

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 13 grudnia 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z udziałem E. B. i B. B. na skutek skargi spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 23 września 2019 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej (...) prawidłowej wielkości udziału nieruchomości wspólnej oraz wpis do księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd I instancji wskazał, że Postanowieniem z dnia 23 września 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. w osobie referendarza sądowego, oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o dokonanie przedmiotowych wpisów w dziale II ksiąg wieczystych (...). Skargę na powyższe orzeczenie złożyła wnioskodawczyni, wnosząc o dokonanie wpisów, zgodnie z wnioskiem.

Sąd meriti ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,3208 ha. W dziale II jako współwłaściciel wpisana jest w 230632/257650bczesciach Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz ujawnione są udziały właścicieli wyodrębnionych lokali. Natomiast księga wieczysta (...) prowadzona jest dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). W dziale jako właściciele wpisani są we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej E. B. i B. B..

Sąd Rejonowy podniósł dalej, że oświadczenie o sprostowaniu aktu notarialnego Rep. A nr (...)bdotyczy sprostowania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) nie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...). W przedmiotowej sprawie nie jest możliwe dokonanie sprostowania udziału nieruchomości wspólnej, związanego z własnością lokalu nr (...), z uwagi na brak sprostowania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, która stanowiła podstawę wpisów, dotyczących lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd I instancji argumentował, iż sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis jest związany ściśle treścią wniosku i zawartego w nim żądania. Jednocześnie może wpisać jedynie tyle, na ile pozwalają mu złożone dokumenty. Złożone przez wnioskodawcę nie pozwalają na dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem, także w zakresie dokonania wpisu ostrzeżenia, iż stan prawny ujawniony w tej księdze nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W tych okolicznościach uznano, że brak jest podstaw do dokonania przedmiotowego wpisu zgodnie z wnioskiem skarżącego.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości. Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie przepisu prawa procesowego, tj.:

1. art. 626² § 3 k.p.c. w zw. z art. 31 § 1 u.k.w.h. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż do wniosku nie zostały dołączone dokumenty potrzebne do wpisu, a co za tym idzie nierozpoznanie merytorycznie sprawy,
2. art. 626¹³ § 1 k.p.c. poprzez jego niezasadne niezastosowanie i niedokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżone postanowienia poprzez dokonanie wpisu w księdze wieczystej (...) zgodnie z pierwotnym wnioskiem oraz dokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ewentualnie wniosła o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zdaniem Sądu odwoławczego, postanowienie Sądu Rejonowego w pełni odpowiada prawu i podzielić należy zarówno dokonane przez ten Sąd ustalenia faktyczne – co pozwala Sądowi odwoławczemu przyjąć je za własne – jak i dokonaną ocenę prawną tych okoliczności, która doprowadziła do wydania trafnego rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności przypomnieć trzeba powoływany już przez Sąd I instancji (i fundamentalny dla określenia zakresu kognicji Sądu wieczystoksięgowego oraz granic możliwych do poczynienia w tym postępowaniu ustaleń) art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym przy rozpoznawaniu wniosku o wpis sąd bada wyłącznie treść i formę wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Należy wskazać, iż badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żadanego w nim wpisu, badanie formy wniosku – na sprawdzeniu, czy odpowiada on wymogom formalnym przewidzianym przez przepisy proceduralne, zaś badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze. Jeśli chodzi natomiast o badanie dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, Sąd wieczystoksięgowy kontroluje to, czy zostały one sporządzone w formie wymaganej przez ustawę dla dokumentów uzasadniających dokonanie wpisu w księdze oraz czy ich treść uzasadnia żądanie wniosku.

Stosownie zatem do treści art. 626⁸ § 2 k.p.c., zakreślającego kognicję sądu rozpoznającego wniosek o wpis w księdze wieczystej, zarówno w pierwszej, jak i drugiej instancji, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ograniczona kognicja sądu wyłącza nie tylko badanie innych dokumentów, niż dołączone do wniosku lub znajdujące się w aktach księgi wieczystej, ale także okoliczności, które nie wynikają z wniosku o wpis, dołączonych do niego dokumentów ani z treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku o wpis. Niedopuszczalne jest prowadzenie w postępowaniu o wpis postępowania dowodowego mającego na celu poszukiwanie podstawy wpisu, która nie wynika z dokumentów dołączonych do wniosku. Sąd Odwoławczy bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej wpis, bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji, była uzasadniona. Decydujące znaczenie dla tej oceny ma stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, którym sąd rozpoznający wniosek o wpis jest związany (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2015 r., sygn. akt II CSK 280/14).

Odnosząc się do sformułowanych w apelacji zarzutów, należy stwierdzić, że w gruncie rzeczy sprowadzały się one do podważenia dokonanej przez Sąd I instancji oceny materiału dowodowego i stanowią jedynie polemikę z prawidłowym orzeczeniem Sądu I instancji. Wskazane przez skarżącą zarzuty są chybione.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób zasadny przyjął, że wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej (...) poprzez ujawnienie prawidłowej wielkości udziału nieruchomości wspólnej oraz o wpis do księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistemu stanem prawnym nie znajdował podstaw prawnych w świetle dokumentów przedłożonych do wniosku. Przede wszystkim do wniosku nie został dołączony dokument prostujący umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), która stanowiła podstawę wpisu. Wbrew zarzutom skarżącego Sąd Rejonowy nie naruszył normy art. 626² § 3 k.p.c., bowiem prawidłowo uznał, iż do wniosku nie załączono dokumentów niezbędnych do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem.

Jednocześnie wbrew zarzutom apelującego, nie sposób również czynić zasadnie Sądowi wieczystoksięgowemu zarzutu, że miał on dopuścić się naruszenia art. 626¹³ § 1 k.p.c., poprzez niedokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Zgodnie z treścią tego przepisu, sąd dokonuje z urzędu wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd dokonuje zatem stosownego wpisu ostrzeżenia z urzędu, jeżeli dojdzie do przekonania, że zachodzą przesłanki, które uzasadniałyby wydanie orzeczenia uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zauważyć

trzeba, iż celem powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w. i może ono nastąpić w oparciu o wszelkie dowody, zważywszy, że rozpoznawane w tym procesie żądanie zmierza do ustalenia wprost przez sąd kto jest właścicielem nieruchomości, albo czyim jest przedmiotem współwłasności i w jakich częściach (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 września 2009 r., V CSK 69/09, niepubl.; z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, OSNC 2012/6/78).

Tymczasem mając na uwadze okoliczności sprawy i materiał dowodowy zaferowany przez wnioskodawcę w toku tego postępowania Sąd Odwoławczy uznał, że nic nie wskazuje na to, aby zaistniały podstawy do uwzględnienia powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h., gdyż w świetle twierdzeń prezentowanych przez wnioskodawcę brak jest podstaw do formułowania wniosków, iż istnieje niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym spornej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawczyni jako niezasadną.