

Sygn. akt II Ca 385/13

POSTANOWIENIE

Dnia 10 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO J. Kwapiszewska/spr./

Sędziowie: SSO W. Damaszkó

SSO J. Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2013 r. w Jeleniej Górze

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku H. A. i Z. A.

z udziałem Skarbu Państwa - Starosty (...)

o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego nowej księgi wieczystej

na skutek apelacji uczestnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Lubaniu

z dnia 05 kwietnia 2013 r., sygn. akt Dz.Kw(...)

p o s t a n a w i a:

apelację oddalić.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Lubaniu na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalił wniosek o wpis i wyodrębnienie z księgi wieczystej kw nr (...) lokalu niemieszkalnego nr (...), składającego się z jednego pomieszczenia – komórki o powierzchni użytkowej 19,10 m² położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w P., gmina L. i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej z wpisaniem wnioskodawców jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej.

W motywach powyższego orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał, że księga wieczysta kw nr (...) jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu nr (...) o pow. 0,0026 ha, położonej w P., gmina L.. Jako sposób korzystania określono „grunty rolne zabudowane”. W dziale I-O w podrubryce 1.4.2. brak jest ujawnionych budynków. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 07 grudnia 2012 r., Rep.A. (...) ustanowiono między innymi odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) o pow. 19,20 m², położonego na drugiej kondygnacji budynku niemieszkalnego przy ul. (...) w P. i sprzedano go wnioskodawcom wraz z udziałem wynoszącym (...) we wspólnych elementach budynku, urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działki gruntu nr (...) o pow. 0,0026 ha, na której jest posadowiony budynek. Z treści zaświadczenia Starosty (...) z dnia 29 września 2008 r. wynika, że samodzielny lokal inny niż mieszkalny – lokal użytkowy nr (...) jest położony na poziomie poddasza budynku gospodarczego w P. przy ul. (...) i składa się z jednego pomieszczenia

gospodarczego oznaczonego jako lokal nr (...)o pow. 19,10 m². Wskazał Sąd, że zgodnie z § 29 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym lokal będący przedmiotem odrębnej własności, oznacza się w księdze wieczystej na podstawie aktu notarialnego, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali. Notariusz spisując czynność prawną mającą na celu wyodrębnienie lokalu opisuje go na podstawie wymaganych prawem dokumentów, o których mówi § 29 rozporządzenia oraz art. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Stosownie do § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym w dziale I-O podrubryka 1.4.2. „budynek” księgi budynkowej, z której ma być wyodrębniony lokal, ujawnia się m.in. numer porządkowy, którym został oznaczony budynek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, a w dziale I-O podrubryka 1.4.4. „lokal” księgi wieczystej urządzanej dla lokalu ujawnia się oprócz numeru, także numer porządkowy budynku, którym został oznaczony budynek mieszczący ten lokal. System informatyczny, w którym prowadzone są księgi wieczyste, wymaga wpisania w odpowiednich rubrykach i podrubrykach wszystkich danych wskazanych w/w rozporządzeniu. Za przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. uznał Sąd niezgodność pomiędzy opisem budynku wchodzącego w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), z której miał być wyodrębniony lokal. Zważył przy tym Sąd, że w dziale I-O kw. Nr (...), dotychczas nie został ujawniony żaden budynek, zatem rozpoznanie wniosku o wyodrębnienie lokalu musiałoby być poprzedzone wnioskiem o ujawnienie budynku. Nawet gdyby zaś przyjąć, że wniosek o ujawnienie budynku niejako wypływa z wniosku o wyodrębnienie lokalu, to niejednoznaczny opis budynku zawarty w dokumentach, stanowiących podstawę wpisu, jest przeszkodą do ujawnienia budynku i wyodrębnienia lokalu. Numer porządkowy budynku ujawnia się na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków oraz posiłkowo – na podstawie aktu notarialnego. W przedłożonym do wniosku wypisie i wyrysie w operacie ewidencyjnym nie wpisano w rubryce dotyczącej położenia gruntów numeru porządkowego. W akcie notarialnym, w § 1 B również nie wskazano numeru budynku, z którego przedmiotowy lokal ma być wyodrębniony. Z zaświadczenia o samodzielności lokalu z dnia 29 września 2008 r. wynika, że budynek jest położony przy ul. (...), jednakże takiej informacji brak jest w akcie notarialnym, w związku z czym wskazał Sąd, że numer budynku, został przyjęty przez rzeczoznawcę na potrzeby wydania zaświadczenia. Jednocześnie zwrócił Sąd uwagę, że budynek nr (...)przy ul. (...)w P.posadowiony jest na działce nr (...)i ujawniony w księdze kw nr (...), zaś budynek o nr (...)przy ul. (...)w P.ujawniony jest w księdze kw nr (...)na działce nr (...). Trudno tym samym uznać, jak przyjęła biegła w zaświadczeniu, że budynek posadowiony na działce (...)posiada nr (...). Z kolei wymogi systemu informatycznego nie pozwalają na odłączenie lokalu mieszkalnego z księgi budynkowej bez wpisania w niej numeru porządkowego budynku. Zachodzi również rozbieżność w oznaczeniu lokalu w zaświadczeniu, w którym lokal ten raz ma numer (...)a innym razem numer (...).

Powyższe orzeczenie w całości apelacją zaskarżył uczestnik postępowania, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku, względnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skarżący zarzucił, że stosownie do § 29 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów lokal będący przedmiotem odrębnej własności oznacza się na podstawie aktu notarialnego, a także wypisu z rejestru gruntów, przy czym do aktu notarialnego taki wypis z rejestru gruntów został dołączony. Zgodnie zaś z § 33 Rozporządzenia w dziale I –O księgi prowadzonej dla nieruchomości lokalowej wpisuje się w szczególności dane o usytuowaniu budynku, liczbie izb, ich rodzaju sposobie, korzystania, przy czym wszystkie wymienione dane zostały zindywidualizowane przez uczestnika. Żaden również z przepisów nie uzależnia dokonania wpisu prawa własności od wskazania numeru porządkowego budynku jako sine qua non. Zdaniem skarżącego wnioskowanie, że numer porządkowy jest nieodzowną prawną przesłanką wpisu do księgi wieczystej jest nieuprawnione, tym bardziej, że do budynków niemieszkalnych nie ma obowiązku nadawania numerów porządkowych. Błędne jest także zastosowanie § 63 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, albowiem wymieniony przepis określa niezbędne dane ewidencyjne budynków jedynie dla celów ewidencyjnych. Przepisy

Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości nakazują posiłkować się przepisami „Ministra Budownictwa” jedynie w zakresie danych dotyczących sposobu korzystania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom apelacji, trafne było stanowisko Sądu I, że zachodziła przeszkoda do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c., które Sąd Odwoławczy podzielił.

Istotnie, okoliczność uprzedniego nieujawnienia w księdze wieczystej budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej, w której wyodrębniono samodzielny lokal niemieszkalny oraz oznaczenia numeru porządkowego tego budynku uniemożliwiała dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem.

Stosownie do treści § 33 w zw. z § 31 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. 2001, Nr 102, poz. 1122) w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej wpisuje się poza danymi o usytuowaniu w budynku, liczby izb, ich rodzaju, pomieszczeniach przynależnych, ich rodzaju i położeniu, numerami kart akt, pod którymi znajduje się podstawa oznaczenia lokalu, sposobu korzystania oraz powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych, odpowiednio dane określone w § 31 pkt 3 tj. „położenie” - określające położenie nieruchomości gruntowej jak: województwo, powiat, gmina, miasto lub miejscowość, w miastach podzielonych na dzielnice - nazwę dzielnicy, jeżeli nieruchomość położona jest na obszarze jednostki podziału administracyjnego, w którym wyodrębnione są ulice i numery porządkowe - ulicę i numer porządkowy.

Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek, w którym wyodrębniono lokal niemieszkalny niewątpliwie leży na obszarze jednostki podziału administracyjnego, w którym wyodrębnione są ulice i numery porządkowe, co wynika z faktu, że działkom nr (...) sąsiadującym bezpośrednio z działką (...), której wniosek dotyczy, nadano stosowne oznaczenia porządkowe.

Niezależnie od powyższego obowiązek ujawnienia budynku wynika również z § 20 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie elektronicznym (Dz.U. 2003, Nr 162, poz. 1575). W rubryce 1.4.2. księgi wieczystej należy ujawnić dane o oznaczeniu usytuowanych na nieruchomości budynków, przy czym także jego dane adresowe obejmujące nazwę ulicy (alei, placu), przy której jest usytuowany budynek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków oraz numer porządkowy, którym został oznaczony budynek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków (§ 21 ust. 2 pkt d rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie elektronicznym).

W/w przepisy dotyczą obowiązków obejmujących nieruchomości lokalowe, niezależnie od tego, czy są one samodzielnymi lokalami mieszkalnymi, czy też niemieszkalnymi.

Rację miał także Sąd I instancji wskazując w świetle przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2001 Nr 38 poz. 454), że danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są: numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku i numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości (§ 63 ust. 1 rozporządzenia).

Określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis prawa ogranicza się do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W toku postępowania wieczystoksięgowego nie jest więc możliwe czynienie własnych ustaleń oraz rozstrzygnięcie jakichkolwiek sporów ani w charakterze przesłanki ani samego rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę, że pomiędzy dołączonymi do wniosku o wpis dokumentami zachodziła również sprzeczność, a mianowicie pomiędzy wypisem i wrysem z operatu ewidencyjnego, aktem notarialnym, którym ustanowiono odrębną własność lokalu oraz zaświadczeniem o samodzielności lokalu, bowiem jedynie w zaświadczeniu o samodzielności lokalu oznaczono numer porządkowy nieruchomości budynkowej, której nie zawiera wypis z ewidencji gruntów i budynków, jak też nie został on wskazany w treści aktu notarialnego ustanawiającego samodzielny lokal niemieszkalny, także z tej przyczyny brak było podstaw do uwzględnienia wniosku.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy z mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalił.