

Sygn. akt II Ca 2586/20

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny – Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Nowak

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2021 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku K. J.

przy uczestnictwie D. J., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K.

o założenie księgi wieczystej i wpis odrębnej własności lokalu

na skutek apelacji uczestników (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K.

od wpisu Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie z dnia 13 sierpnia 2020 roku, DZ.KW(...)

postanawia:

1. zmienić zaskarżony wpis i wniosek oddalić;
2. umorzyć postępowanie wywołane wniesieniem apelacji (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K.;
3. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki D. J. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, a w pozostałym zakresie stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Anna Nowak

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie założył księgę wieczystą i dokonał wpisu lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość o numerze 3 znajdującego w budynku położonym w K. przy ul. (...), składającego się kuchni, łazienki, dwóch pokoi o powierzchni 52,95m², z własnością którego zwiany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą (...), wpisując w dziale II jako właściciela K. J.. Jednocześnie – wobec odłączenia lokalu numer (...) z księgi wieczystej (...) – Sąd Rejonowy przeniósł wpis ograniczonego prawa rzeczowego tj. prawa dożywotniego, bezpłatnego użytkowania na udziale D. i K. małżonków J., polegającego na prawie korzystania z jednego frontowego dużego pokoju od strony północno-zachodniej oraz współkorzystaniu z łazienki, przedpokoju i kuchni w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym na I piętrze budynku na działce numer (...) na rzecz Z. H..

Podstawę wpisu stanowiły następujące dokumenty: wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowdrzy w Krakowie z dnia 29 października 2009 roku, sygn. akt III RC 190/09/K ustanawiający z dniem 22 października 2009 roku rozdzielną majątkową małżonków K. J. i D. J.; Wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 26 stycznia 2010 roku, sygn. akt XI 1Ca 5/10 oddalający apelację od powyższego wyroku; postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa –

Krowodrzy w Krakowie z dnia 5 lutego 2018 roku, sygn. akt I Ns 1615/11/K umarżające postępowanie w sprawie o podział majątku wspólnego K. J. i D. J. wraz z ugodą z dnia 5 lutego 2018 roku w sprawie o podział majątku wspólnego, w której K. J. i D. J. ustanowili w budynku posadowionym na działce (...) odrębną własność czterech lokali, w tym lokalu mieszkalnego numer (...), którego dotyczył wniosek w niniejszej sprawie oraz opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego mgr. Inż. R. B., sporządzona w sprawie I Ns 1615/11/K.

Apelację od powyższego wpisu złożyła uczestniczka D. J., zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie art. 132 k.p.c., 133 k.p.c., art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności i ustawę o własności lokali. Wskazała, że naruszono jej prawo do rzetelności, jawności oraz uczestnictwa w postępowaniu w związku z niedoręczeniem jej odpisu wniosku o wyodrębnienie lokali i wpisu prawa własności. Zarzuciła, że wyodrębnione pomieszczenia nie są samodzielnymi lokalami w rozumieniu prawa, nie posiadają odrębnych mediów, mogących zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, co narusza dobra osobiste współwłaścicieli nieruchomości. Wskazała, że wpisy w zakresie liczby czterech kondygnacji nie są zgodne ze stanem faktycznym, co poświadcza opinia biegłego wydana w sprawie I Ns 1615/11/K. Nie są zgodne ze stanem prawnym również wpisy w podrubrykach: orzeczenie sądu.

Apelację od powyższego wpisu złożyła również (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w K., zaskarżając je w zakresie wpisu w dziale III księgi wieczystej o numerze (...) ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz Z. H.. Zarzuciła naruszenie art. 253 § 2 k.c. poprzez dokonanie, w odniesieniu do wyodrębnionej nieruchomości, wpisu w dziale III tej księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz Z. H., podczas gdy wykonywanie użytkowania ograniczone jest do lokalu numer (...) położonego na I piętrze budynku na działce numer (...), która to część budynku nie pokrywa się z lokalem numer (...) zlokalizowanym na parterze przedmiotowego budynku, a nadto lokal numer (...) stanowi obecnie odrębną nieruchomość.

W oparciu o powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie wpisu w zaskarżonej części oraz zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w K. powołała się na nabycie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w K. wniosła o oddalenie apelacji D. J..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki D. J. zasługiwała na uwzględnienie, aczkolwiek większość podniesionych w niej zarzutów była nieuzasadniona.

Za nieuzasadnione Sąd Okręgowy uznał zarzuty naruszenia art. 132 k.p.c., art. 133 k.p.c. i naruszenia art. 6 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i podstawowych Wolności.

Zgodnie z art. 514 § 1 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym rozprawa odbywa się tylko w wypadkach wskazanych w ustawie, ale w art. 608 k.p.c. zasada ta została odwrócona przez stwierdzenie, że sprawy z zakresu prawa rzeczowego rozpoznawane są na rozprawie, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Takim przepisem szczególnym jest art. 626 § 1 k.p.c. Oznacza to, że w postępowaniu wieczystoksięgowym zasadą jest rozpoznawanie spraw na posiedzeniu niejawnym. Zasada ta – co wyjaśniono również w orzecznictwie - obowiązuje także w postępowaniu apelacyjnym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2002 r., III CZP 3/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 145). Stanowisko to zostało w pełni zaaprobowane również w literaturze (zob. W. Gługiewicz, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2002 r., III CZP 3/02, "Przegląd Sądowy" z. 5/2003, s. 171).

Powyższe uregulowanie uznane zostało również za zgodne z Konstytucją wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 lipca 2007 r., SK 1/06, (OTK-A 2007/7/73). Jak wyjaśniono w uzasadnieniu tego wyroku postępowanie w sprawach o wpis oparte zostało na dokumentach odzwierciedlających stan prawny nieruchomości, a sąd wieczystoksięgowy nie bada, czy określony w nich stan prawny jest zgodny ze stanem rzeczywistym, ani stanu takiego nie ustala. Nie

rozstrzyga również sporów o prawo. Charakter sprawy o wpis, którego celem jest ujawnienie prawa, pozwala na uznanie, że rozpatrywanie spraw na posiedzeniu niejawnym, również w postępowaniu apelacyjnym, służy szybkości i sprawności postępowania wieczystoksięgowego, mającego na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu i ochrony praw osób trzecich, mogących powołać się na domniemanie wyrażone w art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i rękojmnię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zgodnie z art. 610¹⁰ § 1 i 2 k.p.c. o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zawiadomienie zawiera istotną treść wpisu. Jak wynika z tego przepisu uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego są przez sąd zawiadamiani zarówno o wpisie, jak i o jego treści, zatem o wszelkich danych określających, jaki wpis został dokonany i na jakiej podstawie. Zawiadomienie pełni tym samym funkcję informacyjną o treści orzeczenia oraz o jego podstawowych, istotnych motywach. Uczestnicy postępowania mogą w apelacji przedstawić sądowi swoje racje, a sąd odwoławczy ma możliwość merytorycznego rozpoznania środka odwoławczego, co zresztą realizuje się w niniejszej sprawie na skutek apelacji uczestniczki.

Wbrew zarzutom skarżącej rozpoznanie w postępowaniu wieczystoksięgowym sprawy na posiedzeniu niejawnym nie narusza również prawa do sądu gwarantowanego przez art. 6 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. W orzecznictwie Trybunału Praw Człowieka wskazuje się, że zasada jawnej rozprawy nie ma charakteru absolutnego i jawna rozprawa nie musi się odbyć, a decydujące w tej kwestii są okoliczności sprawy. Wskazano, że charakter okoliczności, które mogą uzasadniać odstępianie od przeprowadzenia ustnej rozprawy, zasadniczo sprowadza się do charakteru kwestii, które właściwy sąd krajowy musi rozstrzygnąć, a nie częstotliwości występowania takich sytuacji. Nie oznacza to, że odmowa przeprowadzenia ustnej rozprawy może być uzasadniona jedynie w rzadkich przypadkach. Trybunał uznawał istnienie wyjątkowych okoliczności w sprawach, w których postępowanie dotyczyło wyłącznie kwestii prawnych lub wysoce technicznych. Rozprawa może również nie być konieczna wówczas, gdy nie pojawiają się kwestie faktyczne lub prawne, które nie mogą zostać odpowiednio rozstrzygnięte na podstawie akt sprawy lub pisemnych oświadczeń stron (por. wyrok w sprawie MADAUS v. NIEMCY, 44164/14)

Rejestrowy charakter postępowania wieczystoksięgowego, w którym sąd ogranicza się do badania dokumentów i treści księgi wieczystej, i nie rozstrzyga sporów o prawo, przemawia za dopuszczalnością rozpoznawania tego typu spraw na posiedzeniu niejawnym także na gruncie art. 6 Konwencji, z zapewnieniem stronie możliwości przedstawienia swojego stanowiska w środku odwoławczym.

Biorąc powyższe pod rozwagę nie sposób podzielić zarzutów skarżącej co do naruszenia przepisów postępowania, w tym przepisów gwarantujących stronie prawo do sądu.

Za zasadny natomiast uznać należy zarzut, w którym uczestniczka kwestionuje brak spełnienia wymogu samodzielnego lokalu, a ściślej rzecz ujmując chodzi o brak dołączenia do wniosku dokumentu, z którego wynika, że lokal numer (...) jest lokalem samodzielnym. Okoliczność ta stanowi pierwszą przeszkodę do dokonania wpisu.

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (§ 2). Zgodnie z art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowić może ugoda sądowa w sprawie o podział majątku wspólnego. Wnioskodawca dołączył do wniosku odpis takiej ugody, wraz z postanowieniem o umorzeniu postępowania. Jednakże, jak wynika z treści ugody, integralną jej częścią jest opinia biegłego sądowego R. B. z dnia 11 stycznia 2016 roku, która nie została złożona w formie integralnego dokumentu połączonych z ugoda, odpowiednio poświadczonych, a jedynie

jako odrębnie funkcjonujący dokument (k. 12 – 21 w aktach DzKw/KR1P/00036838/19). Jest to okoliczność, która uniemożliwia dokonanie wpisu, bowiem dokument, który ma stanowić podstawę wpisu nie został złożony w formie integralnej z ugodą i nie został poświadczony za zgodność przez sąd. Tym samym funkcjonuje on jako dokument prywatny. Jednocześnie nie został złożony dokument w postaci zaświadczenia starosty, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Do wniosku o wpis nie został zatem dołączony dokument sporządzony we właściwej formie, w oparciu o który byłoby możliwe stwierdzenie, że ustanowiony lokal jest lokalem samodzielnych w rozumieniu ustawy o własności lokali. Nie dołączono bowiem zaświadczenia starosty a jednocześnie opinia, do której odwołuje się ugoda nie stanowi dokumentu integralnie połączonego z ugodą.

Nie jest przy tym wystarczającym to, że po zawarciu ugody zostało wydane postanowienie o umorzeniu postępowania. W orzecznictwie i piśmiennictwie utrwalony jest pogląd, że zawarcie ugody sądowej jest aktem prawnym, w którym ząębnią się składniki materialno-prawny i procesowy. Ugoda jest czynnością procesową uprawnionych podmiotów, dokonaną w formie przewidzianej prawem procesowym, które wiąże z tą czynnością zamierzony skutek w postaci wyłączenia dalszego postępowania sądowego co do istoty sprawy. Równocześnie zawarte przed sądem porozumienie co do istniejącego między stronami stosunku prawnego ma charakter zgodnego oświadczenia woli, a więc czynności prawnej zmierzającej do wywołania skutków w dziedzinie prawa materialnego (uchwała Pełnego Składu Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 20 XII 1969 r., III PZP 43/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 40). Nie korzysta ono z waloru prawomocności materialnej, gdyż nie jest orzeczeniem sądu rozstrzygającym sprawę co do istoty (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1937 r., C.I. 2648/36, Zb. Orz. 1938, nr 7, poz. 322). Nie wyklucza się również możliwości podważenia ugody sądowej w osobnym procesie, wszczętym po uprawomocnieniu się postanowienie o umorzeniu postępowania zakończonego taką ugodą (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1991 roku, niepublik.).

Powyższe oznacza, że samo dołączenie ugody i postanowienia o umorzeniu postępowania, które nie jest postanowieniem o podziale majątku (orzeczeniem co do istoty sprawy) ale orzeczeniem formalnym nie oznacza, że został złożony dokument, w oparciu o który sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym byłby uprawniony do wpisu odrębnej własności lokalu. Ani sama treść ugody (do której nie dołączono zaświadczenia o samodzielności lokali ewentualnie stanowiącej załącznik do tej ugody opinii biegłego wydanej w sprawie, w której ugoda została zawarta, wskazującej na spełnienie warunku samodzielności lokalu, odpowiednio poświadczonej za zgodność i zintegrowanej z ugodą) ani treść postanowienia o umorzeniu postępowania nie stanowią dokumentu, z którego wynika spełnienie warunku samodzielności lokali, co z kolei umożliwia założenie księgi wieczystej.

Kolejną przeszkodą, która uniemożliwia dokonanie wpisu w niniejszej sprawie jest fakt, że wniosek zawiera jedynie żądanie założenia nieruchomości lokalowej, która ma zostać odłączona/wyodrębniona z księgi wieczystej (...), prowadzonej dla działki numer (...) i nie zawiera żądania połączenia nieruchomości stanowiących działki (...), objętych księgą wieczystą (...), które w świetle postanowień ugody (punkt II) mają – łącznie z działką (...) – stanowić nieruchomość wspólną.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Zgodnie z ust. 2 tego artykułu nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z kolei art. 3 ust. 3 stanowi, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Jeżeli - w świetle postanowień ugody - nieruchomość wspólną stanowić mają obok działki nr (...), na której posadowiony został budynek, także działki (...) objęte inną księgą wieczystą, to wpis lokalu wymaga także wniosku o połączenie obu tych nieruchomości (art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Brak takiego wniosku stanowi materialnoprawną przeszkodę do dokonania wpisu (por. w tym względzie uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1996 roku, III CZP 37/96, OSNC 1996/9/166).

Z tych też przyczyn apelacja uczestniczki D. J. była uzasadniona i skutkowała uchYLENIEM zaskarżonego wpisu i oddaleniem wniosku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zasadność apelacji uczestniczki D. J., kwestionująca zasadność wpisu wyodrębnionego lokalu, spowodowała zbędność orzekania w przedmiocie apelacji (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej w K., co skutkowało umorzeniem postępowania apelacyjnego w tym przedmiocie na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Rozpoznanie apelacji tego uczestnika miałyby bowiem znaczenie tylko wówczas, gdyby doszło do wpisu odrębnej własności lokalu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., zasądzając na rzecz D. J. od wnioskodawcy kwotę 300 zł tytułem opłaty od wniosku. W pozostałym zakresie zastosowanie miał art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Anna Nowak