

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2017 r., w sprawie Dz. Kw. 33414/17 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek K. M. zawierający żądanie założenia księgi wieczystej w wyniku wyodrębnienia lokalu niemieszkalnego – garażu nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) i wpisanie wnioskodawczyni jako właścicielki na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego garażu z dnia 7 sierpnia 2017 roku Rep A nr 2582/2017.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...). W dziale I-O ujawniony jest budynek, z którego wyodrębniono 28 lokali. W dziale II wpisana jest (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Ł. jako współwłaściciel do (...) części oraz wskazane są udziały właścicieli wyodrębnionych lokali. W dniu 7 sierpnia 2017 roku (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Ł. ustanowiła odrębną własność lokalu niemieszkalnego garażu nr (...) w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...) i sprzedała samodzielny lokal niemieszkalny garaż nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wynoszącym (...) części na rzecz K. M.. W § 1.4 lit. h umowy strona zbywająca oświadczyła, że nieruchomość, na której posadowiony jest budynek, w którym usytuowany jest lokal niemieszkalny garaż nr (...) znajduje się w obrębie B-28 obejmującym teren położony na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr XXV/589/16. Sąd Rejonowy zważył, że stosownie do przepisu art. 109 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. Według art. 8 ust. 1 ustawy o rewitalizacji w przypadku gdy gmina zamierza realizować zadania własne, o których mowa w art. 3 ust. 1, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Uchwałą Nr XXV/589/16 z dnia 10 lutego 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru (...) (Dz. Urz. Woj. (...) z 2016 roku, poz. 1197), która weszła w życie w dniu 29 marca 2016 roku, Rada Miejska w Ł. wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar (...), w granicach określonych w załączniku do niniejszej uchwały oraz ustanowiła na rzecz Miasta Ł. prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Zgodnie z przepisem art. 597 § 1 kodeksu cywilnego rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.). Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji, co potwierdził sam skarżący. W związku z tym Gminie M. Ł. przysługuje ustawowe prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości. Załączona do wniosku bezwarunkowa umowa sprzedaży jest nieważna i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Podniósł, że do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, co oznacza iż własność powstaje z chwilą założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu i wpisu własności w dziale II założonej księgi wieczystej. Taki wpis ma charakter konstytutywny, dopiero wtedy nabywcy stają się właścicielami lokalu, co wynika z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015r., poz. 1892). Udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, to oznacza, iż samodzielnie nie jest i nie może być przedmiotem obrotu prawnego. Zgodnie z art. 596 kodeksu cywilnego, prawo powstaje w momencie, jeżeli ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej. W przepisie tym mowa jest o „oznaczonej rzeczy”. Rzeczami w rozumieniu kodeksu cywilnego są tylko rzeczy materialne, a więc także część budynku, która na mocy ustawy o własności lokalu stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, której to części odrębna własność powstaje w chwili założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej. Od momentu wpisu do księgi wieczystej, powstaje byt prawny lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Niemożliwym jest sporządzenie

umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży pod warunkiem, że Miasto Ł. nie skorzysta z prawa pierwokupu nabycia odrębnej własności lokalu, która to odrębna własność tego lokalu jeszcze nie powstała. Uchwała Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 10 lutego 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru (...), ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 14 marca 2016 r. pod poz. 1197, nie dotyczy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz sprzedaż lokalu mieszkalnego, czy to w wykonaniu umowy deweloperskiej czy w wykonaniu umowy przedwstępnej (sprzedaży). Prawo pierwokupu, o którym stanowi wymieniona Uchwała, dotyczy prawa własności przedmiotu sprzedaży - oznaczonej rzeczy, która ma swój byt prawny. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja nie jest zasadna. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wnioski o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zakres kognicji sądu rozpoznającego wnioski 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. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, 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. M. ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważne 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. Zarzut apelacji, że Uchwała Rady Miejskiej w Ł. z dnia 10 lutego 2016 r. Nr XXV/589/16 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru (...) nie ma w tej sprawie zastosowania jest niezasadny. Stosownie do przepisu § 2 tej Uchwały – ustanawia się na rzecz miasta Ł. prawo pierwokupu **wszystkich** nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Rację ma skarżący, że wpis do księgi wieczystej odrębnej własności lokalu czy budynku ma charakter konstytutywny. Ale nie oznacza to, że obrót takim prawem przed dokonaniem wpisu jest dopuszczalny w sytuacji gdy jednostce samorządu terytorialnego przysługuje prawo pierwokupu. Stanowisko skarżącego, że obrót taki jest dopuszczalny, a dopiero obrót wtórny podlega ograniczeniom prawa pierwokupu jako zmierzający do obejścia prawa nie może zostać zaakceptowany.

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