

Sygn. akt III Ca 235/21

POSTANOWIENIE

Dnia 12 listopada 2021 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Paweł Poręba (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2021 w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 12 lutego 2021 r., sygn. akt DZKW/(...)

postanawia:

oddalić apelację

SSO Paweł Poręba

sygn. akt III Ca 235/21

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 12 listopada 2021 r.

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2021 r. (k. 60) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wnioski (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. o wykreślenie - na podstawie oświadczenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej o zniesieniu odrębnej własności z dnia (...) r. Rep. A.(...) sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w N. przed notariuszem B. C. - w księdze wieczystej nr (...) wpisów dotyczących wyodrębnionego lokalu nr (...) i wpisu współwłasności w udziale (...) części na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz o zamknięcie księgi wieczystej nr (...)

W uzasadnieniu postanowienia (k. 63-65) Sąd Rejonowy wskazał, iż pisemne oświadczenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej o zniesieniu odrębnej własności z dnia(...) r. Rep. A. (...), sporządzone w Kancelarii Notarialnej w N. przed notariuszem B. C. nie jest wystarczającym dokumentem do dokonania żądanych wpisów.

Skoro w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości wspólnej widnieje bowiem sześć wyodrębnionych lokali, to stan ten wymusza przestrzeganie rygorów formalnych w kwestii dokonywania czynności zarządu. I tak powołując się na dyspozycję z art. 26 ust. 1 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Rejonowy wskazał, iż jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. Zgodnie zaś z art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Z kolei art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 9 września 2017 r., nakazuje odpowiednie stosowanie art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali - w przedmiocie wykonywania przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu ustawowego (przymusowego) nieruchomościami wspólnymi. Dodatkowo z przepisu art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że w sytuacji, gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, to właściciele lokali byli obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (z zastrzeżeniem, że członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna).

W myśl art. 22 ust. 2 tej ustawy o własności lokali do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej W art. 22 ust. 3 zostały wymienione przykładowe czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu poprzez użycie zwrotu „w szczególności”.

Dlatego w ocenie Sądu Rejonowego wbrew twierdzeniom wnioskodawcy art. 22 ustawy o własności lokali znajdzie zastosowanie w spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Po nowelizacji z dnia (...) r. usunięto bowiem zastrzeżenie, że spółdzielnia mieszkaniowa sprawuje z mocy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomościami wspólnymi, których jest współwłaścicielem, niezależnie od tego, czy inni właściciele lokali są, czy nie są jej członkami. Spółdzielnia mieszkaniowa utraciła także kompetencje do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co oznacza, iż obecnie właścicielom lokali przysługuje *expressis verbis* uprawnienie do współdecydowania w sprawach przekraczających zwykły zarząd.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż w ustawodawstwie polskim pojęcie „czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu” nie zostało dotychczas zdefiniowane.

Nadto Sąd Rejonowy wskazał, iż w piśmiennictwie prawniczym na ogół uważa się, że do czynności zwykłego zarządu należy załatwianie bieżących spraw związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych (art. 4 i 61 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Tylko takie czynności zarząd spółdzielni podejmuje samodzielnie (art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali), a więc bez udziału właścicieli lokali.

Natomiast inne czynności, które nie mieszczą się w tej kategorii, jak np. rozbudowa i przebudowa nieruchomości, zmierzająca do wybudowania i wyodrębnienia nowych lokali, podział i połączenie dwóch lokali, są niewątpliwie czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. Podobnie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zalicza się: rozebranie istniejących balkonów i ich następnie odtworzenie z wykorzystaniem innych materiałów, powodujące zmianę elewacji budynku), przeprowadzenie robót budowlanych obejmujących części wspólne nieruchomości, realizację inwestycji na gruncie w postaci budowy stacji transformatorowej wraz z wyjściami kablowymi niskiego i średniego napięcia, ustanowienie służebności przesyłu, o której mowa w art. 3051 k.c.

Ostatecznie Sąd Rejonowy podzielił pogląd, iż zakwalifikowanie określonej czynności do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest każdorazowo pozostawione do rozstrzygnięcia sądowi orzekającemu w zależności od okoliczności faktycznych konkretnej sprawy (tak: wyrok SN z 15 kwietnia 2015 r., IV CNP 36/14, publ. LEX nr 1710381).

W konsekwencji poczynionych uwag Sąd Rejonowy ocenił, iż zniesienie odrębnej własności lokali, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu z wszelkimi konsekwencjami i wymogami formalnymi wynikającymi z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali.

W tym zakresie Sąd Rejonowy odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (publ. OSNC 2004, nr 12, poz. 189), w której udzielono negatywnej odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność samodzielnego wystąpienia przez współwłaściciela wyodrębnionego lokalu z wnioskiem o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej na podstawie art. 210 k.c.. Inicjatywę zmierzającą do wprowadzenia zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej Sąd Najwyższy zaliczył do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

Skoro zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy o własności lokali podział nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, to także zniesienie odrębnej własności lokalu należy zaliczyć do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Dlatego zdaniem Sądu Rejonowego dokonanie zniesienia odrębnej własności lokalu wymagało zgody wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali, udzielonej w uchwale, zezwalającej zarządowi na przedmiotowe zniesienie oraz udzielenie pełnomocnictwa do dokonania tej czynności.

Ustawodawca ustanawiając bowiem obowiązek uzyskania zgody właścicieli lokali w formie uchwały na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznał, że tego rodzaju ingerencja w substancję nieruchomości lokalowej może naruszać interesy wszystkich właścicieli lokali członków wspólnoty.

Niemożliwym jest więc dokonanie zniesienia odrębnej własności lokalu na podstawie jednostronnego oświadczenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

Skoro do wniosku nie zostały przedłożone wymagane wskazanymi przepisami prawa dokumenty, to zachodziła przeszkoda do wpisu stosownie do dyspozycji art. 6269 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyła (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w N. (k. 69-71) zaskarżając je w całości.

Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 22 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy o własności lokali przez błędne przyjęcie, że zniesienie odrębnej własności lokalu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością,

2. art. 26 i art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędne przyjęcie, że bezprawne jest dokonanie zniesienia odrębnej własności lokalu jednostronnym oświadczeniem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

W świetle tak sformułowanych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisów w księgach wieczystych (...) zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty okazały się bezzasadne.

Zaskarżone postanowienie jest prawidłowe, choć zachodzi potrzeba przedstawienia dodatkowego uzasadnienia.

W sprawie nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania – art. 378 § 1 k.p.c.

Podkreślić należy, że postępowanie o dokonanie wpisu w księdze wieczystej jest postępowaniem sformalizowanym.

Stosownie bowiem do treści przepisu art. 6268 § 1 i § 2 k.p.c. sąd dokonuje wpisu na wniosek i w jego granicach. Rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Wymieniony przepis określa zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, w odniesieniu zarówno do sądu pierwszej, jak i drugiej instancji treść art. 6268 § 2 k.p.c. Wyłącza to zatem prowadzenie postępowania dowodowego oraz stosowania art. 316 k.p.c. Dlatego dokonanie wpisu na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku stanowiłoby przekroczenie granic kognicji sądu (tak: uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/09, publ. OSNC 2010, nr 6, poz. 84; postanowienie składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, nie publ., oraz postanowienia SN z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, nie publ., i z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 84/13, publ. Izba Cywilna 2015, nr 7-8, s. 41).

Kognicja wynikająca z powyższego przepisu wiąże także Sąd drugiej instancji w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, iż Sąd ten również obowiązany jest dokonać badania treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej a w oparciu o wynik tego badania rozstrzygnąć w przedmiocie zasadności apelacji.

Sąd Okręgowy rozpoznający apelację bada zatem jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku wpis bądź jego odmowa przez Sąd pierwszej instancji były uzasadnione (tak: postanowienia SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/2000, publ. OSNC 2001, nr 12, poz. 183; z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/2004, publ. Lex Polonica nr 1611407; z dnia 5 września 2008 r., I CSK 60/2008, nie publ.).

Ocena ta może być dokonana tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 6268 § 2 k.p.c., gdyż dokonanie wpisu na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku o wpis stanowiłoby niewątpliwie przekroczenie granic kognicji sądu.

Konkludując Sąd drugiej instancji nie może nawet uwzględnić dokumentów złożonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku (por. też postanowienie SN z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12, publ. OSNC-ZD 2014, nr A, poz. 15).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zaznaczyć, iż w zakresie żądania (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. o wykreślenie w księdze wieczystej nr (...) wpisów dotyczących wyodrębnionego lokalu nr (...) i wpisu współwłasności w udziale (...) części na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz o zamknięcie księgi wieczystej nr (...) rozstrzygające znaczenia ma ocena czy wpisów tych można dokonać na podstawie przedłożonego jednostronnego oświadczenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej o zniesieniu odrębnej własności z dnia (...) r. Rep. A. (...), sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w N. przed notariuszem B. C. (k. 44-46).

Stanowisko Sądu Rejonowego, że dokument ten nie może być wystarczającą podstawą dla dokonania żądanych wpisów jest prawidłowe.

Bezspornie księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości wspólnej i widnieje w niej pięć wyodrębnionych lokali mieszkalnych, tj. lokal nr (...) (obj. księgą wieczystą nr (...)), lokal nr (...) (obj. księgą wieczystą nr (...)), lokal nr (...) (obj. księgą wieczystą nr (...)), lokal nr (...) (obj. księgą wieczystą nr (...)), lokal nr (...) (obj. księgą wieczystą nr (...)) oraz jeden lokal niemieszkalny, tj. lokal nr (...) (obj. księgą wieczystą nr (...)).

Jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...) właścicielem lokalu niemieszkalnego nr (...) jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w N..

Z kolei właścicielami pozostałych lokali, do których odnosi się księga wieczysta nr (...) są różne osoby fizyczne.

Z prawem własności każdego wyodrębnionego lokalu wiąże się udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętej księgą wieczystą nr (...)

Już z tego choćby powodu - w takim faktycznym stanie własnościowym lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) w N. – niemożliwą obecnie jest sytuacja, aby zniesienie odrębnej własności lokalu nastąpiło w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela pojedynczego lokalu.

Istota problemu nie sprowadza się zatem do oceny – jak to w swoich rozważaniach uczynił Sąd Rejonowy - czy taka czynność stanowi czynność zwykłego zarządu czy też czynność przekraczającą zwykły zarząd, gdyż przedmiotowa czynność z dnia 21 lutego 2020 r. (k. 44- 46) nie jest czynnością z kategorii zarządu nieruchomością wspólną.

Z kolei omawiany przez Sąd Rejonowy przepis art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych statuujejący tzw. zarząd powierzony dla spółdzielni mieszkaniowej odnosi się do zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni.

Znaczenie ma natomiast art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który wprost wskazuje, iż w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.

Pamiętać bowiem trzeba, że z chwilą wyodrębnienia i przeniesienia na członka spółdzielni lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości dochodzi do powstania nieruchomości wspólnej (współwłasność w częściach ułamkowych – art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali) obejmującej grunt, części budynków oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu (art. 3 ust. 2 tej ustawy). Ma ona charakter przymusowy i w zasadzie nie podlega zniesieniu, o jakim mowa w art. 210 k.c., dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy o własności lokali).

Do odrębnej własności lokali powstających w ramach działalności spółdzielni mieszkaniowej będą miały odpowiednie zastosowanie w szczególności następujące przepisy ustawy o własności lokali:

- art. 1 ust. 2 – odsyłające w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do przepisów Kodeksu cywilnego;
- art. 2 – określający wymagania, jakie musi spełnić samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, oraz dokumenty konieczne do ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- art. 3 – konstruuje istotne elementy praworzeczowe instytucji odrębnej własności lokalu;
- art. 4 – określający uprawnienie dotychczasowego właściciela nieruchomości do lokali niewyodrębnionych;
- art. 7, 10, 11 – określające sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu (umowa, jednostronna czynność prawna właściciela nieruchomości, orzeczenie sądu) oraz przesłanki jej powstania.

Zastosowanie art. 10 ustawy o własności lokali oznacza w praktyce, że spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel nieruchomości wyjściowej, w której występuje możliwość wyodrębnienia kilku lokali spełniających przesłankę samodzielności, może według swojego uznania ustanowić czynnością jednostronną dla siebie własność jednego czy kilku lokali. W pełni dopuszczalne jest też sukcesywne wyodrębnianie lokali w drodze kolejnych czynności jednostronnych. Właściciel może również ustanowić własność niektórych lokali dla siebie w drodze czynności jednostronnej, własność zaś innych na rzecz nabywców, na podstawie zawieranych z nimi umów, o których mowa w art. 8 ustawy o własności lokali. Może również ustanowić własność niektórych lokali na rzecz nabywców, pozostając właścicielem lokali niewyodrębnionych, aby dopiero później dokonać jednostronnego ustanowienia dla siebie ich odrębnej własności.

Nie można jednak przyjmować takiego rozumowania, że skoro właściciel nieruchomości wyjściowej na podstawie art. 10 ustawy o własności lokali może jednostronną czynnością prawną ustanowić dla siebie odrębną własność lokalu, to tą samą drogą (jednostronna czynność prawna) może znieść odrębną własność.

Przepisy ustawy o własności lokali na to nie pozwalają.

W orzecznictwie dopuszcza się zaś możliwość zniesienia odrębnej własności wszystkich lokali na podstawie jednostronnego oświadczenia, ale tylko w jednym szczególnym przypadku, tj. gdyby miało to być oświadczenie właściciela wszystkich wyodrębnionych lokali (tak: postanowienie SN z dnia 7 maja 2008 r. II CSK 664/07, publ. LEX nr 424311; uchwała SN z dnia 13 marca 2020 r. III CZP 65/19, publ. OSNC 2020/12/101).

Innymi słowy, gdyby doszło do wyodrębnienia i ustanowienia odrębnej własności lokali, a właścicielem wszystkich wyodrębnionych lokali nadal byłby nadal ten sam podmiot, to mógłby on w tej tylko wyjątkowej sytuacji jednostronnym oświadczeniem doprowadzić do zniesienia odrębnej własności lokali. Właśnie w tej i tylko tej sytuacji szczególnej, jednostronna czynność prawna stanowiłaby odwrotność (actus conotriarius) oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

W stanie faktycznym - takim jak w niniejszej sprawie – gdy wyodrębnionych jest już kilka lokali stanowiących odrębną własność różnych osób, możliwość znoszenia odrębnej własności lokali w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela lokalu nie jest już dopuszczalna z uwagi na szereg uwarunkowań prawnych wynikających z przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2020 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2021 r. poz. 1208) i ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2021 r. poz. 1048).

Jak już wyżej wskazano z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika zasada, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Przytoczony art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i jego zastosowanie nie może być wolą stron ani wyłączone, ani ograniczone.

O nadrzędności prawa odrębnej własności lokalu przesądza art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, z którego wynika, że to powierzchnia wyodrębnionego lokalu decyduje o wysokości udziału jego właściciela w nieruchomości wspólnej (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 268/10, nie publ. i z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 241/10, nie publ.). Sąd Najwyższy przesądził w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17, że prawem głównym jest prawo własności lokalu, a prawem akcesoryjnym i związanym z nim jest udział w nieruchomości wspólnej.

Dodać trzeba, że art. 3 ust. 1 o własności lokali nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli jest możliwy fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali (uchwała SN z dnia 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06, publ. OSNC 2007/4/58).

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił też, że ustanie odrębnej własności lokalu może być zarówno konsekwencją wygaśnięcia, jak i zniesienia, przy czym jako przypadki wygaśnięcia wymienia się zniszczenie budynku lub utratę przez niego charakteru odrębnego od gruntu przedmiotu własności, a jako przykłady zniesienia – wskazane wyżej notarialne oświadczenie jednego właściciela wszystkich lokali, które stanowiłoby jak gdyby odwrotność (actus contrarius) oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności, połączenie kilku lokali i umowę zawartą w formie aktu notarialnego właścicieli wszystkich lokali.

Stanowisko to zostało potwierdzone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 664/07 (publ. OSNC-ZD 2009, nr B, poz. 48), w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 77/17 (publ. OSNC

2018/12/113), w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2019 r. III CZP 1/19 (publ. OSNC 2020/3/25), uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2020 r. III CZP 65/19 (publ. OSNC 2020/12/101).

Są to jedyne dopuszczalne sposoby zniesienia odrębnej własności lokali.

Uzupełniając zatem argumentację Sądu Rejonowego przedstawioną w zaskarżonym postanowieniu należy podzielić stanowisko, iż dokument z dnia 21 lutego 2020 r. (k. 44-46) zawierający jednostronne oświadczenie właściciela odrębnego lokalu o zniesieniu odrębnej własności lokalu, nie stanowi wystarczającej podstawy do dokonania wpisów w księgach wieczystych (...) o treści żądanej we wniosku o wpis.

Prawidłowo skutek ten można osiągnąć dopiero przez przedłożenie dokumentu zawierającego zgodę wszystkich właścicieli wyodrębnionych dotąd lokali na nieruchomości przy ul. (...) na dokonanie takiej czynności

Kognicja sądu wieczystoksięgowego wyklucza możliwość merytorycznej oceny dokumentu (np. umowy) pod kątem jego trafności (zasadności).

Według art. 6268 § 1 i 2 k.p.c., wpis do księgi wieczystej (podobnie wykreślenie) dokonywany jest, jeżeli co innego nie wynika z przepisu szczególnego, jedynie na wniosek i w jego granicach, a sąd rozpoznając wniosek o wpis, bada wyłącznie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Z wykładni art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, iż dokument uzasadniający wpis w księdze wieczystej musi być dokumentem odpowiednim. Powtórzyć trzeba, że ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwala temu sądowi na rozstrzyganie sporów o prawa ani na prowadzenie postępowania dowodowego w zakresie wykraczającym poza ramy określone w art. 6268§ 2 k.p.c., dlatego podstawą wpisu mogą być tylko dokumenty, z których jednoznacznie wynika, że nastąpiła określona zmiana w stanie prawnym nieruchomości.

Podstawę wpisu może więc stanowić tylko dokument, który zmianę stanu prawnego nieruchomości kreuje albo ją potwierdza.

Ponieważ zakres rozpoznania wniosku o wpis jest ograniczony tylko do rozpoznania treści wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, a chwila złożenia wniosku o wpis rozstrzyga o kolejności wniosku, a zarazem z chwilą uwzględnienia wniosku o wpis ma on moc wsteczną od chwili złożenia wniosku, to uzasadnione jest stanowisko, że uwzględniony może być wniosek o wpis w księdze wieczystej oparty na dokumentach istniejących w chwili jego złożenia, a nie na dokumentach powstałych dopiero po złożeniu wniosku o wpis (tak: postanowienie SN z dnia 9 września 2016 r.V CSK 81/16, publ. LEX nr 2159146).

Niedołączenie do wniosku o wpis w księdze wieczystej dokumentów uzasadniających żądany wpis uzasadnia oddalenie wniosku o wpis na podstawie art. 6269 k.p.c. Wynika to z treści przepisów - art. 6266 oraz art. 6268 § 2 k.p.c., regulujących postępowanie wieczystoksięgowe, oraz art. 29 u.k.w.h. regulującego skutki czasowe wpisu w księdze wieczystej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.

(...)