

Sygn. akt II Ca 969/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie :

Przewodniczący : SSO Anatol Gul

Sędziowie : SO Jerzy Dydo

SO Piotr Rajczakowski

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2013 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku T. Z. i H. Z.

o sprostowanie oznaczenia nieruchomości i wpis prawa własności

na skutek apelacji wnioskodawczyni T. Z.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 27 września 2013 r. sygn. akt Dz. Kw 9256/13

postanawia :

***oddalić apelację.***

Sygn. akt II Ca 969/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem oddalono wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości lokalowych objętych dwiema różnymi księgami wieczystymi przez zmianę opisu oraz powierzchni użytkowych lokali powstałych w wyniku przebudowy lokali, a także wpis prawa własności tych lokali na rzecz wnioskodawców, kierując się następującymi względami:

-po przebudowie zmianie uległy powierzchnie lokali, natomiast udziały w nieruchomości wspólnej pozostały bez zmian;

-skutkiem tego powstały dwa nowe lokale mieszkalne w miejsce poprzednich, a samodzielny lokal mieszkalny może podlegać tylko takim przebudowom, które prowadzone są w jego granicach, natomiast zmiany prowadzące do zmiany powierzchni i konfiguracji kosztem innego lokalu lub nieruchomości wspólnej, wiążą się z powstaniem przedmiotu prawa o innych istotnych właściwościach; - w takiej zaś sytuacji koniecznym jest zniesienie odrębności dotychczasowych lokali oraz wyodrębnienie na nowo własności lokali na rzecz poszczególnych właścicieli, z nowymi udziałami w nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali; konieczne będzie także zamknięcie dotychczasowych ksiąg wieczystych oraz wyodrębnienie z księgi prowadzonej dla nieruchomości nowopowstałych lokali, których podstawę oznaczenia stanowić będzie akt notarialny / orzeczenie sądu /, jak również

wypis z rejestru gruntów, zaopatrzony w klauzulę właściwego organu, stwierdzającą, że jest to podstawa dokonania wpisu w księdze wieczystej.

W apelacji wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie przepisu art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędne przyjęcie, że samodzielne lokale mieszkalne nie mogą podlegać przebudowom wychodzącym poza trwałe ściany, gdy tymczasem jest ona możliwa, jeżeli nie zostaną naruszone zasady wyodrębniania pozostałych lokali, a zatem możliwe są zmiany w składzie lokali przez odłączenie części jednego z nich i przyłączenie do drugiego z lokali mieszkalnych.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie podlega uwzględnieniu.

Rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, nie może natomiast uwzględniać żadnych innych okoliczności, z dokumentów tych nie wynikających / art. 626(8) § 2 kpc /.

Kognicja sądu wieczystoksięgowego jest zatem zawężona, ogranicza się bowiem do badania jedynie powyższych okoliczności, a zakres ten dotyczy sądów obu instancji: pierwszej - przy wpisie, drugiej – przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu, z wyjątkiem dowodu z dokumentu.

Wbrew stanowisku sądu wieczystoksięgowego, dopuszczalne jest za zgodą właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych w tym samym budynku wzajemne dokonywanie zmian w składzie tych lokali przez odłączenie części jednego i przyłączenie ich do drugiego lokalu mieszkalnego, co miało miejsce w niniejszej sprawie, doprowadzając do zmiany układu każdego z lokali oraz ich powierzchni. Nie zmieniło to wprawdzie charakteru żadnego z tych lokali, lecz niewatpliwie zmianie uległa wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej / art. 8 ust. 1 pkt. 2 ustawy o własności lokali /. Jednak skoro przedmiotowy akt notarialny - który niewatpliwie stanowiłby podstawę wpisów ani żaden inny właściwy dokument kwestii tej w żaden sposób nie określa, dlatego też nie było możliwe ani dopuszczalne uwzględnienie postanowień aktu notarialnego.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc w zw. z art. 626 (1) § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc /.