

Sygn. akt VIII Ca 646/14

Sygn. akt VIII Ca 647/14

Sygn. akt VIII Ca 648/14

Sygn. akt VIII Ca 663/14

POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia : SSO Włodzimierz Jasiński

Sędziowie: SSO Małgorzata Kończal ; SSO Marek Lewandowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 26 września 2014 roku

sprawy z wniosku B. Z.i A. Z.

o wydzielenie z księgi wieczystej Kw (...) lokali mieszkalnych i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych

o zamknięcie księgi wieczystej Kw (...)

o zamknięcie księgi wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowień Sądu Rejonowego w Chełmnie

z dnia 1 lipca 2014 roku

sygn. akt Dz.kw TO1C/00001013/14; Dz.kw TO1C/00001014/14

i z dnia 3 lipca 2014 roku

sygn.akt Dz.kw TO1C/00001016/14 ; Dz.kw TO1C/00001017/14

postanawia :

1/ odrzucić apelacje na postanowienia Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 1 lipca 2014 roku;

2/ oddalić apelacje na postanowienia Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 3 lipca 2014 roku;

3/ ustalić ,że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Chełmnie zaskarżonymi postanowieniami :

1/ z dnia 1 lipca 2014 roku oddalił wnioski A. Z. i B. Z. o zamknięcie ksiąg wieczystych o numerach Kw (...) i Kw (...) wskazując w uzasadnieniach swoich decyzji, iż wnioskodawcy w formie aktu notarialnego z dnia 25 marca 2014 roku zawarli ze sobą umowę o podział majątku wspólnego po wcześniejszym orzeczeniu rozvodu i domagali się zamknięcia obu wymienionych ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla nieruchomości lokalowych oznaczonych numerami 6 i 2 w których wpisani byli w działach drugich we wspólności ustawowej. Zdaniem Sądu Rejonowego przedmiotowych wniosków nie można było uwzględnić bowiem sąd nie jest uprawniony do zamknięcia księgi wieczystej w sytuacji gdy nie wygasło prawo własności. W omawianych przypadkach prawo takie nie wygasło i nie ma przeszkód aby w sytuacji zmiany właścicieli wpisać w miejsce dotychczasowego nowego właściciela odpowiednio w księdze wieczystej Kw (...) prowadzonej dla lokalu numer 6 A. Z. i wykreślenia B. Z. i w księdze wieczystej Kw (...) prowadzonej dla lokalu numer 2 B. Z. i wykreślenia A. Z.;

2/ z dnia 3 lipca 2014 roku oddalił wnioski o wydzielenie z księgi wieczystej Kw (...) lokali mieszkalnych numer 2 (po sprostowaniu aktu) i numer 6 i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych z wpisaniem 1/7 udziału w nieruchomości wspólnej dla każdego z tych lokali oraz wpisania do działu drugiego każdej z nowo założonych ksiąg wieczystych własności odpowiednio dla B. Z. i dla A. Z.. Zdaniem Sądu Rejonowego przedmiotowych wniosków nie można było uwzględnić bowiem z księgi wieczystej Kw (...) wydzielono już jako odrębne nieruchomości lokalowe tj. lokal mieszkalny o numerze 2 i lokal mieszkalny o numerze 6 z wpisem obojga wnioskodawców jako współwłaścicieli. W obu też przypadkach nie ma przeszkód aby po podziale majątku wspólnego dokonać wpisu nowych właścicieli odpowiednio B. Z. i A. Z. gdyż sąd nie jest uprawniony do zamknięcia księgi dotychczasowej w sytuacji gdy nie wygasło prawo własności i gdy dla danych lokali są już urządzone księgi wieczyste i można dokonywać w nich odpowiednich wpisów. Ponadto w ocenie Sądu nie dokonano rozwiązania dotychczasowej umowy o zniesienie współwłasności i ustanowienie odrębnej własności lokali.

Z tymi rozstrzygnięciami nie zgodziła się wnioskodawczyni B. Z. zaskarżając **apelacjami** wszystkie orzeczenia oddalające przedmiotowe wnioski. Wskazała ona, iż w następstwie dokonanej podziału majątku wspólnego poszczególne lokale w dotychczasowej numeracji przypadły na wyłączną własność byłych już małżonków jednak zanim to nastąpiło poprzedzone to zostało ustanowieniem nowej odrębnej własności tychże lokali z zachowaniem numeracji 2 i 6 ale o zmienionej jednak powierzchni tych lokali oraz wprowadzono zmianę przynależności pomieszczeń do poszczególnych lokali mieszkalnych. Apelująca przyznała przy tym jednak fakt pozostawienia dotychczasowego udziału wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 1/7 części. Okoliczność ponownego wyodrębnienia lokali mieszkalnych w zmienionej powierzchni i zmienionych przynależnościach lokalowych w ocenie apelującej uzasadnia zawarte w akcie notarialnym dzielącym majątek wspólny stron wnioski o zamknięcie dotychczasowych ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali numer 2 i 6 oraz dokonania wpisów według zmienionych powierzchni lokalowych i zmienionych przynależności do nowych ksiąg wieczystych o numerach 2 i 6 poprzez ich założenie dla tych lokali zgodnie z przeprowadzonym podziałem majątku dorobkowego stron wynikającym z aktu notarialnego i załączonych do wniosków dokumentów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacje zaskarżające decyzje sądu oddalające wnioski o zamknięcie ksiąg wieczystych jako niedopuszczalne podlegały odrzuceniu.

Uszło nie tylko uwadze skarżącej ale także Sądowi Rejonowemu, iż decyzje sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie zamknięcia księgi wieczystej mają charakter technicznej czynności co wynika wprost z § 17.1. zd. pierwsze Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. 2001, Nr 102, poz. 1122 ze zm.). Czynność ta zatem nie jest władczym rozstrzygnięciem nie tylko, że w przypadku jej zastosowania nie istnieje problem prawny mający postać sporu i wymagający rozstrzygnięcia w formie orzeczenia ale również jak to podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale z 23 listopada 2000 roku (III CZP 32/00, OSNC nr 5/2001 poz. 65 z glosą aprobująca E. Jefimko, „ Przegląd Sądowy” nr 11-12/2001 s. 254) nie toczy się w takiej sytuacji żadne postępowanie o charakterze incydentalnym zakończone wydaniem orzeczenia, nie ma bowiem postępowania merytorycznego. Oznacza to tym samym, iż w takiej sytuacji nie mają zastosowania

przepisy regulujące środki odwoławcze. W szczególności zamknięcie księgi wieczystej nie może być zakwalifikowane jako wpis w rozumieniu art. 31 u.k.w.h. Stąd też nie ma możliwości prawnej zaskarżenia takiej decyzji.

Tylko na marginesie tej części rozważań wskazać należy iż zamknięcie księgi wieczystej może mieć miejsce tylko w sytuacji całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej, gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe, gdy wynika to z orzeczenia sądu lub gdy przepisy odrębne tak stanowią (§ 17 powołanego powyżej rozporządzenia pkt 1-4). Żaden ze wskazanych przypadków w niniejszej sprawie nie miał miejsca a sami wnioskodawcy bynajmniej nie wykazali przesłanek dla jego istnienia.

Apelacje odnoszące się natomiast do wniosków o założenie nowych ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych i dokonania w nich wpisów własności nowych właścicieli podlegały oddaleniu jako merytorycznie niezasadne.

Przede wszystkim wskazać należy, iż w dniu sporządzenia umowy o podział majątku wspólnego stron ich oświadczenia złożone przed notariuszem do aktu notarialnego a odnoszące się do stanu prawnego wyodrębnionych nieruchomości lokalowych wchodzących w skład majątku wspólnego w istocie odbiegały od rzeczywistego stanu prawnego jaki wynikał na ten dzień z treści założonych dla tych lokali numer 2 i 6 ksiąg wieczystych o numerach odpowiednio (...) i (...).

I tak według oświadczeń byłych małżonków Z. lokal oznaczony numerem 6 objęty księgą wieczystą Kw (...) miał mieć powierzchnię 103,17 m⁽²⁾, która obejmowała cztery pokoje, kuchnię, pomieszczenie wc oraz przynależności do tego lokalu tj. piwnicę numer 5 o pow. 2,77 m⁽²⁾, piwnicę numer 7 o pow. 5,20 m⁽²⁾ i pomieszczenie strychowe o pow. 29,66 m⁽²⁾ podczas gdy z wpisu do tejże księgi wynikało, że na podstawie umowy z dnia 11 czerwca 2008 roku o zniesieniu współwłasności poprzez wyodrębnienie nieruchomości lokalowych tak powstały lokal numer 6 posiadał powierzchnię 65,54 m⁽²⁾ z przynależnościami piwnicznymi do tego lokalu numer 7 – o pow. 2,77 m⁽²⁾ i numer 5 o powierzchni 5,20 m⁽²⁾ oraz pomieszczeniem strychowym o pow. 29,66 m⁽²⁾. Zapis księgi wieczystej zgodny jest zatem z treścią aktu notarialnego w którym strony ponownie wyodrębniły własności lokalu numer 6 (powierzchnia nowo wyodrębnionego lokalu jest tożsama z już ujawniona w księdze wieczystej) z tą jedyną różnicą, iż przynależność strychowa w nowym wyodrębnieniu nie została przydzielona do tegoż lokalu (a do lokalu numer 2).

Również niezgodna z treścią księgi wieczystej była wskazana w oświadczeniu małżonków Z. powierzchnia wyodrębnionego lokalu numer 2 - 41,34 m⁽²⁾ obejmująca dwa pokoje, kuchnię, wc, oraz przynależności piwnicę numer 2 o pow. 2,08 m⁽²⁾ i piwnicę numer 3 o pow. 1,75 m⁽²⁾ podczas gdy powierzchnia ta według zapisu księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu wynosiła 37,51 m⁽²⁾. Oświadczenia zgodne były jedynie w treści księgi wieczystej odnoszącej co do przynależności piwnicznych. Zapis zatem księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu numer 2 - (...) zgodny jest z treścią ponownie wyodrębnionej w akcie notarialnym własności lokalu numer 2 z tą jednak już wskazaną powyżej różnicą, iż do tego lokalu przypisana została obecnie przynależność strychowa o niespornej powierzchni (poprzednio należąca do lokalu numer 6).

Powyższe oznacza, iż jedyna różnica pomiędzy ujawnionym stanem prawnym nieruchomości lokalowych numer 2 i 6 w prowadzonych dla tych lokali księgach wieczystych, a stanem prawnym po zawarciu umowy o podział majątku wspólnego polega na zmianie przynależności strychowej dotąd przypisanej lokalowi numer 6, a obecnie lokalowi numer 2. Mając przy tym na uwadze fakt, iż zmiana ta nie wpływa na wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej dla wyodrębnionych już lokali mieszkalnych jako samodzielnych nieruchomości lokalowych – i nadal wynosi 1/7 części przypadającej dla poszczególnych lokali nie ma uzasadnionej potrzeby faktycznej i prawnej do zakładania dla tych lokali nowych ksiąg wieczystych (nie było zatem potrzeby ponownego ich wyodrębniania jako niezależnych nieruchomości lokalowych skoro zostały już raz wcześniej wyodrębnione) bowiem wystarczyłoby w takiej sytuacji dokonanie odpowiedniego wpisu polegającego na wykreśleniu przynależności strychowej widniejącej dotąd w lokalu numer 6 w zapisie księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu oraz dokonania wpisu tej przynależności strychowej

w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu numer 2 , a także dokonania wpisu własności do już istniejących ksiąg wieczystych nowych właścicieli na podstawie przedłożonego aktu notarialnego.

Należy przy tym wskazać trafną argumentację stanowiska Sąd Rejonowego odnoszącą się do kwestii braku możliwości założenia nowych ksiąg wieczystych z akcentem istnienia braku takiej potrzeby prawnej na gruncie rozpoznawanej sprawy. Prawa własności bowiem już ujawnione w założonych księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych numer 2 i 6 nie wygasły , a jedynie uległy zmianie. Założenie bowiem księgi wieczystej ma miejsce w sytuacji kiedy nie jest urządzona księga wieczysta (§ 19 wskazanego rozporządzenia) . Samo zamknięcie księgi w sytuacji istnienia nadal nieruchomości nie powoduje przy tym potrzeby utworzenia nowej księgi wieczystej bowiem może ona zostać przeniesiona do innej już istniejącej księgi (nie zachodzi zatem potrzeba zakładania nowej księgi).

Z uwagi na fakt , iż sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym związany jest treścią wniosku gdyż dokonuje on wpisu jedynie na wniosek i w jego granicach kierując się przy tym treścią i formą wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów (art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c.) , dokonanie wbrew żądaniu przedmiotowych wniosków i dokonanie wpisów jedynie korygujących fakt zmiany przynależności strychowej z jednego do drugiego lokalu mieszkalnego jak i wpisu nowych właścicieli lokali do już założonych i istniejących ksiąg wieczystych jest niedopuszczalne bowiem wychodziłoby ponad żądanie wniosków.

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 373 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację odrzucił (pkt 1 postanowienia) zaś na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalił (pkt 2 postanowienie).

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy postanowił w oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.