

Sygn. akt II Ca 1716/13

POSTANOWIENIE

Dnia 19 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Izabela Fountoukidis (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Grzegorz Buła

SO Katarzyna Biernat – Jarek

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) spółki jawnej w K., M. S. (1), M. S. (2)

o dokonanie wpisu

na skutek apelacji (...) spółki jawnej w K. oraz M. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 19 czerwca 2013 r., sygn. DzKw KR1P/69961/12

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nakazać Sądowi Rejonowemu dla Krakowa – Podgórze w Krakowie dokonanie wykreślenia wpisu dokonanego w dziale III podrubryka 3.4.5. księgi wieczystej (...) danych dotyczących M. S. (1) i M. S. (2).

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy w złożonym wniosku zawartym w umowie ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 11 grudnia 2012 r., Rep. A. nr 10677/12 domagali się wyodrębnienia z księgi wieczystej (...) lokalu niemieszkalnego G1 i wpisania w nowo założonej księdze wieczystej jako współwłaścicieli (...) spółki jawnej w K. – przy przeniesieniu podstaw oraz M. S. (1) i M. S. (2) w dwóch udziałach po 14/1029 cz. oraz ujawnienie w dziale III Księgi Wieczystej następujących wpisów:

a) stronie kupującej małżonkom M. S. (1) i M. S. (2) w ramach nabytych udziałów będzie przysługiwało prawo do wyłączonego korzystania z miejsca postojowego nr 8 i 9,

b) w garażu (...) (pomieszczenie socjalne nr -1.19, pomieszczenia pomocnicze myjni nr -1.41 i -1.42, stanowiska myjni nr 66 i 67) dopuszczalne jest prowadzenie działalności gospodarczej (również przez osoby trzecie) w zakresie myjni samochodowej z zastrzeżeniem, że korzystający z tych części garażu będzie ponosił samodzielnie : koszty mediów związanych z prowadzoną działalnością – w oparciu o indywidualnie zawarte umowy (w ramach istniejących możliwości prawnych, w szczególności o tzw. subliczniki) oraz podatki (w tym od nieruchomości) związane z prowadzoną działalnością,

c) dopuszczalne jest wejście do garażu (...) i korzystanie przez zarządcę/zarząd wspólnoty mieszkaniowej , MPEC, MPWiK lub straż pożarną ze znajdujących się w garażu pomieszczeń takich jak pomieszczenie kompresora nr

-1.24, wentylatorni nr -1.23 oraz centrali koordynującej działanie systemów ochrony przeciwpożarowej (...) w pomieszczeniu nr -1.41. Postanowieniem z dnia 18 stycznia 2013 r. referendarz sądowy oddalił wniosek w części obejmującej żądań dokonania wpisu co do punktu b i c, wskazując, że tak sformułowane żądanie nie ma charakteru prawa rzeczowego, prawa osobistego lub roszczenia, które stosownie do dyspozycji art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece podlega ujawnieniu w księdze wieczystej; w pozostałej części dokonano wnioskowanych wpisów.

W wyniku wniesionej skargi wniosek, w części obejmującej punkty b i c został rozpoznany przez postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, który w dniu 19 czerwca 2013 r. dokonał wnioskowanych wpisów.

(...) spółki jawnej w K. oraz M. S. (1) w złożonej apelacji zaskarżyli powołany wpis w części dotyczącej ujawnienia małżonków M. S. (1) i M. S. (2) jako osób uprawnionych z tytułu ujawnionego w dziale III księgi wieczystej podziału do korzystania, polegającego na tym, że w garażu (...) dopuszczalne jest prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie myjni samochodowej oraz, że dopuszczalne jest wejście do garażu (...) i korzystanie przez zarządcę/zarząd wspólnoty mieszkaniowej, MPEC, MPWiK lub straż pożarną ze znajdujących się w garażu niektórych pomieszczeń. Apelujący odwołali się do treści umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 11 grudnia 2012 r., Rep. A. Nr 10677/2012, wskazując, iż istotą dokonanego podziału do korzystania było zapewnienie możliwości korzystania z pomieszczeń znajdujących się w garażu (...) i to niezależnie od tego, kto będzie właścicielem garażu (...). Apelujący zaznaczyli, że ustalony przez współwłaścicieli podział do korzystania (czy też wskazany sposób korzystania) z wymienionych pomieszczeń, stanowiących fragment powierzchni garażu, wiąże każdorazowych współwłaścicieli i nie można wskazać osoby imiennie uprawnionej z tego tytułu. Tym samym zdaniem apelujących Sąd Rejonowy dokonując zaskarżonego wpisu wyszedł ponad żądanie wniosku, ujawniając w dziale III księgi wieczystej małżonków S. jako osoby uprawnione.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców jako uzasadniona prowadzić musiała do zmiany zaskarżonego postanowienia oraz nakazania Sądowi Rejonowemu dla Krakowa – Podgórze w Krakowie dokonania wykreślenia wpisu dokonanego w dziale III podrubryka 3.4.5. księgi wieczystej (...) danych dotyczących M. S. (1) i M. S. (2).

Istotnie, jak wynika z treści załączonej do wniosku umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 11 grudnia 2012 r., Rep. A. Nr 10677/2012 w § 11 umowy strony umowy, jako współwłaściciele garażu, wyrazili zgodę na prowadzenie w garażu (...) działalności gospodarczej (również przez osoby trzecie) w zakresie myjni samochodowej z zastrzeżeniem, że korzystający z tych części garażu będzie ponosił samodzielnie : koszty mediów związanych z prowadzoną działalnością – w oparciu o indywidualnie zawarte umowy (w ramach istniejących możliwości prawnych, w szczególności o tzw. subliczniki) oraz podatki (w tym od nieruchomości) związane z prowadzoną działalnością oraz na wejście do garażu (...) i korzystanie przez zarządcę/zarząd wspólnoty mieszkaniowej, MPEC, MPWiK lub straż pożarną ze znajdujących się w garażu pomieszczeń. W § 18 umowy strony wniosły o dokonanie w księdze wieczystej oznaczonych wpisów, w tym o ujawnienie powyższych zapisów w dziale III księgi wieczystej. Sąd Okręgowy na marginesie swych rozważań pozostawia kwestię prawidłowości dokonania w dziale III księgi wieczystej wpisu, odnośnie dopuszczalności prowadzenie w pomieszczeniu garażu działalności gospodarczej w zakresie myjni samochodowej oraz dopuszczalności wejścia do garażu (...) i korzystania przez zarządcę/zarząd wspólnoty mieszkaniowej, MPEC, MPWiK lub straż pożarną ze znajdujących się w garażu niektórych pomieszczeń, a to wobec związania zakresem zaskarżenia określonym w apelacji. Abstrahując zatem od twierdzeń apelujących, jakoby dokonany wpis dotyczył podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, Sąd Okręgowy wskazuje - w odniesieniu do zarzutu apelacji, kwestionującego wyłącznie ujawnienie małżonków M. S. (1) i M. S. (2) jako osób uprawnionych w dziale III księgi wieczystej - że istotnie treść zawartych w § 11 umowy zgodnych oświadczeń stron jak też wniosek o dokonanie oznaczonych wpisów, objęty § 18 umowy, nie dają podstaw do ujawnienia w dziale III podrubryce 3.4.5. księgi wieczystej (...) danych M. S. (1) i M. S. (2) jako osób uprawnionych z tego tytułu. W związku z powyższym apelacja jako zasadna prowadzić musiała do nakazania Sądowi Rejonowemu dokonania wykreślenia wpisu dokonanego w dziale III podrubryka 3.4.5. księgi wieczystej (...) danych dotyczących M. S. (1) i M. S. (2).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie orzekając jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.