

Sygn. akt VIII Ca 383/13

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca SSO Hanna Matuszewska (spr.),

Sędziowie SO Rafał Krawczyk, SO Jadwiga Siedlaczek

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2013 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

przy uczestnictwie A. N., W. N. i Gminy Miasta T.

w przedmiocie sprostowania oznaczenia nieruchomości

na skutek apelacji uczestniczki postępowania A. N.

od **postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu**

z dnia 22 maja 2013 r.

sygn. akt Dz.Kw 5521/13

Kw nr (...)

postanawia: zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1) (pierwszym) sentencji w ten sposób, że uchylić zaskarżony wpis.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Toruniu utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego w dziale I-O księgi wieczystej (...) polegający na sprostowaniu obszaru nieruchomości poprzez wykreślenie pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 4,40 m kw. jako wcześniej wpisanego pomieszczenia przynależnego lokalu o powierzchni 48,80 m kw., oraz wykreślający dotychczasową powierzchnię lokalu mieszkalnego 53,20 m kw. i wskazując nową 48,80 m kw. Sąd ten podkreślił, że z aktu notarialnego obejmującego ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu oraz z zaświadczenia Prezydenta Miasta T. stwierdzającego samodzielność lokalu wynika, iż pomieszczenie gospodarcze nie stanowi pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego.

W apelacji od tego orzeczenia uczestniczka zarzuciła naruszenie art. 613¹³ § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, mianowicie wykreślenie na jego podstawie w trybie sprostowania wpisu w dziale I-O księgi wieczystej dotyczącej pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego.

Wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie zaskarżonego wpisu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Dział I-O księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw lecz do wpisywania danych faktycznych. Usterki wpisu, które nie powodują niezgodności stanu prawnego wynikającego z treści wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, podlegają sprostowaniu w trybie przewidzianym w art. 626¹³ § 2 k.p.c. Jednak zdaniem Sądu Okręgowego sprostowanie nie wchodzi w rachubę, jeżeli oznaczenie w dziale I-O księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część nieruchomości będącej przedmiotem wpisanego prawa nie należącą do uprawnionego z księgi wieczystej. Wówczas bowiem wykreślenie wpisu w dziale I-O nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, ale zarazem zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-O. W takim przypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-O danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej, w związku z czym nie może nastąpić w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c., lecz w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Analogiczny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 listopada 2006 r. V CSK 284/06 (Lex nr 607575), wskazując, że niezgodność między stanem prawnym a stanem ujawnionym w księdze wieczystej może być rezultatem m.in. wpisania prawa o innym zakresie aniżeli w rzeczywistości ma to miejsce. W wyniku ujawnienia w księdze wieczystej prawo takie korzysta z domniemania istnienia i to, co bardzo ważne, w takim zakresie, w jakim zostało wpisane (art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Obaleniu domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych służy zaś roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

W rozpoznawanej sprawie uczestniczka twierdzi, że przysługujące jej prawo własności obejmuje także pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 4,40 m kw., a takie pomieszczenia co należy przypomnieć zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) stanowią części składowe lokali. Zatem, o ile rzeczywiście wpis w dziale I-O księgi wieczystej w części obejmującej pomieszczenie gospodarcze dotknięty jest usterką w tym zakresie, w grę wchodzi niezgodność pomiędzy stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym, w związku z czym wpis ten nie podlega wykreśleniu w trybie sprostowania (art. 626⁽¹³⁾ § 2 k.p.c. a contrario).

Dlatego też Sąd Okręgowy postanowił jak w sentencji po myśli art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.