

**Sygn. akt III Ca 799/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Pawlik (spr.)

SSO Gabriela Sobczyk

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 czerwca 2016 r. w Gliwicach

sprawy z wniosku A. N.

przy udziale S. N.

o wpis w dziale w I-O księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 14 marca 2016 r., sygn. akt Dz.Kw. 20695/15

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

SSO G. Sobczyk	SSO T. Pawlik (spr.)	SSR(del.) M. Majewska-Lewandowska
----------------	----------------------	-----------------------------------

sygn. akt III Ca 799/16

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni domagała się pierwotnie , aby Sąd Rejonowy wpisał w dziale I-O księgi wieczystej (...):

- w rubryce „opis lokalu” - liczby: izb: 4, kuchni-1, wc-1

- w rubryce „opis pomieszczeń przynależnych” – powierzchni użytkowej piwnicy – 5,26 m<sup>2</sup>;

- w rubryce „kondygnacja” – 2,0, ze wskazaniem na fakt, iż przedmiotowy lokal jest dwupoziomowy.

Następnie, pismem z 13.01.2016 r. (k.146 i nast.) skorygowała wniosek i domagała się jedynie ujawnienia w opisie pomieszczeń przynależnych piwnicy o powierzchni użytkowej 5,26 m<sup>2</sup> oraz ujawnienia w opisie lokalu (...) pokoi ze wskazaniem ich położenia.

Do wniosku dołączono wypis z rejestru lokali z dnia 09.12.2015 r.. Powołała się także na dokumenty znajdujące się w aktach innej księgi wieczystej (...) – przesłane przez notariusza w ślad za aktem notarialnym Rep. A (...) rzuty poziome poszczególnych kondygnacji budynku położonego w P. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2016 r. referendarz sądowy oddalił wniosek.

Od tego postanowienia wnioskodawczyni złożyła skargę domagając się jego zmiany i uwzględnienia wniosku o wpis, albo ewentualnie uchylenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skargi skarżąca podniosła, iż istniały podstawy do rozpoznania wniosku i dokonania żądanego przez nią wpisu opisu lokalu zarówno w oparciu o dołączony do wniosku dokument w postaci wypisu z rejestru lokali, jak i w oparciu o wskazane przez wnioskodawczynię dokumenty znajdujące się w aktach innej księgi wieczystej – rzuty poziome budynku.

W wyniku wniesienia skargi orzeczenie referendarza sądowego utraciło moc prawną, a zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

U podstaw rozstrzygnięcia Sąd I Instancji legły następujące ustalenia dokonane w oparciu o treść księgi wieczystej oraz dokumentów powołanych we wniosku (art.626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.).

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P., na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 117,92 m<sup>2</sup>. Opis powyższego lokalu został ujawniony w ten sposób, że lokal składa się z 1 pokoju, 1 kuchni, 1 WC. Lokal posiada jedno pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy.

W dziale II prawo własności wpisane jest na rzecz wnioskodawczyni i jej małżonka w ustawowej wspólności.

Z treści załączonego do wniosku wypisu z rejestru lokali z 9 grudnia 2015 r. wynika, że lokal mieszkalny nr (...) położony jest w budynku nr (...) położonym w P. przy ul. (...) i posiada łączną powierzchnię użytkową 112,66 m<sup>(2)</sup>. W skład lokalu wchodzi 4 izby oraz 1 pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 5,26 m<sup>(2)</sup>. Lokal ten posiada identyfikator – (...)(...) i położony jest na kondygnacji 2 (1 piętro), przy czym w uwagach wskazano, że jest to lokal dwupoziomowy.

Dokumenty wskazane przez wnioskodawczynię w postaci rzutów poziomych poszczególnych kondygnacji budynku przy ul. (...) w P. (karty akt 13-16 w (...)) to rzuty poziome całych kondygnacji budynku (piwnicy, parteru, pierwszego piętra oraz poddasza). Nie pozwala to na identyfikację, które z wszystkich oznaczonych na nich poszczególnych pomieszczeń wchodzi w skład konkretnych lokali, w tym które pomieszczenia i na których kondygnacjach stanowią lokal mieszkalny nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...). Niezależnie od tego nie są to dokumenty przewidziane w przepisach prawa jako podstawa oznaczenia lokalu w księdze wieczystej. Także w treści aktu notarialnego-ustanawiającego prawo odrębnej własności lokalu w obecnej postaci, nie wskazano z jakich pomieszczeń, w jakiej liczbie i gdzie położonych składa się lokal nr (...).

Na bazie powyższych ustaleń Sąd I instancji ocenił, że powołane dokumenty nie stanowią dostatecznej podstawy dokonania żądanych wpisów. Wyjaśnił, że w związku z brakiem wprowadzenia systemu katastru nieruchomości o którym mowa w art. 27 u.k.w.h. i art. 626<sup>8</sup> § 4 k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy nie ma możliwości bezpośredniego sprawdzenia opisu nieruchomości w bazie danych katastru, co skutkuje tym, że ujawnienie zmian wyżej wymienionych danych w dziale I-O księgi wieczystej możliwe jest wyłącznie bądź na wniosek właściciela nieruchomości, bądź z urzędu na skutek zawiadomienia jednostki prowadzącej ewidencję nieruchomości. Zarówno do zawiadomienia, jak do wniosku o których mowa wyżej powinny być załączone dokumenty stanowiące podstawę dokonania takiego wpisu (zgodnie z § 76 i § 77 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie prowadzenia

ksiąg wieczystych w systemie elektronicznym), z których treści powinny bezpośrednio wynikać dane mające zostać uwidocznione w treści księgi wieczystej.

W pierwszej kolejności podkreślił, że z treści żadnego z dokumentów na które powołuje się skarżąca nie wynika zasadność żadanego przez nią wpisu opisu lokalu w przedmiocie liczby i położenia izb wchodzących w skład lokalu nr (...) – dwie izby na pierwszym piętrze oraz dwie izby na poddaszu. Nie wynika to ani z treści rzutów kondygnacji budynku przy ul. (...) w P., które nie mogły zresztą stanowić samodzielnej podstawy wpisu, jak również nie wynika to z wypisu z rejestru lokali, który wskazuje jedynie łączną liczbę izb – 4, bez podania które z nich są położone na danej kondygnacji. Uniemożliwia to dokonanie zmian w opisie lokalu odnośnie informacji o tworzących go izbach, gdyż wymagane jest tu wskazanie, na podstawie odpowiedniego dokumentu, także rodzaju i położenia izby.

W przedmiocie drugiego żądania zamieszczonego we wniosku skarżącej, tj. żądania wpisu powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego – piwnicy o powierzchni 5,26 m<sup>2</sup>, Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z § 22 pkt 4 lit g rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r. brak jest podstaw do wpisania w polu 1.4.4.7 w podpolu A „rodzaj pomieszczenia” powierzchni użytkowej tego pomieszczenia. Stanowisko takie uzasadnił tym, że zgodnie z § 23 ww. rozporządzenia, rubryka 1.5 "obszar" obejmuje jedno pole 1.5.0.1 "obszar", w którym wpisuje się pole powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, W tej sytuacji, skoro powierzchnia przynależnej piwnicy objęta jest wpisem w polu 1.5.0.1, brak jest uzasadnienia do uwidaczniania jej powierzchni w polu 1.4.4.7.A.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy skazał art.626<sup>9</sup> k.p.c..

Od opisanego postanowienia apelację wniosła wnioskodawczyni, która domagała się jego zmiany i uwzględnienia wniosku w całości, albo uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. W apelacji zarzucono Sądowi Rejonowemu naruszenie art.626<sup>2</sup> § 2 i art.626<sup>8</sup> § 2 i 4 k.p.c. poprzez uznanie, że dokument znajdujący się w aktach księgi wieczystej nie może być brany pod uwagę jako podstawa wpisu w księdze wieczystej oraz pominięcie, że opis nieruchomości jest niezgodny z danymi wynikającymi z rejestru lokali; a także obrazę art.626<sup>9</sup> poprzez stwierdzenie braku podstaw do wpisu w sytuacji, gdy taka podstawa istniała. Niezależnie od tego podniesiono (bez bliższego rozwinięcia) naruszenie art.224 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art.2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne i § 2 ust.1 pkt 9 oraz § 70 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów poprzez niezastosowanie.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca przedstawiła własną ocenę wypisu z rejestru lokali oraz rzutów poziomych budynków. Sugerowała także możliwość sprawdzenia przez Sąd z urzędu danych z rejestru lokali.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

#### ***Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.***

Przede wszystkim rację ma Sąd Rejonowy, że w związku z brakiem wprowadzenia systemu katastru nieruchomości o którym mowa w art. 27 u.k.w.h. i art. 626<sup>8</sup> § 4 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy nie ma możliwości bezpośredniego sprawdzenia opisu nieruchomości w bazie danych katastru. Skutkuje to tym, że na właścicielu zmierzającym do ujawnienia w księdze wieczystej zmian w opisie lokalu spoczywa ciężar przedstawienia stosownych dokumentów. Ogólne zasady postępowania wieczystoksięgowego wykluczają przy tym jakiegokolwiek działanie sądu prowadzącego księgę wieczystej prowadzone z urzędu celem uzyskania dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. Tym samym nie doszło do naruszenia przez Sąd I instancji art. 626<sup>8</sup> § 4 k.p.c..

Nie ma racji skarżąca, gdy zarzuca, że Sąd Rejonowy pominął przy rozpatrywaniu sprawy powołane przez nią rzuty poziome budynku znajdujące się w aktach księgi wieczystej. Sąd ten zasygnalizował co prawda orzecznictwo Sądu Najwyższego wykluczające możliwość powołania się we wniosku wieczystoksięgowym na dokumenty znajdujące się

w aktach księgi, której wniosek nie dotyczy, jednakże ostatecznie ocenił treść i moc dowodową nie tylko powołanych przez skarżącą rzutów, ale i aktu notarialnego z 11.02.2010 r. –umowa odpłatnego ustanowienia nieograniczonej w czasie służebności gruntowej, oraz umowa o zmianie niektórych warunków ustanowienia odrębnej własności lokali (k.2 i nast., akt księgi wieczystej (...)), do którego to aktu rzuty miały stanowić załącznik. Czyni to zarzut naruszenia art.626<sup>2</sup> § 2 k.p.c. bezprzedmiotowym.

Biorąc pod uwagę treść wskazanej wyżej umowy wraz z załącznikiem stanowiącym jej graficzny obraz, trafna była ocena Sądu Rejonowego, że dokumenty te nie stanowiły dostatecznej podstawy do zmiany oznaczenia lokalu co do ilości i rodzaju izb wchodzących w jego skład. Wypada w tym miejscu podkreślić, że postępowanie wieczystoksięgowe jest sformalizowane, co oznacza, że zmian w oznaczeniu lokalu można dokonywać jedynie na podstawie dokumentów, określonych w przepisach dotyczących prowadzenia ksiąg wieczystych. W rozpatrywanej sprawie nie jest takim dokumentem rzut lokalu, natomiast –wobec braku w wypisie z rejestru lokali informacji o rodzaju izb- konieczne dane winny być zawarte w akcie notarialnym. W tym kontekście, dla prawidłowego oznaczenia konfiguracji lokalu w księdze wieczystej konieczne jest odpowiednie oświadczenie (w formie aktu notarialnego) stron złożone w nawiązaniu do umowy z 11.02.2010 r. - odpłatnego ustanowienia nieograniczonej w czasie służebności gruntowej, oraz umowa o zmianie niektórych warunków ustanowienia odrębnej własności lokali- zawierające dane dotyczące ilości i rodzaju izb, z których składa się lokal będący przedmiotem wniosku,

Sąd odwoławczy w pełni podziela także stanowisko Sądu I instancji odnośnie żądania ujawnienia w księdze wieczystej powierzchni piwnicy. Rację ma Sąd Rejonowy, że przepisy regulujące strukturę informacji wpisywanych do ksiąg wieczystych nie przewidują ujawnienia takiego parametru w księdze wieczystej.

Pozostałe zarzuty zawarte w apelacji, dotyczące niezastosowania art.224 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art.2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne i § 2 ust.1 pkt 9 oraz § 70 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przepisy, na które powołuje się skarżąca nie regulują bowiem podstaw wpisów w księdze wieczystej i nie są adresowane do sądów prowadzących księgi wieczyste.

Z tych wszystkich względów, gdy apelacja okazała się bezzasadna, orzeczono jak w sentencji na podstawie art.385 w zw. z art.13 § 2 k.p.c.

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Tomasz Pawlik (spr.) SSO Gabriela Sobczyk