

Sygn. akt IV CSK 602/15

POSTANOWIENIE

Dnia 10 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku S. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej

Kw nr [...] poprzez ujawnienie zmiany sposobu korzystania

z nieruchomości oraz ujawnienie budynków,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 czerwca 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 20 października 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

S. sp. z o.o. złożył wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej KW nr [...] przez wpisanie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości z „działka niezabudowana” na „działka zabudowana” oraz ujawnienie budynków na podstawie wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 3 grudnia 2013 r. Wniosek ten referendarz sądowy postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2014 r. oddalił w części dotyczącej ujawnienia budynków. Orzeczenie referendarza sądowego zostało zaskarżone przez wnioskodawcę. Postanowieniem z dnia 5 września 2014 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek w części dotyczącej ujawnienia budynków stwierdzając, że dołączone do wniosku dokumenty stanowią podstawę wpisu zmiany oznaczenia nieruchomości na nieruchomość zabudowaną. Nie stanowią natomiast podstawy do ujawnienia w księdze wieczystej budynków. Wynika z nich, że budynki te są posadowione na działce nr 321/1, której właścicielem jest wnioskodawca i nie stanowią odrębnej nieruchomości, lecz są częścią składową nieruchomości gruntowej.

Oddalając apelację wnioskodawcy postanowieniem z dnia 20 października 2014 r. Sąd Okręgowy w S. podzielił argumentację Sądu Rejonowego i wskazał, że co do zasady budynki nie stanowią odrębnej nieruchomości i nie są przedmiotem odrębnej własności. Stanowią natomiast w myśl art. 48 k.c. część składową nieruchomości. Wskazał także, że zgodnie z § 21 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013, poz. 1411, dalej rozporządzenie z dnia 21 listopada 2013 r.) w księdze wieczystej można ujawniać budynki jedynie w wypadku wskazanych w tym przepisie. Nie wskazuje on, aby można było ujawniać w księdze wieczystej budynki będące częścią składową nieruchomości. Podkreślił, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres badania sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do badania jego treści oraz treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów, co oznacza, że przed sądem wieczystoksięgowym nie może toczyć się postępowanie dowodowe.

Sąd ten może jednak dokonywać wykładni oświadczeń woli mających stanowić podstawę wpisu, co jest gwarancją prawidłowości dokonywanych wpisów i wynikających z ustawy skutków tych wpisów.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie i pominięcie norm art. 26 ust. 1 i art. 27 ust. 1 ustawy dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst, Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. dalej; dalej u.k.w.h.) oraz naruszenie przepisów postępowania przez błędne zastosowanie § 21 pkt 2 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r. jak również niezastosowaniu art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., a błędnym zastosowaniu art. 626⁹ k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Nieruchomościami są zaś, zgodnie z art. 46 § 1 k.c., grunty, a także budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Kiedy budynek może być wpisany do księgi wieczystej precyzuje art. 21 pkt 2 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r., Zgodnie z tym przepisem, w rubryce 1.4 "oznaczenie" wpisuje się w podrubryce 1.4.2 dane o oznaczeniu usytuowanych na nieruchomości budynków: budynków stanowiących odrębną nieruchomość albo budynków, z których wyodrębniono lokale stanowiące odrębną nieruchomość, albo budynków, w których znajdują się lokale, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo budynków, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jak prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy budynki, których wpisu do księgi wieczystej domaga się wnioskodawca stanowią część składową nieruchomości gruntowej, która prawidłowo, jako nieruchomość zabudowana jest ujawniona w księdze wieczystej. Nie należą również do żadnej kategorii budynków, o których mowa w art. 21 pkt 2 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r. W tej sytuacji, wbrew zarzutom skargi kasacyjnej, brak podstaw do stwierdzenia, że przepis ten został błędnie zastosowany, czy też dokonano jego błędnej wykładni. Należy dodać, że identyczne brzmienie ma obecnie obowiązujący § 19 pkt 2 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r., poz. 312).

Nie zostały również naruszone, powołane w skardze kasacyjnej przepisy art. 26 ust. 1 i art. 27 ust. 1 u.k.w.h., gdyż nie stanowią one podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej budynku, który nie jest odrębną od gruntu nieruchomością. Jeżeli tak, jak w niniejszej sprawie, trwale związane z gruntem budynki nie stanowią odrębnego od gruntu przedmiotu własności, są one częściami składowymi gruntu (art. 48 k.c.). Ponadto nie należą one również do żadnej kategorii budynków, które zgodnie z art. 21 pkt 2 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r., podlegałyby ujawnieniu w księdze wieczystej. Dane katastralne stanowią podstawę ujawnienia w księdze wieczystej tylko danych odnoszących się do nieruchomości. Posadowienie na gruncie budynku, który stanowi jej część składową, prowadzi do zmiany stanu prawnego nieruchomości tylko w tym sensie, że należy ujawnić, iż jest to wtedy nieruchomość zabudowana. W konsekwencji należy stwierdzić, że z przepisów ustawy o księgach wieczystych, ani z przepisów rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r., nie wynika możliwość ujawnienia w księdze wieczystej budynków, o których mowa we wniosku S. sp. z o.o.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił, zgodnie z art. 626⁹ k.p.c., wniosek i nie naruszył tego przepisu. Nie może być również mowy o naruszeniu art. art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., gdyż z przepisów tych nie wynika obowiązek dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.