

POSTANOWIENIE

Dnia 29 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska

Sędziowie: SO Beata Woźniak (spr.)

SO Danuta Silska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2016 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. D., E. D., A. K. (1), M. P., W. T. (1), E. S., J. I., K. H., H. H., A. S., I. P., A. K. (2), W. T. (2), K. A., W. S., R. B., R. D. (1), A. R. (1), A. K. (3), K. D., J. S., R. G., M. S. (1), L. S., D. G., B. K., J. P., T. S., Ł. J., S. D., M. S. (2), J. K., K. K., W. B., H. S., W. J., R. J., K. B., A. R. (2), P. S., A. P., J. B. (1), D. S., J. B. (2), S. K., i K. R.

o beczciążarowe wyodrębnienie lokali do nowych ksiąg wieczystych

na skutek apelacji wniesionej przez A. D., E. D., A. K. (1), M. P., W. T. (1), E. S., J. I., K. H., H. H., A. S., I. P., A. K. (2), W. T. (2), K. A., W. S., R. B., R. D. (1), A. R. (1), A. K. (3), K. D., J. S., R. G., M. S. (1), L. S., D. G., B. K., J. P., T. S., Ł. J., S. D., M. S. (2), J. K., K. K., W. B., H. S., W. J., R. J., K. B., A. R. (2), P. S.

na postanowienie Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 09 sierpnia 2016 roku

o sygn. dz.kw (...)

postanawia:

ddalić apelację wnioskodawców.

Beata Woźniak Małgorzata Radomska-Stęplewska Danuta Silska

UZASADNIENIE

Wnioskami zawartymi w akcie notarialnym z dnia 2 czerwca 2016 roku sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w P. przed notariuszem M. M. (1) wnioskodawcy wnieśli o beczciążarowe wyodrębnienie z kw (...), prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ulicy (...), lokali i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych z wpisem w dziale II prawa własności na rzecz określonych właścicieli oraz wpisem w dziale II księgi gruntowej odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz udziału w we współwłasności części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli.

Do wniosków zostały dołączone notarialne pełnomocnictwa do zawarcia w imieniu części wnioskodawców umowy o zniesienie współwłasności i ustanowienie odrębnej własności lokali oraz ustalenie wysokości udziałów w częściach wspólnych, a także wypis z kartoteki budynków dla działek z gruntu numer (...) i (...), arkusz danych ewidencyjnych lokali, notarialnie poświadczone kopie zaświadczeń o samodzielności lokali wydanych przez Prezydenta Miasta P. oraz urzędowo poświadczone kopie przydziałów większości lokali mieszkalnych (jeden w oryginale).

W części wstępnej zawartej umowy stawający wskazali, że zgodnie z treścią księgi wieczystej współużytkownikami wieczystymi nieruchomości składającej się z zabudowanych działek nr (...) o łącznej w powierzchni 746 m kw oraz współwłaścicielami stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności budynku położonych w P. przy ulicy (...) są:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. w udziale wynoszącym (...)
- R. B. w udziale wynoszącym (...)
- właściciel lokalu nr (...) stanowiącym odrębną nieruchomość, którym obecnie są J. i J. małżonkowie B. na prawach wspólności ustawowej w udziale wynoszącym (...).

Nadto wskazano, że w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. zostało przeprowadzone postępowanie likwidacyjne, a zgodnie z okazanym notariuszowi prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 21 marca 2000 roku wydanym w sprawie XIV Ns Rej.S.(...) Spółdzielnia została wykreślona z rejestru spółdzielni.

Podano także, że do czasu likwidacji spółdzielni w opisanym budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości ustanowione zostały spółdzielcze własnościowe prawa do 29 lokali mieszkalnych.

Odwołując się do art. 231 ustawy z 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze w brzmieniu na dzień zakończenia likwidacji spółdzielni, wnioskodawcy wskazali, że spółdzielcze własnościowe prawa do tych lokali przekształciły się w odrębną własność lokali mieszkalnych z mocy prawa. Dla ich powstania nie jest wymagany wpis w księdze wieczystej wobec czego dotychczasowi uprawnieni z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do ww. lokali z nabyli skutecznie prawo odrębnej własności lokali, pomimo że do dnia dzisiejszego nie została odrębna własność przedmiotowych lokali mieszkalnych wpisana do księgi wieczystej oraz nie założono dla nich odrębnych ksiąg wieczystych.

Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu wnioski oddalił (punkt 1.), obciążając wnioskodawców kosztami w zakresie poniesionym (2).

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Rejonowy odwołał się do postanowienia Sądu Najwyższego z 9 marca 2004 roku, V CK 448/03 i podał, że dołączone do wniosku dokumenty nie spełniają wymogu art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, bowiem zostały one poświadczone za zgodność przez notariusza. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, poświadczone dokumenty dołączone do aktu notarialnego nie spełniają przewidzianego wymogu formy z art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jak wskazał Sąd, jeżeli dokument znajduje się w aktach organu, o którym mowa w art. 244 § 1 k.p.c. to zgodnie z art. 250 k.p.c. odpis zaświadczeń o samodzielności lokali może poświadczyć wyłącznie Prezydent Miasta P..

Sąd Rejonowy uznał zatem, iż istnieje przeszkoda do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626 (9) k.p.c. co skutkowało oddaleniem wniosku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego orzeczenia złożyli A. D., E. D., M. P., W. T. (1), E. S., J. I., K. H., H. H., A. S., I. P., A. K. (2), W. T. (2), K. A., W. S., R. D. (1), A. R. (1), K. D., J. S., R. G., M. S. (1), L. S., D. G., B. K., J. P., T. S., Ł. J., S. D., M. S. (2), J. K., K. K., W. B., H. S., W. J., R. J., K. B., A. R. (2), P. S. – każdy z nich reprezentowany przez radcę prawnego S. T. oraz A. K. (1), A. K. (3), R. B. – reprezentowani przez adwokata M. M. (2).

Apelacje wnioskodawców reprezentowanych przez radcę prawnego S. T. oparte są na tożsamych zarzutach naruszenia przez Sąd Rejonowy:

- art. 129 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż dołączone do wniosku o wpis notarialnie poświadczone odpisy wystawionych przez organ administracji zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych nie może stanowić podstawy dokonania wpisu w księdze wieczystej,

- art. 626 (9) k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż złożenie z wnioskiem wpis notarialnie poświadczonych kopii zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych stanowi przeszkodę w dokonaniu wpisu w księdze wieczystej,
- art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że posłużenie się w postępowaniu wieczystoksięgowym notarialnie poświadczoną kopią wystawionego przez organ administracji zaświadczenia nie spełnia wymogów co do formy niezbędnej do dokonania wpisu w księdze wieczystej,
- art. 626(8) § 2 k.p.c. wskutek bezzasadnego pominięcia przy rozpatrywaniu wniosku o wpis dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej w postaci oryginału istotnego dla sprawy zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego.

Powyższe apelacje zawierają także tożsamą argumentację prawną. Apelujący wskazali, iż Sąd Rejonowy nie uwzględnił zmiany stanu prawnego wywołanego nowelizacją art. 129 k.p.c., która to zmiana została dostrzeżona i uwzględniona w najnowszej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego m.in. w postanowieniu z dnia 20 listopada 2014 roku, w sprawie V CSK 9/14. Odwołując się do tego orzeczenia, apelujący przytoczyli stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu cytowanego postanowienia, że po wejściu w życie nowelizacji art. 129 k.p.c. zaczęto dopuszczać możliwość poświadczania przez pełnomocników dokumentów urzędowych w różnych innych postępowaniach cywilnych np. przy wykazywaniu następstwa prawnego przewidzianego w art. 788 k.p.c.. Jak wskazali apelujący, różne składy Sądu Najwyższego dowodziły, że przepisy art. 129 § 2 i 3 nie dają podstaw do stwierdzenia jakichkolwiek różnic w odniesieniu do dokumentów urzędowych i prywatnych. Na takie różnice nie wskazuje także funkcja tych przepisów. W konsekwencji w postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma przepisu określającego formę dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, uzasadniającego odmowę dokonania żądanego przez wnioskodawców wpisu z powodu formy złożonego dokumentu w postaci przewidzianej w art. 129 § 2 k.p.c. – odpisu decyzji poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza.

Apelujący podkreślili, że powyższy pogląd został powtórzony w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 17 marca 2016 roku, w sprawie II CSK 122/15.

Z uwagi na przywołane najnowsze poglądy Sądu Najwyższego, apelujący uznali, że złożony przez nich wniosek nie był dotknięty brakami dokumentowymi, uniemożliwiającymi dokonanie wpisu.

Dodatkowo wyjaśnili, że w aktach księgi wieczystej znajdują się oryginały istotnych dla sprawy dokumentów urzędowych – zaświadczeń Prezydenta Miasta P. o samodzielności lokali. Zdaniem apelujących, Sąd Rejonowy skupił się wyłącznie na badaniu dokumentów wniosku, nie analizując dokumentów znajdujących się już w aktach księgi wieczystej, co ich zdaniem było konieczne dla pełnej i pogłębionej analizy wszystkich wpisów ujawnionych w księdze wieczystej. Podjęty przez Sąd pierwszej instancji w rozważanym stanie faktycznym zakres czynności wyjaśniających był zbyt wąski. W tym kontekście, apelujący wskazali, że pojawił się pogląd Sądu Najwyższego o niedopuszczalności bierności sądu wieczystoksięgowego w wyjaśnianiu wątpliwości odnoszących się do stanu faktycznego lub prawnego sprawy. Pozbawienie sądu wszelkiej własnej inicjatywy ogranicza rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji funkcji wyłącznie rejestracyjno- ewidencyjnych ksiąg wieczystych.

W konkluzji apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu prawa własności lokali zgodnie z treścią wniosku zawartego w akcie notarialnym notariusza M. M. (1) z 2 czerwca 2016 roku.

Nadto apelujący wnieśli o zwrot całej opłaty sądowej uiszczonej przy wniesieniu środków odwoławczych, stosownie do treści art. 79 ust. 1, lit. e ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, bowiem zaskarżone orzeczenie zostało wydane z oczywistym naruszeniem prawa.

Apelacja wnioskodawców reprezentowanych przez adwokata M. M. (2) zawiera zarzut naruszenia:

- § 19 ust. 1 w związku z § 20 ust. 1 i § 29 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów poprzez odmowę wyodrębnienia z księgi wieczystej (...) nowych ksiąg wieczystych samodzielnych lokali mieszkalnych oraz samodzielnego lokalu niemieszkalnego stanowiących odrębne nieruchomości, w sytuacji, gdy oryginały dokumentów załączonych do wniosku stanowią wystarczającą podstawę do jego uwzględnienia,
- art. 129 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 626 (2) kpc i art.626(9) k.p.c. poprzez uznanie, że dokumenty dołączone do wniosku poświadczone za zgodność z oryginałem przez notariusza nie mogą stanowić podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej, w sytuacji, gdy załączone do wniosku, o bezciężarowe wyodrębnienie lokali do nowych ksiąg wieczystych odpisy dokumentów notarialnie poświadczonych, po pierwsze nie znajdują się w katalogu dokumentów niezbędnych do założenia ksiąg wieczystych, po drugie w świetle aktualnie obowiązującego stanu prawnego dopuszczalne jest poświadczenie za zgodność z oryginałem przez notariusza dokumentacji stanowiącej podstawę dokonania wpisu w księgach wieczystych.

Apelujący wskazali, że zgodnie z powołanymi wcześniej przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku, księgę wieczystą zakłada się na podstawie wniosku zawierającego w szczególności: oznaczenie nieruchomości, wymienienie wszystkich uprawnionych na rzecz których własność ma być wpisana, powołanie tytułu własności nieruchomości, wyszczególnienie obciążających nieruchomość ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w jej rozporządzaniu. Lokal będący przedmiotem odrębnej własności oznacza się na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, a także wypisu z rejestru gruntów, wypis z rejestru lokali lub wypis z kartoteki lokali. Do wniosku o bezciężarowe wyodrębnienie lokalu nr (...) do nowych ksiąg wieczystych dołączono m.in. wypisy z kartotek przedmiotowych lokali oraz akt notarialny z dnia 2 czerwca 2016 roku sporządzony przez notariuszem M. M. (1), zawierający umowę o zniesieniu współwłasności budynku i ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz umów o ustaleniu wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym gruntu. Dokumenty te zostały złożone w oryginale. Oznacza to, że w świetle obowiązujących przepisów dokumenty te spełniały wszelkie wymogi przewidziane przez ustawę, wobec czego mogły stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej. Pozostała dokumentacja złożona w formie poświadczonych notarialnie odpisów ma jedynie charakter uzupełniający.

Apelujący podali, że przepisy prawa materialnego w katalogu dokumentów stanowiących podstawę założenia księgi wieczystej nie wskazują zaświadczenia o samodzielności danego lokalu.

Apelujący nadto wskazali, że wymaga rozważenia czy po nowelizacji art. 129 k.p.c. dokonanej ustawą z dnia 23 października 2009 roku o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów, która weszła w życie od dnia 1 stycznia 2010 roku, zaświadczenia Prezydenta Miasta P., jako dowód w sprawie wieczystoksięgowej mogą zostać złożone w formie odpisów notarialnie poświadczonych. Wyrażając aprobatę dla takiej koncepcji, apelujący, odwołali się do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 roku w sprawie V CSK 9/14 i podali, że pogląd ten został zaaprobowany zarówno w orzecznictwie sądów, jaki w doktrynie prawa i jest poglądem niebudzącym wątpliwości. Art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie stanowi podstawy do oceny złożonych zaświadczeń, ponieważ zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i judykatury przewidziane w nim wymagania co do formy dokumentu nie odnosi się do dokumentów urzędowych. Przepis art. 626 (8)§ 3 k.p.c.- również nie określa formy dokumentów. W postępowaniu wieczystoksięgowym, zdaniem apelujących, nie ma zatem przepisu określającego formę dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje wnioskodawców nie zasługiwały na uwzględnienie, aczkolwiek zasadniczo nie z przyczyn wskazanych przez Sąd Rejonowy.

Sąd pierwszej instancji zakwestionował formę części dokumentów dołączonych do wniosku, a mianowicie zaświadczeń o samodzielności lokali wydanych przez Prezydenta Miasta P., całkowicie pomijając merytoryczną analizę złożonego

wniosku która, zdaniem Sądu Okręgowego, pozwala uznać, że orzeczenie sądu pierwszej instancji odpowiada prawu, aczkolwiek z innych przyczyn niż wskazał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Wnioskodawcy, przystępując do umowy o zniesienie współwłasności budynku i ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz umowy o ustalenie wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym gruntu, wskazali, że własnościowe spółdzielcze prawo do 29 lokali ex lege przekształciło się w odrębną własność lokali z momentem zakończenia likwidacji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Do aktu notarialnego nie dołączono okazanego notariuszowi prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 21 marca 2000 roku - które co do zasady powinno zostać dołączone do wniosku, bowiem stanowi ono dowód zaistnienia jednej z przesłanek z art. 231 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze w brzmieniu na dzień likwidacji spółdzielni.

Zgodnie z powołanym przepisem „z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa”.

Zaistnienie zdarzeń wymienionych w art.231 pr.spółdz. prowadziło do alternatywnej sytuacji własnościowego prawa do lokalu:

- bądź do zachowania w tym zakresie status quo, gdy nastąpiło nabycie budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową,
- bądź do przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu.

W niniejszej sprawie, wnioskodawcy nie wskazują, by nastąpiło nabycie budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, wręcz przeciwnie wskazują, że doszło z mocy prawa do przekształcenia własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali mieszkalnych.

Z treści omawianego przepisu jednoznacznie wynika, że odrębna własność lokali mogła powstać tylko w sytuacji, gdy własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu powstało oraz istniało w dniu zakończenia postępowania likwidacyjnego. A zatem istota rozstrzygnięcia niniejszej sprawie (poza badaniem formy dokumentów, o czym poniżej) sprowadzała się do zbadania czy zostały spełnione konieczne przesłanki wskazane w dyspozycji art. 231 pr.spółdz.

Zgodnie z obowiązującym do dnia 22 kwietnia 2001 roku przepisem art. 213 § 3 pr.spółdz. „spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą przydziału lokalu. Oświadczenie spółdzielni pod rygorem nieważności powinno być złożone w formie pisemnej”. Wnioskodawcy zatem powinni, w celu wykazania kolejnej przesłanki z art. 231 pr.spółdz., przedłożyć przydział lokalu, który jest niezbędny dla oceny czy spółdzielcze prawo do lokalu powstało. Takie dokumenty nie zostały przedłożone dla lokali o numerach: 8, 11, 16, 19, 21, 24, 25 oraz lokalu użytkowego LU1. W tym zakresie wnioskodawcy nie wykazali, by kiedykolwiek uzyskali spółdzielcze prawo do wyszczególnionych 8 lokali.

Analiza treści księgi wieczystej pozwala stwierdzić, że w dniu 3 listopada 1995 roku, na podstawie umowy uznania długu i umowy przeniesienia udziału, współużytkownikiem wieczystym stał się A. K. (3). W jego miejsce następnie została wpisana jako współużytkowniczka A. K. (1), a aktualnie w jej miejsce dokonano wpisu udziału w prawie użytkowania wieczystego na rzecz R. B..

Od dnia 3 listopada 1995 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa im. 3 maja, jak wynika z treści wpisów w dziale II kw (...), nie była wyłącznym użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 marca 2002 roku, III CZP 11/02, wyraził stanowisko: „Pod rządem ustawy z dnia 16 września 1982 roku pr.spółdz. członek spółdzielni mieszkaniowej mógł uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu tylko w budynkach stanowiących wyłączną własność spółdzielni”. Taki stan rzeczy, jak wynika z treści księgi wieczystej, miał miejsce do dnia 3 listopada 1995 roku.

Analiza przedłożonych do wniosku przydziałów lokali pozwala stwierdzić, że jedynie przydziały lokali o numerach:(...) zostały wydane przed dniem 3 listopada 1995 roku. Pozostałe natomiast tj. dotyczące lokali numer: (...) w zakresie

piwnicy oraz (...) zostały wydane po 3 listopada 1995 roku. Wnioskodawcy zatem wykazali, iż jedynie 7 lokali z 29 mogło przekształcić się odrębną własność lokalu z mocy prawa.

Nie może budzić wątpliwości, iż do zawartej przez wnioskodawców umowy powinni stanąć wszyscy właściciele odrębnych lokali. Celem tej umowy bowiem jest określenie praw i obowiązków w odniesieniu do całego budynku, a także ustalenie udziału we współwłasności nieruchomości (współużytkowaniu wieczystym).

Umowa ta jednak została zawarta pomiędzy osobami, które wykazały przekształcenie ich spółdzielczego prawa w odrębną własność lokalu oraz osobami, które nie wykazały nawet, by przysługiwało im własnościowe prawo do lokalu. Taka czynność prawna nie mogła być prawnie skuteczna. Z tej przyczyny nadal nie ma prawidłowo ustalonych udziałów we współużytkowaniu wieczystym właścicieli odrębnych lokali powstałych ex lege.

Te właśnie okoliczności musiały skutkować oddaleniem wniosku, bowiem istniały przeszkody w rozumieniu art. 626 (9) k.p.c. do dokonania wnioskowanych wpisów.

Przechodząc do złożonych apelacji, które z uwagi na treść uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia koncentrują się zasadniczo na formie dokumentów stanowiących podstawę wpisu, Sąd Okręgowy chciałby zaznaczyć, że nie podziela w pełni argumentów w nich zawartych.

Zgodnie z art. 626 (8)§ 1 k.p.c. sąd, rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten zakreśla kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zasadniczo więc, sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego poza granice określone cytowanym przepisem ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze wskazanych w tym przepisie dowodów. Takie stanowisko zostało już ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: postanowienie z 20 stycznia 2016r, IV CSK 438/15, postanowienie z 11 marca 2015r II CSK 273/14, postanowienie z 4 lipca 2014r II CSK 574/13) oraz orzecznictwie sądów powszechnych. W postanowieniu z 11 marca 2015 roku Sąd Najwyższy wskazał: „W postępowaniu wieczystoksięgowym zasadą jest, stosownie do art. 626[8] § 1 KPC, dokonywanie wpisu jedynie na wniosek i w jego granicach. Zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis, zgodnie z art. 626[8] § 2 KPC, obejmuje badanie jedynie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to, że wyłączone jest zarówno badanie przez sąd innych dokumentów niż dołączone do wniosku, jak i okoliczności, które nie wynikają z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby stanowić podstawę wpisu. Niedopuszczalne jest również prowadzenie postępowania dowodowego, zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu, która nie wynika z przedstawionych dokumentów. Sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w dacie złożenia wniosku oraz kolejnością jego wpływu. Zakres rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy obejmuje kontrolę prawidłowości orzeczenia sądu pierwszej instancji, dokonywaną na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej”.

Sąd Najwyższy nie wykluczył możliwości wskazania przez wnioskodawcę, jako podstawy wpisu, dokumentów znajdujących się już w aktach tej samej księgi wieczystej. W postanowieniu z dnia 9 marca 2005 r. , III CK 233/04, orzekł bowiem, że: „reguła dołączania do wniosku dokumentu stanowiącego podstawę wpisu nie wyklucza możliwości posłużenia się nim po złożeniu do akt. Ponieważ celem kategorycznego nakazu dołączania dokumentów do wniosku jest zapewnienie sprawności działania sądu prowadzącego księgę wieczyste i zapewnienie ich przejrzystości, wskazanie jako podstawy wpisu dokumentu znajdującego się już w aktach tej samej księgi nie narusza przepisów”.

Apelujący, jako jeden z argumentów podważających rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji, wskazali, iż sąd był całkowicie bierny i nie przeprowadził stosownego, pogłębionego postępowania dowodowego, co skutkowało pominięciem złożonych przez zarząd wspólnoty, w toku wcześniejszych postępowań wieczystoksięgowych, oryginałów zaświadczeń o samodzielności wszystkich lokali.

Należy jednak zauważyć, co nie wydaje się być kwestionowane przez wnioskodawców, że dokumenty w postaci zaświadczeń o samodzielności lokali zostały dołączone do wniosku w formie notarialnie poświadczonych kopii - bez odwołania się do ich urzędowych odpisów znajdujących się w aktach niniejszej księgi. Z tej też przyczyny, stanowisko

apelujących w zakresie możliwości badania innych niż dołączone do wniosku dokumentów nie znajduje uzasadnienia w treści art. 626[8] kpc.

Sąd odwoławczy, przechodząc do zarzutu naruszenia art. 129 § 2 k.p.c. oraz art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, także nie podzielił argumentacji apelujących.

Sąd Okręgowy zna orzeczenie Sądu Najwyższego z 20 listopada 2014 roku w sprawie V CSK 9/14, choć wyrażony w nim pogląd może rodzić szereg wątpliwości, które zostaną omówione poniżej. Należy jednak zauważyć, co podkreślił SN w uzasadnieniu tego orzeczenia, że w sprawie, w której rozpoznawana była skarga kasacyjna, nie było możliwości uzyskania odpisu decyzji sporządzonego zgodnie z art. 250 k.p.c. z uwagi na brak, w archiwach starostwa powiatowego i urzędu wojewódzkiego, akt sprawy w której została wydana decyzja. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie zachodzi. Wnioskodawcy mieli możliwość bądź odwołania się do złożonych wcześniej i znajdujących się w aktach księgi wieczystej dokumentów, bądź też złożenia odpisów zaświadczeń o samodzielności lokali w wydanych przez właściwy organ – Prezydenta Miasta P..

Praktyka orzecznicza sądów powszechnych w postępowaniu wieczystoksięgowym w zakresie stosowania art.129 kpc, wbrew twierdzeniom apelujących, nie jest jednolita, pomimo wskazanego postanowienia SN.

Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy zawarte w nim żądanie dokonania określonego wpisu, znajduje oparcie w dołączonych do wniosku dokumentach, stanowiących podstawy wpisu i czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia. Badanie formy wniosku zakłada sprawdzenie, czy odpowiada on warunkom formalnym. Badania treści księgi wieczystej nie jest tożsame z badaniem akt księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym, sąd ogranicza się jedynie do sprawdzenia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i co do zasady, do ustalenia, czy prawo, którego ujawnienia bądź też wykreślenia domaga się wnioskodawca, wywodzi się z prawa poprzednika. Analiza treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. Na sądzie spoczywa zatem obowiązek badania, czy dana czynność prawna, objęta dokumentem, uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi wieczystej. Dokument stanowiący podstawę wpisu musi spełniać również ściśle określone wymogi co do jego formy.

Formę dokumentów, które mogą stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej reguluje art. 31 ust. 1 ukwh. W doktrynie przyjmuje się, że regulacja art. 31 ust. 1 kwh polega na tym, że wpis może być dokonany na podstawie co najmniej dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują, innej - „lepszego formy” dokumentu, z tymże przewidziana w tym przepisie zasada notarialnego poświadczenia podpisu na dokumencie, nie odnosi się do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 kpc. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 października 2013 roku, w sprawie IV CSK 20/13 stwierdził, że: „Zasada notarialnego potwierdzenia podpisu na dokumencie, który ma stanowić podstawę wpisu do księgi nie dotyczy - poza orzeczeniami sądowymi stanowiącymi podstawę wpisu - dokumentów urzędowych w rozumieniu art.244 kpc (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia: 9 marca 2005 r., III CK 132/04, 17 listopada 2011 r., IV CSK 74/11, 12 stycznia 2012, IV CSK 251/11, 5 lipca 2013 r., IV CSK 742/12, nie publikowane). Zgodnie bowiem z art.250 kpc zd. pierwsze, jeżeli dokument znajduje się w aktach organu, o którym mowa w art.244 § 1 kpc (organu władzy publicznej) wystarczy przedstawić urzędowo poświadczony przez ten organ odpis.”

Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania (art. 244 § 1 kpc), a także sporządzone przez organizacje zawodowe, samorządowe, spółdzielcze i inne organizacje społeczne w zakresie zleconych im przez ustawę spraw z dziedziny administracji publicznej (art. 244 § 2 kpc) – stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Funkcje oryginału zastępuje ich urzędowy odpis, jako że oryginał jest wyłączony z obrotu i pozostaje w aktach sprawy. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 czerwca 2007 r., Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ustawodawca, przewidując w art. 250 § 1 kpc możliwość przedstawienia przez organ państwowy urzędowo poświadczonego przez ten organ odpisu dokumentu, znajdującego się w jego aktach, miał na względzie odpis z oryginału. Sąd Okręgowy podziela stanowisko,

że tylko taki odpis stanowi pełnowartościową podstawę wpisu do księgi wieczystej i zapewnia bezpieczeństwo obrotu, spełniając tym samym cel, jakiemu służą księgi wieczyste.

Dokumenty urzędowe nieodpowiadające wyżej opisanym wymaganiom, ich niepoświadczony odpisy, odpisy z odpisów, kopie (foto- i kserokopie) nie mogą stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej.

Należy zgodzić się z apelującymi, że żaden przepis Kodeksu postępowania cywilnego *expressis verbis* nie wyłącza zastosowania art. 129 kpc w postępowaniu wieczystoksięgowym. Skoro tak, to na podstawie art. 13 § 2 kpc należałoby stosować go odpowiednio, ale „stosowanie odpowiednie” nie zakłada stosowania przepisu wprost, lecz – jak sama nazwa wskazuje – z odpowiednimi zmianami.

Zgodnie z art. 129 § 2 kpc zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa, natomiast § 3 stanowi, że zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa ma charakter dokumentu urzędowego. Zdaniem sądu odwoławczego, cytowane paragrafy należy jednak interpretować ściśle w powiązaniu z pozostałymi paragrafami tego przepisu, które stanowią:

„§ 1. Strona powołująca się w piśmie na dokument obowiązana jest na żądanie przeciwnika złożyć oryginał dokumentu w sądzie jeszcze przed rozprawą oraz

§ 4. Jeżeli jest to uzasadnione okolicznościami sprawy, sąd, na wniosek strony albo z urzędu, zażąda od strony składającej odpis dokumentu o którym w § 2, przedłożenia oryginału tego dokumentu”.

Jak wynika zatem z brzmienia art. 129 kpc, nawet jeśli strona dowodzi jakąś okoliczność za pomocą odpisu dokumentu poświadczonych za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika profesjonalnego, to i tak, na żądanie przeciwnej strony albo na żądanie sądu, który działać może tu z urzędu, musi przedłożyć oryginał dokumentu.

W postępowaniu wieczystoksięgowym sytuacja taka nie może mieć miejsca, z uwagi na fakt, że sąd rozpoznaje wniosek o wpis wyłącznie na posiedzeniu niejawnym, bez udziału uczestników a o decyzji sądu dowiadują się oni w momencie doręczenia im zawiadomienia o wpisie, bądź też innego rozstrzygnięcia. Uczestnicy zatem nie mają tym samym możliwości żądać na etapie postępowania w I instancji przedłożenia jej oryginału dokumentu. Z tego właśnie względu dokonywanie wpisów w oparciu o dokumenty nie spełniające warunków formalnych stałoby w sprzeczności z rolą sądu wieczystoksięgowego.

Apelujący reprezentowani przez adwokata M. M. (2) poza zarzutem naruszenia art. 129 § 2 k.p.c. w związku z 13 § 2 k.p.c., zarzucili naruszenie przepisów rozporządzenia ministra sprawiedliwości 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. W szczególności § 29 który 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, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Zdaniem apelujących, przepisy rozporządzenia w ogóle nie nakładają obowiązku przedstawienia zaświadczenia o samodzielności lokali, jako że dokument ten nie stanowi podstawy wpisu zgodnie z rozporządzeniem.

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 26 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece podstawą oznaczenia nieruchomości, w tym nieruchomości lokalowej, są dane katastru nieruchomości. W obowiązującym systemie prawa brak innej ustawowej regulacji dotyczącej oznaczenia lokalu. Przepisami niższej rangi regulującymi kwestie oznaczenia lokalu jest rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, które zostało wydane na podstawie delegacji zawartej w art. 24 ust. 3 uwkh. Tak jak słusznie wskazali apelujący, zgodnie z § 29 tego rozporządzenia 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. W komentarzu do wpisów w księgach

wieczystych („Komentarz do wpisu w księgach wieczystych”, Piotr Siciński, pod red. Jacka Ignaczewskiego, Lexis Nexis, wydanie 1, Warszawa 2013, str.348), autor zauważa, że rozporządzenie z 17 września 2001 roku w sprzeczności do ustawy, która wyraźnie akcentuje pierwszeństwo danych katastru- jako pierwszoplanową podstawę oznaczenia w księdze wieczystej akcentuje akt notarialny lub orzeczenie sądu. Zdaniem komentatora takie odwrócenie ciężaru stanowi relikwyt zakresu tych danych katastru i nie obejmowały informacji o lokalach i ma uzasadnienie tylko w okresie do 31 grudnia 2010 roku do kiedy stosownie do § 80 ust. 1 pkt 3 lit. b rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków musiały być założone z kartoteki i rejestry także dla terenów wiejskich.

Należy jednak zauważyć, że wbrew twierdzeniom apelujących do wniosku nie zostały dołączone ani wypisy z rejestru lokali lub wypisy z kartoteki lokali. Arkusz danych ewidencyjnych lokali samodzielnych dołączony do wniosku, a sporządzony przez jednego ze współwłaścicieli nie stanowi dokumentu wymienionego w § 29 rozporządzenia.

Tak skonstruowany zarzut wymaga wskazania, że podstawą materialnoprawną do wydania zaświadczenia o samodzielności lokali jest art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Przepis art. 2 ust. 1 ustawy stanowi, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy zawiera ust. 2 tego przepisu. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Spełnienie wymagań, o którym mowa w ust. 2 stwierdza starosta w formie zaświadczenia (ust.3 art.2). Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem także na wyrzucie operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu (art.2 ust.5uwl).

Nie może budzić żadnych wątpliwości, że w wypadku, gdy do ustanowienia odrębnej własności lokali dochodzi w drodze umowy, zaświadczenie o samodzielności lokali daje podstawę sądowi wieczystoksięgowemu do stwierdzenia samodzielności lokalu. Niedołączenie takiego zaświadczenia do wniosku wieczystoksięgowego stanowi podstawę do jego oddalenia (tak też SN w postanowieniu z dnia 3 października 2000r, I CKN 940/00).

Rozważenia jednak wymaga, na co nie zwracają uwagi apelujący, czy zaświadczenie o samodzielności lokali jest dokumentem niezbędnym do założenia ksiąg wieczystych dla odrębnych lokali powstałych z mocy prawa.

Zdaniem sądu odwoławczego, odpowiedź na to pytanie jest pozytywna. Jak wynika z treści w przedłożonych zaświadczeniach podstawą ich wydania jest dokumentacja inwentaryzacyjna, która stanowi integralną część zaświadczenia. Rzut kondygnacji budynku jest elementem oznaczenia lokalu (art.2 ust.5 uwl) i winien on stanowić załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSO Beata Woźniak SO Danuta Silska SSO Małgorzata Radomska- Steplewska