

Sygn. akt II Ca 876/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny – Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Łomnicka

Sędziowie: SO Katarzyna Serafin – Tabor

SR (del.) Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. K.

przy uczestnictwie W. A. i J. A.

o wpis do księgi wieczystej numer (...)

na skutek apelacji uczestnika J. A. od wpisu Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie z dnia 28 lutego 2014 roku, DZ.KW(...)

postanawia:

1. uchylić zaskarżony wpis i wniosek oddalić;
2. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika J. A. kwotę 277 (dwieście siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Postanowienia z dnia 10 czerwca 2014 roku

Zaskarżonym wpisem Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie ujawnił w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), jako właściciela w całości wnioskodawczynię M. K. na podstawie umowy darowizny z dnia 14 listopada 2011 roku zawartej przed notariuszem J. R.. A nr (...).

Apelację od powyższego wpisu złożył uczestnik J. A., zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie i oddalenie wniosku o wpis oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Zaskarżonemu wpisowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.

- art. 626⁸ § 1 k.p.c. poprzez dokonanie zaskarżonego wpisu z wykroczeniem poza granice wniosku o wpis złożonego przez wnioskodawczynię;

- art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez rozpoznanie wniosku o zaskarżony wpis z pominięciem badania zarówno treści samego wniosku, jak i dołączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej, i – w konsekwencji – poprzez dokonanie

zaskarżonego wpisu w sposób nieodpowiadający samemu wnioskowi o wpis oraz treści księgi wieczystej (...), jak również w sposób niezgodny z treścią umowy darowizny, stanowiącej podstawę zaskarżonego wpisu;

- art. 626⁹ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieoddalenie wniosku, pomimo, iż istniały przeszkody do dokonania wpisu zgodnego z wnioskiem, polegające na braku tożsamości lokalu opisanego w umowie darowizny z lokalem ujawnionym w księdze wieczystej w chwili dokonywania zaskarżonego wpisu oraz na niewywołaniu przez umowę darowizny skutku rzeczowego w zakresie przeniesienia własności lokalu na wnioskodawczynię;

2. naruszenie prawa materialnego:

- polegające na błędnej wykładni art. 155 § 1 i 2 k. zd. II k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż umowa darowizny opisana w punkcie 2 przeniosła na wnioskodawczynię własność lokalu numer (...), ujawnionego w księdze wieczystej numer (...);

- polegające na niewłaściwym zastosowaniu przepisu art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez bezpodstawne przyjęcie, że warunek prawnym pod jakim została zawarta umowa darowizny opisana w punkcie 2 (tj. wyodrębnienie lokalu wskazanego w umowie darowizny) ziścił się, a co za tym idzie poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż wnioskodawczyni na podstawie tej umowy nabyła własność lokalu numer (...), ujawnionego w księdze wieczystej numer (...).

Skarżący zarzucił, że podstawą dla dokonania zaskarżonego wpisu była umowa darowizny z dnia 14 listopada 2011 roku, której przedmiotem był niewyodrębniony wówczas lokal oznaczony numerem (...), mający jednak inną powierzchnię niż lokal wpisany aktualnie do księgi wieczystej numer (...) oraz inne pomieszczenia przynależne – w miejsce pomieszczenia numer 1 w wolnostojącym budynku garażowo – składowym w umowie wpisano udział w 1/2 części w tym budynku. Umowa darowizny odzwierciedlała w zakresie opisu przedmiotu darowizny postanowienia umowy zniesienia współwłasności oraz umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali, zawartych 27 października 2011 roku, a objętych aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza J. D., w której to umowie strony, tj. uczestnicy oraz R. A. postanowiły, iż do lokalu numer (...) przynależć będzie udział 1/2 części wolnostojącego budynku garażowo – składowego. Poprawność takiego rozwiązania została zakwestionowana w orzeczeniu referendarza sądowego, który postanowieniem z dnia 2 lutego 2012 roku oddalił wniosek o wyodrębnienie i wpis do nowozakładanej księgi wieczystej lokalu numer (...) w kształcenie wynikającym z pierwotnej wersji umowy zniesienia współwłasności oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 27 października 2011 roku. Uzasadnieniem dla takiego rozstrzygnięcia był fakt, iż w ukształtowanie jako pomieszczenia przynależnego jedynie udziału w pomieszczeniu jest niezgodne z prawem. Przynależnościami do lokalu mogą być bowiem tylko i wyłącznie pomieszczenia, a nie udziały w nich. Postanowienie to uprawomocniło się. W związku z prawomocnym oddaleniem wniosku o wpis, zawartego w umowie zniesienia współwłasności oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 27 października 2011 roku oddalony został również wniosek złożony w dniu 17 listopada 2011 roku i wpis prawa własności na rzecz wnioskodawczyni na podstawie umowy darowizny z dnia 14 listopada 2011 roku. Dopiero aneksem z dnia 10 grudnia 2012 roku sporządzonym przed notariuszem J. D. zmieniono zakwestionowane przez referendarza sądowego postanowienia w umowie o zniesienie współwłasności oraz ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 27 października 2011 roku i w konsekwencji wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu numer (...) w nowym kształcie (odmiennym od opisanego w umowie darowizny) został pozytywnie rozpoznany. Aneks został sporządzony już po uprawomocnieniu się postanowień o oddaleniu wniosków wieczysto księgowych, a nie uległa zmianie umowa darowizny, opisująca lokal numer (...) w sposób odmienny niż zmieniona umowa zniesienia współwłasności oraz umowa ustanowienia odrębnej własności lokali. Wobec wyodrębnienia lokalu numer (...) i jego wpisania do nowo założonej księgi wieczystej numer (...) wnioskodawczyni ponowiła swój wniosek o wpis prawa własności tego lokalu na jej rzecz na podstawie umowy darowizny z dnia 14 listopada 2011 roku nie modyfikując jednak pierwotnego wniosku notariusza w żadnym zakresie, a zatem wnosząc o wpis na jej rzecz prawa własności lokalu opisanego w umowie darowizny, czyli lokalu nieistniejącego. Niezależnie od powyższego uczestnika ad 1 złożył wniosek o ujawnienie w w/w księdze wieczystej faktu dziedziczenia po zmarłej R. A., po której na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 13 lutego 2013 roku nabyli wnioskodawczyni i uczestnicy w równych częściach. Rozpoznając te wnioski referendarz

sądowy ujawnił jedynie zmianę właścicieli nieruchomości wynikająca z faktu dziedziczenia oraz wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym (wpis z dnia 25 września 2013 roku). Od takiego wpisu wnioskodawczyni wniosła skargę, wnosząc w niej o wpis zgodnie z treścią wniosku, ponawiającego żądanie z umowy darowizny.

W ocenie apelującego powyższe okoliczności wskazują, że dokonany wpis jest błędny. Będący przedmiotem darowizny z dnia 14 listopada 2012 roku lokal numer (...) w opisanym tam kształcie nigdy nie został wyodrębniony, zaś lokal wpisany do księgi wieczystej na podstawie późniejszego aneksu różni się od tego, który był przedmiotem darowizny. Ujawnienie wnioskodawczyni jako właścicielki lokalu numer (...) w kształcie wynikającym z aneksu w oparciu o umowę darowizny stanowi wykroczenie poza granice wniosku i tym samym narusza art. 626⁸ § 1 k.p.c. Dokonując zaskarżonego wpisu Sąd Rejonowy nie zauważył ponadto, że umowa darowizny nie wywołała skutku rzeczowego tj. na jej podstawie wnioskodawczyni nie nabyła prawa własności lokalu numer (...) opisanego w umowie darowizny w jakiegokolwiek części. Ujawnienie zatem w księdze wieczystej przeniesienia prawa własności, które nie nastąpiło, lokalu objętego tą księgą narusza też przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Apelujący uzasadniając naruszenie 155 § 1 k.c. zarzucił, że wnioskodawczyni samą umową darowizny nie nabyła własności lokalu numer (...), skoro lokal miał dopiero powstać. Opisany w umowie lokal jednak nie powstał, bowiem został wyodrębniony lokal o innej powierzchni. Wniosek o wyodrębnienie lokalu objętego umowa darowizny został prawomocnie oddalony, przez co odpadła możliwość spełnienia się warunku przeniesienia na wnioskodawczynię własności przedmiot y darowizny. Umowa darowizny dotyczyła lokalu niewyodrębnionego, a więc rzeczy przyszłej. Stąd też, by darowizna mogła wywołać skutek rozporządzający, w sytuacji, w której wniosek o ustanowienie odrębnej własności przedmiotu darowizny został prawomocnie oddalony, niezbędne byłoby zawarcie odmiennej umowy o skutku rozporządzającym, a takiej umowy w katach brak. Przeniesienie własności następujące pod warunkiem uzyskania wpisu do księgi wieczystej uzależnione jest od łącznego spełnienia się dwóch przesłanek: zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu pop uprzednim złożeniu wniosku o wpis prawa odrębnej własności tego lokalu do księgi wieczystej oraz dokonania takiego wpisu. Wpis musi być dokonany nie na podstawie jakiegokolwiek wniosku, ale na podstawie wniosku poprzedzającego zbywanie ekspektatywy. Tylko bowiem w takim przypadku wpis może uzyskać moc wsteczną, co sprowadza się do zaistnienia sui generis fikcji prawnej zakładającej, że w chwili zbycia lokal już istniał. Skoro zaś wniosek o wpis lokalu numer (...), którego dotyczyła umowa darowizny, został prawomocnie oddalony, to umowa darowizny nie mogła przenieść własności lokalu numer (...).

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Podniosła, iż zarzut jakoby lokal wpisany do księgi wieczystej nie był tożsamy z tym określonym w umowie darowizny jest bezpodstawny, bowiem zarówno księga wieczysta, jak i umowa darowizny dotyczą tego samego lokalu. Jedyna różnica spowodowana jest wyłącznie użyciem innego sposobu jego oznaczenia w umowie darowizny. Z umowy darowizny wynika, że do lokalu numer (...) przynależć będzie udział w 1/2 części wolnostojącego budynku garażowo – składowego. Rzekoma różnica w powierzchni lokalu wynika wyłącznie z przeformułowania oznaczenia przynależności lokalu (1/2 budynku garażowo - składowego to 20 m²). Zarówno w umowie darowizny, jak i ustanowienia odrębnej własności lokalu wskazano taki sam udział w częściach wspólnych budynku i we współwłasności działki. Nie bez znaczenia jest również zamiar stron przy interpretacji mowy darowizny, która pozostała taka sama, mimo zmiany redakcyjnej w zakresie przynależności do lokalu i dotyczyła lokalu objętego księgą wieczystą (...). W postępowaniu wieczysto księgowym sąd jest uprawniony do oceny jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy (art. 65 § 2 k.c.).

Wnioskodawczyni zarzuciła, że już od daty zawarcia umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności lokalu właścicielowi takiego lokalu, jeszcze przed wpisem, przysługują określone prawa majątkowe, które mogą być przedmiotem obrotu. Zbycie lokalu przed wpisaniem odrębnej własności będące w istocie zbyciem rzeczy przyszłej nie jest sprzeczne z bezwzględnie bezwzględnymi przepisami. Taka umowa jest wystarczająca podstawa wpisania nabywcy jako aktualnego właściciela. Skuteczność przeniesienia własności zależy wyłącznie od tego, czy dokonano ostatecznie wpisu odrębnej własności lokalu, co a okolicznościach sprawy nastąpiło z dniem 10 grudnia 2012 roku (data wpływu ponownego wniosku o wpis). Wniosek ten pozostaje tożsamy z pierwotnie złożonym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie i skutkowałą uchYLENIEM zaskarżonego wpisu i oddaleniem wniosku jako nieuzasadnionego.

Nie sposób kwestionować funkcjonującego w praktyce notarialnej oraz akceptowanego w orzecznictwie i piśmiennictwie poglądu o dopuszczalności zbycia odrębnej własności lokalu po zawarciu umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, jeszcze zanim nastąpi konstytutywny wpis do księgi wieczystej. Wychodzi się bowiem z założenia, że przed dokonaniem konstytutywnego wpisu, a po złożeniu wniosku o jego dokonanie, osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie prawa, które ma być wpisane, oprócz samego prawa. Taką sytuację określa się jako ekspektatywę. Powstanie odrębnej własności lokalu uzależnione jest co prawda od dokonania wpisu (art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali), ale ma tu zastosowanie wynikająca z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zasada wstecznego działania wpisu, jeżeli wpisu tego dokonano.

Wniosek o wpis odrębnej własności lokalu numer (...) (opisanego jako położonego na pierwszym piętrze budynku, składającego się z hallu, trzech pokoi, garderoby, kuchni z aneksem jadalny, wc, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 87, 07 m², do którego przynależą garaż o pow. 17, 70 m² i kotłownia o pow. 5,60 m² – położone na parterze oraz 1/2 część wolnostojącego budynku garażowo – składowego, z własnością którego związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz udział we współwłasności działki numer (...) wynoszący 11.037/32.923 części), powstałego na mocy umowy zniesienia współwłasności oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokali zawartej w dniu 27 października 2011 roku (...) został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 2 lutego 2012 roku (k. 68 – 70 akt księgi wieczystej (...)) Przynajmniej oddalenia wniosku było to, że w świetle postanowień umowy do lokali numer (...) przynależał w udziałach po 1/2 wolnostojący budynek garażowo – składowy, co pozostawało w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokalu. Jeżeli zatem nie ziścił się warunek dokonania wpisu lokalu numer (...), w kształcie w jakim został on pierwotnie wyodrębniony, to brak jest podstaw do przyjmowania, by dokonana przez R. A. i W. A. - po zawarciu umowy o zniesienie współwłasności i ustanowieniu odrębnej własności lokali a przed rozpoznaniem wniosku o wpis – umowa darowizny z dnia 14 listopada 2011 roku spowodowała skuteczne przejście na wnioskodawczynię własności lokalu, który był przedmiotem darowizny. Nawiasem mówiąc wniosek o wpis wnioskodawczyni jako właścicielki tak określonego lokalu został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 29 marca 2012 roku (k. 77 – 78 akt księgi wieczystej (...))

Zawarcie przez współwłaścicieli 10 grudnia 2012 roku aneksu do umowy zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali (k. 4 – 5 akt księgi wieczystej (...)) w którym zmieniono opis lokali numer (...), poprzez stwierdzenie w zakresie lokalu numer (...), iż do lokalu tego przynależy pomieszczenie o powierzchni 20 m² w wolnostojącym budynku garażowo – składowym (a nie jak poprzednio 1/2 część wolnostojącego budynku garażowo – składowego) nie powoduje, że zawartą przed dniem tego aneksu umową darowizny wnioskodawczyni nabyła własność lokalu, który został wyodrębniony w oparciu o postanowienia umowy o zniesieniu współwłasności i ustanowieniu odrębnej własności lokali w brzmieniu wynikającym z aneksu z dnia 10 grudnia 2012 roku. Jest tak dlatego, że odrębna własność lokalu, objętego umową darowizny nigdy nie powstała, skoro prawomocnie został oddalony wniosek o wpis. Słusznie też zarzuca apelujący, że lokal, który został wyodrębniony i dla którego została urządzona księga wieczysta nie jest lokalem tożsamym z tym, który był objęty umową darowizny, skoro w inny sposób, niż wynikający z umowy darowizny, określa pomieszczenie przynależne w wolnostojącym budynku garażowo – składowym. Zresztą umowa darowizny, którą przeniesiono na wnioskodawczynię własność lokalu obejmowała lokal, do którego przynależał w udziale wynoszącym 1/2 wolnostojący budynek garażowo – składowy, co pozostawało w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokalu. Poza sporem pozostaje to, że po dokonaniu aneksu do umowy o zniesienie współwłasności i ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz zawartego w nim wniosku o wpis lokalu numer (...) w ostatecznym kształcie, właściciele tego lokalu nie zawarli nowej umowy darowizny, bądź zmieniającego jej treść aneksu.

Wnioskodawczyni domaga się ujawnienia jej w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu numer (...), który w swoim opisie co do przynależnego pomieszczenia garażowo – składowego odbiega od tego, dla którego została urządzona księga wieczysta, a podstawą tego wpisu jest umowa darowizny z dnia 14 listopada 2011 roku, która własności tak opisanego lokalu na wnioskodawczynię nie przeniosła, skoro nie ziszczył się warunek wpisu tak opisanego lokalu do księgi wieczystej.

Argumentu przemawiającego za zasadnością wniosku o wpis nie stanowi dopuszczona w orzecznictwie możliwość zbycia odrębnej własności lokalu jako rzeczy przyszłej (art. 155 § 2 k.c.). Jak się bowiem przyjmuje skutek rzeczowy nastąpi dopiero z chwilą ujawnienia lokalu w księdze wieczystej, a wpis jest zdarzeniem cywilnoprawnym w następstwie którego następuje przeniesienie własności na rzecz nabywcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2001 roku, I CKN 372/00, Lex nr 332887). Wpis odrębnej własności lokalu objętego umową darowizny, jak już wyjaśniono, nigdy nie nastąpił. Nie były przy tym przekonywujące dla Sądu Okręgowego argumenty wnioskodawczyni, w których wskazywała, że w istocie lokal objęty umową darowizny i lokal, dla którego ostatecznie urządzona została księga wieczysta są tożsame. Inne określenie tych lokali i fakt, że wpis odrębnej własności lokalu, który był objęty umową darowizny nigdy nie nastąpił, przesądzają o tym, że lokal, jaki nabyła wnioskodawczyni nigdy nie powstał, jako nieruchomość mogąca być przedmiotem obrotu.

Z tych też przyczyn apelacja była uzasadniona i skutkowałą uchycieniem zaskarżonego wpisu i oddaleniem wniosku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. Na zasądzoną tytułem ich zwrotu kwotę 277 zł złożyła się opłata od apelacji w kwocie 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 60 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.