

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2020 r., wydanym w sprawie z wniosku S. R. i Ł. R. o sprostowanie wpisu w dziale I-O księgi wieczystej Nr (...) na skutek skargi wnioskodawców na postanowienie referendarza sądowego z dnia 29 kwietnia 2020 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Apelację od tego orzeczenia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie wniosku o sprostowanie wpisu i zarzucając naruszenie:

- art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez brak wnikliwego zapoznania się z całością dokumentów zgromadzonych w sprawie i pominięcie na etapie jej rozstrzygania treści załączonych do akt dokumentów w postaci zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 10 kwietnia 2020 r. oraz oświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 23 kwietnia 2001 r., a w konsekwencji pominięcie woli właściciela budynku, w którym położony jest lokal mieszkalny, którego powierzchnia jest przedmiotem wniosku o sprostowanie wpisu, dotyczącej zmiany powierzchni tego lokalu, będącego przedmiotem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego;
- art. 626⁹ k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku o sprostowanie powierzchni lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy do akt sprawy została załączona dokumentacja, na podstawie której Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wyraziła zgodę na taką korektę, a dokumenty te spełniały wymagane ustawą kryteria co do ich formy i treści;
- art. 65 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie literalnego brzmienia oświadczenia Spółdzielni z dnia 23 kwietnia 2001 r., traktującego o przyznaniu „prawa do części korytarza na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”, a nie brzmienia zgodnego z wolą Spółdzielni i celem wyrażonym w tym oświadczeniu, którego intencją było zwiększenie powierzchni lokalu, co do którego istniał już prawnorzeczowy tytuł do nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszym rzędzie podkreślić trzeba, że istotą przedmiotowego wniosku jest de facto nie sprostowanie wpisu w dziale I-O księgi wieczystej Nr (...), ale ujawnienie w niej nowego stanu prawnego. Zgłoszone żądanie zmierza bowiem do tego, by z treści tej księgi wynikało, iż wnioskodawcom przysługuje określone ograniczone prawo rzeczowe – w tym wypadku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – nie tylko do dotąd ujawnionej w księdze powierzchni lokalu, ale także do zabudowanej części korytarza w budynku, mającej powierzchnię 3,23 m², przy czym wnioskodawcy podnoszą, że ich poprzednicy prawni takie prawo nabyli na skutek dokonanej zabudowy i decyzji zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej R. – Północ z dnia 23 kwietnia 2001 r., przydzielającej im tę część korytarza na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i włączającej ją do lokalu Nr (...) położonego w Ł. przy Al. (...), do którego takie prawo już im przysługiwało. Z twierdzeń wnioskodawców wynika więc, że w związku z wydaniem powoływanej decyzji doszło do zmiany stanu prawnego tej części korytarza, a więc części nieruchomości nieobjętej dotąd przedmiotową księgą wieczystą, poprzez nabycie przez osoby ujawnione w dziale II tej księgi praw, które uprzednio – przed wydaniem decyzji zarządu Spółdzielni – im wobec niej nie przysługiwały. Żądanie sprostowania działu I-O zmierza zatem do tego, by księga objęła także wskazaną część korytarza i ujawniała jej stan prawny, stwierdzając, że osobom wpisanym w dziale II przysługuje do niej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Należy więc tu mieć na uwadze to, że w orzecznictwie od dawna podkreśla się, iż jeżeli oznaczenie w dziale I-O księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część gruntu lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa, nienależącą do uprawnionego z księgi wieczystej, lecz stanowiącą przedmiot cudzego prawa, to żądanie wykreślenia wpisu w dziale I-O nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w

dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-O (tak np. w postanowieniu SN z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06, niepubl.). Oczywiście, to samo z konieczności dotyczy sytuacji, gdy – jak w sprawie niniejszej – oznaczenie w dziale I-O księgi wieczystej jest tego rodzaju, że – według twierdzeń wniosku – nie obejmuje części gruntu lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa, która to część miałaby należeć do uprawnionego z księgi wieczystej. W tych okolicznościach żądanie skorygowania wpisu w dziale I-O nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-O; wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-O danej księgi wieczystej musi być tutaj postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej. Podkreśla się, że w takim przypadku korekta oznaczenia ujawnionego w dziale I-O danej księgi wieczystej musi być postrzegana jako dotycząca praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. lub art. 27 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 tej ustawy (tak np. w powołanym wyżej orzeczeniu i w postanowieniu SN z dnia 27 listopada 2015 r., I CZ 90/15, niepubl.).

Oznacza to, że ewentualną podstawą niniejszego wniosku – jako zmierzającego do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany stanu prawnego – winien być dokument o treści pozwalającej na przyjęcie, że doszło do ważnej i skutecznej z punktu widzenia przepisów prawa materialnego czynności prawnej o skutku pozwalającym na dokonanie wpisu w księdze wieczystej zgodnie z żądaniem wnioskodawcy – w tym wypadku w postaci zmiany wcześniejszego stanu prawnego przedmiotowej części korytarza poprzez ustanowienie na tej części należącego do Spółdzielni budynku ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz uprawnionych do lokalu Nr (...) i przyłączenie jej do lokalu, dla którego uprzednio już ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo lub też poprzez swoiste rozszerzenie zakresu istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Nr (...) na przedmiotową część korytarza. Dokument taki winien mieć również formę, jakiej ustawa wymaga od dokumentów mających stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Nie wdając się w zbędne na gruncie okoliczności rozpoznawanej sprawy rozważania, czy na gruncie prawa materialnego dopuszczalne jest rozciągnięcie zakresu istniejącego wcześniej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na powierzchnię sąsiadującego z lokalem korytarza i czy ewentualnie skutek taki można byłoby powiązać z wydaniem decyzji zarządu spółdzielni zawierającej oświadczenie woli w tym przedmiocie, zgodzić się trzeba z Sądem I instancji, że załączone do wniosku zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nie jest dokumentem, z którego taki skutek prawny mógłby choćby potencjalnie wynikać, gdyż zawiera ono jedynie oświadczenie wiedzy stwierdzające fakt wydania decyzji zarządu spółdzielni w dniu 23 kwietnia 2001 r. o włączeniu powierzchni korytarza do lokalu Nr (...) oraz pogląd Spółdzielni co do skutków prawnych wydania takiej decyzji. Nie ulega również wątpliwości, że przedmiotem analizy sądu wieczystoksięgowego nie mogła być decyzja zarządu Spółdzielni, dołączona przez wnioskodawców do skargi na orzeczenie referendarza, a to ze względu na klarowną treść art. 626⁸ § 2 k.p.c. W świetle tego przepisu jasne jest, że w postępowaniu wieczystoksięgowym badaniu podlegają wyłącznie dokumenty załączone do wniosku, a dokumenty przedstawione w związku ze skargą na orzeczenie referendarza lub w związku z apelacją również mogą być brane pod uwagę przez sąd wieczystoksięgowy, jednakże tylko w charakterze podstawy stwierdzenia wadliwości formalnej lub merytorycznej orzeczenia uwzględniającego wniosek o wpis; art. 626⁸ § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty wówczas, gdyby miały one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku. Przepis ten wyznacza kognicję Sądu zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji, stanowiąc przeszkodę do prowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, gdyby miały one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku i w tym charakterze zostały przez wnioskodawcę powołane (tak np. w postanowieniu składu 7 sędziów SN z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, niepubl. i w postanowieniu SN z dnia 5 marca 2019 r., II CSK 38/18, niepubl.).

W efekcie bezzasadne są zarzuty naruszenia art. 65 § 1 k.c. i art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez nie dość wnikliwe zbadanie i dokonanie nieprawidłowej interpretacji załączonej do skargi na czynności referendarza decyzji zarządu Spółdzielni z dnia 23 kwietnia 2001 r., ponieważ dokument ten nie mógł zostać w ogóle objęty kognicją Sądu wieczystoksięgowego,

a z ostatniego z powołanych przepisów wynika wprost, że przy ustalaniu istnienia podstawy wpisu do księgi wieczystej Sąd ten bada tylko treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej – a zatem nie treść i formę dokumentów złożonych w dalszej fazie postępowania. Jeśli natomiast chodzi o załączone do wniosku zaświadczenie Spółdzielni z dnia 10 kwietnia 2020 r., to bezsprzecznie nie stanowi ono wystarczającego na gruncie postępowania wieczystoksięgowego dowodu zmiany stanu prawnego, która – zgodnie ze złożonym wnioskiem – miałyby zostać ujawniona w księdze wieczystej. Zaświadczenie spółdzielni mieszkaniowej może – jak stanowi art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) – posłużyć celom oznaczenia lokalu w księdze wieczystej, lecz nie jest wystarczającą podstawą wpisu w sprawie, w której – jak w niniejszym postępowaniu – istotą wniosku jest ujawnienie zmiany stanu prawnego części powierzchni budynku należącego do spółdzielni. Nie można zgodzić się zatem również z zarzutem naruszenia przez Sąd I instancji art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez pominięcie zaświadczenia z dnia 10 kwietnia 2020 r., gdyż stwierdzić trzeba, że Sąd ten – po zbadaniu treści i formy załączonego do wniosku dokumentu – prawidłowo uznał, że na jego podstawie nie jest możliwe dokonanie żadanego wpisu. W rezultacie nie doszło też do naruszenia art. 626⁹ k.p.c., gdyż Sąd meriti słusznie oddalił wniosek ze względu na brak podstawy do dokonania wpisu objętego wnioskiem. Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji oraz dokonana przez ten Sąd ocenę prawną tych okoliczności.

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.