

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 marca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza sądowego z dnia 19 stycznia 2015 r. o sprostowaniu z urzędu w dziale II księgi wieczystej (...) poprzez wykreślenie dotychczasowych wpisów oraz wpisanie w tym dziale:

- 1) pod liczbą porządkową 1 w polu 2.3.0.3. "wielkość udziału" polu A: "1/2", polu 2.3.0.4 "numer księgi" - (...) polu 2.3.0.5 "numer lokalu" - "1";
- 2) pod liczbą porządkową 2 w polu 2.3.0.3. "wielkość udziału" polu A: "1/2", polu 2.3.0.4 "numer księgi" - (...) polu 2.3.0.5 "numer lokalu" - "2";

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Księga wieczysta Kw. nr (...) jest urządzona dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 0,0550 ha. Z przedmiotowej nieruchomości wyodrębniono lokal nr (...), dla którego założono księgę wieczystą Kw. nr (...) oraz lokal nr (...), dla którego założono Kw. nr (...). Przy zakładaniu ksiąg wieczystych dla odrębnych własności lokali, właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, a następnie Gmina Ł.. W księdze wieczystej nr (...) właścicieli wyodrębnionych lokali ujawniono przez następujące wpisy: "właściciel lokalu nr (...), wpisane w księdze wieczystej Kw. (...) jako współużytkownik wieczysty w 1/2 części i jako współwłaściciel części budynku mieszkalnego, opisanego w dziale I - O oraz właściciel lokalu nr (...) wpisane w księdze wieczystej Kw. (...) jako współużytkownik wieczysty w 1/2 części i jako współwłaściciel części budynku mieszkalnego, opisanego w dziale I - O.

Dnia 1 grudnia 1999 roku L. N. złożyła wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu położonego w Ł., przy ul. (...) o powierzchni 550 m², oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie B - 26, posiadającego księgę wieczystą Kw. (...), stanowiącego dotychczas własność Gminy Ł., a będącego w użytkowaniu wieczystym L. N. w 3/4 częściach oraz A. B. w 1/4 części. Do wniosku wnioskodawczyni dołączyła ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Ł. z dnia 5 listopada 1999 roku znak: (...);V. (...) orzekającą przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wyżej opisanej nieruchomości.

Sąd realizując przedmiotowy wniosek dokonał wykreślenia wpisów Gminy miejskiej Ł. oraz wpisów dotyczących prawa użytkowania wieczystego, w tym wpisów o treści: "właściciel lokalu nr (...), wpisane w księdze wieczystej Kw. (...) jako współużytkownik wieczysty w 1/2 części i jako współwłaściciel części budynku mieszkalnego, opisanego w dziale I-O oraz właściciel lokalu nr (...), wpisane w księdze wieczystej Kw. (...) jako współużytkownik wieczysty w 1/2 części i jako współwłaściciel części budynku mieszkalnego, opisanego w dziale I-O" a w to miejsce wpisał: "L. N., córka (...) - współwłaścicielka do 1/4 części, A. J. B., córka S. i L. współwłaścicielka do 1/4 części, L. N., córka (...) - współwłaścicielka do 1/2 części". Jako podstawę do dokonania przedmiotowego wpisu powołano wyżej wskazaną decyzję prezydenta Miasta Ł. z dnia 5 listopada 1999 roku.

Dnia 19 stycznia 2015 roku referendarz sądowy, z urzędu, wydał postanowienie o sprostowaniu wpisu, a następnie na jego podstawie sprostował wpis w dziale II księgi wieczystej (...) poprzez wykreślenie dotychczasowych wpisów oraz wpisanie w tym dziale:

- 1) pod liczbą porządkową 1 w polu 2.3.0.3. "wielkość udziału" polu A: "1/2", polu 2.3.0.4 "numer księgi" - (...) polu 2.3.0.5 "numer lokalu" - "1";
- 2) pod liczbą porządkową 2 w polu 2.3.0.3. "wielkość udziału" polu A: "1/2", polu 2.3.0.4 "numer księgi" - (...) polu 2.3.0.5 "numer lokalu" - "2";

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że skarżąca żądała pozostawienia w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, wpisów właścicieli wyodrębnionych lokali "z imienia i nazwiska", tłumacząc to treścią przepisów dotyczących formy ujawnienia osób fizycznych w księgach wieczystych.

W ocenie Sądu Rejonowego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) jest księgą wieczystą prowadzoną dla nieruchomości gruntowej, z której wyodrębniono własność dwóch odrębnych lokali i nie dotyczą jej zasady ujawniania prawa własności osób fizycznych i prawnych, o jakie wnosila skarżąca.

Dalej Sąd Rejonowy podniósł, że sposób ujawnienia osób będących właścicielami stanowiących przedmiot odrębnej własności lokali, w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej był nieprawidłowy. Sąd dokonał zatem sprostowania usterki wpisu. Wpis dokonany bowiem w realizacji wniosku z dnia 1 grudnia 1999 roku był i jest niezgodny z przepisami prawnymi.

W dacie złożenia wniosku, to jest dnia 1 grudnia 1999 roku, obowiązywało Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 roku w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który w § 30 stanowił, że w księdze wieczystej nieruchomości, z której wydzielone zostały lokale, wpisuje się:

1) w dziale I-O:

a) w łamie 2 - dalszy numer bieżący;

b) w łamie 4 - części wspólne, które pozostały po wydzieleniu lokali oraz numer karty akt, pod którym znajduje się podstawa oznaczenia lokalu;

c) w łamie 7 - numer bieżący nieruchomości, z której lokale wydzielono

d) w łamie 8 - wszystkie lokale według ich numerów i oznaczenia w księdze wieczystej

2) w dziale II w łamie 3 - właścicieli wydzielonych lokali oraz stosunek, w jakim każdy z nich uczestniczy we wspólnej własności, numer lokalu i oznaczenie księgi wieczystej lokalu.

Obecnie obowiązujący przepis § 49 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów podaje, że w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności wpisuje się "właściciel lokalu numer wyodrębnionego w księdze wieczystej nr oraz wielkość udziału w nieruchomości wspólnej".

Inaczej mówiąc, wpisów w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, dokonuje się jedynie w przepisanej przez przepisy prawne formie. Przepisy rozporządzenia wykonawczego nie przewidują możliwości dokonania wpisu właścicieli lokali mieszkalnych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej z imienia i nazwiska. Przy dokonaniu odłączenia lokalu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej następuje od razu dokonanie wpisu udziału tego właściciela w częściach wspólnych budynku i prawie własności działki gruntu. Wpis ten jest za każdym razem aktualny, niezależnie od zmian podmiotowych w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego. Innymi słowy niezależnie od przyczyn dokonywanych zmian w prawie własności lokali, każdoczesnemu właścicielowi przypada udział w częściach wspólnych, gdyż jest on wskazany poprzez wielkość udziału, numer lokalu i numer księgi wieczystej dla niego prowadzonej.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym stanowi, że:

§ 36. W rubryce 2.3 "właściciel wyodrębnionego lokalu" wpisuje się właściciela lub współwłaściciela lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

§ 37 Rubryka 2.3 "właściciel wyodrębnionego lokalu" jest podzielona na pola:

1) 2.3.0.1 "numer udziału w prawie" - kolejny numer udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej;

2) 2.3.0.2. "napis" - odpowiednio jak w polu: 2.4.1.1. "napis";

3) 2.3.0.3. "wielkość udziału" - podana jak w odpowiednim podpolu:

A) wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, lub

B) wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;

4) 2.3.0.4 "numer księgi" - numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość;

5) 2.3.0.5. "numer lokalu" wpisany w podpolu A pola 1.4.2.16 księgi wieczystej, o której mowa w pkt 4.

Reasumując Sąd Rejonowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie brak jest zatem podstawy prawnej do ujawnienia właściciela w dziale II księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości, w takim zakresie o jakim mowa w skardze.

Mając powyższe na względzie i uznając wpis dokonany przez referendarza sądowego za jak najbardziej prawidłowy Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji zaskarżonego postanowienia.

Apelację od powyższego postanowienia, zaskarżając je w całości, złożyła uczestniczka A. N. - B..

Skarżąca przede wszystkim podniosła zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy szeregu przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, gdyż w jej ocenie przepisy te pozwalają na ujawnienie osoby skarżącej jako właścicielki wyodrębnionego lokalu z imienia i nazwiska.

Dalej skarżąca podniosła, że na skutek dokonanych wpisów nieruchomość gruntowa, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) posiada w księgach wieczystych i ewidencji gruntów dwa różne położenia, a mianowicie: Ł., Skarbowa Nr 24A i Ł., Skarbowa 24a.

Wreszcie skarżąca podniosła, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest małym domem jednorodzinny, w którym wyodrębniono tylko dwa lokale.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Uznając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za prawidłowe, Sąd Okręgowy w pełni je podziela i przyjmuje za własne.

Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia prawa w postaci przepisów naruszenia przez Sąd Rejonowy szeregu przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 roku. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy przepisy te wyłożył i zastosował. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w sposób wyczerpujący i prawidłowy przytoczono sposób rozumowania Sądu Rejonowego i motywy zaskarżonego orzeczenia. Ocena prawna dokonana przez Sąd Rejonowy musi być uznana za prawidłową, wobec czego Sąd Okręgowy w pełni ją akceptuje i przyjmuje za własną. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba jej ponownego przytaczania.

W apelacji skarżąca przedstawia własną interpretację niektórych przepisów wskazanego wyżej aktu prawnego. Interpretacja ta ma charakter wybiórczy i dowolny, nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa, nie może zostać zaakceptowana i stanowi w swej istocie niczym nie uprawnioną polemikę z prawidłową oceną prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy.

Wbrew twierdzeniom apelacji w przedmiotowej sprawie nie może być mowy o istnieniu dwóch różnych "położeń" przedmiotowej nieruchomości w dokumentach wskazanych przez skarżącą. Wskazywane przez skarżącą zapisy: Ł., Skarbowa Nr 24A i Ł., Skarbowa 24a, różnią się między sobą użyciem małej bądź dużej litery "a" oraz dodaniem w jednym z tych zapisów określenia Nr.

Bez znaczenia dla oceny prawidłowości dokonanego wpisu pozostaje podnoszona w apelacji kwestia, tego, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest małym domem jednorodzinnym, w którym wyodrębniono tylko dwa lokale. Ustawodawca w żaden bowiem sposób nie zróżnicował bowiem sposobu dokonywania wpisów w księdze wieczystej w zależności od wielkości nieruchomości i ilości wyodrębnionych lokali znajdujących się na niej. Podnoszenie więc przez skarżącą powyższej okoliczności jest prawnie obojętne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.