

**Sygn.akt** II Ca 426/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Jankowska - Kocon( spr.)

Sędziowie: SSO Irena Dobosiewicz

SSO Bogumił Goraj

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2014r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku B. D., J. G.

z udziałem B. H., M. Ż., M. P.,

H. Ż., A. K., T. K., W.

K. i D. J. (1)

o założenie księgi wieczystej i wpis

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 8 kwietnia 2014r.

w sprawie z Dz. Kw. (...); Kw. Nr (...)

**postanowił:**

**oddalić apelację.**

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 426/14

## UZASADNIENIE

W dniu 31.12.2013 r. wpłynęły do Sądu wnioski J. G. ( Dz. Kw (...)) i B. D. ( Dz. Kw. (...), Dz. Kw. (...)) połączone do wspólnego rozpoznania pod sygnaturą Dz.Kw. (...) i Dz. Kw (...) wyodrębnienie z księgi wieczystej Kw. Nr (...) (...) lokali oznaczonych numerami lub literami: (...) i (...), założenie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych i wpisanie w nich prawa własności w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy Wydziału II Cywilnego z dnia 7 marca 2012 r. o zniesieniu współwłasności nieruchomości (sygn. akt II Ns 1390/06) oraz postanowienie tego Sądu z dnia 20 października 2013 r. w przedmiocie wykładni orzeczenia (sygn. akt II Ns 1390/06).

Postanowieniem z dnia 31.01.2014 r. referendarz sądowy oddalił wnioski.

Po wpłynięciu skargi na orzeczenie referendarza Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2014r. oddalił wnioski.

Sąd ten ustalił, że księga wieczysta Kw Nr (...) jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej położonej w B. przy Placu (...) pod numerem (...), stanowiącej działkę o numerze (...) o powierzchni (...) ha. Nieruchomość zgodnie z treścią wpisów w dziale II księgi wieczystej jest przedmiotem współwłasności B. H., M. Ż., M. P., J. G., H. Ż., A. K., T. K., D. J. (2), W. K. i B. D.. Z analizowanej księgi nie wyodrębniano dotąd lokali, a w podrubryce (...) dotyczącej wzniesionych na gruncie budynków dokonano w dniu 31.08.2012 r., na wniosek Dz. Kw. (...), wpisu czterech budynków: dwóch mieszkalnych i dwóch handlowo - usługowych na podstawie wypisu z kartoteki budynków z dnia 24.07.2012 r. (k. 303-304).

Lokal będący przedmiotem odrębnej własności oznacza się na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali, chyba, że odrębne przepisy stanowią inaczej (§ 77 w/w rozporządzenia z dnia 21.11.2013 r.) Wnioskodawczynie nie dołączyły do wniosków wypisu z rejestru gruntów z wrysem z mapy ewidencyjnej, który zawierałby oznaczenie nieruchomości oraz usytuowanie na nieruchomości poszczególnych budynków, nie dołączyły też wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali. W aktach księgi wieczystej Kw Nr (...) znajduje się wypis z kartoteki budynków z dnia 24.07.2012 r. (k. 303-304). Wypis z kartoteki budynków nie jest jednak wymieniony w § 77 w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21.11.2013 r. jako dokument przeznaczony do oznaczenia lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności. Należy odróżnić wypis z rejestru lokali od wypisu z rejestru budynków. Należy zatem stwierdzić, że wnioskodawczynie nie przedłożyły odpowiedniego dokumentu geodezyjnego określonego w § 77 w/w rozporządzenia z dnia 21.11.2013 r., mogącego stanowić obok orzeczenia sądu podstawę oznaczenia lokali, których wyodrębnienia domagały się w niniejszych wnioskach.

Wnioski z dnia 31. 12.2013 r., połączone do wspólnego rozpoznania w tym postępowaniu obejmują żądania wyodrębnienia tylko części lokali ujętych w postanowieniu z dnia 7.03.2012 r., oznaczonych następująco: (...) i (...). Postanowienie dotyczy wyodrębnienia lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokali użytkowych oznaczonych literami: (...) i (...). Z treści postanowienia z dnia 7.03.2012 r. wynika, że część aktualnie ujawnionych w księdze wieczystej współwłaścicieli nieruchomości nie uzyskała własności lokalu, ale zasądzono na ich rzecz spłatę. W ocenie sądu pierwszej instancji w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie lokali orzeczeniem sądu, założenie ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali może nastąpić tylko wówczas, gdy jednocześnie złożone są wnioski o wyodrębnienie wszystkich lokali określonych w orzeczeniu sądu o zniesieniu współwłasności. Tylko w takiej sytuacji możliwe jest dokonanie prawidłowych wpisów w dziale II księgi wieczystej, z której lokale mają być wyodrębnione. Imienne wpisy współwłaścicieli nieruchomości powinny być zastąpione określeniem udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących współwłaścicielom poszczególnych lokali. Porównanie treści księgi wieczystej Kw. Nr (...) i postanowienia z dnia 7 marca 2012r. wskazuje, że część współwłaścicieli ujawnionych obecnie w dziale II księgi wieczystej utraciła swoje udziały we współwłasności w zamian za spłatę. Współwłaściciele ci powinni być zatem wykreśleni z działu II księgi wieczystej przy założeniu ksiąg wieczystych dla lokali wyodrębnionych orzeczeniem Sądu. Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z własnością poszczególnych lokali, nie odpowiada wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości przysługujących obecnie według treści księgi wieczystej osobom, którym przypadły lokale na skutek postanowienia Sądu z dnia 7.03.2012 r. Wyodrębnienie czterech spośród ośmiu lokali wskazanych w postanowieniu z dnia 7.03.2012 r. sprawiłoby, że wpis w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr (...), stałby się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W apelacji od powyższego postanowienia, opartej na zarzutach naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., 626<sup>9</sup> k.p.c., w związku z § 76 i 77 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, a także naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, wnioskodawcy domagali się jego zmiany i dokonania wpisów zgodnie z wnioskiem.

W ocenie wnioskodawców złożone zostały wszelkie niezbędne do wpisów dokumenty, łącznie z opinią biegłego sporządzoną w sprawie II Ns1390/06, do której dołączono wypis z rejestru gruntów. Ponadto apelujący nie widzieli potrzeby złożenia wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla wszystkich wyodrębnionych postanowieniem sądu z dnia 7 marca 2012r. lokali jednocześnie ponieważ nie ma żadnego uzasadnienia dla zmuszania właścicieli lokali do zakładania dla nich ksiąg.

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

Apelacja wnioskodawców nie podlegała uwzględnieniu.

Co do zasady wpis w księdze wieczystej dokonywany jest wyłącznie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu / art. 626<sup>13</sup> k.p.c. /. Przy rozpoznaniu wniosku o wpis badaniu podlega jedynie treść wniosku, treść i forma dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej / art.626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. /.

Tak określona kognicja sądu wieczysto księgowego oznacza, że podstawę dokonania wpisów w księdze wieczystej stanowią dokumenty, złożone w określonej formie oraz świadczące o zmianie stanu prawnego nieruchomości.

Wnioski z dnia 31 grudnia 2013r. dotyczyły wyodrębnienia wskazanych w nich lokali z księgi wieczystej Kw. Nr (...) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 7 marca 2012r. w sprawie II Ns 1390/06 o zniesienie współwłasności nieruchomości, poprzez ustanowienie odrębnych lokali mieszkalnych i użytkowych, w oparciu o opinię biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości.

Zgodnie z ustaleniem sądu pierwszej instancji lokal będący przedmiotem odrębnej własności oznacza się na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej ( § 77 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013r. – Dz. U. z 2013r., poz. 1411).

W niniejszej sprawie lokale będące przedmiotem odrębnej własności zostały opisane w postanowieniu Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 7 marca 2012r. w sprawie II Ns 1390/06 o zniesienie współwłasności nieruchomości, poprzez ustanowienie odrębnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Postanowienie powyższe ( k.361 – 364v) określa rodzaj lokalu, numer lokalu, jego powierzchnię, ilość i rodzaj pomieszczeń wchodzących w skład lokalu oraz udział we współwłasności w nieruchomości wspólnej. W świetle powyższych okoliczności nie zachodzi potrzeba przedłożenia wypisu z rejestru lokali, czy też wypisu z kartoteki lokali.

Jednakże zasadnie sąd pierwszej instancji nie uwzględnił wniosku o założenie ksiąg wieczystych i dokonanie wpisów zgodnie z wnioskiem, ponieważ wnioskodawczyni nie dołączyła do wniosków wypisu z rejestru gruntów z wyrysem z mapy ewidencyjnej dla oznaczenia nieruchomości oraz usytuowania na nieruchomości poszczególnych budynków.

Wbrew zarzutowi apelacji brak jest takiego dokumentu przy opinii biegłego z dnia 30 kwietnia 2010r. dołączonej do akt księgi wieczystej. O ile dokument ten znajduje się w aktach sprawy II Ns1390/06 Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, to okoliczność ta nie spełnia wymogu dołączenia do wniosku dokumentu, który stanowi podstawę wnioskowanego wpisu.

Niezasadnie zarzuca apelacja wnioskodawczyni, iż nie ma podstaw do założenia nowych ksiąg wieczystych jednocześnie dla wszystkich wyodrębnionych lokali. Jest sprawą oczywistą, iż nie ma podstaw do zmuszania właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali do zakładania dla nich księgi wieczystej.

Należy jednak zwrócić uwagę na okoliczność, że w księdze wieczystej Kw. Nr (...), prowadzonej dla nieruchomości przed zniesieniem współwłasności tej nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali, każdy ze współwłaścicieli dysponował konkretnym udziałem we współwłasności nieruchomości. Po wyodrębnieniu poszczególnych lokali, udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej są całkowicie odrębne od udziałów wpisanych w dziale II księgi

wieczystej Kw. Nr (...). Ponadto zmieniła się ilość właścicieli lokali, ponieważ niektórzy z nich zamiast lokali otrzymali spłaty swoich udziałów w formie pieniężnej. Osoby te powinny być pominięte we wpisie dokonanym w księdze wieczystej Kw. Nr (...), a jednocześnie udziały poszczególnych właścicieli lokali, związane z własnością lokalu odrębnego powinny stanowić jedność.

Zasadnie zatem sąd pierwszej instancji stwierdził, że wyodrębnienie 4 spośród 8 lokali wskazanych w postanowieniu z dnia 7 marca 2012r. sprawiłoby, że stan w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr (...) byłby niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Stan ten trwałby do dokonania wyodrębnienia z tej księgi wieczystej ostatniego lokalu i założenia dla niego księgi wieczystej. Wpisanie zatem niezbędnej wzmianki o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stanowiłoby niejako sygnał dla pozostałych właścicieli lokali do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości.

Wobec powyższych okoliczności, skoro zarzuty apelacji nie skutkowały zmiany zaskarżonego postanowienia apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c. w związku z art. 518 k.p.c.