

# POSTANOWIENIE

Dnia 14 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Danuta Silska

Sędziowie: SSO Anna Kulczewska-Garcia (spr.)

SSO Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. M. (1), J. M. (1), K. Z.

przy uczestnictwie (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o zamknięcie księgi wieczystej, założenie nowej księgi wieczystej, wpis prawa własności oraz wpis hipoteki

na skutek apelacji wnioskodawców A. M. (1) i J. M. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 17 marca 2016r.

sygn. akt (...), dz.kw. (...)

p o s t a n a w i a:

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań – Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania.***

/-/ Anna Kulczewska-Garcia /-/ Danuta Silska /-/ Ryszard Małecki

## UZASADNIENIE

We wniosku złożonym do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu zawartym w akcie notarialnym - oświadczenie o podziale lokalu, umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, sporządzonym przed notariuszem D. F. dnia 15 grudnia 2015 roku, numer repertorium A. (...) wnioskodawcy A. i J. M. (1) oraz K. Z. domagali się:

1) wykreślenia z działu IV księgi wieczystej (...) hipoteki umownej do kwoty 761.600,00 zł wpisanej na rzecz (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., a następnie zamknięcie tejże księgi;

2) bezieńczarowego wyodrębnienia z księgi wieczystej (...) lokalu mieszkalnego numer (...) i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz K. Z., wpisem w dziale I-Sp udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 42/900, wpisem w dziale IV hipoteki umownej do kwoty 382.500,00 zł na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. i wpisem roszczenia przysługującego wierzycielowi hipotecznemu - (...) S.A. z siedzibą w W., o przeniesienie ustanowionej hipoteki na opróżnione miejsce przez hipotekę umowną do kwoty 761.600,00 zł wpisaną na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W.;

3) bezciążarowego wyodrębnienie z księgi wieczystej (...) lokalu mieszkalnego numer (...) i założenia dla niego nowej księgi wieczystej z jednoczesnym przepisaniem prawa własności na rzecz A. M. (1) i jej męża J. M. (1) na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej oraz wpis w dziale I-Sp udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 32/900.

Postanowieniem wydanym dnia 4 lutego 2016 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Poznań - Stare Miasto w Poznaniu wniosek oddalił na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. ustalając, że po zsumowaniu udziałów związanych z odrębną własnością lokali wyodrębnionych w przedmiotowej nieruchomości oraz udziałów związanych z lokalami, które mają zostać wyodrębnione w skutek podziału lokalu numer (...), nie ma wymaganej ustawowo jedności.

Od powyższego orzeczenia skargę wywiedli wnioskodawcy A. M. (1) i J. M. (1).

Postanowieniem wydanym w dniu 17 marca 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu oddalił wniosek w części dotyczącej zamknięcia księgi wieczystej, wyodrębnienia lokali i wpisu hipoteki, kosztami sądowymi obciążając wnioskodawców w zakresie przez nich poniesionym.

Uzasadniając orzeczenie Sąd w pierwszej kolejności stwierdził, że na uwzględnienie zasługiwał wniosek o wykreślenie hipoteki umownej do kwoty 761.600 zł wpisanej na rzecz banki (...) S.A. w dziale IV księgi wieczystej (...).

Dalej wskazał, że po zbadaniu treści księgi wieczystej numer (...) ustalono, iż księga ta prowadzona jest dla nieruchomości wspólnej, to jest działki gruntu oznaczonej numerem (...), położonej w P., ulica (...), na której pobudowany został budynek, w którym to budynku wyodrębnione zostało 8 lokali mieszkalnych. Ponadto, w dziale II księgi wieczystej ujawnieni są właściciele wyodrębnionych lokali w poszczególnych udziałach w nieruchomości wspólnej oraz jako następujące osoby jako współwłaściciele nieruchomości: R. P. w udziale 32/900, P. M. i A. M. (2) w udziale 30/900 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, H. O. w udziale 100/900, J. M. (2) w udziale 4/900, J. R. w udziale 160/900 i w udziale 10/900, B. W. i A. W. (1) w udziale 24/900 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, R. K. w udziale 16/900, M. R. w udziale 20/900, D. G. w udziale 6/900, E. M. w udziale 36/900, S. W. w udziale 67/2700 i w udziale 28/2700, H. W. w udziale 67/2700 i w udziale 28/2700, A. W. (2) w udziale 67/2700 i w udziale 28/2700. Co więcej w dziale III księgi wieczystej wpisano między innymi ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, skierowane przeciwko prawu własności właścicieli ujawnionych w dziale II księgi wieczystej na rzecz prawa własności właścicieli lokali stanowiących odrębne nieruchomości, które zostało wpisane dnia 27 kwietnia 2012 roku, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 4 lutego 2011 roku w przedmiocie zniesienia współwłasności sygn. akt I Ns 572/08.

Następnie Sąd zważył, że w świetle art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z przynależnością pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Zgodnie z art. 3 ust. 7 tejże ustawy w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny ni określony w ust. 3, a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczenia udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. A zatem do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosować należy zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Niemniej jednak ustawodawca dopuszcza możliwość, aby w budynkach, w których wyodrębniono już część lokali, zmienić sposób obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości mogą w umowie dokonać nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie ulega wątpliwości, iż prawo odrębnej własności lokalu jest prawem konstytucyjnie i obligatoryjnie związanym z udziałem w nieruchomości wspólnej. Sąd podkreślił,

że przy określeniu wielkości udziałów związanych z odrębną własnością lokalu spełnione muszą być dwa warunki: po pierwsze każdy lokal wyodrębniony lokal musi być powiązany z udziałem w nieruchomości wspólnej, po drugie suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej musi odpowiadać jedności.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, w oparciu o treść aktów notarialnych i postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności i wynikających z nich wpisów w księdze wieczystej, że po zsumowaniu udziałów związanych z odrębną własnością lokali wyodrębnionych przed wydaniem postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, Wydział I Cywilny, z dnia 4 lutego 2011 roku w przedmiocie zniesienia współwłasności (sygn. akt I Ns 572/08), wraz z udziałami związanym z lokalami, które ustanowiono w w/w orzeczeniu (lokalami wyodrębnionymi i niewyodrębnionymi) oraz udziałami związanymi z lokalami, które mają zostać wyodrębnione (lokal numer (...) i (...)) wskutek podziału lokalu, nie ma wymaganej jedności (po dodaniu udziałów związanych z lokalami wyodrębnionymi i niewyodrębnionymi suma przewyższa jedność, to jest 90 000 800/90 000 000).

Sąd odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 roku, sygn. akt III CZP 86/15, zgodnie z którą, Sąd może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. W piśmiennictwie wskazuje się, że za fakty znane Sądowi z urzędu uznać można z pewnością fakty, które wynikają z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, a nadto wynikające z dokumentów innych ksiąg wieczystych prowadzonych przez sąd rozpatrujący wniosek o wpis, a nawet treść innych ksiąg wieczystych. W niniejszej sytuacji, w chwili dokonywania oceny przez Sąd o dopuszczalności i poprawności wniosku o wyodrębnienie nowych lokali z nieruchomości, Sąd nie mógł pominąć faktu, że w związku z wydanym i prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 4 lutego 2011 roku w przedmiocie zniesienia współwłasności sygn. akt I Ns 572/08, suma udziałów w nieruchomości wspólnej, przy uwzględnieniu udziałów związanych z nowo wydzielonymi lokalami numer (...) i (...) nie daje jedności. W konsekwencji powstaje niezgodność, której pominąć nie można przy wyodrębnianiu nowych lokali z nieruchomości.

W związku z powyższym, z uwagi na zachodzące przeszkody do wyodrębnienia z księgi wieczystej (...) lokali mieszkalnych numer (...) i (...), pozostałych wniosków, w tym wniosku o wpis hipoteki umownej do kwoty 382.500,00 zł na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. i wpis roszczenia przysługującego wierzycielowi hipotecznemu - (...) S.A. z siedzibą w W., o przeniesienie ustanowionej hipoteki na opróżnione miejsce przez hipotekę umowną do kwoty 761.600,00 zł wpisaną na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W., nie można było rozpatrzyć pozytywnie.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się wnioskodawcy A. M. (1) i J. M. (1), którzy wywiedli apelację, zaskarżając postanowienie w części dotyczącej oddalenia wniosków zawartych w akcie notarialnym notariusza w P. D. F. z dnia 15.12.2016 r., nr rep. A (...), to jest wniosków o: zamknięcie księgi wieczystej (...) i jednoczesne bezciężarowe wyodrębnienie z księgi wieczystej (...) lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w P., założenie dla niego nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisaniem w Dziale II nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz K. Z. oraz dokonanie pozostałych wymaganych prawem wpisów oraz wpis w Dziale IV nowozałożonej księgi wieczystej hipoteki do kwoty 382.500,00 zł na rzecz banku - (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. z jednoczesnym wpisem roszczenia przysługującego wierzycielowi hipotecznemu - bankowi (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., o przeniesienie ustanowionej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę umowną do kwoty 761.600.00 zł wpisaną na rzecz (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., a także jednoczesne bezciężarowe wyodrębnienie z księgi wieczystej (...) lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w P., założenie dla niego nowej księgi wieczystej z jednoczesnym przepisaniem w Dziale II nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz A. i J. małżonków M., na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej oraz dokonanie pozostałych wymaganych prawem wpisów.

Zaskarżonemu postanowieniu apelujący zarzucili naruszenie przepisów postępowania polegające obrazie przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r— Kodeks postępowania cywilnego (j.t. z 2014 r., poz. 101 z późn. zm.) poprzez nieuprawnione na gruncie powyższego przepisu rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego, polegające na uwzględnieniu przy orzekaniu w przedmiotowej sprawie postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 04.02.2011 r. o zniesieniu współwłasności, sygn. I Ns 572/08, pomimo

faktu, że nie został on ani dołączony do wniosku złożonego w powyższej sprawie, ani nie powołali się też na niego wnioskodawcy, które to naruszenie miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Podnosząc powyższy zarzut skarżący wnieśli o:

I. zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i uwzględnienie wniosku o zamknięcie księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu (...) i jednocześnie bezcieżarowe wyodrębnienie z księgi wieczystej (...):

**1)** lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w P., o powierzchni 63,56 m<sup>2</sup> bliżej opisanego w § 1. punkt c) tiret pierwsze aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza w P. D. F. dnia 15.12.2016 r., nr rep. A (...), założenie dla niego nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisaniem:

A) w Dziale II nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz K. Z., syna Z. i I., PESEL: (...),

B) w Dziale I-Sp wzmianki, że z własnością lokalu mieszkalnego numer (...) związany jest udział wynoszący 42/900 części w prawie własności działki gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą (...),

C) w Dziale IV nowozałożonej księgi wieczystej (pod warunkiem założenia dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego księgi wieczystej) hipoteki do kwoty 382.500,00 zł na rzecz banku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., przy ulicy (...) W., (...), REGON: (...) na zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu umowy kredytu udzielonego Panu K. Z. przez powyższy Bank, na podstawie Umowy Kredytu (...) z oprocentowaniem zmiennym nr (...) spłacanego w ratach annuitetowych udzielonego w walucie polskiej z dnia 26.11.2015 (dwudziestego szóstego listopada dwa tysiące piętnastego) w wysokości 225.000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych), z oprocentowaniem kredytu w stosunku rocznym (tj. suma stawki referencyjnej i marży (...) S.A.), bez uwzględnienia podwyższenia marży, na dzień sporządzenia umowy wynosiło 4,30 % (cztery i 30/100 procent), z ostatecznym terminem spłaty kredytu ustalonym na dzień 10.11.2040 (dziesiątego listopada dwa tysiące czterdziestego) roku, przeznaczonego na nabycie lokalu mieszkalnego opisanego bliżej w §3. pkt. 2) powołanego powyżej aktu notarialnego, na które składają się:

a) należność główna z tytułu wyżej wymienionego kredytu,

b) odsetki w postaci:

- umownych odsetek od wykorzystanego kredytu,

- umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego,

c) prowizje i opłaty wynikające z wyżej wymienionej umowy kredytu,

d) przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego,

e) świadczenia uboczne w postaci roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu,

na warunkach określonych w oświadczeniu Banku wydanym przez (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., ustanowionej w § 6. powołanego powyżej aktu notarialnego, oraz o wpis roszczenia przysługującego wierzycielowi hipotecznemu - bankowi (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., REGON: (...) o przeniesienie ustanowionej niniejszym aktem hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę umowną do kwoty 761.600,00 zł wpisaną na rzecz (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., w przypadku przeniesienia tej hipoteki do obciążenia do księgi wieczystej nowozałożonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu (...) dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego

nr (...), położonego przy ulicy (...) w P., o łącznej powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniem przynależnym wynoszącej 63,56 m<sup>2</sup>, bliżej opisanego w § 1. punkt c) tiret pierwsze powołanego powyżej aktu notarialnego,

D) w Dziale II księgi wieczystej (...) prawa własności działki gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali w udziale wynoszącym 42/900 części na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na przy ulicy (...) w P., bliżej opisanego w § 1. punkt c) tiret pierwsze powołanego powyżej aktu notarialnego,

**2) lokalu mieszkalnego numer (...)położonego przy ulicy (...)**

numer (...) w P., o powierzchni 47,74 m<sup>2</sup>, bliżej opisanego w § 1. punkt c) tiret drugie powołanego powyżej aktu notarialnego, założenie dla niego nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisaniem:

A) w Dziale II nowozałożonej księgi wieczystej przepisaniem własności na rzecz A. M. (1), córki J. i W., PESEL: (...) oraz jej męża J. M. (1). syna S. i T., PESEL: (...), na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej,

B) w Dziale I-Sp - wzmianki, że z własnością lokalu mieszkalnego numer (...) związany jest udział wynoszący 32/900 części w prawie własności działki gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą (...),

C) w Dziale II księgi wieczystej (...) prawa własności działki gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali w udziale wynoszącym 32/900 części na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego numer 10a położonego na przy ulicy (...) w P., bliżej opisanego w § 1. punkt c) tiret drugie powołanego powyżej aktu notarialnego.

Ewentualnie skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia wyłącznie w części dotyczącej opisanych powyżej oddalonych wniosków i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o uznanie, iż zaskarżone postanowienie w sposób oczywisty narusza prawo, a w konsekwencji o zwrot z urzędu skarżącym uiszczonej opłaty od apelacji.

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

Apelacja wnioskodawców zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej. Rozpoznając wniosek sąd bada jedynie treść i formę wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Powyższy przepis wyznacza również kognicję Sądu Odwoławczego, rozpoznającego środek odwoławczy od orzeczenia Sądu I instancji. Sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis lub odmowa wpisu przez sąd pierwszej instancji jest zgodna z prawem w kontekście wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej.

Podstawą oddalenia wniosku o zamknięcie księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu nr (...) i założenia nowych ksiąg dla lokali nr (...) i (...) utworzonych z podziału lokalu nr (...), a nadto dokonania innych wpisów była ocena Sądu, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej, przy uwzględnieniu udziałów związanych z nowowydzielonymi lokalami nr (...) i (...) nie daje jedności, a w konsekwencji powstaje niezgodności, której nie można pominąć przy wyodrębnianiu nowych lokali.

Prezentując takie stanowisko Sąd wieczystoksięgowy przekroczył swoją kognicję zakreśloną powołanym wyżej przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Z ustaleń Sądu Okręgowego poczynionych na podstawie analizy akt księgi wieczystej (...) wynika, że do założenia księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu nr (...) doszło w dniu 19 stycznia 2004 r. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zawartej w dniu 17 października 2003 r., objętej aktem notarialnym rep. A (...). W umowie

tej ustanowiono m.in. odrębną własność lokalu nr (...) o pow. 111,3 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych wynoszącym 74/900 części.

W dniu 4 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wydał postanowienie, na podstawie którego dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) w ten sposób, że ustanowił odrębną własność lokali nr (...), przyznając uczestnikom postępowania poszczególne lokale wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, przy czym sposób liczenia udziałów w nieruchomości wspólnej był odmienny niż w przypadku umowy ustanawiającej odrębną własność lokali nr (...).

Zdaniem Sądu wieczystoksięgowego, na skutek wydania ww. postanowienia zaistniała sytuacja, w której suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie daje jedności. W ocenie Sądu Okręgowego, stan ten nie dawał podstaw do oddalenia wniosku o dokonanie wpisów związanych z podziałem istniejącego już lokalu.

Przede wszystkim podkreślić należy, że lokal nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 79/100 w nieruchomości wspólnej został wyodrębniony w 2004 roku, a zatem przed wydaniem przez Sąd postanowienia w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości. Na skutek złożonego przez wnioskodawców w dniu 15 grudnia 2015 r. oświadczenia o podziale lokalu nr (...) doszło do utworzenia dwóch nowych lokali – nr (...) i (...) wraz z udziałami w częściach wspólnych, których suma jest zgodna z udziałem odpowiadającym istniejącemu dotychczas lokalowi nr (...) ( $42/900 + 32/900 = 74/900$ ). Podział lokalu nie prowadzi zatem do żadnych zmian w udziałach w nieruchomości wspólnej, a w szczególności nie powoduje przekroczenia jedności po zsumowaniu udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących wszystkim właścicielom wyodrębnionych lokali mieszkalnych i usługowych. Treść księgi wieczystej (...) (prowadzonej dla nieruchomości wspólnej) pozwala zatem na dokonanie wnioskowanych wpisów, albowiem udziały przynależne do nowopowstałych lokali odpowiadają udziałowi związanemu z lokalem przed jego podziałem.

Nieuprawnione jest przy tym powoływanie się przez Sąd wieczystoksięgowy na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2015 r., III CZP 86/15. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano m.in., że wystąpienie przeszkody do dokonania wpisu wiązać należy z zaistnieniem takiego zdarzenia, które mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie. W tym wypadku chodzi więc o okoliczności natury prawnej, determinujące skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu. De lege lata ustawodawca nie określił, na jakiej podstawie może dojść do ustalenia przeszkody wpisu i na czym ta przeszkoda polega. Uzasadnia to stwierdzenie, że o ile fakty znane sądowi z urzędu nie mogą same przez się stanowić podstawy wpisu, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., o tyle mogą i powinny stanowić podstawę oddalenia wniosku, jeśli w wyniku uwzględnienia tych faktów dochodzi do ustalenia, iż istnieje przeszkoda do dokonania wpisu. Z tego względu w judykaturze Sądu Najwyższego traktuje się art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. jako przepis dopuszczający w postępowaniu o wpis posługiwanie się jedynie dokumentami dołączonymi do wniosku.

Dokonana przez wnioskodawców czynność polegająca na podziale lokalu nie jest sprzeczna z przepisami prawa, albowiem – jak już wyżej wskazano – udziały związane z nowopowstałymi lokalami odpowiadają udziałowi przynależnemu – wg treści księgi wieczystej – do lokalu będącego przedmiotem podziału. Znanej Sądowi z urzędu przeszkody do dokonania wpisu nie stanowi również postanowienie Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce z dnia 4 lutego 2011 r., albowiem orzeczenie to nie wpłynęło w żaden sposób na wielkość udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności lokalu nr (...), który został wyodrębniony w 2004 roku.

Co więcej, Sąd Rejonowy w ogóle nie rozważył jaki jest skutek dostrzeżonej w księdze wieczystej niezgodności polegającej na określeniu udziałów w nieruchomości wspólnej przekraczającej jedność. Wielkość wadliwie określonego udziału winna zostać - zgodnie z art. 58 § 1 in fine k.c. - zastąpiona wielkością wynikającą z przepisu ustawy. O wielkości udziałów przesądza bowiem wyłącznie stosunek powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Suma poszczególnych udziałów musi wyrażać się liczbą całkowitą 1. Jest oczywiste, że w razie błędnego obliczenia wielkości udziałów, prawidłowe zastosowanie reguły wynikającej z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali spowoduje dla niektórych właścicieli lokali

zmiany niekorzystne, gdyż ich udziały ulegną zmniejszeniu. Nie oznacza to jednak ingerencji w prawo główne, ponieważ udział w nieruchomości wspólnej nie jest prawem głównym, lecz prawem związanym z własnością lokalu. W konsekwencji, w sytuacji, w której art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, określający sposób obliczania udziałów, wchodzi na miejsce wadliwie określonych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, zachodzą podstawy by przyjąć, że przepis ten może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej prawidłowo obliczonych udziałów. Powyższe rozważania mają jednakże charakter wyłącznie marginalny, albowiem jak wynika z ustaleń Sądu I instancji niezgodność w udziałach powstała na skutek postanowienia Sądu o zniesieniu współwłasności, a zatem nie sposób wywnioskować, aby udział związany z lokalem nr (...) został ustalony nieprawidłowo i aby zachodziła konieczność korekty wielkości tego udziału.

Skoro zatem nie było podstaw do oddalenia wniosku o wpis z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia uznać należało, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. W konsekwencji, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należało uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań – Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd I instancji rozważy, czy załączone przez wnioskodawców dokumenty stanowią wystarczającą podstawę do uwzględnienia oddalonych wniosków wieczystoskięgowych zawartych w akcie notarialnym rep. A nr (...) sporządzonym dnia 15 grudnia 2015 r. przez Notariusza D. F..

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zwrotu skarżącym opłaty od apelacji, na podstawie art. 79 ust. 1 pkt 1 lit e) ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych albowiem naruszenie prawa przez Sąd I instancji nie nosiło znamion „oczywistości” w rozumieniu powołanego przepisu.

/-/ Anna Kulczewska-Garcia /-/ Danuta Silska /-/ Ryszard Małecki

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)