

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2021 r., w sprawie DZ.W./ (...) Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił wniosek M. R. o wyodrębnienie lokalu z księgi wieczystej (...) i wpis hipoteki umownej w nowoutworzonej księdze wieczystej.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że Powiat (...), będący właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) umową zawartą dnia 26 sierpnia 2021 r. w formie aktu notarialnego ustanowił odrębną własność lokalu nr (...) i lokal ten wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności gruntu oraz częściach budynku nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali – sprzedał na rzecz M. R.. Wynika dalej, że w księdze wieczystej (...) nie jest ujawniony żaden budynek.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z przepisem § 79 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312), 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. Notariusz spisując czynność prawną mającą na celu wyodrębnienie lokalu opisuje go na podstawie wymaganych prawem dokumentów, o których mówi § 79 rozporządzenia oraz przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ). Zgodnie z przepisem § 20 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312), w dziale I-O podrubryka 1.4.2. „budynek” księgi budynkowej, z której ma być wyodrębniony lokal, ujawnia się m.in. numer porządkowy, którym został oznaczony budynek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, a w dziale I-O podrubryka 1.4.4. „lokal” księgi wieczystej urządzanej dla lokalu ujawnia się oprócz numeru, także numer porządkowy budynku, którym został oznaczony budynek mieszczący ten lokal. System informatyczny, w którym prowadzone są księgi wieczyste, wymaga wpisania w odpowiednich rubrykach i podrubrykach wszystkich danych wskazanych ww. rozporządzeniu. Okoliczność uprzedniego nieujawnienia w księdze wieczystej budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej, z której wyodrębniono samodzielny lokal mieszkalny oraz oznaczenia numeru porządkowego tego budynku uniemożliwia dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem. Wskazał dalej, że po założeniu księgi wieczystej dla lokalu, księga wieczysta, z której wyodrębnia się lokale, będzie księgą obejmującą nieruchomość wspólną. Nieruchomość wspólna stanowi przedmiot współwłasności właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych), 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, objętą jedną księgą wieczystą. 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 (użytkownik wieczysty) powinien przed wyodrębnieniem pierwszego z nich dokonać pomiarów powierzchni lokali (wyodrębnionego i niewyodrębnionych). Następnie tak ustalona ogólna powierzchnia użytkowa (lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych pozostałych przy dotychczasowym właścicielu/ użytkowniku wieczystym) jest podstawą do ustalania w mianowniku ułamka określonej wartości. Następnie do tej wartości mają być odnoszone udziały, wskazane w liczniku ułamka, a związane z poszczególnymi wyodrębnionymi lokalami. W wypadku ewentualnego wyodrębnienia własności wszystkich lokali we wszystkich budynkach, dopiero wtedy suma udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali powinna stanowić jedność. Sposób obliczania udziału we wspólnej nieruchomości wskazany w art. 3 ust. 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).

Podniósł dalej Sąd I instancji, że w tej sprawie nie jest możliwe w oparciu o dane zawarte w umowie, a także dołączonych do wniosku dokumentach, ustalenie łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, zarówno wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych. Okoliczność ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej wbrew zasadom wynikającym z ustawy o własności lokali, jak również brak wskazania łącznej liczby kondygnacji nadziemnych i podziemnych w budynku, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, liczby samodzielnych lokali w budynku, z którego mają być wyodrębnione, czy powierzchni użytkowej budynku w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali, stanowiły dodatkową przeszkodę do dokonania żadanego wpisu polegającego na wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego numer (...) z księgi wieczystej (...) i wpisie hipoteki umownej w nowozałożonej księdze wieczystej dla wyodrębnionego lokalu.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania – Powiat (...). Zarzucił skarżonemu postanowieniu naruszenie przepisów:

- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z § 79 ust 1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym poprzez błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że istnieje przeszkoda do wpisu zgodnego z wnioskiem, co skutkowało jego oddaleniem w całości,

- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 24 ust 1 i art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z § 105 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym poprzez niezłożenie księgi wieczystej dla zbytego lokalu mieszkalnego i tym samym naruszenie zasady indywidualizacji księgi wieczystej pomimo załączenia do wniosku dokumentów wymaganych prawem i w sposób zgodny z aktualnym stanem ewidencyjnym ,

- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 65 ust 1 i art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez odmowę wyodrębnienia lokalu i w konsekwencji uniemożliwienie skarżącemu zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z aktu notarialnego.

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył,**

#### **co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna, a Sąd Okręgowy w pełni podziela wszystkie argumenty wskazane przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu skarżonego postanowienia.

Zarzuty stawiane skarżonemu orzeczeniu są chybione. Pierwszy z nich dotyczy § 79 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U.2016.312 z późn. zm.). Abstrahując od tego, że przepis § 79 cyt. rozporządzenia nie jest podzielony na żadne jednostki redakcyjne, a więc nie ma ust. 1 – przepis § 79 stanowi, że 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. Nie doszło do naruszenia tego przepisu. Sąd Rejonowy bowiem nie dokonał oznaczenia lokalu nr (...) w inny sposób, a nie doskonał oznaczenia w ogóle – a to wobec treści przepisu § 20 pkt 2 cyt. rozporządzenia, z którego jednoznacznie wynika, że nie można ujawnić zbytego lokalu w „księdze matce”.

Drugi zarzut dotyczy przepisów art. 24 ust 1 i art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2023.146 z późn. zm.) Przepis art. 24 ust 1 cyt ustawy stanowi, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że

przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione. Zgodnie natomiast z przepisem art. 26 cyt. ustawy podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości, podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego - zaświadczenie wydane przez spółdzielnię oraz dane katastru nieruchomości, o założeniu księgi wieczystej, o której mowa w art. 241, oraz o wpisie hipoteki do tej księgi sąd prowadzący księgę wieczystą zawiadamia spółdzielnię. Naruszenie wskazanych przepisów skarżący wiąże z przepisem § 105 ust 1 wcześniej omawianego rozporządzenia. Stanowi on, że założenia księgi wieczystej dla nieruchomości dokonuje się na wniosek zawierający: oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z nieruchomości; wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz ma być wpisana własność, w sposób określony w § 33, oraz wskazanie ich adresów; powołanie tytułu własności nieruchomości; wyszczególnienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość lub ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń. Stawiając te zarzuty, skarżący jakby nie widzi, że tu nie chodzi o założenie księgi wieczystej dla lokalu – ale chodzi o brak możliwości odłączenia lokalu z „księgi matki” i przez to założenie nowej księgi- dopiero wtedy wskazane przepisy będą miały zastosowanie.

Trzeci z zarzutów dotyczy przepisów art. 65 ust. 1 i art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jest on oczywiście chybiony – nie można bowiem wpisać hipoteki w sytuacji gdy lokal nie posiada księgi wieczystej.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.