

POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Małecki

Sędziowie: SO Beata Woźniak (spr.)

SO Tomasz Żak

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2016 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku K. K.

o wpis w dziale I-Sp kw (...)

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię

na postanowienie Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 2 czerwca 2016 roku

o sygn. dz.kw (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Beata Woźniak Ryszard Małecki Tomasz Żak

UZASADNIENIE

W wyniku rozpoznania skargi na postanowienie referendarza sądowego z dnia 28 kwietnia 2016 roku, zaskarżonym postanowieniem z dnia 2 czerwca 2016r Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu oddalił wniosek K. K. o wpis w dziale I –Sp księgi lokalowej numer (...) prawa do wyłącznego korzystania ze stanowiska postojowego nr (...) we wspólnej hali garażowej zapisanej księdze wieczystej (...) przysługującego każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) objętego księgą wieczystą (...).

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, odwołując się do treści art.626 (2) § 3 k.p.c., iż niezbędne jest dołączenie do wniosku dokumentów, które stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej. Odwołanie się do konkretnego dokumentu znajdującego się w aktach księgi wymaga precyzyjnego określenia tego dokumentu, bowiem nie jest rolą sądu wieczystoksięgowego podejmowanie czynności w toku postępowania zmierzających do ułatwienia gromadzenia przez wnioskodawcę koniecznych do wpisu dokumentów.

Odnosząc się do meritum sprawy, wobec prawidłowego podania przez wnioskodawczynię w skardze na orzeczenie referendarza oznaczenia aktu notarialnego, z którego wywodzi się swoje żądanie, Sąd Rejonowy ustalił, iż z dokumentów znajdujących się w niniejszej księdze wieczystej wynika, że z lokalem mieszkalnym nr (...) związany jest udział wynoszący 747/91620 części w prawie własności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, objętych księgą

wieczystą (...). Jak wynika z § 8 aktu notarialnego- umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 28 grudnia 2001 roku, a także z § 1 aktu notarialnego- umowy sprzedaży z dnia 26 września 2003 roku i § 1 aktu notarialnego- umowy sprzedaży z dnia 6 stycznia 2005 roku, w ramach tej współwłasności każdorazowy właściciel przedmiotowego lokalu korzysta w sposób wyłączny z miejsca postojowego nr (...) znajdującego się w hali garażowej.

Sąd Rejonowy wskazał, iż poza prawami rzeczowymi w księdze wieczystej mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych (art.16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zwanej dalej ustawą). W szczególności mogą być ujawnione m.in. roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli.

Zgodnie z § 46 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym z dnia 21 listopada 2013 roku, w rubryce 3.4 wpisuje się treść praw i roszczeń, ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, osoby uprawnione wg treści prawa lub roszczenia oraz treść ostrzeżeń i osoby których roszczenie zostało przez wpis ostrzeżenia zabezpieczone. Jak wynika z powołanych przepisów, roszczenie wynikające z określonego sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli wpisuje się w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której ono dotyczy.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, iż w dziale I –Sp księgi wieczystej ujawnia się prawa związane z własnością nieruchomości, a wpisy w tym dziale stanowią dalszą część oznaczenia nieruchomości. Zdaniem sądu konstrukcja podrubryki 1.11.1 „ spis praw związanych z własnością” w swej konstrukcji akcentuje wyraźne powiązanie z działem III innej księgi wieczystej w odniesieniu do praw ujawnionych, to z kolei koresponduje również z wprowadzeniem w dziale III rodzaju prawa „prawo i ocen jest własnością innej nieruchomości”. Zdaniem sądu nie ma żadnych podstaw, aby rozdzielnie traktować kwestii ujawnienia praw i roszczeń w dziale III i w dziale I-Sp.

Z tego względu, że złożony wniosek dotyczył ujawnienia prawa wyłącznie w dziale I –Sp zaistniała przeszkoda w rozumieniu art. 626(9) k.p.c. co skutkowało oddaleniem wniosku.

Apelację od postanowienia złożyła wnioskodawczyni zaskarżając je w całości i zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie:

- art.626(9) k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie pomimo przesądzenia treści uzasadnienia, że żądany wpis może zostać dokonany w dziale I-Sp księgi wieczystej prawa nieruchomości lokalowej i uzależnienia jego dokonania od złożonego tożsamego wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej w prowadzonej dla nieruchomości wspólnej przy niewskazaniu jakiegokolwiek podstawy prawnej dla uzasadnienia swojego stanowiska,

- art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z § 28 ust. 3 i 4 w rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 21 listopada 2013 roku poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten nie może stanowić podstawy do dokonania wpisu prawa wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w dziale I-Sp księgi lokalowej i to bez konieczności uprzedniego ujawnienia tego sposobu korzystania w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania podstaw prawnych oddalenia wniosku wnioskodawczyni jednocześnie uniemożliwienia kontroli zgodności postanowienia z przepisami prawa materialnego i procesowego.

Apelująca w konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonej postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku, zasądzenia na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania oraz zasądzenia zwrotu uiszczonych przez wnioskodawczynię opłat od skargi nie orzeczenie referendarza sądowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługuje na uwzględnienie.

Przed przejściem do zasadniczego zagadnienia możliwości ujawnienia żadanego wpisu w dziale I- Sp księgi lokalowej, Sąd Okręgowy podkreśla, iż w pełni akceptuje stanowisko sądu pierwszej instancji w zakresie o ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego przejawiającej się w badaniu w sprawie o wpis w księdze wyłącznie treści wniosku, dokumentów dołączonych do wniosku oraz treści księgi wieczystej (art.626(8) §2kpc). Zasadniczo więc obowiązkiem wnioskodawcy jest złożenie wszystkich dokumentów stanowiących podstawę wpisu jako załącznika do wniosku co wynika wprost z treści art. 626(2) § 3 k.p.c. Sąd Najwyższy dopuścił jednak możliwość odwołania się przez wnioskodawcę do dokumentu znajdującego się w aktach księgi, w której nastąpić ma wpis, bez konieczności powtórnego składania dokumentu. Wykorzystanie tej możliwości obliuguje jednak wnioskodawcę do precyzyjnego określenia rodzaju dokumentu i daty jego wydania. Wadliwe skonstruowanie wniosku w tym zakresie nie stanowi braku formalnego, a przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626(9) k.p.c.

Przechodząc do zarzutów apelacyjnych, należy wskazać, że struktura księgi wieczystej obejmuje 4 działy przy czym, zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych, w dziale I dokonuje się wpisów dotyczących oznaczenia nieruchomości (I-O) oraz wpisów praw związanych z jej własnością (I- Sp), natomiast dział III przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek.

Przepisy art. 16 ust. 2 pkt 3 i 4 ukwł pozwalają na ujawnienie w księdze wieczystej roszczeń wynikających z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników oraz roszczeń współwłaścicieli wyłączających uprawnień do zniesienia współwłasności. W praktyce wpisy tego rodzaju najczęściej zamieszczane są w odniesieniu do nieruchomości wielolokalowych, poddanych działaniu ustawy o własności lokali, gdy właściciele lokali – współwłaściciele nieruchomości wspólnej, uzgadniają pomiędzy sobą sposób korzystania polegający na wyłącznym korzystaniu przez poszczególnych właścicieli z oznaczonych części nieruchomości, w tym miejsc postojowych. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym nie jest oddzielone od innych trwałymi ścianami, a zatem nie spełnia wymagań pomieszczenia przynależnego w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Może ono stanowić jedynie element nieruchomości wspólnej. Takie też stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z 19 maja 2005 roku, I CK 696/03. Współwłaściciele w nieruchomości wspólnej w ramach umowy quad usum określają sposób korzystania z miejsc postojowych, który jak wskazano wcześniej podlega ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Należy zgodzić się Sądem Rejonowym, iż konstrukcja elektronicznej księgi wieczystej mocno akcentuje powiązanie działu I-Sp z działem III innej księgi wieczystej w odniesieniu do ujawnionych praw. W związku z powyższym dopuszczalne jest ujawnienie w dziale I –Sp praw osobistych, jeżeli są związane z własnością nieruchomości. Takie stanowisko zajął również powołany przez apelującą autor Komentarza do wpisów w księgach wieczystych – Piotr Siciński (vide: Komentarz do wpisów w księgach wieczystych, Lexis Nexis Warszawa 2013, str. 383). Zdaniem autora „ nie ma jakichkolwiek podstaw, aby rozdzielnie traktować kwestie ujawnienia takich roszczeń w dziale III i dziale I-Sp. przykładem takiego wpisu może być wpis ujawniający uprawnienie wynikające z uzgodnionego pomiędzy współwłaścicielami sposobu korzystania, skoro wprost art. 16 ust. 2 pkt 3 ukwł przewiduje ujawnienie roszczenia wynikającego z określenia sposobu korzystania z nieruchomości z współwłaścicielami. Dopuszczalne jest ujawnienie takiego roszczenia **zarówno w dziale III księgi wieczystej, której dotyczy roszczenie, jak i w dziale I-Sp księgi wieczystej dla lokalu.**”

Cytowany fragment komentarza (również przez apelującą) wskazuje jednoznacznie na możliwość ujawnienia takiego prawa w dziale I-Sp księgi lokalowej przy jednoczesnym jego ujawnieniu w dziale III księgi prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Stanowisko to zostało zobrazowane w powołanym komentarzu przykładem dokonanego wpisu w podrubryce 1.11.1 księgi wieczystej (vide: str. 384). W polu „rodzaj prawa” – dokonano wpisu: „ uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej”, natomiast w polu określającą księga powiązaną wskazano numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Wbrew stanowisku apelującej komentator nie wskazywał na możliwość ujawnienia tego prawa wyłącznie w dziale I-Sp księgi lokalowej z pominięciem wpisu w dziale III księgi prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 626(8) § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Złożony wniosek, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, obejmował jedynie żądanie dokonania wpisu w dziale I – Sp księgi lokalowej i takim żądaniem związany był sąd meriti. Z treści wniosku nie wynikało (także ze złożonej apelacji) by w księdze prowadzonej dla nieruchomości wspólnej został ujawniony sposób korzystania z miejsc postojowych, co ewentualnie umożliwiłoby późniejsze skuteczne złożenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze lokalowej.

Z tych przyczyn należało uznać, że istniała przeszkoda do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626(9) k.p.c. co skutkowało oddaleniem wniosku.

Mając na względzie powyższą argumentację Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

SSO Beata Woźniak SSO Ryszard Małecki SSO Tomasz Żak