

**II Ca 884/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach - Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Klesyk

Sędziowie: SSO Elżbieta Ciesielska

SSO Rafał Adamczyk (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2015 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółka Jawna (...) z siedzibą w K.

o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 30 kwietnia 2015 r., sygn. akt Dz. Kw. (...)

postanawia: oddalić apelację.

SSO Małgorzata Klesyk SSO Elżbieta Ciesielska SSO Rafał Adamczyk

## ZARZĄDZENIE

(...)

**Sygn. akt II Ca 884/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2015 r., sygn. akt Dz. Kw. 2015/15, Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił wniosek (...) Spółki jawnej B. i D. Ś. z siedzibą w K. o zmianę wpisu w dziale pierwszym księgi wieczystej (...) (punkt 1.) oraz orzekł, że uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt 2.).

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał, iż we wniosku z dnia 3 lutego 2015 r. zwrócono się o dokonanie zmian w księdze wieczystej poprzez wpisanie liczby izb lokalu – 13 oraz powierzchni użytkowej lokalu - 118,78 m<sup>(2)</sup> w miejsce zamieszczonych aktualnie wpisów. Do wniosku zostało dołączone oświadczenie (z podpisem notarialnie poświadczonym, z dnia 29 stycznia 2015 r.) D. Ś., działającego w imieniu i na rzecz (...) Spółki jawnej B. i D. Ś. z siedzibą w K. oraz zaświadczenie Prezydenta Miasta K. z dnia 23 maja 2014 r., (...) wraz z załącznikiem nr 1, potwierdzające, że lokal użytkowy oznaczony numerem (...), położony w budynku mieszkalno – usługowym przy ulicy (...) w K. jest samodzielny. Postanowieniem z dnia 20 marca 2015 r. wniosek został oddalony przez referendarza sądowego i na to orzeczenie wnioskodawca złożył skargę w dniu 31 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy powołał się następnie na dyspozycję art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903, ze zmianami), który określa sposób obliczania udziału właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej. Sąd wyjaśnił, że w sytuacji, gdy powierzchnia użytkowa

należącego do wnioskodawcy lokalu użytkowego nr (...) uległa pomniejszeniu, to automatycznie zmniejszyła się również powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku, a tym samym zmieniają się udziały pozostałych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 3 pkt 5a wymienionej ustawy, stąd też do zmiany powierzchni użytkowej lokalu potrzebna jest: umowa zawarta pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami lokali i właścicielem lokalu wyodrębnionego albo uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, w formie prawem przewidzianej. Sąd podniósł także, iż żądanie wniosku dotyczy wpisu w księdze wieczystej trzynastu izb w lokalu (...), podczas gdy w oświadczeniu z dnia 29 stycznia 2015 r. wymieniono dwanaście izb. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy oddalił wniosek na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w związku z art. 398<sup>22</sup> § 2 i 3 k.p.c. (k. 41 - 42v).

(...) Spółka jawna B. i D. Ś. z siedzibą w K. wniosła apelację od powyższego postanowienia. Zaskarżyła orzeczenie Sądu Rejonowego w całości, zarzucając błędną ocenę zebranego materiału oraz wadliwą wykładnię przepisów art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Skarżący wskazał, że Sąd Rejonowy nie wyjaśnił w sposób jasny i rzeczowy, z jakich przyczyn odmówił dokonania w księdze wieczystej zmian polegających na wpisaniu istnienia w lokalu trzynastu zamiast trzech izb oraz powierzchni użytkowej tego lokalu - 118,78 m<sup>2</sup> zamiast 124,66 m<sup>2</sup>. Ponadto argumentował, iż regulacja art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie uprawnia do stwierdzenia, że sama zmiana powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu, jako wyłącznie parametr techniczny, wymaga jednoczesnego ponownego ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej – toteż dokumenty wymienione przez Sąd pierwszej instancji nie były wymagane dla uwzględnienia wniosku. Wniosek obejmował bowiem jedynie dane opisowe lokalu, a nie dotyczył innych danych czy praw związanych z lokalem, w tym – zmiany udziału w nieruchomości wspólnej. W ocenie apelującego, Sąd błędnie przyjął, że zmiana powierzchni jednego, istniejącego już lokalu, powinna prowadzić do zmiany udziałów pozostałych współwłaścicieli lokali w częściach wspólnych nieruchomości. Wnioskodawca wyjaśnił, iż w oświadczeniu dołączonym do wniosku nastąpiła pomyłka, gdyż podano ilość magazynów - 3 zamiast 4, co zostało sprostowane w oświadczeniu z dnia 9 czerwca 2015 r. Zdaniem skarżącego, Sąd, mając wątpliwości co do zgodności wniosku w zakresie rodzaju izb lub ich liczby z załączonymi dokumentami, powinien był wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku lub doprecyzowania informacji. Liczba izb w lokalu nie jest związana z jego powierzchnią użytkową ani z wielkością udziałów w częściach wspólnych budynku, zatem – w ocenie skarżącego - wniosek należało uwzględnić przynajmniej w tym zakresie.

Wskazując na powyższe, wnioskodawca domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia lub jego zmiany poprzez dokonanie żądanego wpisu w księdze wieczystej, a także wniosł o zasądzenie kosztów postępowania (k. 45 - 47).

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903, ze zmianami). Nie można zgodzić się z zawartym w apelacji stwierdzeniem, iż zmiana powierzchni jednego z wyodrębnionych lokali nie wpływa na wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Nieruchomością wspólną w rozumieniu powyższej ustawy są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i te urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym znajduje się budynek (art. 3 ust. 2 ustawy). Przepis art. 3 ust. 1 ustawy stanowi, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy, jest prawem związanym z własnością lokalu. Nieruchomość wspólna jako całość jest objęta stosunkiem prawnym współwłasności, a udział właściciela w tej współwłasności, zgodnie z brzmieniem art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Odrębna własność lokalu jest zatem prawem głównym, natomiast nieruchomość wspólna stanowi prawo niesamodzielne, pełniące służebną funkcję w stosunku do prawa głównego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, LEX nr 738095). Z treści art. 3 ust. 3 powołanej ustawy wynika wprost,

że wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oraz z sumą powierzchni wszystkich lokali, a więc jest uzależniona od powierzchni prawa głównego. Tym samym zmiana powierzchni lokalu prowadzi do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, tj. do modyfikacji zakresu prawa mającego charakter części składowej nieruchomości lokalowej. Z wymienionych przyczyn skarżący nie ma racji, iż powierzchnia użytkowa należącego do niego lokalu stanowi wyłącznie „parametr techniczny” i zmiany w tym zakresie pozostają bez wpływu na wielkość udziałów wszystkich współwłaścicieli w częściach wspólnych nieruchomości. Dlatego też nie ulega wątpliwości, że wnioskodawca nie może żądać wpisania w księdze wieczystej innej niż dotychczas powierzchni lokalu usługowego nr (...), bez objęcia wnioskiem zmian w zakresie wielkości udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej - co wymaga przedstawienia stosownych dokumentów. Odrębną kwestią jest to, czy znajduje tu zastosowanie art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i czy do dokonania tego rodzaju modyfikacji wystarczy uchwała większości właścicieli, czy też niezbędna jest umowa zawarta przez wszystkich właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali. W powołanym wcześniej postanowieniu z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10 (LEX nr 738095) Sąd Najwyższy przyjął bowiem, że przepis ten dopuszcza zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział został błędnie wyliczony, czyli w przypadku gdy zachodzi potrzeba sprostowania omyłki rachunkowej. Pomyłka rachunkowa podlega wówczas usunięciu bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Należy natomiast wykluczyć dopuszczalność decydowania w drodze uchwały podjętej większością głosów o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo główne. W takim wypadku, w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wielkości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali, tak jak w sytuacji opisanej w art. 3 ust. 7 ustawy (por. też uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188). Definitywne rozstrzygnięcie tego zagadnienia o tyle jednak nie ma znaczenia w rozpoznawanej sprawie, że wnioskodawca nie przedłożył żadnego z wymienionych wyżej dokumentów, ani nie objął wnioskiem zmian w wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd Rejonowy nie był zobligowany do wzywania wnioskodawcy do modyfikowania, uzupełniania wniosku czy też do żądania dodatkowych dokumentów. Kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym reguluje przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd ten rozważa jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku dokonanie przez sąd pierwszej instancji wpisu lub też jego odmowa były uzasadnione (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 września 2008 r., I CSK 60/08, LEX nr 465956). Zakres badania sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to jednocześnie niedopuszczalność prowadzenia przez sąd jakichkolwiek własnych dowodów i czynienia ustaleń na ich podstawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2006 r., I CSK 115/06, LEX nr 1312347). Dlatego dokonanie wpisu opierającego się na dokumentach nieprzedłożonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego, a brak dołączenia do wniosku dokumentu uzasadniającego wniosek powoduje, że nie ma podstawy do jego uwzględnienia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2003 r., III CKN 1155/00, Monitor Prawniczy 2007/2/103). Zarówno stwierdzenie braku podstawy, jak i przeszkody do dokonania wpisu w znaczeniu materialnoprawnym skutkuje - stosownie do art. 626<sup>9</sup> k.p.c. - oddaleniem wniosku a limine, bez wzywania do jego uzupełnienia. Z tych względów nie jest zasadny zawarty w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Dodatkowo należy podnieść, że uchwała Sądu Najwyższego z 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, OSNC 2012/6/68, na którą powoływała się w apelacji (...) Spółka jawna B. i D. Ś. z siedzibą w K., została wydana na gruncie zupełnie innego stanu faktycznego, gdyż dotyczyła sytuacji, w której właściciel samodzielnego lokalu mieszkalnego poprzez dokonaną przebudowę przyłączył do niego części wspólne nieruchomości. Cytowany przez wnioskodawcę fragment uzasadnienia orzeczenia zmierzał do podkreślenia różnic pomiędzy przebudową wewnątrz danego lokalu a sytuacją, gdy prace te obejmują także część wspólną nieruchomości, jednak zamieszczone tam stwierdzenia, że przebudowa samodzielnego lokalu mieszkalnego dokonana w jego obrębie nie wpływa na powierzchnię innego samodzielnego lokalu ani na powierzchnię nieruchomości wspólnej nie wykluczają takiego wpływu na udział każdego ze współwłaścicieli w

nieruchomości wspólnej, obliczany według zasad przewidzianych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Żądanie zmiany wpisu liczby izb w lokalu nie mogło natomiast zostać uwzględnione przede wszystkim z uwagi na rozbieżności w treści samego wniosku oraz załączonego do niego oświadczenia co do ilości i rodzaju wyodrębnionych pomieszczeń. Wnioskodawca domagał się wpisania informacji o tym, że lokal obecnie składa się z trzynastu izb, podczas gdy wymienił i nazwał jedynie dwanaście pomieszczeń. Ponadto, zgodnie z § 33 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122 ze zmianami), w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej wpisuje się odpowiednio m. in. dane o usytuowaniu w budynku, liczbę izb, ich rodzaj, pomieszczenia przynależne, ich rodzaj i położenie, numery kart akt, pod którymi znajduje się podstawa oznaczenia lokalu. Tym samym dla dokonania wpisu konieczne jest nie tylko podanie ogólnej liczby pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, ale niezbędnym jest też równoczesne określenie rodzaju każdej z izb. Wbrew temu, co zarzucał skarżący, Sąd Rejonowy nie był zobowiązany do wzywania wnioskodawcy do uzupełnienia czy doprecyzowania wniosku. Nieuprawnione jest bowiem traktowanie przeszkody do wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. jako braku formalnego wniosku. Brak formalny to brak wniosku jako pisma procesowego i tylko takie uchybienie może zostać usunięte na podstawie wezwania, przy odpowiednim zastosowaniu art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 marca 2004 r., V CK 448/03, LEX nr 183791). Nie takiego braku dotyczy jednak art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. stanowi w szczególności brak odpowiednich dokumentów. W obowiązującym, zmienionym w stosunku do poprzedniego (uchylony art. 48 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), stanie prawnym brak jest podstaw do wzywania do usunięcia przeszkody do wpisu. Jednoznaczne brzmienie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. nakazuje w takim wypadku wprost oddalenie wniosku (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 3 października 2014 r., V CSK 573/13, LEX nr 1551682). Próba wyjaśnienia przez wnioskodawcę wymienionych kwestii dopiero na etapie postępowania odwoławczego - poprzez dołączenie do apelacji pisemnego oświadczenia, w którym wymieniono trzynaście izb, wraz z określeniem rodzaju każdego z pomieszczeń - była spóźniona. Regulacja art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, wówczas gdy mają one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku. Powołany przepis wyznacza bowiem kognicję zarówno sądu pierwszej, jak i drugiej instancji. Oznacza to, że również Sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis (lub jego odmowa) pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści zgłoszonego wniosku, treści i formy przedłożonych dokumentów, stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu lub jego odmowy) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji powinna być zatem ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001/12/183; z 5 października 2005 r., II CK 781/04, LEX nr 187020; z 6 października 2006 r., V CSK 214/06, LEX nr 327887; z 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, LEX nr 1129097; z 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, LEX nr 1460722).

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

SSO Elżbieta Ciesielska SSO Małgorzata Klesyk SSO Rafał Adamczyk