

Sygn. akt II Ca 655/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Anatol Gul

Sędziowie : SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku K. K. (1), S. K., R. i E. M., J. L., E. i Z. M., M. i K. K., T. D., D. C., B. i D. W. oraz A. W.

o zamknięcie ksiąg wieczystych i ustanowienie odrębnej własności lokali

na skutek apelacji uczestników K. K. (1), S. K. i J. L. od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 8 maja 2014 r. sygn. akt Dz. Kw 1079/14

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Dzierżoniowie do ponownego rozpoznania.

Sygn. akt II Ca 655/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem oddalono wnioski o zamknięcie księgi wieczystej (...) prowadzonej dla lokalu nr (...) oraz dwóch innych ksiąg wieczystych, ponieważ w dziale IV w/w księgi wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna, odnośnie której wniosek nie zawierał żadnych rozporządzeń, gdy ponadto zamknięcie księgi wieczystej nie jest tylko czynnością techniczną. Z tych przyczyn nie było możliwe dokonanie dalszych wpisów oraz zmiany i właściwego określenia udziałów poszczególnych właścicieli lokali w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, czego konsekwencją było dokonanie wpisów ostrzeżeń odnośnie niewłaściwych wpisów udziałów w nieruchomości wspólnej.

W apelacji skarżący zarzucili :

1. naruszenie art. 22 u.k.w.h. i art. 76 ust. 1 u.k.w.h.; 2. naruszenie § 51 a pkt. 1, 2, 3 w zw. z § 11 ust. 2 rozporządzenia MS z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów. Wskazując na powyższe wnieśli o uchylenia zaskarżonego postanowienia i nakazanie sądowi dokonania wpisów zgodnie z wnioskami zawartymi w akcie notarialnym.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej uwagi znajdują potwierdzenie w okolicznościach sprawy.

Uregulowana w art. 626(8) § 2 kpc kognicja sądu wieczystoksięgowego jest zawężona, ogranicza się bowiem do badania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Ten zakres kognicji dotyczy sądów obu instancji: pierwszej - przy wpisie, drugiej - przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu, z wyjątkiem dowodu z dokumentu.

W umowie notarialnej dokonano odłączenia i przyłączenia poszczególnych pomieszczeń, co doprowadziło do utworzenia 3 nowych lokali mieszkalnych, co było rodzajem podziału nieruchomości lokalowych, czego skutkiem była także umowna zmiana wielkości udziałów wszystkich lokali mieszkalnych w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, a suma tych udziałów wynosi 1, wobec czego kwestia ta została uregulowana w sposób odpowiedni i właściwy, w porównaniu do istniejącego obecnego stanu ujawnionego w księgach wieczystych.

Jednak w ocenie sądu wieczystoksięgowego na przeszkodzie w uwzględnieniu wniosków zawartych w akcie notarialnym Rep. (...) Nr (...) stała kwestia pominięcia we wniosku dalszych " losów " hipoteki umownej wpisanej w księdze wieczystej (...), lecz stanowisko to nie jest trafne. Sąd pominął bowiem, że w razie założenia nowej księgi wieczystej dla **części** obciążonej nieruchomości albo przeniesienia **części** obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd **z urzędu** przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, ciężary i ograniczenia. To samo odnosi się do sytuacji przeniesienia **całej nieruchomości** do nowej księgi wieczystej, co przecież w najmniejszym stopniu nie narusza interesów wierzyciela hipotecznego, którego prawa nadal są właściwie zabezpieczone, ponieważ z urzędu następuje wyłącznie przeniesienie wpisu **już wcześniej dokonanego**. Założenie nowej księgi wieczystej dla części albo całej obciążonej nieruchomości nie prowadzi bowiem do jakiegokolwiek zmiany stanu prawnego, w tym także w zakresie istniejących obciążeń takiego rodzaju jak hipoteka, bowiem nie ma żadnych podstaw do uznania, aby w takiej sytuacji nastąpiło wygaśnięcie hipoteki.

Dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego nie ma przeszkód do zamknięcia dotychczasowych ksiąg wieczystych, założenia nowych ksiąg i przeniesienia do nowej księgi założonej dla małżonków K. dotychczasowego obciążenia w postaci hipoteki umownej, jak również uwzględnienia pozostałych wniosków zawartych w akcie notarialnym, co pozwoli na usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym, czego obecną konsekwencją są ostrzeżenia wpisane w działach III ksiąg wieczystych, a co sąd wieczystoksięgowy będzie także miał na uwadze.

Z tych przyczyn zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu, a sprawa przekazaniu sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania / art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc i art. 626(1) § 1 kpc /.