

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 marca 2017 r., wydanym w sprawie z wniosku C. M., V. S. i P. M. o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej (...), Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji wskazał, że wnioskodawcy domagali się, by wpisać ich do działu II przedmiotowej księgi wieczystej jako współwłaściciele w udziałach po 3751/12612 części, natomiast referendarz sądowy oddalił ten wniosek, podnosząc, że udział spadkodawcy jest faktycznie mniejszy niż wynikałoby to z treści działu II księgi, co uniemożliwia ujawnienie praw wnioskodawców w udziałach przez nich wskazanych. W złożonej następnie skardze wnioskodawcy zażądali uwzględnienia ich wniosku i zarzucili naruszenie art. 626⁸ k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 3 ust. 1 i art. 34 zd. II ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007) polegające na niezasadnej odmowie wpisania prawa własności na rzecz spadkobierców wpisanego do księgi współwłaściciela pomimo wykazania nabycia tego prawa prawomocnym orzeczeniem stwierdzającym nabycie spadku oraz na nieuzasadnionym zakwestionowaniu domniemania zgodności ujawnionego w księdze prawa jawnego z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wskazał, że z treści księgi wynika, iż z nieruchomości objętej księgą wyodrębniono 35 lokali stanowiących odrębny przedmiot własności, a w jej dziale II ujawniony jest zarówno E. M. (1), jak i wpisane są udziały w nieruchomości wspólnej związane z własnością wyodrębnionych lokali, przy czym udział przysługujący początkowo E. M. (1) został pomniejszony tylko o udziały przysługujące współwłaścicielom czterech spośród tych lokali, wynoszące łącznie (...) części. Ustalono też, że spadek po E. M. (2) w zakresie praw i obowiązków związanych z nieruchomościami położonymi w Polsce nabyli w równych udziałach C. M., V. S. i P. M.. Sąd przytoczył treść art. 626⁸ k.p.c. i art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007) i powtórzył, że choć wnioskodawcy domagają się ujawnienia ich w udziałach po 3751/12612 części, to jednak z treści księgi wieczystej wynika, że spadkodawcy nie przysługuje udział we współwłasności wynoszący (...) części; z nieruchomości wyodrębniono 35 lokali, ale udział spadkodawcy pomniejszono jedynie o udziały związane z czterema z nich. W ocenie Sądu treść księgi wieczystej uniemożliwia zatem uwzględnienie wniosku – mimo że wykazane zostało następstwo prawne po wpisanym w dziale II spadkodawcy – z uwagi na to, że ujawniony w księdze stan prawny jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. Konieczne jest uprzednie ustalenie rzeczywistego udziału spadkodawcy, bo tylko on podlegał dziedziczeniu, a suma udziałów w dziale II księgi winna być równa jedności.

Apelację od tego orzeczenia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez wpisanie ich w dziale II księgi w miejsce E. M. (1) jako właścicieli w udziałach po 3751/12612 i wykreślenie dotychczasowego właściciela. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono naruszenie art. 626⁸ k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 34 zd. II ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007) polegające na niezasadnej odmowie wpisania prawa własności na rzecz spadkobierców wpisanego do księgi współwłaściciela pomimo wykazania nabycia tego prawa prawomocnym orzeczeniem stwierdzającym nabycie spadku oraz nieistnienia przeszkody do dokonania wpisu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Skarżący nie kwestionują tego, że ujawniony w księdze stan prawny jest niezgodny ze stanem rzeczywistym, w szczególności że suma wszystkich udziałów we współwłasności nieruchomości nie stanowi jedności, równocześnie jednak wnoszą o to, by w miejsce ich spadkodawcy figurującego w księdze – jak to ustalił Sąd I instancji – jako współwłaściciel, którego udział wskutek uchybień przy dotychczasowym prowadzeniu księgi nie był pomniejszany w związku z sukcesywnym wyodrębnianiem kolejnych samodzielnych lokali, wpisać właśnie ich w udziałach, z których każdy odpowiada jednej trzeciej błędnie ujawnionego udziału spadkodawcy. Oznacza to, że dokonanie żądanego wpisu prowadziłoby do ujawnienia w księdze stanu prawnego niezgodnego ze stanem rzeczywistym z tych samych przyczyn,

jakie występują obecnie. Bezsprzecznie stanowi to przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c., gdyż treść księgi wieczystej winna odzwierciedlać rzeczywisty stan prawny nieruchomości i nie sposób uwzględnić wniosku, który zmierzałby do ujawnienia w księdze udziałów we współwłasności, których suma wraz z innymi wpisanymi już udziałami innych współwłaścicieli przekraczałaby jedność; zaistnienie okoliczności składających się na powyższą przesłankę oddalenia wniosku Sąd I instancji bez przeszkód mógł ustalić w oparciu o treść wniosku i księgi wieczystej, nie wykraczając zatem poza granice swej kognicji określone w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Rację mają skarżący, że z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007) wynika, że co do zasady do ujawnienia właściciela w księdze wieczystej wystarcza, by następstwo prawne po osobie wpisanej do księgi zostało wykazane odpowiednimi dokumentami, jednak udowodnienie, że zachodzi ich następstwo prawne po E. M. (1) – co do czego Sądy obu instancji nie żywią jakichkolwiek wątpliwości – nie uzasadnia jeszcze uwzględnienia wniosku zmierzającego do ujawnienia w księdze stanu prawnego niezgodnego ze stanem rzeczywistym. Należy przyznać słuszność Sądowi meriti, że treść księgi pozwala przyjąć z prawdopodobieństwem zbliżonym do pewności, iż wnioskodawcom w rzeczywistości nie przysługują takie udziały w prawie własności, jakich wpisania do księgi się domagają.

W tej sytuacji apelacja musi zostać oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. jako bezzasadna.