

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 14 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek M. G. i W. G. o wpis w dziale I-O księgi wieczystej (...), tj. o sprostowanie oznaczenia nieruchomości, przez zmianę sposobu korzystania oraz ujawnienie budynku mieszkalnego, szczegółowo opisanego we wniosku.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości U., gmina Z., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), o obszarze 0,7481 ha, której sposób korzystania określono jako "B - tereny mieszkaniowe". W dziale II. jako właściciele nieruchomości ujawnieni są wnioskodawcy, na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej. W działach III. i IV. nie znajdują się żadne wpisy. Zgodnie z treścią wypisu z rejestru gruntów działka nr (...), o powierzchni 0,7481 ha, położona jest w obrębie ewidencyjnym U., w miejscowości U., ul. (...), gmina Z., powiat (...), województwo (...) stanowi tereny mieszkaniowe. Zgodnie z załączonym do wniosku wypisem z kartoteki budynków na działce znajdują się dwa budynki mieszkalne.

Dokonując oceny zasadności wniosku Sąd Rejonowy wskazał, że zasady dokonywania wpisów w księgach wieczystych uregulowane zostały m.in. w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U.2003.162.1575). Zgodnie z § 20 tego Rozporządzenia w rubryce 1.4.2. (...) wpisuje się dane o oznaczeniu usytuowanych na nieruchomości budynków, tylko w sytuacjach wymienionych w tym przepisie, tj. co do budynków stanowiących odrębną nieruchomość (jako własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do budynku) albo takich, z których wyodrębniono lokale stanowiące odrębną nieruchomość (także jako odrębną własność lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu). W obecnej sprawie żadna z tych sytuacji nie zachodzi. Fakt istnienia zabudowań na nieruchomości, wynika natomiast z wpisu w bryce 1.4.1.6 - Sposób korzystania (...), które to oznaczenie dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Skoro więc budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości nie stanowi odrębnej nieruchomości, ani nie obejmuje odrębnych nieruchomości, to nie jest możliwe dokonanie wpisu na podstawie dokumentów załączonych do wniosku. Nadto złożona przez wnioskodawców inwentaryzacja powykonawcza budynku w ogóle nie może być podstawą dokonania wpisu.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli wnioskodawcy, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę i uwzględnienie wniosku. Wnieśli także o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm prawem przepisanych.

Apelujący zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów art. 626⁸ § 1 i 2 kpc, § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U.2003.162.1575), a wreszcie przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, poprzez przyjęcie, że dane objęte wnioskiem o wpis nie uzasadniają jego dokonania.

W uzasadnieniu skarżący ponowili ponoszoną już na wcześniejszych etapach postępowania argumentację wskazując, że dokonanie żadanego wpisu jest dla nich niezbędne z uwagi na podjęte starania o uzyskanie kredytu. Kredytodawca postawił wnioskodawcom warunek ujawnienia w księdze wieczystej wzniesionych budynków. Dlatego, oprócz dołączonych pierwotnie do wniosku wypisów z rejestru gruntów i z kartoteki budynków, składając skargę na orzeczenie referendarza sądowego apelujący załączyli powykonawczą inwentaryzację architektoniczną budynku, będącą dokumentem urzędowym. Zdaniem skarżących ujawnienie budynku w księdze wieczystej jest wręcz ich obowiązkiem. Dostrzegając, omówioną przez Sąd Rejonowy zasadę superficies solo cedit, apelujący wskazali, że nie można traktować jednakowo sytuacji, gdy nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym, czy jednorodzinym, a także gdy budowla jest skończona, lub nie. Zdaniem wnioskodawców wpis w księdze wieczystej powinien zawierać informacje istotne dla nieruchomości, które ją charakteryzują i wyróżniają. Skoro zaś budynek

wzniesiony na nieruchomości został ujęty w kartotece budynków, to powinien zostać także ujawniony w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Skarżący nie kwestionują ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, przez co są one dla Sądu Okręgowego wiążące.

Przyczyny powodujące niedopuszczalność uwzględnienia wniosku zostały szczegółowo omówione przez Sąd Rejonowy, przez co poczynione przez ten Sąd uwagi prawne Sąd odwoławczy przyjmuje za własne. Można jedynie powtórzyć i podkreślić, że dokonywanie wpisów w księgach wieczystych możliwe jest jedynie w sytuacjach ściśle określonych przez przepisy. Nie jest możliwe dokonanie wpisu wbrew przepisom powołanych wyżej Rozporządzeń w sytuacji, gdy znajdujące się na nieruchomości budynki stanowią jedynie jej części składowe. Budynki te nie są nieruchomościami, dla których możliwe byłoby założenie odrębnych ksiąg wieczystych, czemu towarzyszyłoby dokonanie stosownych wpisów w dziale I-O księgi (...). W takiej sytuacji z prawem własności takich nieruchomości związany byłby zresztą udział w nieruchomości gruntowej, co oznacza, że wnioskodawcy mogliby być co najwyżej współwłaścicielami oddzielnych udziałów sumujących się do jedności, ale nie współwłaścicielami nieruchomości rozumianej jako jeden przedmiot własności. Dodać można, że nie jest powodem do dokonania wpisu także i to, że potencjalny kredytodawca postawił wnioskodawcom warunek, który w realiach obecnego postępowania nie jest przecież możliwy do spełnienia z przyczyn prawnych. Wbrew temu co wywodzą skarżący, żądany wpis nie budowałby większej przejrzystości stanu faktycznego i prawnego nieruchomości objętej księgą (...), gdyż prowadziłoby do dokonania wpisu w sytuacji, w której nie powinien on zostać poczyniony. Tym samym rodziłoby się podejrzenie, że budynki posadowione na nieruchomości (bądź tylko budynek, którego inwentaryzację złożono wraz ze skargą na orzeczenie referendarza sądowego) są przedmiotem odrębnego prawa własności lub prawa spółdzielczego (względnie, że wyodrębniono w nim lokal będący przedmiotem takiego prawa). Tymczasem poza wszelkim sporem pozostaje to, że taka sytuacja nie ma miejsca. Skarżący nie podjęli także polemiki z trafnym stwierdzeniem Sądu Rejonowego, że nie zostały spełnione warunki o których mowa w § 20 powołanego wyżej Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

Z tych wszystkich względów rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego należało ocenić jako trafne, zaś apelację oddalić (art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc).