

Sygn. akt II Ca 818/19

POSTANOWIENIE

Dnia 30 sierpnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Fras-Przychodni

Sędzia Sądu Rejonowego (del.) Katarzyna Sokólska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 30 sierpnia 2019 r. w Poznaniu

sprawy z urzędu

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., M. C. i K. C.

w przedmiocie sprostowania oznaczenia nieruchomości lokalowej w dziale I-O księgi wieczystej (...)

na skutek apelacji uczestników postępowania M. C. i K. C.

od wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

dnia 23 maja 2019 r.

w sprawie o sygn. DZ.KW./ (...), (...)

postanawia:

zmienić w księdze wieczystej (...) zaskarżony wpis w dziale I-O – Oznaczenie nieruchomości Podrubryka 1.4.4.- Lokal Numer i nazwa pola: 1.6.Opis lokalu 3.B.:liczba izb w ten sposób, że wykreślić wpisy pod numerem podstawy 6.- wykreślenie w zakresie liczby pokoi oznaczenia „2” oraz wpisanie w zakresie liczby pokoi oznaczenia „1”.

Ewa Fras-Przychodni Małgorzata Wiśniewska Katarzyna Sokólska

UZASADNIENIE

W dniu 14 grudnia 2018 r. do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu wpłynął elektroniczny wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., M. C. oraz K. C. o wpis w księdze wieczystej (...) w miejsce spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawa własności na rzecz M. C. oraz K. C. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Wnioskodawcy załączyli do wniosku: umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni – wypis aktu notarialnego z dnia 14 grudnia 2018 r., nr rep. (...) sporządzonego w kancelarii notarialnej I. A. notariusza w P., wypis z kartoteki lokali Starosty (...) według stanu na dzień 6 grudnia 2018 r., zaświadczenie Starosty (...) Nr (...) z 2 lipca 2018 r.

Na skutek tego wniosku Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. w dniu 29 kwietnia 2019 r. dokonał założenia dla prawa odrębnej własności lokalu księgi wieczystej o numerze (...).

W dniu 7 maja 2019 r. do Sądu Rejonowego wpłynęła skarga Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. na orzeczenie referendarza sądowego.

Na skutek tej skargi 22 maja 2019 r. księga wieczysta o numerze (...) została zamknięta (notatka służbowa z 22 maja 2019 r. k. 53) a Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w dniu 23 maja 2019 r. dokonał wpisu w księdze wieczystej (...) przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego M. C. oraz K. C. w prawo własności na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni z dnia 14 grudnia 2018 r., nr rep. (...) kancelarii notarialnej I. A. notariusza w P.. Jednocześnie sąd dokonał wykreślenia dotychczasowego wpisu w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) co do liczby pokoi, wpisując w miejsce dwóch pokoi, że lokal składa się z jednego pokoju oraz co do powierzchni lokalu, wpisując w miejsce dotychczasowej powierzchni 58,1 m⁽²⁾ powierzchnię 72,2 m⁽²⁾. Jako podstawę oznaczenia (sprostowania) w zakresie liczby pokoi w lokalu sąd wskazał umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni z dnia 14 grudnia 2018 r., nr rep.(...) kancelarii notarialnej I. A. notariusza w P..

Od wpisu w dziale I-O księgi wieczystej (...) apelację wnieśli wnioskodawcy M. C. oraz K. C..

Zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 316 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i orzeczenie ponad żądanie wniosku -wykreślenie z opisu prawa odrębnej własności lokalu jednego z pokoi w sytuacji, gdy z opisu lokalu w akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność oraz z załączonych do niego dokumentów jednoznacznie wynika, że w skład lokalu wchodzi dwa pokoje (z których jeden jest pomieszczeniem przynależnym).

Apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wpisu poprzez ponowne wpisanie w dziale I-O księgi wieczystej nr (...), że w skład prawa odrębnej własności lokalu wchodzi nie jeden, a dwa pokoje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie zawarte w niej zarzuty Sąd Okręgowy uznał za zasadne.

W zakresie dokonania w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) kwestionowanego wpisu Sąd Rejonowy działał z urzędu. Wniosek o wpis nie zawierał bowiem żądania zmiany wpisów w tym dziale dokonanych przy zakładaniu księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego M. C. oraz K. C.. Wówczas w księdze wieczystej nr (...) w dziale I-O w opisie lokalu wskazano, że lokal składa się z dwóch pokoi, co wprost zostało stwierdzone w zaświadczeniu (...) wydanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w L. 11 stycznia 2018 r., załączonym do wniosku o założenie księgi wieczystej i o wpis (k. 7 akt księgi wieczystej nr (...)). Treścią wniosku (...) złożonego 14 grudnia 2018 r. było dokonanie w księdze wieczystej nr (...) wpisu przekształcenia prawa w niej ujawnionego w prawo odrębnej własności lokalu. Sąd Rejonowy, uwzględniając ten wniosek, stwierdził także przesłankę do wykreślenia w dziale I-O – Oznaczenie nieruchomości dotychczasowego wpisu co do liczby pokoi składających się na lokal: zastąpił wpis w zakresie liczby pokoi „2” wpisem „1”.

Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości, a podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową (art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2018.1916 t.j.; dalej: ukwh). W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości (art. 27 ust. 1 ukwh), przy czym sprostowanie, o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości (art. 27 ust. 2 ukwh).

Nieuprawniony – co do zasady – był zatem zarzut apelujących, że Sąd Rejonowy, dokonując z urzędu sprostowania oznaczenia nieruchomości przy dokonywaniu wpisu przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, naruszył przepisy art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 316 § 2 k.p.c. w zw. z art.

13 § 2 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i orzeczenie ponad żądanie wniosku. Przytoczony wyżej przepis art. 27 ukwłh pozwala bowiem sądowi na działanie w tym zakresie z urzędu w dowolnym czasie (bez wniosku). Jego celem jest zapewnienie spójności między informacjami zamieszczonymi w rejestrach publicznych: księgach wieczystych i katastrze nieruchomości. Ze względu na zasadę spójności systemu prawnego oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej powinno być zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków (postanowienie Sądu Najwyższego z 9.07.2004 r., II CK 6/04). W aktualnym stanie prawnym pojęcie „katastru nieruchomości” nadal należy utożsamiać z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez starostę (por. Tomasz Czech, komentarz do art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. LexisNexis 2014). Z tego względu, by zapewnić odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej aktualnych właściwości faktycznych określonej nieruchomości, ustawodawca wyposażył sąd prowadzący księgę wieczystą w uprawnienia do działania z urzędu (por. Tomasz Czech, op.cit.). W takiej sytuacji wskazywany przez apelujących art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie znajduje zastosowania.

Przepis art. 27 ukwłh znajduje odpowiednie zastosowanie do ksiąg wieczystych prowadzonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w zakresie, w jakim w księgach tych w dziale I-O ujawniono oznaczenie nieruchomości gruntowej lub samego lokalu (por. Tomasz Czech, op.cit.). W ocenie Sądu Okręgowego nie zaistniały jednak przesłanki do dokonania w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) wpisu, którego dokonał Sąd Rejonowy 23 maja 2019 r.

Zgodnie z zacytowanym przepisem art. 26 ust. 1 i ust. 2 ukwłh podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości – aktualnie: dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków albo zaświadczenie wydane przez spółdzielnię mieszkaniową. W odniesieniu do lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności doprecyzowano przy tym w § 79 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U.2016.312; dalej: rozporządzenie), że lokal oznacza się na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali.

Wprawdzie, przy dokonywaniu wpisów związanych z dokonaniem przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dotyczącego lokalu w prawo odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej ustawodawca nie przewidział dokonania w księdze wieczystej wpisów w dziale I-O w rubryce 1.4 „oznaczenie” w podrubryce 1.4.4 „lokal” we wszystkich polach, a jedynie w polach: 1.4.4.9 „przyłączenie” i 1.4.4.11 „odrębność” oraz w rubrykach 1.7 „podstawa oznaczenia (sprostowanie)” i 1.8 „dane o wniosku i chwili wpisu” (por. § 126 rozporządzenia), ale potrzeby dokonania wpisów także w innych polach nie można wykluczyć, przy uwzględnieniu treści wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali złożonego wraz z wnioskiem o wpis przekształcenia. Zestawienie treści tych dokumentów – właściwych dla oznaczenia lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności w myśl § 79 rozporządzenia - z treścią wpisów w księdze wieczystej dokonanych na podstawie zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może bowiem wskazywać na taką potrzebę.

Sąd Rejonowy jako podstawę wpisu w dziale I-O w rubryce 1.4 „oznaczenie” w podrubryce 1.4.4 „lokal” w polu 1.4.4.6 w zakresie liczby pokoi wskazał jedynie umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni – wypis aktu notarialnego z dnia 14 grudnia 2018 r., nr rep. (...) sporządzonego w kancelarii notarialnej I. A. notariusza w P.. Odwołanie się tylko do treści umowy było niewystarczające przy uwzględnieniu § 79 rozporządzenia, który nakazuje uwzględnić „także” treść wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali, a więc w tym przypadku dokument z 6 grudnia 2018 r. załączony do wniosku o wpis i znajdujący się na karcie 34 akt księgi wieczystej.

Wnikliwa analiza obu tych dokumentów nie uprawnia do wniosku, że przedmiotowy lokal składa się tylko z jednego pokoju, jak przyjął Sąd Rejonowy i że zaistniała podstawa do zmiany wpisu dokonanego w księdze wieczystej nr (...) w tym zakresie przy jej zakładaniu dla prawa spółdzielczego. W wypisie z kartoteki lokali podano, że przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z izby o powierzchni 24,80 m², a nadto przynależą do niego trzy inne pomieszczenia: kuchnia o powierzchni 7,40 m², łazienka z wc o powierzchni 3,50 m², pokój o powierzchni 22,40 m² a także jedna piwnica o

powierzchni 14,10 m², co daje łączną powierzchnię przynależną 47,40 m². Również w treści umowy z 14 grudnia 2018 r. podano, że lokal mieszkalny ma powierzchnię użytkową 24,80 m², ale przynależą do niego: kuchnia o powierzchni 7,40 m², łazienka z wc o powierzchni 3,50 m², pokój o powierzchni 22,40 m², piwnica o powierzchni 14,10 m² oraz że lokal ma łączną powierzchnię użytkową (wraz z przynależną piwnicą) 72,20 m².

To, że w powyższych dokumentach opisano jeden z pokoi jako „izbę” o powierzchni 24,80 m², a pokój o powierzchni 22,40 m² określono jako przynależny do tej izby nie zmienia stanu faktycznego, że lokal składa się z dwóch pokoi oraz pozostałych pomieszczeń (izb), tj. kuchni i łazienki. Sąd Rejonowy nie podał, czym jest „izba” o powierzchni 24,80 m² wymieniona w umowie i w kartotece lokali, a stworzony na skutek zaskarżonego wpisu opis lokalu nie odpowiada stanowi faktycznemu opisanemu w tych dokumentach. Jest oczywistym, że skoro „izba” o powierzchni 24,80 m² nie jest kuchnią, łazienką, ani innym pomieszczeniem (nie została tak określona) i stanowi podstawową substancję lokalu wymienioną w dokumentach, to jest to jeden z dwóch pokoi, które wymienione były wcześniej w zaświadczeniu spółdzielni mieszkaniowej i ujawnione w oznaczeniu lokalu przy zakładaniu księgi wieczystej. Podkreślić należy, że przy takim oznaczeniu lokalu, jakiego dokonał Sąd Rejonowy, brak w opisie lokalu pomieszczenia o powierzchni 24,80 m² stanowiącego podstawową substancję lokalu i zachodzi oczywista sprzeczność pomiędzy treścią wpisu a treścią dokumentów, które opisują lokal.

Zaskarżony wpis podlegał zatem zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. prowadzącej do usunięcia z księgi wieczystej wpisu wykreślenia dwóch pokoi i wpisania jednego pokoju z oznaczenia lokalu. Prowadzi to do przywrócenia wpisu istniejącego przez zaskarżoną zmianą w zakresie liczby pokoi w lokalu (dwa pokoje).

Ewa Fras-Przychodni Małgorzata Wiśniewska Katarzyna Sokólska