

Sygn. akt III Ca 950/16

POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Pawlik (spr.)

SSO Gabriela Sobczyk

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 czerwca 2016 r. w Gliwicach

sprawy z wniosku E. K. (1)

przy udziale T. K., G. K., A. K., J. K. i P. S.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawczyni oraz uczestników T. K. i G. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 11 kwietnia 2016 r., sygn. akt Dz.Kw. 3725/16

postanawia:

- 1. oddalić apelację,**
- 2. nie obciążać skarżących E. K. (1) i G. K. kosztami postępowania odwoławczego.**

SSO G. Sobczyk	SSO T. Pawlik (spr.)	SSR(del.) M. Majewska-Lewandowska
----------------	----------------------	-----------------------------------

sygn. akt III Ca 950/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 27 lipca 2006r. wnioskodawczyni domagała się, aby Sąd Rejonowy wpisał w dziale III księgi wieczystej nr (...) prawo użytkowania nieruchomości na jej rzecz oraz jej małżonka na podstawie umowy darowizny z 23 lutego 1982r.. Zaznaczyła, że prawo to nie zostało dotychczas ujawnione w księdze wieczystej.

W dniu 11 sierpnia 2006r. referendarz sądowy uwzględnił powyższy wniosek w całości.

Od powyższego wpisu skargę wniósł uczestnik postępowania P. S.. Skarżący zarzucił że przysługujący mu udział w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) związany jest z odrębną własnością lokalu, którego własność nabył na podstawie umowy sprzedaży- aktu notarialnego z dnia 2 maja 2006r.. Podniósł też, że nabywając lokal nie wiedział o obciążającym go prawie użytkowania, a zatem chroni go rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy uchylił wpis dokonany przez referendarza sądowego i oddalił wniosek. Jednocześnie odstąpił od obciążenia wnioskodawczyni kosztami postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomości, dla której prowadzi księgę wieczystą nr (...) wnioskodawczyni i jej małżonek E. K. (2) aktem notarialnym z dnia 23 lutego 1982r. darowali A. K., J. K., T. K. i G. K., przy czym darczyńcy zastrzegli sobie prawo dożywotniego użytkowania całej darowanej nieruchomości. Strony umowy darowizny wniosły o ujawnienie w księdze wieczystej tylko nowych właścicieli.

W dniu 6 września 1983r. zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokali, na mocy której w budynku posadowionym na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wyodrębnione zostały dwa lokale mieszkalne – nr 1 stanowiący własność A. K. i J. K. ((...)) i nr 2 stanowiący własność T. K. i G. K. ((...)).

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 22 maja 2006r. właścicielami lokalu nr (...) stali się P. S. i A. S.. Akt notarialny z 22 maja 2006r. , w którym zawarto wniosek o ujawnienie nowych właścicieli wpłynął do Sądu 25 maja 2006r.

W dniu 27 lipca 2006r. E. K. (1) i E. K. (2) złożyli do tut. Sądu wniosek o wpis w dziale III Księgi Wieczystej KW nr (...) przysługującego im prawa użytkowania nieruchomości, które ustanowione zostało w umowie darowizny z 23 lutego 1982r., a które do tej pory nie zostało ujawnione.

Obecnie jedynym właścicielem lokalu nr (...) jest P. S., a E. K. (2) zmarł 9 stycznia 2013r.

Na bazie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy ocenił, że skarżący podlegał ochronie z tytułu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. U podstaw zapadłego rozstrzygnięcia legły jednak inne powody. Sąd I instancji zauważył mianowicie, że zgodnie z obowiązującymi w chwili dokonania wpisu przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. 2001, Nr 102, poz.1122 z późn. zm.) wszelkich wpisów dotyczących wyodrębnionego lokalu i praw na tym lokalu dokonuje się wyłącznie w księgach wieczystych poszczególnych lokali. Natomiast w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej winien był znaleźć wyłącznie zapis, że „wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciążyą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności”. W świetle powyższych uregulowań uznał, że nastąpiło oczywiste naruszenie prawa, a wniosek o dokonanie wpisu prawa użytkowania w księdze wieczystej KW nr (...) winien być oddalony.

Jako podstawę rozstrzygnięcia wskazał art.626⁹ k.p.c.. O kosztach orzekł na mocy art. 102 k.p.c., wskazując, że opłata od skargi została zwrócona na podstawie art. 79 ust.1 pkt. 1. f) ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od opisanego postanowienia apelację wniosła wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania T. i G. K. , którzy domagali się jego zmiany poprzez utrzymanie w mocy zaskarżonego wpisu referendarza oraz zasądzenia solidarnie na rzecz wnioskodawczyni i uczestników postępowania T. i G. K. kosztów postępowania. Skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie § 50 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. 2001, Nr 102, poz.1122 z późn. zm.) oraz art.626⁹ k.p.c. poprzez ich zastosowanie , w sytuacji gdy wniosek nie dotyczył nieruchomości lokalowych. Zdaniem skarżących wniosek dotyczył jedynie nieruchomości gruntowej, której częścią jest poddasze zamieszkiwane przez wnioskodawczynię. Apelujący twierdzili także, że uczestnik postępowania P. S. nie był chroniony rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych, gdyż był zorientowany w istniejącej sytuacji.

Uczestnik postępowania P. S. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego. W odpowiedzi na apelację zwrócił uwagę, że zgodnie z art.3 ust.1 i 2 ustawy o własności lokali nieruchomości wspólna, w skład której wchodzi części wspólne budynku oraz prawo do gruntu jest objęta ustawową współwłasnością. Udział w tej współwłasności jest ustawową związany z własnością nieruchomości lokalowej. Zdaniem uczestnika nie było zatem możliwości obciążenia nieruchomości wspólnej tak szerokim prawem jak

użytkowanie. Niezależnie od tego, skoro prawo użytkowania nie było ujawnione w księdze wieczystej, ani nie był w tej sprawie złożony wniosek w chwili złożenia przez uczestnika wniosku o wpis prawa własności lokali, to nabył on prawo bez obciążeń.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie mogła być uwzględniona.

W chwili złożenia wniosku o wpis z nieruchomości, którą obciążono w umowie darowizny prawem użytkowania były już wyodrębnione dwa lokale, z których jeden został sprzedany. W tym czasie obowiązywał też § 50 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. 2001, Nr 102, poz.1122 z późn. zm.), zgodnie z którym wszelkich wpisów dotyczących wyodrębnionego lokalu i praw na tym lokalu dokonuje się wyłącznie w księgach wieczystych poszczególnych lokali. Natomiast w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej należy umieścić napis, że „wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciężą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności”. Przepis ten miał charakter techniczny, jednakże stanowił realizację art.3 ust.1 i 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym nieruchomość wspólna, w skład której wchodzi części wspólne budynku oraz prawo do gruntu jest objęta ustawową współwłasnością a udział w tej współwłasności jest ustawowo (przymusowo) związany z własnością nieruchomości lokalowej. Także późniejsze przepisy techniczne dotyczące prowadzenia ksiąg wieczystych realizują zasadę z art.3 ust.1 i 2 ustawy o własności lokali co można wyrazić stwierdzeniem, że prawo własności lokalu jest prawem głównym a udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jedynie prawem związanym z własnością lokalu. Innymi słowy współwłasność nieruchomości wspólnej zawsze dzieli los prawa głównego. Nie można obciążyć udziału w nieruchomości wspólnej bez jednoczesnego obciążenia nieruchomości lokalowej, przy czym wpisu obciążenia dokonuje się jedynie w księdze wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionej własności lokalu (wyjątek stanowi jedynie służebność gruntowa).

Odnosząc powyższe do rozpatrywanego stanu faktycznego trzeba zatem stwierdzić, że rację ma Sąd Rejonowy, gdy stwierdza brak możliwości dokonania żądanego wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, z której wyodrębniono wszystkie lokale. Nie jest bowiem możliwe, jak to zdają się sugerować skarżący, że prawo użytkowania będzie dotyczyć jedynie części wspólnych bez obciążania lokali.

Stwierdzenie (w istocie na marginesie) Sądu Rejonowego, że nabywcę lokalu chroniła rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych było za daleko idące. Kognicja sądu wieczystoksięgowego ograniczona do badania księgi wieczystej i dokumentów wyklucza możliwość dokonywania w tym zakresie jakichkolwiek ocen czy to pozytywnych czy to negatywnych. Nie podlega zwłaszcza tej kognicji badanie czy nabywca działał w dobrej wierze. Niezależnie jednak od tego nie można nie zauważyć, że w chwili złożenia wniosku właścicielami lokalu i współwłaścicielami udziału w nieruchomości wspólnej były osoby, które nie złożyły oświadczenia o obciążeniu nieruchomości prawem użytkowania. Nie została zatem spełniona przesłanka z art.34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem wpis może bowiem nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte jest wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Nie mogła być zatem podstawą wpisu umowa darowizny, wedle której obciążona miała być nieruchomość nabyta przez obdarowanych, w sytuacji, gdy część tej nieruchomości została wcześniej zbyta w drodze umowy sprzedaży.

Z tych wszystkich względów, gdy Sąd Rejonowy trafnie stwierdził brak podstaw dla dokonania żądanego wpisu, na zasadzie art.385 w zw. z art.13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

SSR(del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Tomasz Pawlik (spr.) SSO Gabriela Sobczyk