał przemiarzenia powierzchni użytkowej tylko tych dwóch lokali i w liczniku wskazał udział związany z nieruchomością wspólną ( którą powinien stanowić grunt o pow. 18,6957 ha i 17 odrębnych budynków ) odpowiednio (...) części i (...) części , co dało jedność (...) , pomijając w zupełności , że w mianowniku ułamka powinna być wskazana łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali nie tylko wyodrębnionych, ale także lokali niewyodrębnionych pozostałych nadal przy użytkowniku wieczystym . Proporcje ułamka w mianowniku byłyby niewątpliwie znacznie wyższe , bowiem nawet budynek z którego wyodrębniono 2 samodzielne lokale ma ogromną powierzchnię użytkową ( której wnioskodawca nie wskazuje ) , nie mówiąc już o powierzchni użytkowej pozostałych 16 odrębnych budynków ( nieruchomości budynkowych ) posadowionych na wspólnym obszernym gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym .

Skoro więc z dwoma samodzielnymi lokalami związany jest ułamek jedności 1/1

( (...)) , to jak wnioskodawca będzie ustalał dalsze ułamki związane z lokalami wyodrębnianymi w przyszłości , i jaki ułamek pozostał przy współużytkowniku wieczystym – wnioskodawcy a związany z samodzielnymi lokalami niewyodrębnionymi ( art. 3 ustęp. 3 zd. 2 u.w.l.).

Wnioskodawca przy jednostronnej czynności prawnej ustanowienia odrębnych własności dwóch samodzielnych lokal w sposób wadliwy ustalił udział związany z własnością lokali w nieruchomości wspólnej . Sposób obliczania

udziału we wspólnej nieruchomości wskazany w art. 3 ustęp. 3-5 ustawy o własności lokali ma charakter bezwzględnie obowiązujący, udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest bowiem określony ustawowo przez wyznaczenie sposobu jego obliczania ( dodatkowo w ustępie 5 poprzez wskazanie sposobu obliczania udziału, gdy nieruchomość jest zabudowana kilkoma budynkami ).

Przed ustanowienie odrębnej własności lokalu, właściciel nieruchomości

( użytkownik wieczysty ) powinien dokonać szczegółowych pomiarów powierzchni wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych, a nie tylko tych, które są wyodrębniane. Bowiem udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej musi odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali położonych we wszystkich budynkach na danym gruncie, bez względu na to, czy poszczególne budynki jako całość będą stanowiły odrębne lokale ( jak przyjął to Sąd Rejonowy ) czy w ramach poszczególnych budynków będą wyodrębniane samodzielne lokale ( jak ustanowiono w przedmiotowym akcie notarialnym ).

Należy także pamiętać, że po założeniu księgi wieczystej dla lokalu, księga wieczysta z której wyodrębnia się lokale będzie księgą obejmującą nieruchomość wspólną.

A nieruchomość wspólna stanowi przedmiot współwłasności właścicieli lokali

( wyodrębnionych i nie wyodrębnionych ), obejmuje nie tylko grunt, ale i części wspólne budynków, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu

( wyodrębnionego i niewyodrębnionego ). Nieruchomość wspólna musi więc pozostawać w powiązaniu z wpisami nie tylko w dziale II, ale także w dziale I, bowiem cały czas mamy do czynienia z jedną nieruchomością w znaczeniu wieczystoksięgowym, objęta jedną księgą wieczystą.

Przy określeniu udziałów właścicieli lokali we wspólnym prawie użytkownika wieczystego konieczne jest uwzględnienie okoliczności, że prawo to dotyczy gruntu składającego się z więcej niż jednego budynku i że w wypadku ewentualnego wyodrębnienia własności wszystkich lokali we wszystkich budynkach, dopiero wtedy suma udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali powinna stanowić jedność ( z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14.07.1994r. III CZP 86/94 ).

A w niniejszym stanie faktyczny wystarczyło ustanowienie zaledwie dwóch niewielkich lokali niemieszkalnych w jednym z budynków biurowych aby suma udziałów w nieruchomości wspólnej, w rozumieniu art. 3 ustęp. 2 u.w.l. stanowiła jedność. Z tego wynika, że już tylko z ustanowieniem dwóch niewielkich lokali wyczerpane zostały całości udziały w nieruchomości wspólnej. A dodatkowo należy zwrócić uwagę, że właścicielowi lokalu przysługuje jednolity udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i jej budynkowe elementy ( wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15.07.2009r. I ACa 592/09 ).

Wadliwe określenie wielkości udziału przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości nie stanowi przyczyny nieważności umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, ale skutkuje nieważność tych postanowień dotkniętych wadą, w miejsce których powinien wejść przepis ustawy, w tym przypadku art. 3 ustęp. 3 - 5 u.w.l. W sprawie niniejszej nie jest możliwe w oparciu o dane zawarte w umowie, ustalenie łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali zarówno wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych ( w oparciu o postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14.03.2002r. IV CKN 896/00 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3.09.2009r. I CSK 6/09 ). Jest to istotne bowiem ustawodawca w art. 3 ustęp. 3 zd.2 u.w.l. reguluje sposób obliczania udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej właściciela lokali jeszcze nie wyodrębnionych w sposób oparty na tej samej zasadzie, według której obliczany jest udział właściciela lokalu wyodrębnionego. A w art. 4 ustęp. 1 u.w.l. dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości co do niewyodrębnionych lokali przysądza takie same uprawnienia i nakłada takie same obowiązki jak na właściciela lokalu wyodrębnionego.

W konsekwencji powyższego Sąd wieczystoksięgowy był uprawniony do przyjęcia zgodnie z art. 626<sup>9</sup> KPC , że okoliczność ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej wbrew zasadom wynikającym z u.w.l. stanowią przeszkodę do wpisu , skutkującą oddaleniem wniosku .

W świetle powyższego pozbawione zasadności są zarzuty apelacyjne oparte na naruszeniu przepisów art. 2- 4 ustawy o własności lokali .

Chybiony jest również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 626<sup>8</sup> kpc , w których zarzuca się sądowi przekroczenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego i badanie nie tylko treści księgi wieczystej, wniosku i dołączonych dokumentów , ale także elementów składowych nieruchomości wspólnej .

Sąd odwoławczy podziela stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 2.07.2004r. II CK 264/04 w którym stwierdzono , że przepis art. 626<sup>8</sup> §2 kpc nie może być rozumiany i stosowany jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym tylko do realizacji funkcji wyłącznie rejestracyjno- ewidencyjnych . Jeżeli taka miałaby być tylko rola sądu wieczystoksięgowego to iluzorycznym byłby założenie podstawowej funkcji ksiąg wieczystych , a mianowicie bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami ( gruntowymi , lokalowymi ) i dbanie o prawidłowe ustalenie stanu prawnego nieruchomości .

Sąd wieczystoksięgowy , wbrew zarzutom apelacji nie przeprowadzał żadnego swoistego postępowania dowodowego . Sama tylko analiza treści księgi wieczystej ( z ujawnionymi budynkami stanowiącymi odrębność ) , załączonych do wniosku dokumentów geodezyjnych ( w postaci map , wypisów i wyrysów z naniesionymi budynkami ) i treść aktu notarialnego ( bez określenia powierzchni użytkowej wszystkich lokali ) podlegała kognicji sądu wieczystoksięgowego i dała sądowi wieczystoksięgowemu wystarczające podstawy do oddalenia wniosku wieczystoksięgowego w zakresie ustanowienia odrębnych własności lokali.

Nie można dokonywać wpisu w sposób niejako automatyczny , na podstawie jedynie formalnego sprawdzenia dokumentów , mających stanowić podstawę wpisu , lecz należy umożliwić badanie przez sąd wieczystoksięgowy , czy skutki decyzji mające być podstawą wpisu do księgi wieczystej , nie naruszają w sposób rażący obowiązujących ustaw ( tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18.02.2005r. V CK 409/04 ) . Podzielając powyższe stanowisko prawne i odnosząc je do realiów niniejszej sprawy trzeba stwierdzić , iż sąd wieczystoksięgowy miał prawo badać treść umowy stanowiącej podstawę wpisu i treść dokumentów geodezyjnych , w kontekście zachowania przepisów ustawy o własności lokali , naruszenia ustawowej zasady ustalania udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

Racje należy przyznać apelującemu tylko w zakresie zarzucanego Sądowi I instancji naruszenia przepisu art. 626<sup>13</sup>§ 1 kpc i art. 3 u.k.w.h. zwłaszcza , że ustanowienie odrębnych własności lokalu następowało w wyniku jednostronnej czynności prawnej na rzecz wnioskodawcy , bez dalszego rozporządzenia lokalami .

Niemniej jednak zasadność tego zarzutu apelacyjnego nie rzutowała na prawidłowość orzeczenia Sądu I instancji w kontekście braku zasadności powyżej powołanych zasadniczych zarzutów apelacyjnych .

Z uwagi na powyższe apelacja wnioskodawcy Fabryki (...) S.A. w O. jako bezzasadna podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 kpc w zw. z art. 13 §2 kpc.