

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 13 marca 2020 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o nr Dz. Kw 7903/20 z wniosku Gminy Ł. z udziałem B. P. o ujawnienie ustawowego przekształcenia prawa użytkownika w księdze wieczystej, utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka B. P., zaskarżając wydane rozstrzygnięcie całości oraz zarzucając mu:

1. naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 4 ust 3 ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię, wyrażającą się w przyjęciu, że nie stanowi przeszkody do ujawnienia ustawowego przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w księdze wieczystej brak zgodności oznaczenia nieruchomości gruntowej i lokalowej według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości, a tym samym dokonanie wpisu przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności w sytuacji niezgodności danych ujawnionych w dziale I Sp księgi wieczystej (...) – prawo użytkownika wieczystego działki nr (...), jako prawo akcesoryjne związane z odrębną własnością objętego tą księgą lokalu, a danymi wykazanymi w Rejestrze gruntów i lokali – działka oznaczona nr (...) w księdze wieczystej (...), przy braku tożsamości wymienionych działek potwierdzonej wpisami w dziale I księgi wieczystej (...) (odłączenia działek powstałych z podziału nieruchomości pierwotnie objętej powyższą księgą wieczystą do nowych ksiąg wieczystych już po wyodrębnieniu części samodzielnych lokali) oraz załączonymi do jej akt dokumentami,

2. naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali z 24.06.1994 r. tj. Dz.U.2019.737 w zw. z art. 235 § 2 k.c. poprzez dokonanie, na podstawie zaświadczenia administracyjnego nie mającego charakteru prawotwórczego i nie kształtującego bezpośrednio stosunku prawnego, nieuprawnionej zmiany treści prawa akcesoryjnego związanego z prawem odrębnej własności lokalu i przyjęcie pierwszeństwa prawa użytkownika wieczystego nieruchomości wspólnej przed pierwszeństwem prawa odrębnej własności lokalu oraz związanego z nim jako prawa akcesoryjnego prawa użytkownika wieczystego działki gruntu, poprzez wykreślenie z działu I Sp księgi wieczystej (...) dotychczasowej treści wpisu prawa akcesoryjnego związanego z odrębną własnością lokalu nr (...) - dział wynoszący (...) w prawie użytkownika wieczystego działki nr (...) i wpis w to miejsce udziału w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), w sytuacji gdy nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) oznaczona jako działka nr (...) nie leży w obrysie działki nr (...) (co oznacza, że nie jest z nią tożsama), a jak wynika z dokumentów załączonych do akt księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, powstała ona w wyniku podziału nieruchomości objętej tą księgą już po ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr (...) i jego wydzieleniu do nowej księgi wieczystej, a tym samym pozbawienie właściciela stanowiącego odrębną nieruchomość samodzielnego lokalu nr (...) części nabytych uprzednio praw akcesoryjnych związanych z prawem odrębnej własności lokalu, potwierdzonych wpisami w działach III ksiąg wieczystych (...),

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626 (9) w zw. z art. 626 (2) k.p.c. poprzez uznanie, że wniosek Gminy Ł. zasługiwał na uwzględnienie, w sytuacji gdy z treści wpisu w dziale I Sp księgi wieczystej (...) i załączonych do jej akt dokumentów oraz z treści księgi wieczystej (...) i załączonych do jej akt dokumentów wynikało, że istnieją przeszkody do dokonania wpisu, co przesądzało o braku jakichkolwiek podstaw do dokonania w dziale I Sp księgi wieczystej wykreślenia uprzedniego wpisu udziału „wynoszącego (...) części w prawie użytkownika wieczystego przez czas do dnia 23 lutego 2076r. działki nr (...) z nieruchomości KW nr (...)” związanego z odrębną własnością samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), jednocześnie z dokonaniem wpisu udziału wynoszącego „ (...) części w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...)” jako związanego z odrębną własnością samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) w sytuacji, gdy objęta księgą wieczystą (...) nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) nie jest tożsama z działką gruntu nr (...) oddaną do współużytkowania wieczystego przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu nr (...), a w konsekwencji dokonanie wpisu pomimo:

a. niezgodności danych ujawnionych w księdze wieczystej (...) oraz księdze wieczystej (...) prowadzonej dla stanowiącego odrębną nieruchomość samodzielny lokal mieszkalny nr (...) z prawem własności którego związany przedmiotowy wpis udziału w częściach wspólnych nieruchomości,

b. posiadania informacji wynikających z akt księgi wieczystej LD1M/00044620/6 i ksiąg lokalowych o wadach prawnych nieruchomości wspólnej w postaci:

- (...) części sumy wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością wyodrębnionych samodzielnych lokali mieszkalnych, przekraczającej 100% udziałów w nieruchomości wspólnej, co skutkowało brakiem uprzedniego ujawnienia w powołanej księdze wieczystej wielkości tych udziałów,
- braku tożsamości działki oznaczonej nr (...), co do której właścicielowi samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) przysługuje udział związany z prawem odrębnej własności lokalu nr (...) ujawniony w dziale I Sp księgi wieczystej (...), z objętą księgą wieczystą (...) działką nr (...) powstałą w wyniku podziału działki nr (...) już po ustanowieniu odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), co skutkowało brakiem uprzedniego ujawnienia w powołanej księdze wieczystej wpisów dotyczących użytkowania wieczystego,
- figurujących w działkach III ksiąg wieczystych (...) wpisach ostrzeżeń o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na to, że współużytkownikami wieczystymi działki gruntu nr (...) (powstałej z podziału działki nr (...) dokonany w 1993r.) jest między innymi właściciel lokalu nr (...) w udziale (...) części oraz pozostali właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych wyodrębnionych z nieruchomości wspólnej przed dokonaniem w 1993 r. podziałem nieruchomości objętej KW (...),

c. prawnej wadliwości zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stanowiącego podstawę dokonanego wpisu w księdze wieczystej, w postaci jego sprzeczności z dyspozycją art. 4 ust 3 ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz.1716 ze zm.),

4. naruszeniu przepisów postępowania, tj. art. 626 (8) §1, 2 i 5 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd treści dokumentów załączonych do akt ksiąg wieczystych LD1M/00044620/6 i LD1M/00048975/7, treści wpisów dokonanych w tych księgach (dział I Sp księgi (...) oraz dział I księgi (...)) oraz treści zaświadczenia Gminy Ł., wskazujących na różnice pomiędzy oznaczeniem geodezyjnym działki gruntu oddanej w użytkowanie wieczyste przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu nr (...) stanowiącej prawo akcesoryjne z nim związane (działka nr (...)), a oznaczeniem geodezyjnym działki gruntu będącej w użytkowaniu wieczystym podlegającym przekształceniu wskazywanej jako nieruchomość wspólna (działka nr (...)) oraz nieprawidłowe przyjęcie, że pomiędzy treścią dokumentów, a treścią ksiąg wieczystych istnieje zgodność umożliwiającą dokonanie wpisu, mimo tego, że w tym zakresie istnieje sprzeczność z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,

5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego skutkującego błędnym przyjęciem, iż spełnione zostały warunki formalne do dokonania wpisu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelująca wniosła o zmianę skarżonego postanowienia poprzez odmowę dokonania w księdze wieczystej (...) wpisu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność na podstawie zaświadczenia, wydanego przez Prezydenta Miasta Ł. w dniu 06.08.2019 r. za nr (...). (...). (...).2019 w trybie ustawy z dnia 20.07.2018 r., ewentualnie zaś o uchylenie skarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez sąd I instancji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna, postanowienie Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako takie musi się ostać. Podniesione przez apelującą zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Sąd Rejonowy trafnie powołał się na art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyznaczający granice jego kognicji. W pierwszej kolejności należy odwołać się do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie, z którym rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten określa granice kognicji sądu obu instancji – sądu rejonowego przy dokonywaniu wpisu i sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Powyższe oznacza, że Sąd Okręgowy również obowiązany jest zbadać treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd nie może wyjść poza ten zakres, tym samym niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywanie na ich podstawie ustaleń.

Dalej należy wskazać, iż badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie formy z kolei polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej.

Zasadniczo, więc, sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego poza granice określone cytowanym przepisem, ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze wskazanych w tym przepisie dowodów. Takie stanowisko zostało już ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: postanowienie z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, postanowienie z dnia 11 marca 2015 r. II CSK 273/14, postanowienie z dnia 4 lipca 2014 r. II CSK 574/13) oraz orzecznictwie sądów powszechnych. W postanowieniu z 11 marca 2015 roku Sąd Najwyższy wskazał: „ W postępowaniu wieczystoksięgowym zasadą jest, stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., dokonywanie wpisu jedynie na wniosek i w jego granicach. Zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., obejmuje badanie jedynie 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 jego wpływu. Zakres rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy obejmuje kontrolę prawidłowości orzeczenia sądu pierwszej instancji, dokonywaną na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej”.

Zatem należy podkreślić, że postępowanie wieczystoksięgowe ma charakter sformalizowany. Sąd wieczystoksięgowy w ogóle jest zwolniony z badania materialnoprawnych przesłanek, które legły u podstaw wydania orzeczenia, które stanowi podstawę wpisu. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest uprawniony do rozstrzygania jakichkolwiek sporów, w tym sporów, co do prawa własności nieruchomości i nie prowadzi w tym zakresie postępowania dowodowego. Powyższej oceny w żaden sposób nie może zmienić wpisane do ksiąg wieczystych (...) ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Jak słusznie podkreślił to Sąd Rejonowy, stosownie do treści art. 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 r. (tj. z dnia 9 stycznia 2020 r. Dz.U. z 2020 r. poz. 139) podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Co ważniejsze, w myśl art. 5 cytowanej ustawy wpis własności gruntu oraz wpis roszczenia o opłatę dokonywany jest z urzędu. Mając powyższe na uwadze należy stanowczo podkreślić, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność następuje z mocy prawa, a dokonywany wpis może mieć wyłącznie na podstawie stanu nieruchomości aktualnie ujawnionego w księdze wieczystej. Taka też jest istota wydawanego zaświadczenia przez odpowiedni organ administracji samorządowej, bowiem zaświadczenie potwierdza jedynie aktualnie obowiązujący stan faktyczny lub

prawny i nie pozwala na wydanie zaświadczenia według stanu faktycznego mającego miejsce w przeszłości lub mającego dopiero się wydarzyć w przyszłości.

Sąd Rejonowy nie mógł w sposób zarzucany przez skarżącą naruszyć przepisów art. 233 k.p.c., ponieważ sformalizowany charakter tego postępowania skutkuje brakiem możliwości przeprowadzenia postępowania dowodowego właściwego dla procesu sądowego. Zatem w niniejszym postępowaniu nie ma możliwości zweryfikowania twierdzeń skarżącej zawartych w apelacji, albowiem mają one charakter merytoryczny i z tego względu wymagałyby przeprowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza granice wytyczone przez art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c..

Idąc dalej również nie można zarzucić Sądowi Rejonowemu naruszenia pozostałych przepisów prawa materialnego, w tym art. 626<sup>9</sup> k.p.c., art. 626<sup>2</sup> k.p.c., bowiem jak to już zostało wyżej kilkakrotnie podkreślone, postępowanie wieczystoksięgowe cechuje się formalizmem, który powoduje, że Sąd w ogóle nie jest uprawniony do badania zasadności i prawidłowości uprzednio dokonanych wpisów w księdze wieczystej. W momencie kiedy, w toczącym się postępowaniu o stwierdzenie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym zostanie wydane prawomocne rozstrzygnięcie wówczas treść wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nr KW (...) oraz (...) zostanie odpowiednio zmodyfikowana. Natomiast na tym etapie Sąd Okręgowy ani nie jest władny dokonywać ustaleń w tym zakresie, ani też nic nie stało na przeszkodzie do ujawnienia przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości, czego dotyczył zaskarżony wpis.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację, jako całkowicie bezzasadną.