

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2014 r. , w sprawie Dz. Kw. 43179/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy wpis dokonany przez referendarza sądowego , którym tenże referendarz odłączył z księgi wieczystej (...) działki gruntu nr (...) do nowej księgi wieczystej (...) i wpisał tam w dziale II D. K. jako współwłaścicielkę nieruchomości do 1/2 części oraz przepisał prawo współwłasności na rzecz M. C., K. M. i B. S..

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że księga wieczysta (...) obejmowała nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) i ulicy (...) oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,6028 ha. W dziale II tej księgi wieczystej wpisani byli A. M. do 1/2 części, M. C. do 1/6 części, K. M. do 1/6 części i B. S. do 1/6 części. Spadek po A. M., w tym gospodarstwo rolne, nabyła w całości jego żona M. M.. Spadek po M. M. , w tym gospodarstwo rolne, nabył w całości jej brat J. N. (1). Spadek po J. N. (1), w tym gospodarstwo rolne, nabyli: żona Z. N. oraz dzieci J. N. (2), K. N. i W. N. po 1/4 części każde z nich. Następcy prawni A. M. sprzedali D. K. udział wynoszący 1/2 część we własności działek nr (...). Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art.626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Kognicja ta nie ma charakteru wyłącznie formalnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Sąd powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Trzeba jednak wyraźnie podkreślić, że podstawę tej oceny stanowią wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626<sup>8</sup> §2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności nie wynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów. W świetle powołanego powyżej przepisu nie jest dopuszczalne –jako stanowiące przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego – prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a także przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków lub innych środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Wyjątek w tym względzie stanowi jedynie dokument przedłożony przez wnioskodawcę jako dowód istnienia materialnoprawnej podstawy wpisu w księdze wieczystej. Sąd, oceniając zasadność zgłoszonego żądania wpisu, czyni ustalenia wyłącznie na podstawie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów i bada stan rzeczy ujawniony w księdze wieczystej w chwili złożenia wniosku. Prowadzenie postępowania dowodowego przez sąd wieczystoksięgowy jest niedopuszczalne i stanowiłoby przekroczenie granic kognicji określonych w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. W tej sytuacji sąd nie może przeprowadzić dowodów w celu wykazania, że czynność prawna objęta aktem notarialnym Rep. A Nr (...) została zawarta z naruszeniem art.166 k.c. Podważenie tej czynności prawnej ( sprzedaży udziałów w nieruchomości) może nastąpić wyłącznie w postępowaniu procesowym.

Apelacje od tego postanowienia złożyły uczestniczki postępowania M. C., B. S. i K. M..

Uczestniczka B. S. w swojej apelacji zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez nie zastosowanie i nie zbadanie załączonych dokumentów. Podniosła , że przed Sądem toczy się postępowanie o nabycie przez zasiedzenie udziału we współwłasności , który przypadł wnioskodawczyni. Zarzuciła dalej , że przedmiotowa nieruchomość ma charakter rolny , przez co współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, a więc nabycie nieruchomości przez wnioskodawczynię nie jest skuteczne. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku.

Uczestniczki M. C. i K. M. złożyły apelacje o treści tożsamej z apelacją wyżej wskazaną.

## **Sąd Okręgowy zważył,**

### **co następuje :**

Apelacje są bezzasadne . Rację ma Sąd I instancji , że przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w sposób zasadniczy zawęża kognicję sądu wieczystoksięgowego. Zawęża ją do badania treści wniosku , dokumentów do wniosku dołączonych oraz treści księgi wieczystej . Przede wszystkim wskazać należy, że zarzut postawiony Sądowi I instancji, iż Sąd ten nie uwzględnił faktu wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości jaki przypadł wnioskodawczyni ostać się nie może. Pomiędzy obydwoma postępowaniami wbrew pozorom nie ma związku. Skarżące nie złożyły żadnego dokumentu, którego treść nie pozwoliłaby sądowi wieczystoksięgowemu w tej sprawie orzekać. Sąd wieczystoksięgowy dokonując wpisu prawa własności opiera się na posiadanych dokumentach , a taki dokument w postaci umowy zawartej w formie aktu notarialnego został złożony i wynika z niego , iż wnioskodawczyni nabyła udział wynoszący 1/2 część w spornych działkach gruntu. O ile , w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności udziału we współwłasności nieruchomości dojdzie do rozstrzygnięcia korzystnego dla skarżących, będzie to stanowić podstawę nowego wpisu w księdze wieczystej , a prawo zna szereg instytucji, które w takiej jak ta sytuacji nie pozwala na dokonywanie w „międzyczasie” obrotu.

Jak stanowi przepis art. 166 § 1 k.c. zdanie pierwsze w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. W treści aktu notarialnego uczyniono uwagę , iż żaden ze współwłaścicieli nieruchomości na wspólnym gruncie nie prowadzi gospodarstwa rolnego , co oznacza , iż pozostałym współwłaścicielom nie przysługuje prawo pierwokupu . O ile w tej kwestii istnieje pomiędzy uczestnikami spór może on zostać rozwiązany wyłącznie w drodze procesowej, nie zaś w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelacje.