

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 lutego 2016 roku w sprawie Nr Dz Kw 32012/15, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek M. K. o wpisanie w dziale II księgi wieczystej (...) jako współwłaściciele: M. K. do 6/32 części, T. B. do 6/32 części, M. E. do 1/32 części, A. A. do 3/32 części i Gminy Ł. do 16/32 części.

W uzasadnieniu w/w postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że z przedstawionych dokumentów nie wynika, by wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania: T. B., A. A. oraz M. E. byli współwłaścicielami nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...) w udziałach określonych w żądaniu wniosku. Ponadto Sąd Rejonowy uznał, że przeszkodą do wpisu stanowiła także okoliczność, że złożona przy wniosku umowa darowizny nie została uwierzytelniona.

Apelację od tego postanowienia wniósł wnioskodawca zaskarżając w/w postanowienie w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu skarżący zarzucił:

- 1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisu art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece polegającą na uznaniu, iż znajdująca się w aktach na k. 196 klauzula (...) nie spełnia wymogów przepisu art. 31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co uniemożliwia dokonanie wpisu mimo, że dokument ten spełnia wszystkie przesłanki wymagane prawem,
- 2) naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy - art. 233 § 1 k.p.c. polegające na poczynieniu ustaleń sprzecznych z załączonymi do wniosku dokumentami, z treści których wynika jednoznacznie, iż Sąd Okręgowy w Łodzi oddalając powództwo - wniosek Skarbu Państwa w zakresie nabycia przez zasiedzenie udziału w wysokości połowy nieruchomości przy ul. (...) w Ł. dokonał zwrotu tej nieruchomości na rzecz R. S., a nie jak ustala Sąd na rzecz jej córki - M. S. (k. 6 uzas. wiersz I od góry).

W konkluzji apelacji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia oraz uwzględnienie wniosku, ewentualnie zaś o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny.

Wskazać należy, że kognicja Sądu rozpoznającego wniosek o wpis jest jasno określona w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., który wyraźnie stanowi, że sąd winien badać jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Powołany przepis określa zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Badanie to ogranicza się do okoliczności przytoczonych we wniosku oraz legitymacji wnioskodawcy, a także wymogów formalnych wniosku. Przepis ten nie może jednak być rozumiany jako ograniczający rolę sądu wyłącznie do czynności rejestracyjno-ewidencyjnej. Przewidziane nim wyłączenie możliwości przeprowadzania jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania własnych ustaleń nie oznacza niedopuszczalności wyjaśnienia i sprawdzenia poprawności danych, na które powołuje się wnioskodawca, dołączając stosowne dokumenty. Takie rozumienie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego utrwalone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wskazują na nie przykładowo postanowienia z dnia 2 lipca 2004 r. II CK 265/04, niepubl., z dnia 18 czerwca 2009 r. II CSK 4/09, niepubl., z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 36/09, niepubl.)

W niniejszej sprawie, jak mowa była wcześniej Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Z załączonych bowiem dokumentów nie wynika, aby wnioskodawca i uczestnicy byli współwłaścicielami objętej wnioskiem

nieruchomości w udziałach określonych we wniosku. Jednocześnie nie można uznać, aby Sąd Rejonowy poczynił sprzeczne ustalenia z wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 12 czerwca 2008 roku.

Przypomnieć należy, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania wywodzili swoje prawa do przedmiotowej nieruchomości z tytułu prawnego, który przysługiwał D. S. i R. S. – współwłaścicielom ujawnionych pierwotnie w dziale II księgi wieczystej (...) w udziałach po 1/2 części każde z nich, po przepisaniu ich prawa własności z działu II księgi dawnej Rep. hip. Nr (...). Ponadto Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 12 czerwca 2008 roku po wznowieniu postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w sprawie V Ns I 2518/59, oddalił powództwo – wniosek Skarbu Państwa w zakresie nabycia przez zasiedzenie (przedawnienie) udziału M. S. w wysokości połowy we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Jak podkreślono w tym wyroku, bieg terminu zasiedzenia przerwany został przez jedną z jej spadkobierczyń – M. S. i do jej udziału nie mogła nastąpić zasiedzenia.

Tym samym współwłaścicielami nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze Nr (...) – w zakresie połowy udziału we współwłasności – są tylko i wyłącznie następcy prawni M. S., która była następcą prawnym po R. S.. Natomiast co do 1/2 udziału części przedmiotowej nieruchomości nie było prowadzone postępowanie o wznowienie postępowania.

Nadto wskazać należy, że z treści umowy zawartej dnia 30 stycznia 2002 roku wynika, że H. S. darował swoim dzieciom nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...). Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika natomiast, że darczyńca nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, lecz jej współwłaścicielem. Zgodnie z zasadą ujętą w rzymską paremię: „*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*” nikt nie może przenieść na inną osobę więcej praw aniżeli jemu przysługuje. Własność może przenieść zatem tylko osoba uprawniona, tj. w wypadku nieruchomości jej właściciel bądź współwłaściciel. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, która powinna wywołać również skutek rozporządzający, w razie jej zawarcia przez osobę nieuprawnioną jest bezskuteczna w zakresie przeniesienia prawa własności. Natomiast umowa rozporządzająca (rzeczowa) zawarta przez osobę nieuprawnioną jest nieważna (por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk: *Prawo rzeczowe*, 2009, s.93).

Ponadto należy wskazać, iż przeszkodę do wpisu stanowi także okoliczność, że złożona przy wniosku umowa darowizny nie została uwierzytelniona. Uregulowanie art. 31 u.k.w.h. ustanawia wymóg wykazania stanu prawnego, jaki ma być ujawniony w księdze wieczystej, dokumentem i określa jego formę, nie odnosi się do treści. Nie definiuje pojęcia "dokument", co wymaga sięgania do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Badanie dokumentów polega na ich ocenie pod kątem wymogów formalnych przewidzianych we właściwych przepisach oraz kontroli ich treści pod względem skuteczności materialnoprawnej. Sąd musi rozważyć, czy objęta dokumentem czynność uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2004 r. II CSK 541/03, OSNC 2005/6/112, z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 36/09).

Dokumenty publiczne (urzędowe), aby mogły stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej muszą odpowiadać określonym wymaganiom, a mianowicie: mieć przepisaną formę, pochodzić od powołanego do ich wydania organu i w zakresie jego właściwości, być zaopatrzone w wymagane podpisy, urzędowe pieczęcie ewentualnie klauzule o wykonalności lub wzmianki o prawomocności (ostateczności). Dokumenty nieodpowiadające tym wymaganiom, ich niepoświadczony odpisy, kopie (foto-, i kserokopie) nie mają przymiotu dokumentów urzędowych mogących stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej (tak St. Rudnicki „*Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz.*”, Warszawa 2010r., str. 198).

Po przystąpieniu Polski do Konwencji znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych sporządzonej w dniu 5 października 1961 r. w H. (Dz. U. z 2005 r. Nr 112, poz. 938 i 939) jedyną czynnością wymaganą w celu poświadczenia autentyczności podpisu, charakteru, w jakim działała osoba, która podpisała dokument, oraz, w razie potrzeby, tożsamości pieczęci lub stempla, jakim został on opatrzony, jest dołączenie apostille określonej w art. 4 Konwencji (uchwała SN z dnia 13 kwietnia 2007r., III CZP 21/07).

Zwrócenia uwagi wymaga również, że sam wnioskodawca przyznał, że przedmiotowy dokument nie posiada klauzuli apostille, ale została ona uzyskana w dniu 19 grudnia 2007 roku i znajduje się na k.194v. Skarżący jednak pominął okoliczność, że klauzulą tą została opatrzona kserokopia umowy darowizny.

Nie powinno budzić przy tym żadnych wątpliwości, iż uwierzytelniony winien być ten egzemplarz danego dokumentu, który ma stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Nie sposób podzielić poglądu wnioskodawcy, iż wystarczające jest w tym zakresie powołanie się na klauzulę apostille, którą została opatrzona kserokopia tego dokumentu, znajdująca się w aktach księgi wieczystej na karcie nr 196.

Tym samym podniesiony zarzut naruszenia art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należy uznać za chybiony.

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