

Sygn. akt II Ca 2405/17

POSTANOWIENIE

Dnia 20 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny – Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Lisek

Sędziowie: SSO Katarzyna Biernat-Jarek

SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

Protokolant: osobiście

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku L. T.

przy uczestnictwie: Gminy Miejskiej K.

o wpis

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 29 września 2017 roku, sygnatura akt DzKw/KR1P/00104915-17/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. stwierdzić, iż wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Krzysztof Lisek SSO Grzegorz Buła

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 września 2017 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie oddalił wniosek L. T. o wpis dokonanie w księdze wieczystej następujących wpisów:

- a) w dziale I-O księgi wieczystej (...) nowego oznaczenia lokalu numer (...) na osiedlu (...);
- b) wykreślenia z działu I-O księgi wieczystej (...) ujawnionego lokalu nr (...) objętego księgą wieczystą nr (...);
- c) w dziale II księgi wieczystej nr (...) każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) na osiedlu (...) w K., jako współwłaściciela części wspólnych budynku, z którego lokalu został wydzielony oraz jako użytkownik wieczysty w udziale wynoszącym 22/1000cz.;
- d) w dziale I-Sp księgi wieczystej nr (...) wpisał, że z własnością tego lokalu połączony jest udział we współwłasności budynku, z którego lokal został wydzielony oraz udział w użytkowaniu wieczystym działki objętej księgą wieczystą nr (...) w 22/1000cz.

Sąd Rejonowy ustalił, iż księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku na os. (...) w K.. W dziale I Sp widnieje wpis, iż z własnością wyodrębnionego lokalu związany jest udział w wysokości 22/1000 cz. w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr (...). W dziale II wpisana jest jako właściciel L. T..

Księga wieczysta (...) obejmuje działkę nr (...), obr. (...) K.-N. Huta, zabudowaną budynkiem nr (...), położonym na os. (...), z którego wydzielono 44 lokale. Według treści księgi, w budynku znajdują się 44 samodzielne lokale.

Księga wieczysta nr (...) obejmuje działkę nr (...) obr. (...) K.- N. Huta, zabudowaną budynkiem nr (...), położonym na osiedlu (...) w K., z którego wydzielono lokale.

W dniu 25.09.1995r. wnioskodawczyni i uczestniczka zawarli za numerem Rep. (...) umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, zgodnie z którą strony ustanowiły odrębną własność lokalu nr (...) w budynku nr (...) na osiedlu (...) (kw nr (...)) i własność tak oznaczonego lokalu została przeniesiona na rzecz L. T..

Postanowieniem z dnia 14.07.2017r., sąd wieczystoksięgowy w osobie referendarza sądowego, oddalił wniosek, albowiem powstanie odrębnej własności lokalu poprzez konstytutywny wpis w księdze wieczystej nie może powstać na podstawie modyfikacji umowy, która operowała innym oznaczeniem lokalu. Wskazał, iż należy zawrzeć nową umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz wyeliminować z obrotu prawnego umowę z 1995 r.

Na orzeczenie referendarza sądowego złożyła skargę uczestniczka Gmina Miejska K.. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów 626⁽⁹⁾ k.p.c. w zw. z art. 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, podnosząc, iż brak jest podstaw do wyodrębniania ponownie lokalu, który został już wyodrębniony, a zachodzi jedynie potrzeba zmiany numeracji lokalu z nr (...) na nr (...)i zmiany oznaczenia budynku na nr (...), z którego w rzeczywistości lokal został wyodrębniony.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż zgodnie z przepisem art. 8 ustawy o własności lokali, do przedmiotowo istotnych postanowień umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu należy oznaczenie lokalu i określenie nieruchomości wspólnej. Skarżący traktuje numerację lokalu, budynku, księgi macierzystej jak dane redakcyjne, które w każdej chwili mogą zostać zmienione czy też sprostowane - a są to informacje określające przedmiot umowy. Przedłożona przez strony umowa zmiany z dnia 15.12.2016 r. modyfikuje przedmiotowo istotne postanowienia poprzedniej umowy, określa na nowo nieruchomość wspólną ((...)), miejsce położenia lokalu tj. budynek nr (...) na os. (...) w K. oraz numer lokalu. Oznaczenie lokalu, określenie nieruchomości wspólnej różnią się diametralnie w obydwu umowach, a różnice nie wynikają z oczywistej omyłki - każda z umów dotyczy innego przedmiotu, innej nieruchomości, przedmiotem każdej z umów jest inny lokal (przy czym, z twierdzeń wnioskodawcy wynika wniosek, iż przedmiotem umowy z 1995 roku był lokal nieistniejący). Lokal będący przedmiotem umowy zmiany nigdy nie został wyodrębniony.

W ocenie Sądu pierwszej instancji dokonana przez strony w dniu 15.12.2016 r. modyfikacja umowy z 1995 roku nie może wywrzeć zamierzonych skutków prawnych, a strony powinny zawrzeć nową umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), wskazując, że z lokalem związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego ustanowionym na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) oraz wnieść o założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej. Ponadto strony powinny wyeliminować z obrotu prawnego umowę z 1995 roku poprzez pozbawienie jej skutków prawnych i wnosząc o wykreślenie wszystkich wpisów dotyczących lokalu nr (...). Jako podstawę prawną postanowienia Sąd Rejonowy wskazał art. 626⁹ k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła Gmina Miejska K., która zaskarżył je w całości, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie:

- art. 626⁽⁹⁾ k.p.c. w zw. z art. 7 i 8 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwą ich interpretację, skutkującą błędnym przyjęciem, że dla wyodrębnionego umową z dnia 25.09.1995 r., Rep. (...) lokalu nr (...) w budynku nr (...), co do którego zachodzi konieczność zmiany jego numeracji na nr (...) oraz zmiany oznaczenia budynku na nr (...),

z którego w rzeczywistości lokal ten został wyodrębniony z czym wiąże się konieczność dokonania zmian wpisów w księgach wieczystych lokalowej ((...)) i gruntowych ((...), (...)), koniecznym jest zawarcie nowej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i założenie dla nowo oznaczonego lokalu nowej księgi wieczystej oraz wyeliminowanie z obrotu prawnego umowy z dnia 25.09.1995 r., podczas gdy lokal nr (...) po zmianie na nr (...) został już raz prawnie wyodrębniony i dla sprostowania błędów popełnionych przy jego wyodrębnieniu wystarczającym jest dokonanie w formie aktu notarialnego zmiany umowy z dnia 25.09.1995 r., który winien stanowić podstawę do dokonania wpisów w księdze lokalowej ((...)) oraz w księgach gruntowych ((...), (...));

- art. 626⁽⁹⁾ k.p.c. w zw. z art. 7 i 8 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż dla nowo oznaczonego lokalu nr (...) (poprzednio nr (...)) i przeniesienia go do budynku nr (...) (poprzednio nr (...)), skutkujące koniecznością dokonania zmian wpisów w księgach wieczystych: lokalowej i gruntowych koniecznym jest zawarcie nowej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i założenie dla nowo oznaczonego lokalu nowej księgi wieczystej, podczas gdy lokal ten funkcjonuje w obrocie prawnym od 22 lat, a podstawą prawną jego wyodrębnienia i sprzedaży go wnioskodawczyni oraz utworzenia księgi wieczystej ((...)) stanowiła umowa z dnia 25.09.1995 r.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący domagał się zmiany postanowienia Sądu pierwszej instancji poprzez:

- wpis w księdze wieczystej (...) nowego oznaczenia lokalu mieszkalnego nr „(...)/(...)” w miejsce adresu „(...)”,
- wykreślenie w księdze wieczystej (...) z działu I-O wpisu, że lokal nr (...) został wyodrębniony z księgi (...),
- wpis w księdze wieczystej (...) w dziale II, że z lokalem nr (...) położonym w budynku na os. (...) związany jest udział (...) w prawie użytkowania wieczystego,
- wpis w księdze wieczystej (...) w dziale I-Sp, że z lokalem nr (...) (przyp. SO – należy uznać, iż numer ten jest oczywistą omyłką, a apelujący w istocie miał na myśli lokal nr (...)) związany jest udział (...) cz. w prawie użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

ewentualnie:

uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Ponadto uczestnik wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, choć zarzuty należy uznać częściowo za trafne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym granice kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej określa art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Powyższe oznacza, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym badaniu podlega jedynie treść i forma wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żądanego w nim wpisu. Badanie formy polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymogom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia np. czy prawo, którego wniosek dotyczy wywodzi się z prawa poprzednika.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawca w akcie notarialnym z dnia 15-12-2016 zatytułowanym „zmiana umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego” wniósł o wpis:

- w dziale I-O (...) oznaczenia lokalu os. (...),
- w dziale I-O (...) wykreślenia lokalu nr (...) obj. księgą (...),
- w dziale II księgi (...) kaźdoczesnego właściciela lokalu na osiedlu (...), jako właściciela części wspólnych budynku oraz jako użytkownika wieczystego w udziale wynoszącym 22/1000 części,
- w dziale I- Sp księgi (...), że z własnością tego lokalu połączony jest udział we współwłasności budynku, z którego został lokal wydzielony oraz udział w użytkowaniu wieczystym działki obj. księgą (...) w 22/1000 cz.

Podnieść należy, że w aktach księgi wieczystej KR1P/00214741/4 znajduje się umowa z 25-09-1995 Rep. (...), mocą której dokonano sprzedaży na rzecz L. T. lokalu nr (...), znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym na osiedlu (...), która to nieruchomość była objęta księgą wieczystą nr (...). Z umowy wynika, że z lokalem związany jest udział 22/1000 części w nieruchomości wspólnej oraz dokonano sprzedaży udziału 22/1000 cz. w użytkowaniu wieczystym.

Jak wynika z treści powyższych ksiąg wieczystych:

- dla lokalu objętego postępowaniem prowadzona jest (...), w której wpisany jest lokal mieszkalny położony w K. na Osiedlu (...) w budynku nr (...) o numerze (...). Z opisu tego lokalu wynika, że znajduje się na pierwszym piętrze i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. W dziale II wpisana jest L. T. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 25-09-1995 nr rep. (...). W dziale I-O wpisana jest informacja o przyłączeniu nieruchomości z księgi wieczystej (...). W dziale I-Sp wpisana jest informacja, że z własnością lokalu związany jest udział 22/1000 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...)
- w (...) wpisana jest dz. nr (...)zabudowana budynkiem mieszkalnym położonym na osiedlu (...), w dziale I-O wpisana jest informacja, że z tej nieruchomości wyodrębniono lokal nr (...) do księgi wieczystej nr (...).
- (...) w dziale I-O wpisana jest dz. (...)zabudowana budynkiem położonym na osiedlu (...). W dziale tym ujawniono, że w przedmiotowym budynku znajduje się 44 samodzielnych lokali, a także iż z przedmiotowej księgi zostało już wydzielonych 44 lokali wśród, których nie ujęto lokalu nr (...), jak również lokalu o nr (...). W dziale II jako wyłączny właściciel nieruchomości wpisana jest Gmina Miejska K..

Wraz z niniejszym wnioskiem wnioskodawczyni przedłożyła umowę zmiany umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 25-09-1995 Rep. (...) w taki sposób, że:

- pkt I otrzymał brzmienie, iż w (...) wpisana jest dz. (...)zabudowana domem mieszkalnym położonym na osiedlu (...), zamiast oświadczenia przedstawicieli Gminy Miejskiej K., iż prowadzona jest księga wieczysta nr (...) dla nieruchomości oznaczonej jako dz. nr (...), zabudowana domem mieszkalnym na Osiedlu (...),
- pkt II otrzymał brzmienie, iż strony oświadczają, że na I piętrze budynku nr (...) znajduje się samodzielny lokal mieszkalny nr (...) o pow. 56,18m⁽²⁾, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, na dowód czego przedkładają zaświadczenie wydane przez Wydział Nadzoru Budowlanego z dnia 22.08.1995r, nr (...), w miejsce oświadczenia, że na I piętrze budynku nr (...) znajduje się lokal nr (...) o pow. 56,18m⁽²⁾ o konfiguracji jak wyżej, na dowód czego przedkładany był ten sam dokument co opisany wyżej,
- pkt III otrzymał brzmienie: że strony ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 56,18, składającego się z 3 izb, tj. dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, znajdującego się na I piętrze budynku nr (...) w Osiedlu (...) w K. wraz z udziałem wynoszącym 22/1000cz. w nieruchomości wspólnej, a to w użytkowaniu wieczystym dz. nr (...)obr.(...)o pow. 8a 60m⁽²⁾ oraz w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a następnie przedstawiciele Gminy Miejskiej K. sprzedają L. T. w/w lokal wraz z udziałem 22/1000cz. w nieruchomości wspólnej, a także iż oddają w użytkowanie wieczyste udział wynoszący

22/100ocz. w dz. nr (...), a L. T. na nabycie to wyraża zgodę, w miejsce podobnego oświadczenia, które dotyczyło lokalu nr (...) w budynku nr (...) na Osiedlu (...) w K., znajdującym się na dz. nr (...) obr. (...) o pow. 8a 41m⁽²⁾,

- pkt IX otrzymał brzmienie, iż strony wnoszą, aby Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie wydzielił z księgi wieczystej nr (...) lokal mieszkalny nr (...) i urządził dla niego nową księgę wieczystą oraz wpisał w dziale II własność na rzecz L. T.c. J. i J., a nadto uwidocznili w dziale I-Sp tej księgi, że z własnością tego lokalu związany jest udział we współwłasności budynku i w użytkowaniu wieczystym działki objętej księgą wieczystą nr (...) w 22/100ocz., w miejsce oświadczenia, iż strony wnoszą aby ten sam Sąd wydzielił z księgi wieczystej nr (...) lokal nr (...) i urządził dla niego nową księgę wieczystą z podobnymi wpisami, z tym że w dziale I-Sp ujawniony miał być udział w częściach wspólnych nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

W ocenie Sądu Okręgowego, uwzględniając kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, należy podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż w sprawie tej zachodziła przeszkoda do wpisu, a w konsekwencji iż zasadnie Sąd ten oddalił przedmiotowy wniosek. Powyższe stanowisko wynika jednak z odmiennych argumentów niż to przyjął Sąd Rejonowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego co do zasady nie można bowiem wykluczyć, aby błędne oznaczenie w umowie, nieruchomości, która była przedmiotem czynności prawnej mogło zostać sprostowane w drodze umowy tych samych stron zmieniającej treść umowy pierwotnej. Powyższe stany faktyczne były już spotykane w orzecznictwie, a na ich tle Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż w wypadku omyłkowego oznaczenia nieruchomości w umowie sprzedaży nabywca może domagać się wyjaśnienia przez sąd rzeczywistej woli kontrahentów w drodze powództwa o ustalenie stosunku prawnego w oparciu o art. 189 k.p.c. (por. uchwałę SN z dnia 8.03.1986r. III CZP 10/86, OSNCP 1987/1/12). Powyższa uchwała dotyczyła sytuacji, gdy pomiędzy stronami powstał spór co do przedmiotu umowy sprzedaży. Natomiast w uzasadnieniu opisanej uchwały Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że podstawą dokonania zmian w treści księgi wieczystej w zakresie oznaczenia nieruchomości, do której przysługuje prawo własności osobie wpisanej w jej dziale II, może być także zgodne oświadczenie obu stron umowy o sprostowaniu treści aktu notarialnego. Jest to szczególnie zasadne w sytuacji dotyczącej nieruchomości, która jest w posiadaniu osoby wpisanej jako właściciel, i która została mu przez zbywcę wydana w posiadanie. Podobne stanowisko na tle nieco odmiennego stanu faktycznego wyraził Sąd Najwyższy także w uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 marca 1971 roku III CRN 8/71, OSNCP 1971/12/216, w którym stwierdził że do sprostowania oznaczenia nieruchomości może dojść za wzajemną zgodą obu stron dokonujących sprostowania aktu notarialnego obejmującego daną czynność prawną, przy zachowaniu tej samej formy.

W ocenie Sądu Okręgowego stan istniejący w niniejszej sprawie nie uzasadnia stanowiska Sądu Rejonowego o konieczności zawarcia pomiędzy stronami całkowicie nowej umowy, której przedmiotem będzie ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku nr (...) na Osiedlu (...) w K. oraz wyeliminowanie z obrotu prawnego umowy tych stron z dnia 25 września 1995 roku. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela zarzuty uczestnika.

Zdaniem Sądu Okręgowego rozpoznając niniejszą sprawę w granicach kognicji określonej w art. 626⁸ §2 k.p.c. stwierdzić należy w oparciu o dokument przedłożony przy wniosku, a także w oparciu o dokument stanowiący podstawę wpisu prawa własności wnioskodawczyni w księdze wieczystej nr (...), iż w dniu 25 września 1995 roku pomiędzy stronami doszło do wydzielenia jako odrębnej nieruchomości i sprzedaży lokalu mieszkalnego, który wnioskodawczyni już wówczas posiadała, zamieszkując w nim, co potwierdzał adres wpisany do jej dokumentu tożsamości, a także oświadczenie w punkcie III tego aktu. Nieruchomość ta została określona jako lokal nr (...) znajdujący się w budynku nr (...) na Osiedlu (...) w K.. Z treści umowy z dnia 15 grudnia 2016 roku i załączonych do niej dokumentów wynika jednoznacznie, iż jej przedmiotem jest ten sam lokal, w którym wnioskodawczyni nadal zamieszkuje, zaś błędne oznaczenie tego lokalu wynikało z nieprawidłowych dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia lokalu w umowie z 1995 roku.

Zgodzić się należy z Sądem pierwszej instancji, że art. 8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali określa jako konieczne elementy umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu m.in. jego rodzaj, położenie i powierzchnię.

Takie też elementy strony określiły w umowie z dnia 25 września 1995 roku, choć jak się okazało następnie dane te nie były prawidłowe. Jednak okoliczność nieprawidłowego oznaczenia nieruchomości w tej umowie, zdaniem Sądu Okręgowego, nie oznacza, iż jej skutkiem nie było ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, w szczególności gdy dla stron umowy było bezsporne, który lokal jest przedmiotem tej umowy, i wobec faktu, iż na podstawie tej umowy doszło do założenia księgi wieczystej dla tego lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego podzielić należy przywołane wyżej stanowiska Sądu Najwyższego, który w sytuacji błędu w oznaczeniu nieruchomości w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę ujawnienia właściciela w księdze wieczystej, jako jeden ze sposobów i to sposób podstawowy, dla sprostowania tego błędu, uznaje zgodne oświadczenia obu stron umowy przy zachowaniu wymaganej formy aktu notarialnego. Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma jakichkolwiek powodów, aby powyższego stanowiska nie można było zaakceptować również w przypadku, gdy przedmiotem czynności prawnej był samodzielny lokal mieszkalny, który na skutek tej czynności stać się miał odrębną nieruchomością. Nadmienić w tym miejscu należy, że w przypadku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości gruntowej oraz umowy przeniesienia własności takiej nieruchomości do elementów istotnych umowy także należałoby precyzyjne określenie nieruchomości stanowiącej przedmiot takiej umowy, co najczęściej nastąpi przez określenie jej położenia, powierzchni i podania numeru działek ewidencyjnych, które ją tworzą. Nie ma więc jakiegokolwiek różnicy pomiędzy sytuacją, gdy strony błędnie wskażą w umowie numer działki, a sytuacją gdy błędnie określą numer lokalu, jeśli w obu przypadkach strony nie mają jakichkolwiek wątpliwości jaka fizyczna część gruntu, bądź jaki konkretnie lokal jest przedmiotem umowy. W konsekwencji w ocenie Sądu Okręgowego należy uznać, że strony chcąc dokonać zmiany wadliwie oznaczonej nieruchomości mogły zawrzeć umowę, w której zgodnie zawarły oświadczenia w tym przedmiocie, a w konsekwencji, iż umowa taka co do zasady mogła stać się podstawą wpisu ujawniającego tę zmianę w księdze wieczystej.

Powyższe stwierdzenie nie oznacza jednak, iż wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Zdaniem Sądu Okręgowego za przeszkodę, która uniemożliwia dokonanie przedmiotowego wpisu należy uznać brak wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej nr (...) odłączenia z niej wydzielanego lokalu nr (...), a także ujawnienie w dziale I-O tej księgi, iż w skład budynku położonego na dz. nr (...) wchodzi 44 samodzielne lokale oraz treść tej księgi, z której wynika że dotychczas wydzielono już wszystkie 44 lokale.

Odnosząc się do pierwszej z powyższych przeszkód należy stwierdzić, iż jakkolwiek zdaniem Sądu Okręgowego możliwe jest dokonanie sprostowania merytorycznej treści umowy z dnia 25 września 1995 roku w zakresie przedmiotu tej umowy, to za bezskuteczne należy uznać sprostowanie punktu IX tej umowy, w którym zawarty był wniosek skierowany do sądu prowadzącego księgę wieczyste o dokonanie określonych wpisów. Podnieść należy, że nie może być uznane za skuteczne zmodyfikowanie żądania wniosku już po prawomocnym zakończeniu danego postępowania, a taka sytuacja występuje w tej sprawie. Jest bowiem rzeczą oczywistą i bezsporną, że w dniu 1 lutego 1996 roku Sąd Rejonowy dokonał wpisów, zgodnie z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym z 25 września 1995 roku. Skoro wpisy te zostały dokonane i stały się prawomocne, to tak jak w każdym innym postępowaniu cywilnym, strona po jego zakończeniu nie może skutecznie zmodyfikować swojego żądania. Z powyższych powodów zamieszczenie w treści §4 umowy z dnia 15 grudnia 2016 roku nr rep. (...) zmiany punktu IX umowy z dnia 25 września 1995 roku, bez sformułowania stosownego wniosku w §6 tej umowy nie może doprowadzić do ujawnienia w dziale I-O księgi wieczystej nr (...), wydzielenia z niej lokalu oznaczonego nr (...). Z kolei obowiązek dokonania takiego wpisu wynika z §20 pkt 2 n. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym.

Z kolei odnosząc się do drugiej ze wskazanych przeszkód zwrócić należy uwagę, że w rubryce 1.4.2.1.6 księgi wieczystej nr (...) ujawniono liczbę samodzielnych lokali na (...). Zgodnie z §20 pkt 2 f. w/w rozporządzenia w rubryce tej ujawnia się liczbę samodzielnych lokali w budynku, z którego mają być wyodrębnione. Przez samodzielne lokale należy rozumieć lokale o jakich stanowi art. 2 ust.2 ustawy o własności lokali, a więc nie tylko lokale już wyodrębnione, ale lokale, które jako samodzielne mogą się stać przedmiotem odrębnej własności. Podnieść należy, że określony przy wyodrębnianiu lokalu udział we współwłasności nieruchomości wspólnej – zgodnie z art. 3 tej ustawy - odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni

użytkowej wszystkich lokali (samodzielnych) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, a udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Jeśli więc z treści księgi wieczystej nr (...) wynika, że w budynku nr (...) na Os. (...) znajduje się 44 samodzielnych lokali i wszystkie już zostały wyodrębnione to nie jest możliwe wydzielenie z tego budynku dodatkowego lokalu, bez jednoczesnego wykazania, iż w budynku jest większa ilość samodzielnych lokali i zmiany wpisu określającego ich ilość.

Należy podnieść, iż wyodrębnienie z nieruchomości wszystkich lokali samodzielnych skutkować winno tym, iż związane z tymi lokalami udziały w częściach wspólnych nieruchomości powinny odpowiadać jedności. Wydzielenie w takiej sytuacji kolejnego lokalu z tej księgi wieczystej doprowadzi do sytuacji, gdy udziały w częściach wspólnych nie będą odpowiadały jedności, co nie jest dopuszczalne. Nadto stwierdzić należy, że umowa z 25 września 1995 została świadomie i celowo tak sporządzona, iż przedmiotowy lokal został wydzielony w nieruchomości obj. (...), na której został zlokalizowany budynek oznaczony jako oś (...). Został również sprzedany nabywcy udział w użytkowaniu wieczystym, ale w nieruchomości obj. (...), a nie (...). Następnie wskazać należy, że dokonując czynności ustanawiania odrębnej własności lokalu w tym budynku ustalono według pewnego algorytmu udział w nieruchomości wspólnej, który powinien korespondować z liczbą samodzielnych lokali znajdujących się w budynku nr (...). Dokonanie zmiany poprzez faktyczne „dołączenie” lokalu do nieruchomości obj. (...) zabudowanej budynkiem położonym na osiedlu (...) nie może być zrealizowane bez odniesienia ułamka związanego z własnością przedmiotowego lokalu w nieruchomości wspólnej do algorytmu przyjętego przy wydzielaniu lokali w nieruchomości położonej na osiedlu (...), liczby lokali znajdujących się w tej nieruchomości itd. Skoro czynność prawna umowy zmiany pierwotnej umowy sprzedaży nie jest li tylko sprostowaniem umowy, przedmiotem czynności prawnej powinien być również ułamek w nieruchomości wspólnej względnie strony powinny wykazać odpowiednimi dokumentami, że ułamek ustalony dla nieruchomości stanowiącej (...), będzie taki sam jak ułamek dla nieruchomości obj. (...).

Skoro nie zostało to dokonane należy uznać, że zachodzi przeszkoda do wpisu.

W tym stanie rzeczy wniosek podlegał oddaleniu zgodnie z art. 385 k.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c.

SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Krzysztof Lisek SSO Grzegorz Buła