

Sygn. akt II Ca 17/14

POSTANOWIENIE

K., dnia 3 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: S.S.O. Wojciech Vogt

Sędziowie: S.S.O. Paweł Szwedowski

S.S.O. Marian Raszewski – spr.

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2014 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku E. M.

z udziałem A. W., W. S., M. R., M. M. (1), M. M. (2)

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności

na skutek apelacji E. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 24 września 2013 r. o sygn. akt (...)

postanawia:

- 1. zmienić punkt 1 zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 24 września 2013 r. w ten sposób, że nakazać odłączyć z księgi wieczystej nr (...) lokal mieszkalny nr (...) i założyć dla niego osobną księgę wieczystą z wpisem własności w udziałach wynikających z postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 28 lutego 2011 r., wydanego w sprawie sygn. akt (...) oraz oddalić wnioski w pozostałym zakresie**
- 2. oddalić apelację w pozostałym zakresie**
- 3. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć E. M. w zakresie przez nią poniesionym**

Sygn. akt II Ca 17/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 września 2014 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu rozpoznając skargę na czynność referendarza sądowego oddalił wnioski E. M. o założenie odrębnej księgi wieczystej dla lokalu nr (...) i odłączenie jej z księgi wieczystej (...) oraz wpis prawa własności na rzecz: E. M. w udziale 42/108, A. W. w udziale 30/108, W. S. w udziale 27/108, oraz M. R., M. M. (1) i M. M. (2) w udziałach po 3/108.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż postanowienie o częściowym zniesieniu współwłasności nie może być podstawą wpisu współwłasności lokalu nr (...) na rzecz M. M. (2), gdyż nie został on wymieniony w treści tego orzeczenia. W ocenie Sądu Rejonowego podstawą takiego wpisu nie może być również umowa darowizny z dnia 22

września 2011 r. gdyż dotyczy udziału w nieruchomości gruntowej a strony nie zawarły w niej żadnych postanowień w zakresie zbycia ogółu praw związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu (ekspektatywy odrębnej własności lokalu). W konsekwencji skoro nie ma podstaw do dokonania wpisu zgodnego z wnioskiem, którymi w myśl art. 626⁸ § 1 k.p.c. związany jest Sąd koniecznym było oddalenie wniosku.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła E. M. zaskarżając je w całości, domagając się jego uchylecia i orzeczenia zgodnego z wnioskiem oraz przyznania kosztów postępowania. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 368 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nie odniesienie się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia do wszystkich zarzutów podnoszonych przez apelującą, w tym w szczególności zarzutu godzenia zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego w konstytucyjnie gwarantowaną zasadę zaufania w stosunkach między obywatelem a państwem oraz godzenie w zasadę pewności prawa. Apelująca zarzuciła także naruszenie art. 195 i nast. k.c. oraz art. 65 k.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Rozpoznając zarzuty podniesione w apelacji na wstępie podkreślenia wymaga, na co z resztą wskazał również Sąd Rejonowy, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Z brzmienia tej regulacji wynika jednoznacznie, iż sąd wieczystoksięgowy nie jest władny rozstrzygać jakichkolwiek sporów. Wskazać należy, iż zgodnie z utrwalonym poglądem orzecznictwa i judykatury kognicja sądu określona w tym przepisie dotyczy zarówno sądu I, jak i II instancji (por. postanowienie SN z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie sygn. akt. III CSK 348/08, publ. Lex 5282256). Podkreślenia jednak wymaga, iż regulacja ta nie uniemożliwia jedynie częściowego uwzględnienia wniosku i oddalenia go w części.

Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy załączone do wniosku o dokonanie wpisu prawa własności postanowienie Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie sygn. akt I Ns 914/07 w sprawie o zniesienie współwłasności nie może być podstawą wpisu prawa własności lokalu na rzecz M. M. (2), albowiem nie został on wymieniony w treści tego orzeczenia, w tym w szczególności w jego punkcie I.2f.

W konsekwencji wnioskodawczyni winna wykazać prawo własności M. M. (2) innymi dokumentami. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, iż podstawą wpisu udziału w prawie własności lokalu nr (...) nie może być załączona do wniosku umowa darowizny sporządzona w formie aktu notarialnego z dnia 22 września 2011 r. Wskazać trzeba, że w umowie tej nie zawarto żadnych postanowień w zakresie zbycia ogółu praw związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, w tym wypadku ekspektatywy odrębnej własności lokalu, mimo że strony posiadały świadomość nieformalnego istnienia tych lokali na przedmiotowej nieruchomości. Zauważenia nadto wymaga, że wskazano w niej zupełnie inny udział M. M. (2) we własności nieruchomości, niż domaga się wpisania apelująca, poza tym umowa ta ujawniona została już w księdze wieczystej i na jej podstawie M. M. (2) jest współwłaścicielem nieruchomości ujawnionym w księdze macierzystej. Mając na uwadze powyższe okoliczności w ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie naruszono art. 65 k.c. oraz art. 195 i nast. k.c.

Odnosząc się szczegółowo do pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji wskazać należy, iż brak odniesienia się Sądu Rejonowego wprost do zarzutu naruszenia zasad wynikających z Konstytucji RP nie może mieć wpływu na uchylecie zaskarżonego orzeczenia albowiem w uzasadnieniu postanowienia szczegółowo wskazano motyw jakimi kierował się Sąd I instancji wraz z powołaniem stosownych przepisów prawa. Apelująca wydaje się nie zauważać, że przepisy Konstytucji nie stanowią podstawy dokonywania wpisów w księgach wieczystych a określają jedynie ogólne reguły, którym nie przeciwstawiają się normy wynikające z innych przepisów prawa.

Analizując treść wniosku i wpisy widniejące w przedmiotowej księdze wieczystej wskazać jednak należy, że jak z resztą słusznie wskazał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym związany jest treścią prawomocnego orzeczenia zapadłego między tymi samymi stronami. W niniejszej sprawie orzeczenie to zapadło w dniu 28 lutego 2011 r., w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I Ns 914/07 w przedmiocie

częściowego zniesienia współwłasności. Na mocy tego orzeczenia na nieruchomości, dla której prowadzona jest niniejsza księga wieczysta wyodrębniono lokale mieszkalne, z których kilka stało się odrębną współwłasnością wnioskodawczyni i uczestników postępowania w wymiarze: E. M. w udziale 42/108, A. W. w udziale 30/108, W. S. w udziale 27/108, M. R. w udziale 6/108 i M. M. (1) w udziale 3/108.

W tym stanie rzeczy sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu o częściowym zniesieniu współwłasności. Postanowienie o zniesieniu współwłasności ma bowiem charakter konstytutywny, a zatem kształtujący nowy stan prawny dla objętej nim nieruchomości. Nie ulega jednak wątpliwości, że dla powstania odrębnej własności lokalu konieczne jest poza uprawomocnieniem się orzeczenia o zniesieniu współwłasności także wpis do księgi wieczystej (por. art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

W konsekwencji z uwagi na powyższą regulację prawną oraz fakt istnienia w przedmiotowej księdze wieczystej ostrzeżenia o niezgodności ujawnionego w tej księdze wieczystej stanu z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym właśnie z postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 28 lutego 2011 r., w sprawie I Ns 914/07, zasadnym było uwzględnienie wniosku E. M. w zakresie odłączenia z księgi wieczystej nr (...) lokalu mieszkalnego nr (...) i założenia dla niego osobnej księgi wieczystej z wpisem własności w udziałach wynikających z postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 28 lutego 2011 r., wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 914/07. W tym bowiem zakresie wnioskodawczyni na podstawie przedłożonych dokumentów wykazała zasadność swojego wniosku. Z tej przyczyny wniosek ten podlegał oddaleniu jedynie w zakresie wpisu prawa własności na rzecz M. M. (2).

Na marginesie wskazać należy, że nie wdając się w szczegółowe rozważanie licznych argumentów podnoszonych w doktrynie w zakresie sporu o charakter wpisu w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności, Sąd Okręgowy podziela stanowisko o konstytutywnym charakterze tego rodzaju wpisu w księdze wieczystej, bez względu na sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu. A zatem również gdy częściowe zniesienie współwłasności nastąpiło na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu. Ani bowiem wspomniany art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ani inne przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują wyjątku od zasady, że dla powstania odrębnej własności lokalu konieczny jest wpis do księgi wieczystej (por. również uzasadnienie uchwały SN z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CZP 152/07, publ. OSNC 2009/2/24).

Uwzględniając zatem zasadę równości wobec prawa i uzasadniony interes współwłaścicieli uzasadnionym było częściowe uwzględnienie wniosku E. M. i zgodnie z brzmieniem art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.) nakazanie odłączenia z księgi wieczystej nr (...) lokalu mieszkalnego nr (...) i założenia dla niego osobnej księgi wieczystej z wpisem własności w udziałach wynikających z postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 28 lutego 2011 r., wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 914/07.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.