

Sygn. akt IV Ca 187/16

POSTANOWIENIE

Dnia 08 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Małgorzata Truskolaska - Żuczek

Sędziowie SO Anna Wrembel - Woźniak

SO Beata Błaszczyk (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 08 marca 2016 roku w W.

sprawy z wniosku T. S.

z udziałem S. S.

o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej

na skutek apelacji wnioskodawcy

na postanowienie Sądu Rejonowego w Wołominie

z dnia 09 września 2015 roku, Dz. Kw. 13863/14

p o s t a n a w i a:

1. sprostować oczywistą omyłkę pisarską w komparycji i uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, poprzez wpisanie prawidłowego nazwiska wnioskodawczyni - (...) w miejsce błędnego nazwiska - (...);
2. oddalić apelację.

Anna Wrembel - Woźniak Małgorzata Truskolaska - Żuczek Beata Błaszczyk

Sygn. akt IV Ca 187/16

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 04 września 2014 roku, Dz. Kw. nr 13863/14, T. S. domagała się założenia księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na II kondygnacji budynku w Z. przy ul. (...), składającego się z 4 pokoiów, 2 kuchni, łazienki, w.c., toalety, korytarza, klatki schodowej i połowy loggi o łącznej powierzchni użytkowej 97,40 m², po jego wyodrębnieniu z księgi założonej z wniosku, Dz. Kw. (...).

18 grudnia 2014 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Wołominie oddalił wniosek, wskazując, że wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej w sprawie, Dz. Kw. (...) - numer projektowany Kw. (...), został oddalony prawomocnym postanowieniem z dnia 24 listopada 2014 roku, a zatem zaistniała przeszkoda do rozpoznania wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła T. S., zarzucając mu oczywistą bezzasadność ze względu na istnienie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej, to jest Kw. (...). Twierdziła, że jest to notorium, o którym sąd wieczystoksięgowy powinien wiedzieć z urzędu. Skarżąca wniosła o dokonanie wpisu.

Sąd Rejonowy rozpoznający sprawę na skutek złożonej skargi, postanowieniem z dnia 09 września 2015 roku oddalił wniosek, stwierdzając, że wnioskodawca jest obowiązany wskazać o jaki wpis wnioskuje i w jakiej księdze wieczystej ma on zostać dokonany.

Wnioskodawczyni nie zmodyfikowała błędnie sformułowanego wniosku, choć od 01 marca 2015 roku wiedziała o założeniu księgi wieczystej Kw. (...). Zdaniem Sądu Rejonowego niemożliwym jest, by wbrew treści zgłoszonego żądania, sąd wybierał księgę wieczystą, w której wpis ma zostać dokonany. Okoliczność ta stanowiła przeszkodę do dokonania założenia księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej.

Niezależnie od tego, powodem oddalenia była sprzeczność przedłożonych dokumentów geodezyjnych, stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości lokalowej w dziale I-O księgi wieczystej z dokumentem stanowiącym podstawę powstania i nabycia lokalu mieszkalnego na rzecz wnioskodawczyni, to jest postanowieniem Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 25 października 1994 roku, sygn. akt I Ns 245/94.

Z treści tego orzeczenia wynika, że dokonano działu spadku i zniesienia współwłasności, poprzez ustanowienie w budynku położonym na nieruchomości, dla której obecnie jest prowadzona księga wieczysta Kw. (...), odrębnej własności lokalu, w tym lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z 4 pokoi, 2 kuchni, łazienki i w.c., toalety, korytarza, klatki schodowej i połowy logii o łącznej powierzchni 97,4 m².

Natomiast z przedłożonych dokumentów geodezyjnych wynika, że lokal mieszkalny nr (...), położony w Z. przy ul. (...), składa się z 5 izb o łącznej powierzchni 87,34 m², 3 pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni 30,74 m², a powierzchnia całego lokalu wynosi 118,08 m².

Powyższa sprzeczność stanowiła przeszkodę do uwzględnienia wniosku, skutkującą jego oddaleniem.

Od tego postanowienia apelację wywiodła wnioskodawczyni, wskazując na „zniweczenie” zasady związania sądu wieczystoksięgowego prawomocnym postanowieniem w sprawie, sygn. akt I Ns 245/94, precyzyjnie określającym powierzchnię lokalu, dla którego ma być założona księga wieczysta. Wnosiła uchylenie zaskarżonego orzeczenia, przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu i nakazanie mu założenia księgi wieczystej dla lokalu nr (...), poprzez jego wyodrębnienie z księgi wieczystej Kw. (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Art. 626⁸ § 2 k.p.c., zakreślając kognicję sądu wieczystoksięgowego, nakazuje badanie treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W praktyce oznacza to sprawdzenie, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia, czy okoliczności w nim przytoczone mogą być podstawą dokonania żadanego wpisu oraz czy odpowiada on wymaganiom formalnym. Powołany przepis określa jednocześnie zakres rozważań sądu odwoławczego, przy rozpoznawaniu apelacji. Stanowisko to jest ugruntowane w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego (m. in. postanowienia z dni: 04 grudnia 2008 r., I CSK 207/08, Lex 560501; 16 stycznia 2009 r., III CSK 239/08, Lex 523685; 17 stycznia 2013 r., III CSK 81/12, Lex 1288672). 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 (postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, Lex 1460722).

Z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892, dalej: u.w.l.) wynika, że lokal spełniający kryteria ustalone w art. 2 ust. 2 u.w.l., czyli mający status samodzielnego lokalu mieszkalnego, może stanowić odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Taka sytuacja ma miejsce wówczas, gdy dojdzie do powstania prawa jego odrębnej własności. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości lub orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 u.w.l.).

Postanowienie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi określać: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, jak również wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej (art. 8 ust. 1 u.w.l.), czyli musi zawierać wszystkie dane, konieczne do powstania tego prawa i ujawnienia go w księdze wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, Lex 1867). Przymus oznaczenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej wynika z faktu, że prawo własności lokalu oraz prawo własności budynku i gruntu, na którym budynek się znajduje nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego, a prawo współwłasności budynku i udziału w gruncie jest prawem związanym z własnością lokalu (art. 3 u.w.l.).

Do powstania prawa odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.).

Lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności oznacza się w księdze wieczystej na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, ale również - wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali (§ 77 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, Dz. U. z 2013 roku, poz. 1411 ze zm., dalej: rozp. wykon.).

Przedstawione unormowania prowadzą do przekonania, że zarzut apelacji, dotyczący naruszenia zasady związania sądu wieczystoksięgowego prawomocnym postanowieniem w sprawie, sygn. akt I Ns 245/94, nie jest uzasadniony.

Utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego przyjmuje, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie może być rozumiany jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyłącznie do realizacji funkcji rejestracyjno - ewidencyjnych, skoro jak wskazano wyżej, sąd ten obowiązany jest badać nie tylko treść wniosku, lecz także treść i formę załączonych do niego dokumentów.

Jeżeli dokumentem mającym stanowić podstawę wpisu jest orzeczenie sądowe, wówczas istotnie, niedopuszczalne jest kontrolowanie przez sąd wieczystoksięgowy prawidłowości takiego orzeczenia pod względem merytorycznym (art. 365 k.p.c.), natomiast sąd powinien zbadać tylko formalne przesłanki takiego orzeczenia, w tym czy zawiera wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu i czy umożliwia wpis z przyczyn technicznych.

W rozpoznawanej sprawie nie można jednak zapominać, że podstawę wpisu stanowią również dokumenty z ewidencji gruntów i budynków.

Art. 26 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 707 ze zm., dalej: u.k.w.h.) wyraźnie stanowi, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.

Oznaczenie to powinno być zgodne, z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków ze względu na zasadę spójności systemu prawnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 lipca 2004 r., II CK 6/04, Lex 530616), znajdującą potwierdzenie w przepisach wykonawczych.

W przypadku lokali, do danych z ewidencji gruntów i budynków odsyła § 22 ust. 4 lit. a-e rozp. wykon. Wprawdzie nie ma tego odesłania w lit. f-g (opis lokalu i opis pomieszczeń przynależnych), jednak nie ulega wątpliwości, że również one powinny być oznaczone w taki sam sposób. Wynika to wprost z art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku - Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t. Dz. U. z 2015 roku, poz. 520 ze zm.) oraz z § 70 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (j.t. Dz. U. z 2015

roku, poz. 542 ze zm.) stanowiącego, że danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są m.in. liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu, pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych, a także dane dotyczące pomieszczeń przynależnych do lokalu, określające rodzaj pomieszczenia i jego powierzchnię użytkową oraz budynek, w którym ono się znajduje.

Nie jest dopuszczalna sytuacja, w której dokumenty mające stanowić podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej nie korelują ze sobą. Z tego względu zaistnienie rozbieżności, ustalonej przez Sąd Rejonowy, między treścią postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 25 października 1994 roku, sygn. akt I Ns 245/94, a danymi z wypisu z rejestru gruntów z dnia 28 sierpnia 2014 roku, skutkowało oddaleniem wniosku.

Mając na uwadze przedstawiony stan prawny, wskazane wyżej okoliczności oraz po dokonaniu obligatoryjnej analizy, wynikającej z przywołanego przepisu prawa procesowego, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, że T. S. nie mogła skutecznie domagać się wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr (...) i założenia dla niego nowej księgi z wpisem własności na swoją rzecz.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni i orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Ze względu na oczywistą omyłkę pisarską w komparycji i uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, Sąd Okręgowy sprostował ją na podstawie art. 350 k.p.c.

Anna Wrembel - Woźniak Małgorzata Truskolaska - Żuczek Beata Błaszczyk