

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 października 2017r., w sprawie Dz.Kw.15630/17 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek W. P. o wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr (...) wnioskodawcy jako uprawnionego w udziale wynoszącym ¼ część w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2017 roku Rep. A Nr 1742/2017.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W dziale II jako uprawnieni wpisani są J. P. do ¾ części oraz T. P. (1) do ¼ części. Umową sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2017 roku Rep. A Nr 1742/2017 T. P. (2) sprzedał swój udział wynoszący ¼ część w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu objętym księgą wieczystą nr (...) na rzecz W. P.. Strony umowy sprzedaży oświadczyły, że drugi współuprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu J. P. zmarł w dniu 25 lipca 2015 roku, pozostawiając testament, w którym jedynym powołanym do dziedziczenia jest W. P.. Wnioskodawca – pomimo wezwania -nie załączył dokumentu potwierdzającego nabycie spadku po J. P. przez W. P.. Pismem z dnia 29 maja 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy poinformował, iż W. P. złożył w dniu 24 maja 2017 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po J. P. oraz, że po stwierdzeniu nabycia spadku wnioskodawca niezwłocznie złoży wniosek o wpis w księdze wieczystej wraz z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku.

Zgodnie z przepisem 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. Zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis obejmuje jedynie badanie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to, że wyłączone jest zarówno badanie przez sąd innych dokumentów, niż dołączone do wniosku, jak i okoliczności, które nie wynikają z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby stanowić podstawę wpisu. Niedopuszczalne jest również prowadzenie postępowania dowodowego, zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu, która nie wynika z przedstawionych dokumentów. Sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w dacie złożenia wniosku oraz kolejnością wpływu wniosków. Badanie zaś treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Kognicja sądu wieczystoksięgowego nie ma charakteru wyłącznie formalnego. 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 nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Trzeba jednak 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 § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze wskazanych w tym przepisie dowodów. Stosownie do art. 172 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm. ) przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna. W ocenie Sądu I instancji wskazana w treści przedmiotowej umowy sprzedaży okoliczność, iż J. P. sporządził testament, w którym jedynym powołanym do dziedziczenia jest W. P. nie może stanowić dowodu potwierdzającego nabycie spadku przez W. P.. Jedynymi dokumentami stanowiącymi dowód spadkobrania są akt poświadczenia dziedziczenia albo postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku. Brak dokumentu potwierdzającego nabycie spadku po J. P. przez W. P. uniemożliwia sądowi ocenę ważności powołanej umowy sprzedaży, mającej stanowić podstawę żądanego wpisu. Jeśli bowiem sąd w postanowieniu spadkowym zakreśli inny krąg spadkobierców

po J. P., niż wynika to z twierdzeń stron umowy, uznać należałoby wtedy, iż przedmiotowa umowa jako zawarta bezwarunkowo i pomijająca prawo pierwokupu tychże spadkobierców, jest nieważna na podstawie art. 172 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Co prawda z pisma procesowego pełnomocnika wnioskodawcy wynika, że W. P. złożył wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po J. P., jednakże uczynił to w dniu 24 maja 2017 roku, a zatem już po złożeniu wniosku o wpis w niniejszej sprawie. Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. Zasada ta oznacza, że sąd wieczystoksięgowy bada jedynie dokumenty załączone do wniosku w momencie jego wpływu, ewentualnie takie dokumenty, które zostały załączone na późniejszym etapie postępowania, lecz istniały już w momencie złożenia wniosku. W przedmiotowej sprawie w chwili złożenia wniosku nie istniał żaden dokument potwierdzający dziedziczenie po J. P. przez W. P., od którego zależy dopuszczalność ujawnienia wnioskodawcy jako współprawdawnionego.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego tj. przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 17<sup>2</sup> ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich błędne zastosowanie, co doprowadziło do oddalenia wniosku o wpis. W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył,**

#### **co następuje :**

Apelacja, choć niezasadna i stanowiąca wyłącznie wynik niezrozumienia przez jej autora istoty postępowania wieczystoksięgowego skutkuje uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a to wobec zmienionego stanu faktycznego sprawy.

W toku postępowania apelacyjnego, wnioskodawca złożył wydruk postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 19 grudnia 2017 r., w sprawie II Ns 761/17 stwierdzającego, że spadek po J. P. zmarłym dnia 25 lipca 2015 r. na podstawie testamentu nabył wnuk W. P. w całości. Jednocześnie Sąd Okręgowy dokonał ustalenia, że postanowienie to jest prawomocne.

Nastąpiła więc zmiana stanu faktycznego sprawy. Oczywistym jest, że obowiązkiem wnioskodawcy jest niezwłoczne złożenie odpisu w/w postanowienia ze stwierdzeniem prawomocności – bez dodatkowego wezwania w tym przedmiocie ze strony Sądu.

Nie można natomiast podzielić żadnego z argumentów apelacji. Sąd wieczystoksięgowy działa wyłącznie w oparciu o wniosek, załączone do wniosku dokumenty oraz treść księgi wieczystej. Rozważania apelacji, że Sąd winien był znając krąg spadkobierców J. P. dojść do wniosku o spełnieniu przesłanki prawa pierwokupu – stanowią dywagacje.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienia i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy podziela co do zasady rozważania Sądu Rejonowego w kwestii orzekania w oparciu o dokumenty dołączone do wniosku, jednakże stanął na stanowisku, iż w sytuacji zmienionego stanu faktycznego i zważywszy na szczególną rolę ksiąg wieczystych, które mają stać na stać pewności obrotu cywilnoprawnego – oddalenie apelacji, skutkujące koniecznością wpisania z urzędu wzmianki o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i powodujące konieczność ponownienia wniosku o wpis – jest niepragmatyczne.