

Sygn. akt : II Ca 2421/13

POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny-Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Izabella Stawicka

Sędziowie: SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

SSO Izabela Fountoukidis

Protokolant : osobiście

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2013 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku: N. K. i A. K.

przy uczestnictwie: A. S. i P. S.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 23 września 2013 roku, sygnatura akt Dz.Kw./ (...)

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestników solidarnie kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 5 grudnia 2013 roku

Wnioskodawcy N. K. i A. K. wnieśli o wykreślenie prawa własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), przy ul. (...) w T. (dawniej w T. nr (...)), dla którego to lokalu jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...). Do wniosku dołączyli postanowienie Starosty (...) z dnia 19 lipca 2013 roku o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności w/w lokalu mieszkalnego.

Referendarz sądowy w postanowieniu z dnia 20 sierpnia 2013 roku oddalił wniosek, podkreślając w uzasadnieniu brak legitymacji czynnej wnioskodawców do wystąpienia z wnioskiem o wykreślenie prawa własności lokalu mieszkalnego, którego nie są właścicielami. Jak bowiem ustalono księga wieczysta numer (...) jest prowadzona dla lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) w budynku numer (...) w T., w której w dziale II są wpisani jako właściciele małżonkowie P. i A. S., zaś w dziale IV przedmiotowej księgi jest wpisana hipotek umowna. Zdaniem referendarza faktyczne zniszczenie niektórych lokali mieszczących się w budynku nr (...) w T., nie pozbawiło tych lokali samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

W skardze na orzeczenie referendarza wnioskodawcy domagali się uwzględnienia wniosku, podnosząc, iż zaskarżone postanowienie jest niesłuszne, bowiem nie istnieją, ich zdaniem, prawne przeszkody, do dokonania odpowiedniego wpisu. Skarżący wywiedli, że w każdym przypadku, gdy dany lokal nie spełnia ustawowych przesłanek odrębności to nie może być traktowany jako odrębna nieruchomości, a w związku z tym przyjąć należy, iż prawo własności do niego

wygasło. Wprawdzie ustawa o własności lokali nie reguluje kwestii ustania odrębnej własności lokalu, ale nie można sytuacji takiej wykluczyć, a taka właśnie w ocenie wnioskodawców zaistniała na kanwie rozpoznawanej sprawy na skutek pożaru, który unicestwił przedmiot tego prawa.

Postanowieniem z dnia 23 września 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie oddalił wniosek, wskazując w uzasadnieniu, że wnioskodawcy nie wykazali, aby umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu została zmieniona, rozwiązana lub unieważniona, czy też uznana za bezskuteczną. Faktyczne zniszczenie niektórych lokali w budynku nr (...) w T. nie przesądza o zniesieniu odrębnej własności lokali w przedmiotowym budynku. W ocenie Sądu pierwszej instancji lokale te zachowują nadal samodzielność w rozumieniu ustawy o własności lokali, posiadają w dalszym ciągu swój byt i status prawny oraz nie doszło do wygaśnięcia prawa własności. Sąd Rejonowy podkreślił, że podstawą dla uwzględnienia wniosku o wpis nie może być postanowienie Starosty (...), przedłożone przez wnioskodawców, ponieważ zaświadczenie o samodzielności lokalu jest jednym z elementów koniecznych dla ustanowienia odrębnej własności lokalu, ale nie może podważyć konstytutywnego założenia księgi wieczystej i powstania nieruchomości lokalowej. Nadto wskazał, że dokumentacja przedłożona przez wnioskodawców pochodzi z 2009 roku, a w chwili obecnej stan techniczny budynku uległ zmianie, o czym wnioskodawcy nie wspomnieli. Wnioskodawcy nie przedłożyli dokumentu mogącego stanowić podstawę do wykreślenia prawa własności nieruchomości lokalowej, dla której założono księgę wieczystą.

W apelacji od postanowienia wnioskodawcy zarzucili naruszenie art. 233 § 1 k.p.c w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c poprzez błędne ustalenie, że stan budynku przy ul. (...)w T. uległ zmianie w odniesieniu do stanu z 2009 roku; naruszenie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że prawo odrębnej własności lokali może trwać pomimo braku jego przedmiotu. Na wskazanych powyżej podstawach wnioskodawcy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i wykreślenia przysługującego A. S.i P. S. prawa odrębnej własności lokalu nr (...)w budynku przy ul. (...)w T., ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Apelujący domagali się też zasądzenia kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, z uwzględnieniem także opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz dopuszczenia dowodów wymienionych w apelacji. Na uzasadnienie podali, że Sąd Rejonowy dokonał ustaleń na podstawie dokumentów innych, niż przedłożone przez wnioskodawców, nadto okoliczności ustalone przez Sąd nie wskazują na zmianę stanu budynku przy ul. (...)w T., która mogłaby mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie w przedmiocie złożonego wniosku, bowiem istnienie zamiennego projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienia robót budowlanych nie przesądza jeszcze o rzeczywistej zmianie stanu istniejącego na nieruchomości. Podkreślili także, iż na skutek zniszczeń spowodowanych pożarem budynek jest wyłączony w dalszym ciągu z użytkowania, a znajdujące się w nim lokale, w tym numer (...), nie posiadają przymiotu samodzielności. Zarzucili także, iż Sąd wieczystoksięgowy dokonał błędnej wykładni art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez uznanie, że prawo odrębnej własności lokalu może trwać pomimo braku jego przedmiotu.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy domagali się jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzutów podniesionych przez wnioskodawców nie można nie można uznać za trafne.

Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznacza art. 626⁸ §2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów (wpisanej do księgi zasad prawnych) z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84, sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Podzielając powyższy

pogląd, a także uwzględniając treść art. 626⁸ §2 k.p.c., stwierdzić należy, że prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, iż wnioskodawcy nie przedłożyli dokumentu mogącego stanowić podstawę żadanego wpisu. Niewątpliwie bowiem przedłożone wraz z wnioskiem postanowienie Starosty (...) z dnia 19 lipca 2013 roku w przedmiocie odmowy wydania zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w T., nie dotyczy w jakikolwiek sposób prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), w szczególności nie stanowi on podstawy utraty prawa własności tej nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli ujawnionych w księdze wieczystej. Dodać w tym miejscu trzeba, że przedłożone przez wnioskodawców postanowienie nie zostało nawet opatrzone klauzulą, że jest ono ostateczne, czyli iż nie przysługuje od niego zażalenie do organu wyższego stopnia. Tym bardziej więc nie może ono stanowić podstawy jakiegokolwiek wpisu w księdze wieczystej. Nie budzi bowiem wątpliwości, że podstawą wpisu dotyczącego prawa własności (a wpisem jest także wykreślenie art. 626⁸ §7 k.p.c.) nie może być ani nieprawomocne orzeczenie sądu powszechnego, ani decyzja administracyjna bądź postanowienie wydane w toku postępowania administracyjnego, które nie są ostateczne. Przedłożony przez wnioskodawców dokument nie odpowiada wymogom określonym w art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 707 z późn. zm.). Powyższa okoliczność stanowi wystarczającą przesłankę do oddalenia przedmiotowego wniosku. Nie można więc uznać, aby Sąd pierwszej instancji wydając zaskarżone postanowienie naruszył art. 233 §1 k.p.c. oraz art. 2 ust.1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.).

Nie można w tym miejscu pominąć i tej okoliczności, że sąd prowadzący postępowanie wieczystoksięgowe nie jest uprawniony do prowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza kognicję wyznaczoną art. 626⁸ §2 k.p.c. Sąd ten musi ocenić zasadność żadanego wniosku tylko w oparciu o przedłożone dokumenty oraz treść księgi wieczystej, której dany wniosek dotyczy. Jak już wcześniej wskazano w oparciu o przedłożone przez wnioskodawców postanowienie nie można stwierdzić utraty prawa własności nieruchomości przez P. S. i A. S., ujawnionych w księdze wieczystej.

Dodać też trzeba, czego Sąd Rejonowy nie podniósł w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, iż wnioskodawców nie można zaliczyć do osób posiadających legitymację czynną do złożenia wniosku w przedmiocie wykreślenia właścicieli wpisanych w księdze wieczystej nr (...). Krąg podmiotów legitymowanych do wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego określa art. 626² § 5 k.p.c. Wniosek taki może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. Wnioskodawcy nie są osobami, których jakiegokolwiek prawo lub roszczenie zostało ujawnione w powyższej księdze wieczystej, ani osobami które domagają się wpisu jakiegokolwiek prawa lub roszczenia na swoją rzecz. Także żaden przepis szczególny nie daje im legitymacji do złożenia wniosku o wykreślenie prawa własności nieruchomości przysługującego osobom trzecim. Należy podnieść, że przedmiotowy wniosek nie dotyczy nieruchomości wspólnej pozostałej po wydzieleniu lokali, lecz lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, do którego wnioskodawcy nie mają jakiegokolwiek prawa rzeczowego ani obligacyjnego. Brak po stronie wnioskodawców legitymacji czynnej stanowi kolejny argument uzasadniający oddalenie ich wniosku.

Podnieść należy, że uwzględnienie powyższego wniosku jest także niemożliwe z jeszcze jednego powodu. Nie jest bowiem dopuszczalne wykreślenie prawa własności nieruchomości przysługującego jednemu podmiotowi bez równoczesnego ujawnienia prawa własności innego podmiotu. Istotą ksiąg wieczystych jest ujawnienie stanu prawnego nieruchomości (art.1 u.k.w.h.). Stan prawny nieruchomości to przede wszystkim prawo własności. Nie może więc istnieć księga wieczysta dla jakiegokolwiek nieruchomości, w której nie został ujawniony jej właściciel. Do takiego natomiast stanu zmierza wniosek wnioskodawców, którzy domagają się jedynie wykreślenia właścicieli wpisanych w księdze wieczystej, bez jakichkolwiek dalszych wniosków.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi zarówno brak podstawy do dokonania żadanego wpisu, jak i przeszkoda do uwzględnienia żądania wnioskodawców, co skutkowało musi oddaleniem wniosku na podstawie art. 626⁹ k.p.c. Podniesione w apelacji zarzuty należy ocenić jako chybione, a

dokumenty dołączone do apelacji nie mogły mieć jakiegokolwiek wpływu na wynik postępowania, zarówno z uwagi na fakt, iż sąd związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili wniesienia wniosku, jak i z uwagi na formę tych dokumentów (kserokopie nie opatrzone klauzulą o ostateczności decyzji administracyjnych).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 520 §3 k.p.c., wobec faktu, iż interesy wnioskodawców i uczestników niewątpliwie były sprzeczne, a wnioski wnioskodawców zostały ostatecznie oddalone. Zasądzona na rzecz uczestników kwota stanowi wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, który ich reprezentował w postępowaniu apelacyjnym, a jego wysokość określono na podstawie §2, §7 pkt 5 i §12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 490).