

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 marca 2022 roku wydanym w sprawie z wniosku R. T. o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Apelację od tego postanowienia wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości. Domagała się przy tym uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości oraz przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi jako Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wnioskodawczyni zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu:

1. błędne przyjęcie, iż wnioskodawczyni powinna samodzielnie wskazać – oprócz siebie – pełny krąg aktualnych współwłaścicieli pozostałych udziałów w nieruchomości, której dotyczy wniosek, wykazując następstwo prawne od osoby ujawnionej w dawnej księdze wieczystej Rep. hip. 135” F. C. lit. C celem ich ujawnienia w nowozałożonej księdze wieczystej;
2. błędną interpretację §§ 19, 20, 22, 23, 28 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów i w konsekwencji błędne przyjęcie, iż złożone przez wnioskodawczynię dokumenty w postaci wypisów z rejestrów gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej (z klauzulą, iż dokumenty te stanowią podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej) – same w sobie nie są wystarczające do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) w obrębie G-25;
3. błędną ocenę dokumentów znajdujących się w aktach dawnej księgi wieczystej Rep. hip. 135” F. C. lit. C i niezasadne uznanie, iż dla placu nr 22 jest prowadzona księga wieczysta nr (...), plac „f” nie widnieje na planie mierniczego A. K. sporządzonym w 1931 roku i obejmującym nieruchomość objętą Rep. hip. 135” F. C. lit. C, działki gruntu objęte wnioskiem powinny być położone przy ul. (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zarzut skarżącej dotyczący błędnego uznania przez Sąd pierwszej instancji, że powinna ona, oprócz siebie, samodzielnie wskazać pełny krąg aktualnych współwłaścicieli pozostałych udziałów nieruchomości, której dotyczy wniosek, celem ich ujawnienia w nowozałożonej księdze wieczystej jest chybiony. Jak stanowi art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728 z późn. zm.), księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Sąd I instancji, w rozwinięciu powołanego przepisu, przytoczył słuszny pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w Postanowieniu z dnia 11 stycznia 2018 roku, III CSK 373/16, LEX nr 2510659, zgodnie z którym jeżeli księga w chwili założenia nie spełniałaby wymagania ujawnienia pełnego stanu prawnego w zakresie własności nieruchomości, to nie mogłaby służyć sprawnemu ewidencjonowaniu stanu prawnego nieruchomości i tym samym bezpieczeństwu obrotu. Wskazano w nim również, że wypełnienie wymogu ujawnienia w zakładanej księdze wieczystej pełnego stanu w zakresie prawa własności przez wpisanie niektórych współwłaścicieli w oparciu o wykazane dowody, a niektórych przez przeniesienie wpisów z dawnej księgi nie mogłoby wypełniać wskazanego celu prowadzenia ksiąg wieczystych. W realiach niniejszej sprawy wnioskodawczyni nie wykazała źródła uprawnień do nieruchomości podlegającej wpisowi do rejestru wieczystoksięgowego co do innych od niej współwłaścicieli rzeczy. Biorąc pod uwagę wiek drugiego z dawnych współwłaścicieli rzeczy oraz upływ czasu, można z całą pewnością wskazać, że osoba ta nie żyje. Nie ulega przy tym wątpliwości, że, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.) założenie księgi wieczystej dla nieruchomości dokonywane jest na podstawie wniosku zawierającego w szczególności wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana, w sposób określony w § 41, oraz wskazanie ich

adresów. Ma to również istotne znaczenie z perspektywy art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Bezasadny okazał się również drugi z zarzutów skarżącej. Sąd I instancji trafnie przyjął, że z wypisu z rejestru gruntów wynika, iż wnioskodawczyni dochodziła utworzenia księgi wieczystej dla 12 działek, stanowiących część innych nieruchomości. W takim wypadku, szczególnie w świetle § 36 ust. 1 w/w rozporządzenia, wskazany w jego § 28 ust. 1 wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów nie wystarcza do uwzględnienia wniosku. Odnoszą się one jedynie do nowopowstałej nieruchomości, a nie zostały przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości co do jej pozostałej części. Brak ten uniemożliwia prawidłową ocenę dokonanych zmian i prowadzi do sytuacji, w której sąd miałby dokonywać wpisu do księgi wieczystej jedynie w oparciu o twierdzenia wnioskodawczyni, co w niniejszej sprawie nie jest uzasadnione.

W świetle powyższego, ostatni z zarzutów jest bezprzedmiotowy.