

# POSTANOWIENIE

**Dnia 16 kwietnia 2019 r.**

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

**w składzie:**

Przewodniczący: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska (spr.)

Sędziowie: SO Agnieszka Śliwa

SO Tomasz Żak

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2019 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku E. Ł., B. L., B. M., W. D., P. C., K. C., A. i A. R. (1), D. i R. P.

o wyodrębnienie lokali

na skutek apelacji wnioskodawców: E. Ł., B. L., B. M., W. D., P. C.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 23 listopada 2018 r.

sygn. akt KW (...)

Dz. Kw./(...)

**postanawia:**

1. oddalić apelację;
2. kosztami postępowania odwoławczego obciążyć wnioskodawców w zakresie przez nich poniesionym.

Agnieszka Śliwa Małgorzata Radomska-Stęplewska Tomasz Żak

## UZASADNIENIE

W dniu 6 czerwca 2018 r. wpłynął do Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu wniosek złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego przez notariusza A. S. w P., REP.(...) - obejmujący żądania:

- wykreślenia w dziale III księgi wieczystej nr (...) dożywotniego prawa użytkowania wpisanego na rzecz W. P.,
- wyodrębnienia z księgi wieczystej nr (...) lokali mieszkalnych o numerach: (...), (...) oraz lokali niemieszkalnych: (...) i strychu, znajdujących się w budynku przy ulicy (...) i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych na podstawie umowy sprzedaży oraz umowy zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali z dnia 06.06.2018 r. Do wniosku dołączone zostały następujące dokumenty: wypis aktu notarialnego, obejmujący umowę sprzedaży oraz zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali z dnia 06.06.2018 r., sporządzoną przed notariuszem A. S. w P., o numerze Repertorium A (...); wypis aktu notarialnego, obejmujący pełnomocnictwo z dnia 16.05.2018 r., sporządzone przed notariuszem A. S. w P., o numerze Repertorium A (...); wypis aktu notarialnego, obejmujący pełnomocnictwo z dnia 01.06.2018 r., sporządzone przed notariuszem A. S. w P., o numerze Repertorium A (...); wypis aktu notarialnego, obejmujący pełnomocnictwo z dnia 18.08.2017 r., sporządzone przed notariuszem

A. S. w P., o numerze Repertorium A (...); odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 10.05.1999 r. w sprawie o sygn. akt III Ns 5406/96/7 o częściowym zniesieniu współwłasności; 13 zaświadczeń o samodzielności lokali z dnia 20.02.2018 r.; 11 inwentaryzacji lokali. Nadto w dniu 29 czerwca 2018 r. do przedmiotowego wniosku dołączono 13 wypisów z kartoteki lokali z dnia 25.06.2018 r.

Postanowieniem z dnia 28 września 2018 r. referendarz sądowy oddalił wniosek w części dotyczącej wyodrębnienia lokali z uwagi na brak skuteczności zbycia udziałów przez R. i D. P. (1) na rzecz pozostałych wnioskodawców. Wniosek w części dotyczącej wykreślenia dożywotniego prawa użytkowania wpisanego na rzecz W. P. został uwzględniony.

Skargę od powyższego orzeczenia wnieśli E. Ł., B. L., W. D., P. C., podnosząc, iż udział przysługujący D. i R. P. omyłkowo nie został ujawniony w księdze wieczystej po wyodrębnieniu lokalu nr (...).

W myśl art. 398 (22) § 2 i 3 k.p.c. w razie wniesienia skargi orzeczenie referendarza sądowego traci moc, a sąd rozpoznaje sprawę jako sąd I instancji.

***Postanowieniem z dnia 23 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu oddalił wnioski o wyodrębnienie lokali i orzekł o kosztach postępowania (k. 433).***

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że w myśl dyspozycji z art. 626<sup>8</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Z treści księgi wieczystej (...) wynika, że jest ona prowadzona dla nieruchomości gruntowej położonej w P., przy ulicy (...) i ulicy (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny. W dziale II jako współwłaściciele nieruchomości ujawnieni zostali: B. M. w udziale 2625/8000, E. Ł. w udziale 408/8000, A. i A. R. (2) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 411/8000, B. L. w udziale 450/8000, K. C. w udziale 397/8000, W. D. w udziale 710/8000, P. C. w udziale 751/8000 oraz właściciele wyodrębnionych lokali: numer (...) w udziale 824/8000, numer(...) w udziale 824/8000, numer (...)w udziale (...). Suma udziałów wszystkich współwłaścicieli wynosi 7824/8000. Lokale nr (...) zostały wyodrębnione na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 10.05.1999 r. w sprawie o sygn. akt III Ns 5406/96/7 o częściowym zniesieniu współwłasności. Z treści kompletnej ww. księgi wynika, że przy wyodrębnianiu lokalu nr (...) umniejszono udział M. W. z 1000/8000 (1/8) do 176/8000 i wpisano udział w nieruchomości wspólnej związany z tym lokalem w wysokości 824/8000 (tj. 103/1000), a przy wyodrębnieniu lokalu nr (...) wykreślono w całości udział W. T. w wysokości 1000/8000 (1/8) i wpisano udział w nieruchomości wspólnej związany z tym lokalem w wysokości 824/8000 (tj.103/1000). Tymi działaniami umniejszono cały ujawniony w księdze wieczystej o 176/8000. Udział ten nie był przedmiotem innych czynności prawnych. Udział pozostały M. W. - 176/8000, nabył R. P. do jego majątku osobistego na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 lutego 2014 r., akt notarialny notariusza P. J., Rep. A (...) (k.94- 96 akt), a który następnie zbył go w częściach na rzecz aktualnie ujawnionych współwłaścicieli nieruchomości.

Z treści postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 10.05.1999 r. w sprawie o sygn. akt III Ns 5406/96/7 o częściowym zniesieniu współwłasności wynika, że Sąd dokonał częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) (obecnie (...)) w ten sposób, że ustanowił odrębną własność lokalu nr (...) z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 103/1000, który przyznał na wyłączną własność M. W. i lokalu nr (...) z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 103/1000, który przyznał na wyłączną własność W. T.. Orzeczeniem tym przyznano określoną kwotę tytułem spłaty należną od R. i D. P. (1) na rzecz M. W.. Lokal nr (...) został przyznany W. T. bez spłat i dopłat. W orzeczeniu tym nie określono, czy własność wskazanych lokali ma powstać w ramach całości czy części udziałów dotychczasowych współwłaścicieli, M. W. i W. T., co spowodowało odmienną jego wykładnię przy ich wyodrębnianiu, a w konsekwencji różne wpisy w księdze wieczystej dotyczące udziałów w nieruchomości wspólnej dotychczasowych współwłaścicieli.

Przy zawarciu umowy z dnia 06 czerwca 2018 r. M. S., działająca w imieniu i na rzecz D. i R. małżonków P. oświadczyła, że małżonkom R. i D. P. (1) omyłkowo nie został przypisany udział w wysokości 176/8000 pozostały

po wyodrębnieniu lokalu nr (...) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, bez wskazania podstawy prawnej nabycia tegoż udziału. Następnie oświadczyła, że reprezentowane przez nią osoby sprzedają cały przysługujący im udział wynoszący 176/8000 we własności zabudowanej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w następujący sposób: B. M. udział wynoszący 109/8000, E. Ł. udział wynoszący 7/8000, A. i A. małżonkom R. udział wynoszący 25/8000, B. L. udział wynoszący 10/8000, K. C. udział wynoszący 9/8000, W. D. udział wynoszący 16/8000. Następnie współwłaściciele nieruchomości oświadczyli, że dokonują zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w ramach udziałów dotychczas im przysługujących i nabytych niniejszą umową od małżonków P..

Analizując powyższe ustalenia, zdaniem Sądu Rejonowego, słusznie referendarz sądowy uznał, że nie wykazano następstwa prawnego w zakresie udziału 176/8000 małżonków P., czego wymaga art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Nawet przy przyjęciu, że należało pozostawić M. W. i W. T. udziały w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w wysokości po 176/8000 przy wyodrębnieniu obu lokali, tj. nr(...) po zniesieniu współwłasności nieruchomości postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 10.05.1999 r. w sprawie o sygn. akt III Ns 5406/96/7, to brak jest podstaw do ustalenia, że udział ten nabyli małżonkowi P.: czy to na podstawie tegoż postanowienia, czy też innej czynności prawnej. Wyjaśnienie kwestii własności brakującego obecnie w księdze wieczystej udziału w wysokości 176/8000 być może będzie możliwe w drodze dokonania wykładni postanowienia w sprawie o sygn. III Ns 5406/96/7 lub powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z pewnością nie jest to usterka, która może zostać sprostowana na podstawie art. 626(13)par. 1 k.p.c.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy uznał, że wobec niewykazania komu przysługuje własność udziału, będącego przedmiotem obrotu, nie można umowy z 6 czerwca 2018 r. w tym zakresie uznać za skuteczną, a w następstwie tego nie jest możliwe zniesienie współwłasności zgodnie z postanowienia umowy. Dlatego też skargę uznał za bezzasadną i na podstawie art. 626 (9) k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

**Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu z dnia 23 listopada 2018 roku (sygn. akt DZ.KW(...)- (...)) wnieśli wnioskodawcy: E. Ł., B. L., B. M., W. D., P. C. , zaskarżając ww. postanowienie w całości.**

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na uznaniu, że dokumenty załączone do wniosku oraz dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nie pozwalają na stwierdzenie, komu przysługuje prawo własności udziału w nieruchomości wynoszącego 176/8000 części, który jest przedmiotem umowy z dnia 06 czerwca 2018 roku (Repertorium A (...)), którą z tego powodu uznano za nieskuteczną, a w jej następstwie nie jest możliwe zniesienie współwłasności nieruchomości i ustanowienie odrębnej własności lokali.

Mając na uwadze powyższe, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie o wyodrębnieniu lokali z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu pod numerem (...) zgodnie z treścią wniosku z dnia 6 czerwca 2018 roku.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że zaskarżone postanowienie jest niesłuszne i nie może się ostać z następujących względów.

Sąd I instancji wskazał, że na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 10 maja 1999 roku (sygn. akt III Ns 5406/96/7) nie sposób ustalić kto nabył nieujawniony w księdze wieczystej udział w nieruchomości wynoszący 176/8000, który przed częściowym zniesieniem współwłasności składał się na udział stanowiący własność W. T.. W tym miejscu wskazać należy, że uczestnikami postępowania o częściowe zniesienie współwłasności poza W. T., na rzecz którego przypadło prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) i M. W., na rzecz której przypadło prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...), byli jedynie R. i D. P. (2). W konsekwencji, skoro M. W. poza lokalem otrzymała również splatę, co wynika z pkt. 4 ww. postanowienia, a W. T., co wynika z pkt. 5

ww. postanowienia, otrzymał lokal bez spłat i dopłat ze strony pozostałych uczestników (tj. R. i D. P. (1)) to logicznym jest, że pozostały stanowiący jego własność udział w nieruchomości wynoszący 22/1000 (176/8000) przypadł właśnie na ich rzecz.

Wskazać przy tym należy, że gdyby intencją Sądu Rejonowego w Poznaniu, który wydał postanowienie w sprawie III Ns 5406/96/7 było przyznanie udziałów pozostałych po wyodrębnieniu lokali mieszkalnych na rzecz M. W. i W. T., to z całą pewnością nie orzekałby on o spłatach i dopłatach pomiędzy uczestnikami postępowania. Udziały obu ww. osób w nieruchomości wspólnej w zupełności pokrywały bowiem udziały konieczne do ustanowienia odrębnej własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami (...), a co za tym idzie nie byłoby konieczności orzekania o jakichkolwiek dodatkowych rozliczeniach pomiędzy współwłaścicielami.

Istotnym dla niniejszej sprawy pozostaje również fakt, że gdyby nieujawniony w księdze wieczystej udział w nieruchomości wynoszący 176/8000 miał przypaść na rzecz W. T., to z całą pewnością złożyłby on wniosek o ujawnienie go w tym zakresie jako współwłaściciela nieruchomości. W. T. po uprawomocnieniu się postanowienia o częściowym zniesieniu współwłasności złożył jedynie wniosek o ujawnienie go jako właściciela lokalu mieszkalnego numer (...), a co za tym idzie wiedział, że nie jest już właścicielem nieruchomości w jakimkolwiek innym udziale. Gdyby było inaczej, to z pewnością, jako osoba racjonalna i dbająca o swoje uzasadnione interesy, złożyłby stosowny wniosek w tym zakresie.

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

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

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 określa kognicję nie tylko sądu prowadzącego księgę wieczystą, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu lub jego odmowy.

Nietrafny okazał się zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, polegającego na uznaniu, że dokumenty załączone do wniosku oraz dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nie pozwalają na stwierdzenie, komu przysługuje prawo własności udziału w nieruchomości wynoszącego 176/8000 części, który jest przedmiotem umowy z dnia 06 czerwca 2018 roku (Repertorium A (...)), a którą z tego powodu uznano za nieskuteczną, co doprowadziło do oddalenia wniosku.

Podkreślić należy, że sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym w ramach kognicji wyznaczonej przez art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. orzeka wyłącznie na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku. Nie może zatem uwzględniać żadnych dalszych okoliczności niewynikających z załączonych dokumentów oraz przeprowadzać własnych dowodów i dokonywać na ich podstawie własnych ustaleń (por. orzeczenia SN w sprawach III CZP 81/93, II CK 265/04).

W ocenie Sądu Okręgowego zgodzić należało się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 10 maja 1999 roku (sygn. akt III Ns 5406/96/7) o częściowym zniesieniu współwłasności nieruchomości ( k.204 akt) nie sposób ustalić, kto nabył nieujawniony w księdze wieczystej udział w nieruchomości wynoszący 176/8000, który przed częściowym zniesieniem współwłasności składał się na udział należący do W. T.. Z treści sentencji tego postanowienia nie wynika bowiem, komu przyznano udział wynoszący 176/8000, a w szczególności, że przypadł on małżonkom D. i R. P.. Sąd wieczystoksięgowy nie jest natomiast uprawniony do dokonywania interpretacji tego postanowienia w kierunku wskazywanym przez apelujących wnioskodawców i czynienia własnych ustaleń co do intencji Sądu Rejonowego Poznaniu, który wydał postanowienie z dnia 10 maja 1999 r. Rację ma Sąd I instancji, że wyjaśnienie kwestii własności brakującego obecnie w księdze wieczystej udziału w wysokości 176/8000 być może będzie możliwe w drodze dokonania wykładni postanowienia w sprawie o sygn. III Ns 5406/96/7 lub w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając powyższe okoliczności na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Agnieszka Śliwa Małgorzata Radomska-Stęplewska Tomasz Żak