

Sygn. akt II Ca 2525/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | Sędzia SO Katarzyna Biernat-Jarek (spraw.) |
| Sędziowie:      | SO Anna Nowak<br>SO Beata Tabaka           |
|                 |  |

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2013 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku N. K. i A. K.

z udziałem M. M.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie

z dnia 9 października 2013 r., sygnatura akt DzKw / KR1P/00043880/13

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kwotę 60 (sześćdziesiąt ) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy N. K. i A. K. domagali się wykreślenia prawa własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w T. nr (...) a obecnie przy ul. (...) w T., objętego księgą wieczystą o numerze (...), przysługującego M. M.. Powołując się na pożar, któremu uległ budynek mieszkalny przy ul. (...), wskazali że doszło do zniszczenia trzech mieszkań położonych na górnej kondygnacji , zaś budynek został pozbawiony dachu , doszło do zniszczenia ścian zewnętrznych , ścian wewnętrznych wydzielających lokale , a także instalacji, okładzin, wyposażenia, zaś mieszkania na niższych piętrach zostały zniszczone przez zalanie w trakcie trwania akcji ratunkowej. Podstawą wpisu miało być postanowienie (...) z dnia (...) o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności w/w lokalu mieszkalnego.

Zgłaszająca swój udział w sprawie M. M. domagała się oddalenia wniosku, kwestionując stan techniczny budynku i lokalu opisany na uzasadnienie wniosku i wskazała na podjęte prace budowlane w zawiązku z uzyskaniem pozwolenia

na wznowienie robót budowlanych. Zarzuciła także brak legitymacji wnioskodawców, wskazując, że nie należą do kręgu osób o których mowa w art. 626<sup>2</sup> k.p.c.

Referendarz sądowy postanowieniem z dnia 3 września 2013 roku oddalił wniosek, podkreślając w uzasadnieniu brak legitymacji czynnej wnioskodawców do wystąpienia z wnioskiem o wykreślenia prawa własności lokalu mieszkalnego, którego nie są właścicielami, Jak bowiem ustalono księga wieczysta numer (...) jest prowadzona dla lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) w budynku numer (...) w T., w której w dziale II jest wpisana jako właściciel M. M.. Ponadto wniosek został wadliwie sformułowany, bowiem wnioskodawcy domagali się jedynie wykreślenia prawa własności M. M., podczas gdy z wykreśleniem wpisu prawa własności winno nastąpić zamknięcie księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu i ujawnienie odpowiednich wpisów co do prawa własności w księdze macierzystej tj. (...). Zdaniem referendarza faktyczne zniszczenie niektórych lokali mieszczących się w budynku nr (...) w T., nie pozbawiło tych lokali samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zważywszy zaś, że wpis lokalu jako odrębnej nieruchomości ma charakter konstytutywny, taki charakter winno mieć również wykreślenie lokalu. Okoliczność faktycznego zniszczenia lokalu nie pozbawia go przymiotu samodzielności, albowiem dopóki nie zostaną na podstawie odpowiednich dokumentów wykreślone wpisy dotyczące odrębnej własności lokalu, dopóty lokal ten będzie istnieć w znaczeniu prawnym.

W skardze na orzeczenie referendarza wnioskodawcy domagali się uwzględnienia wniosku, podnosząc, iż zaskarżone postanowienie jest niesłuszne, bowiem nie istnieją, ich zdaniem, prawne przeszkody, do dokonania odpowiedniego wpisu. Skarżący wywiedli, że wbrew stanowisku referendarza posiadają legitymację do złożenia wniosku i odwołali się do definicji nieruchomości zawartej w art. 46 § 1 k.c., zaś regulacja dopuszczająca ustanowienie odrębnej własności lokalu ma charakter wyjątkowy, zatem jej przepisów nie należy interpretować rozszerzająco. Bez tych przepisów wyodrębnienie lokalu byłoby w ogóle niemożliwe. W każdym przypadku, gdy dany lokal nie spełnia ustawowych przesłanek odrębności to nie może być traktowany jako odrębna nieruchomość, a w związku z tym przyjąć należy, iż prawo własności do niego wygasło. Wprawdzie ustawa o własności lokali nie reguluje kwestii ustania odrębnej własności lokalu, ale nie można sytuacji takiej wykluczyć, a taka właśnie w ocenie wnioskodawców zaistniała na kanwie rozpoznawanej sprawy na skutek pożaru, który unicestwił przedmiot tego prawa.

Postanowieniem z dnia 9 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie oddalił wniosek, wskazując na brak legitymacji wnioskodawców do złożenia wniosku. W dalszych wywodach sąd rejonowy stwierdził, że wnioskodawcy nie wykazali, aby umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu została zmieniona, rozwiązana lub unieważniona, czy też uznana za bezskuteczną. Faktyczne zniszczenie niektórych lokali w budynku nr (...) w T. nie przesądza o zniesieniu odrębnej własności lokali w przedmiotowym budynku. W ocenie Sądu pierwszej instancji lokale te zachowują nadal samodzielność w rozumieniu ustawy o własności lokali, posiadają w dalszym ciągu swój byt i status prawny oraz nie doszło do wygaśnięcia prawa własności. Sąd Rejonowy podkreślił, że podstawą dla uwzględnienia wniosku o wpis nie może być postanowienie (...), przedłożone przez wnioskodawców, ponieważ zaświadczenie o samodzielności lokalu jest jednym z elementów koniecznych dla ustanowienia odrębnej własności lokalu, ale nie może podważyć konstytutywnego założenia księgi wieczystej i powstania nieruchomości lokalowej. Nadto wskazał, że dokumentacja przedłożona przez wnioskodawców pochodzi z 2009 roku, a w chwili obecnej stan techniczny budynku uległ zmianie, o czym wnioskodawcy nie wspomnieli. Wnioskodawcy nie przedłożyli dokumentu mogącego stanowić podstawę do wykreślenia prawa własności nieruchomości lokalowej, dla której założono księgę wieczystą. Zaś nawet z dokumentu, w oparciu o który domagali się dokonania wykreślenia wynika, że budynek aczkolwiek zniszczony, wymaga remontu któremu sprzeciwiają się wnioskodawcy i w tym zakresie pomiędzy członkami wspólnoty, do których należą uczestnicy niniejszego postępowania trwa spór, którego rozstrzygnięcie wykracza poza kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W apelacji od postanowienia wnioskodawcy zarzucili naruszenie:

- art. 626<sup>(2)</sup> § 3 k.p.c. polegające na przyjęciu, że dołączone do wniosku postanowienie (...) z dnia 19 lipca 2013 r. nie może S. podstawy wpisu o żądanej treści;

- art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu braku legitymacji do złożenia wniosku;

- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że wnioskodawcy nie wyrażają zgody na przeprowadzenie remontu i kwestionują wydane w tym przedmiocie pozwolenia, takiego oporu zaś nie wykazują pozostali członkowie Wspólnoty, co nie wynika w sposób logiczny ze zgromadzonego materiału dowodowego;

- art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż prawo odrębnej własności lokali może trwać pomimo braku jego przedmiotu.

Na wskazanych powyżej podstawach wnioskodawcy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i wykreślenia przysługującego M. M. prawa odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w T., ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Apelujący domagali się też zasądzenia kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, z uwzględnieniem także opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz dopuszczenia dowodów wymienionych w apelacji.

Na uzasadnienie podali, że Sąd Rejonowy wyciągnął błędne wnioski z przedłożonych mu dokumentów i odwołując się do definicji nieruchomości z art. 46 § 1 k.c. i art. 48 k.c. wskazali, że jeśli lokal nie spełnia wszystkich ustawowych przesłanek odrębności, zarówno o charakterze faktycznym jak i normatywnym nie może być traktowany jako odrębna nieruchomość, co prowadzi do wniosku że prawo własności do niego wygasło, bowiem mimo jego bezterminowego charakteru może trwać tak długo jak długo istnieje rzecz będąca przedmiotem własności.

Nawet jeśli ustawa o własności lokali nie reguluje sposobu ustania odrębnej własności lokalu, to nie da się kwestionować możliwości zaistnienia takiej sytuacji. Stanowisko takie znajduje oparcie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. sygn. akt III CZP 65/11.

Ich zdaniem stan faktyczny wskazuje na unicestwienie prawa własności do lokalu nr (...) i dla wykreślenia tego prawa wystarczający dokument stanowi przedłożone do wniosku postanowienie (...). Wnioskodawcy są również uprawnieni do złożenia wniosku o wykreślenie, bowiem w miejsce odrębnej własności lokali, w tym lokalu nr (...) powstaje współwłasność w częściach ułamkowych i zatem mają interes w doprowadzeniu do prawidłowości wpisów związanych z księgą wieczystą nr (...).

Sąd rejonowy dokonał także błędnych ustaleń na podstawie przedłożonych dokumentów innych, niż przedłożone przez wnioskodawców i niezasadnie przeprowadził z nich dowody i ustalenia, mimo nie przedstawienia ich wnioskodawcom, nadto bezpodstawnie pominął swój obowiązek uwzględnienia tych okoliczności powszechnie znanych które potwierdzają, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest odmienny aniżeli stan wynikający z przedstawionych mu dokumentów.

Podkreślili także, iż na skutek zniszczeń spowodowanych pożarem budynek jest wyłączony w dalszym ciągu z użytkowania, a znajdujące się w nim lokale, w tym numer (...), nie posiadają przymiotu samodzielności.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka domagała się jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, zaś podniesione w apelacji zarzuty nie znalazły akceptacji Sądu Okręgowego.

W pierwszej kolejności wskazać należy za zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznaczony art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku,

dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, przyjmując stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku do sądu. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09).

Stwierdzić zatem należy, że prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, iż wnioskodawcy nie przedłożyli dokumentu mogącego stanowić podstawę żądanego wpisu. Przedłożone wraz z wnioskiem postanowienie (...)z dnia 19 lipca 2013 roku w przedmiocie odmowy wydania zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w T., nie dotyczy w jakikolwiek sposób prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) i wskazuje, że przyczyną odmowy wydania zaświadczenia jest brak jest dokumentu potwierdzającego przyjęcie lokalu do użytkowania i możliwości przeznaczenia na stały pobyt ludzi, ze względu na duże zniszczenia budynku w którym lokal jest usytuowany, a jednocześnie wspomina o konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, których jak wynika z innych dołączonych w toku sprawy dokumentów jest sporny między członkami Wspólnoty. W żadnym jednak wypadku ów dokument nie stanowi podstawy utraty prawa własności tej nieruchomości przez dotychczasowego właściciela ujawnionego w księdze wieczystej, nadto dokument ten nie jest zaopatrzony w klauzulę ostateczności, a z jego treści wynika możliwość zaskarżenia. Tym bardziej więc nie może ono stanowić podstawy jakiegokolwiek wpisu w księdze wieczystej. Nie budzi bowiem wątpliwości, że podstawą wpisu dotyczącego prawa własności (a wpisem jest także wykreślenie- art. 626<sup>((8))</sup> §7 k.p.c.) nie może być ani nieprawomocne orzeczenie sądu powszechnego, ani decyzja administracyjna bądź postanowienie wydane w toku postępowania administracyjnego, które nie są ostateczne. Przedłożony przez wnioskodawców dokument nie odpowiada wymogom określonym w art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 707 z późn. zm.) co już stanowi wystarczającą przesłankę do oddalenia przedmiotowego wniosku, zwłaszcza że zgodnie z przytoczonym na wstępie (...) § 2 k.p.c. sąd prowadzący postępowanie wieczystoksięgowe nie jest uprawniony do prowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza kognicję wyznaczoną tym właśnie przepisem.

Odnosząc się do apelacji w zakresie naruszenia przez sąd rejonowy art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. oraz art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali i rozważań na temat istnienia prawa własności i jego wygaśnięcia, zwłaszcza w sytuacji gdy przedmiot prawa własności został zniszczony to nie można zapomnieć, że wpis prawa własności dla nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny, utworzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o własności lokali ma charakter konstytutywny co oznacza, że prawo odrębnej własności lokalu powstaje dopiero z chwilą dokonania wpisu (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Prawo odrębnej własności lokalu różni się w tym względzie od prawa własności nieruchomości rozumianej zgodnie z art. 46 ust. 1 ab initio bowiem nabycie prawa własności nieruchomości następuje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, zamiany, darowizny itp. i dla skuteczności nabycia nie jest wymagany wpis do księgi wieczystej, który w takich przypadkach ma charakter deklaratoryjny.

W efekcie do wygaśnięcia a prawa, które powstaje z chwilą dokonania wpisu konieczne jest wykreślenie wpisu co może nastąpić zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych na podstawie orzeczenia sądu lub innego odpowiedniego dokumentu.

Sąd Najwyższy kilkakrotnie wyraził stanowisko, że do wykreślenia prawa, które powstało z chwilą dokonania wpisu konieczne jest obalenie domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 cyt. ustawy co może nastąpić jedynie na podstawie dokumentu stwierdzającego wygaśnięcie prawa zatem wydanego w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyroku sądu, względnie dokumentu obejmującego oświadczenie uprawnionego wyrażającego zgodę na wykreślenie wpisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 roku III CZP 123/10 czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r. II CSK 104/11, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r. CSK 340/10, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2003 roku IV CK 108/02).

Jak wynika z okoliczności przytaczanych przez uczestników niniejszego postępowania, również przez wnioskodawców, pomimo wydania przez (...) zaświadczenia z dnia (...), okoliczność czy przedmiot własności nadal istnieje nie jest jednoznaczna i wymaga nie tylko przeprowadzenia szerszego postępowania dowodowego i poczynienia ustaleń faktycznych, ale także oceny prawnej stanu faktycznego i rozważenia czy w konsekwencji zniszczenia budynku

doszło do wygaśnięcia prawa własności uczestniczki , co jak już na wstępie wskazano, wykracza poza kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Nie można więc uznać, aby Sąd pierwszej instancji wydając zaskarżone postanowienie naruszył art. 233 §1 k.p.c. oraz art. 2 ust.1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.).

Sąd Rejonowy trafnie również przyjął , iż wnioskodawców nie można zaliczyć do osób posiadających legitymację czynną do złożenia wniosku w przedmiocie wykreślenia właściciela wpisanego w księdze wieczystej nr (...).

Stosownie do art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, natomiast w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

Wnioskodawcy, nawet jeśli są członkami Wspólnoty i współwłaścicielami nieruchomości wspólnej tylko jako współwłaściciele innego odrębnego lokalu , z pewnością nie są osobami, których jakiegokolwiek prawo lub roszczenie zostało ujawnione w powyższej księdze wieczystej, ani osobami które domagają się wpisu jakiegokolwiek prawa lub roszczenia na swoją rzecz , a żaden przepis szczególny nie daje im legitymacji do złożenia wniosku o wykreślenie prawa własności nieruchomości przysługującego osobom trzecim.

Sąd rejonowy w osobie referendarza sądowego wskazał na wadliwie sformułowany wniosek w niniejszej sprawie , który nie dotyczył nieruchomości wspólnej pozostającej po wydzieleniu lokali, lecz lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, do którego wnioskodawcy nie mają jakiegokolwiek prawa rzeczowego ani obligacyjnego, co czyni uzasadnionym oddalenie ich wniosku.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach , chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu – art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. , zatem dokonanie wpisu w granicach złożonego wniosku jest także niemożliwe , albowiem zmierza do wykreślenia prawa własności uczestniczki , bez jednoczesnego ujawnienia prawa innego podmiotu. Księgi wieczyste prowadzone są bowiem dla ujawnienia stanu prawnego nieruchomości , zatem wykreślenie wpisu prawa własności doprowadzi do powstania stanu sprzecznego z istotą i celem jakiemu służą księgi wieczyste o którym mowa w art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Żądanie wnioskodawców, nakierowane na wykreślenie z księgi wieczystej prawa własności uczestniczki , nie formułuje zaś dalszych , stosownych do okoliczności wniosków.

Z tych też względów Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi zarówno brak podstawy do dokonania żadanego wpisu, jak i przeszkoda do uwzględnienia żądania wnioskodawców, co skutkowało oddaleniem wniosku na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i w konsekwencji oddaleniem apelacji o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 520 §3 k.p.c., wobec faktu, iż interesy wnioskodawców i uczestniczki były sprzeczne, a wnioski wnioskodawców zostały oddalone. Zasądzona na rzecz uczestniczki kwota stanowi wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, który ich reprezentował w postępowaniu apelacyjnym, a jego wysokość określono na podstawie § 7 pkt 5 i § 12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 490).