

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2020 r., wydanym w sprawie z wniosku B. P. z udziałem Miasta Ł. o wpis do działu I-Sp księgi wieczystej Nr (...) na skutek skargi wnioskodawczyni na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 16 grudnia 2019 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Postanowienie to zaskarżyła apelacją wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem i dokonanie z urzędu ostrzeżenia o niezgodności ujawnionego w księdze stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zarzucając naruszenie:

- art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku, a to z uwagi na brak jednolitości orzecznictwa sądu wieczystoksięgowego wobec:

uprzedniego istnienia analogicznego wpisu w księdze wieczystej Nr (...) dokonanego na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 17 lutego 2000 r. (umowa ujednoczenia terminów użytkowania wieczystego działki gruntu i połączenia lokali), co potwierdza odpis księgi wydany w dniu 24 maja 2000 r.;

uprzedniego istnienia analogicznego wpisu w księdze wieczystej Nr (...) prowadzonej dla stanowiącego odrębną nieruchomość samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr (...) na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 17 marca 1999 r. i aktu notarialnego Rep. A Nr IV- (...) z dnia 12 lipca 1976 r.;

- art. 626¹³ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji niedokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności ujawnionego w księdze stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na wadliwość czynności prawnej udokumentowanej aktem notarialnym Rep. A Nr (...), oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 25 sierpnia 2016 r. (Rep. A Nr 2271/2016), wadliwych wpisów w wersji papierowej przedmiotowej księgi wieczystej (dział I str. 2 poz. 2) oraz możliwości przerobienia tego wpisu w dziale I przez zamazanie białym korektorem dotychczasowego wpisu i nadpisanie w tym miejscu nowego tekstu innym kolorem atramentu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna. Sąd II instancji stwierdza, że stan faktyczny sprawy został ustalony prawidłowo (nie kwestionuje go też w swej apelacji skarżąca), a wobec tego z powodzeniem może uznać te ustalenia za własne przy rozstrzyganiu sprawy. Przyjąć też należy, że na gruncie okoliczności faktycznych sprawy Sąd niższej instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego.

Wniosek B. P. nie mógł zostać uwzględniony przede wszystkim z powodu zasadniczej przeszkody do dokonania wpisu wynikającej stąd, że polski porządek prawny nie przewiduje możliwości powiązania z własnością samodzielnego lokalu praw własności lub użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości. Art. 3 ust. 1 zd. I ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) stanowi, że właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, a w myśl art. 3 ust. 2 tej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jak trafnie wyjaśnił Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 20 lipca 2007 r., I CSK 148/07, niepubl., w tym ostatnim przepisie chodzi o grunt i budynek, które z punktu widzenia prawnego, stanowią jedną nieruchomość. Z kolei w uchwale z 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC Nr 9 z 2013 r., poz. 108, Sąd Najwyższy opowiedział się za wieczystoksięgowym modelem nieruchomości, stosownie do którego nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, a jedynie w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość (por. też uchwały SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC Nr 2 z 2007 r., poz. 24, z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC Nr 6 z 2008 r., poz. 62, z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN

1306/00, niepubl. i z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, niepubl.). Podkreślono tam, że gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta, obowiązuje reguła „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”, zaś odmienny pogląd godziłby w podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności i samoistnego przedmiotu obrotu prawnego, a względy systemowe sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia.

Skarżąca w sprawie niniejszej żąda, by w dziale I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej prowadzonej dla jej lokalu został ujawniony udział w prawach do gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka Nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) – a więc stanowiącego odrębną nieruchomość – a ponadto udział w innej wysokości w prawach do gruntu, który w przeszłości oznaczony był w ewidencji gruntów jako działka Nr (...), zaś obecnie – po podziale działki i odłączeniu części nieruchomości z księgi wieczystej Nr (...) – objęty jest trzema różnymi księgami (w tym także księgą Nr (...)), a tym samym stanowi trzy odrębne nieruchomości. Innymi słowy, wnioskodawczyni domaga się, by w dziale I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej ujawnić, że z należącym do niej prawem własności lokalu powiązany jest wynoszący (...) części udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), a ponadto wynoszący (...) części udział w prawie użytkowania wieczystego tejże nieruchomości oraz dwóch innych nieruchomości. Alternatywnie można wniosek ten przedstawić jako żądanie ujawnienia w dziale I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej – oprócz ujawnionego tam już udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...), wynoszącego sumarycznie (...) ((...) + (...) = (...)) – także wynoszących (...) części udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętych dwiema innymi księgami wieczystymi, powstałych w wyniku podziału działki Nr (...) i odłączeniu działek Nr (...) z księgi wieczystej Nr (...). Jak powiedziano wyżej, z powołanych uprzednio przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) wynika, że z prawem własności samodzielnego lokalu mogą być powiązane prawa tylko do jednej nieruchomości – tej, na której jest posadowiony budynek, w którym znajduje się lokal – a zatem, skoro żądanie dotyczy dokonania wpisu nieprzewidzianych ustawą (a tym samym nieistniejących w obowiązującym porządku prawnym) praw do kilku nieruchomości jako związanych z prawem własności samodzielnego lokalu, należy uznać, że zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu uzasadniająca oddalenie wniosku na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Trafności tego stanowiska nie mogą podważyć podniesione w apelacji zarzuty. Skarżąca nie ma racji, wywodząc, że w roku 2000 treść działu I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej odpowiadała treści, jaka miałaby być tam zostać obecnie ujawniona w wyniku uwzględnienia wniosku. Z zapisów w dziale I-Sp księgi pochodzących z czasu przed przeniesieniem jej treści do systemu teleinformatycznego wynika, że wpis praw związanych z lokalem, dla którego prowadzona była wówczas księga wieczysta Nr (...), został przeniesiony z tej księgi do działu I-Sp księgi Nr (...) w związku z wnioskiem o połączenie obu lokali w jedną nieruchomość z jednoczesnym wykreśleniem tego wpisu oraz wpisu dotyczącego lokalu, dla którego księga Nr (...) była dotąd prowadzona i ujawnieniem prawa związanego z własnością lokalu nowo powstałego wskutek połączenia – co w pełni odpowiada wymogom wynikającym ze stosowanego per analogiam § 22 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29 z 1992 r., poz. 128 ze zm.). Prawdą jest, że załączony do skargi na postanowienie referendarza skrócony odpis przedmiotowej księgi wieczystej pochodzący z maja 2000 r. zawiera wpisy praw w dziale I-Sp, które zgodnie z treścią księgi winny być już wykreślone w marcu 2000 r., nie zawiera natomiast wpisu, który powinien tam zostać wówczas dokonany, jednak fakt ten nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Choćby bowiem treść działu I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej w roku 2000 z jakichkolwiek przyczyn istotnie odpowiadała treści, jaka miałaby być tam zostać ujawniona w wyniku uwzględnienia wniosku obecnie złożonego przez B. P., to nie eliminuje to w żadnej mierze opisaną wyżej przeszkody do dokonania żadanego wpisu w chwili obecnej. Jak wynika z wniosku i z uzasadnienia apelacji, skarżąca zdaje się sądzić, że skoro poprzednie wpisy z działu I-Sp księgi zostały wykreślone na podstawie złożonego przez nią oświadczenia o połączeniu samodzielnych lokali, to złożenie przez nią następnie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych tego oświadczenia, z powołaniem się na błąd co do przedmiotu dokonanej czynności prawnej, skutkować winno przywróceniem uprzednio ujawnionych wpisów. Tak jednak nie jest, bo nawet gdyby przyjąć, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli o połączeniu lokali było skuteczne, to efektem tego byłoby nie uwzględnienie wniosku zmierzającego do przywrócenia przez Sąd wieczystoksięgowy poprzednio istniejącego wpisu, ale konieczność

zbadania, jaki stan prawny zaistniał wskutek nieważności czynności prawnej będącej podstawą istniejącego wpisu, a następnie – stosownie do wyniku tego badania – uwzględnienie wniosku, o ile zmierzałby do ujawnienia takiego stanu prawnego lub jego oddalenie, o ile wnioskodawca żądałby ujawnienia innego stanu prawnego. Nie wdając się w rozważania, czy oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożenia oświadczenia woli z powodu błędu może stać się podstawą ujawnienia nowego stanu prawnego w księdze wieczystej – skoro bezsprzecznie Sąd wieczystoksięgowy w granicach swojej kognicji ma jedynie ograniczoną możliwość ustalenia jego skuteczności, w szczególności zbadania istnienia przesłanki pozostawania przez oświadczonego w błędzie co do treści czynności prawnej – stwierdzić trzeba, że nie ma wątpliwości, iż dołączenie go do wniosku nie usuwa w żadnej mierze opisanej powyżej przeszkody do dokonania w księdze wieczystej wpisu o treści żądanej przez apelującą. Skoro taka przeszkoda zachodzi, nie ma powodu, by Sąd odwoławczy analizował w tym miejscu, czy załączony przez skarżącą do wniosku dokument może być w ogóle podstawą jakiegokolwiek wpisu, ani też – w razie twierdzącej odpowiedzi na to pytanie – czy materialnoprawnym skutkiem czynności prawnej stwierdzonej dokumentem byłoby zaistnienie stanu prawnego odbiegającego od stanu ujawnionego w księdze, skoro w żadnym razie nie mogłoby to być stan prawny tożsamy z żądaniem wniosku i ustalenie takie nie mogłoby skutkować dokonaniem postulowanego wpisu.

Na nieporozumieniu polega zarzut z punktu 1 apelacji, analizowany zgodnie z jego literalną treścią, gdyż Sąd wieczystoksięgowy orzeka na podstawie obowiązujących przepisów prawa, jak również w oparciu o treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a ewentualne istnienie w tej samej księdze wieczystej (w przeszłości) lub w innych księgach wieczystych wpisów nieuwzględniających wskazanej przeszkody do ich dokonania nie może stanowić przesłanki uzasadniającej wydanie rozstrzygnięcia, które również nie uwzględniałoby wynikającej z przepisów prawa przeszkody do dokonania wpisu; brak rozumianej w ten sposób „jednolitości orzecznictwa” z pewnością nie narusza ani art. 626⁹ k.p.c., ani też art. 626⁸ § 2 k.p.c. Zadawane przez autorkę apelacji pytania o ważność czynności prawnych, polegających na ustanawianiu – po podziale odłączeniu księgi wieczystej Nr (...) części nieruchomości, dla której księga ta była prowadzona – praw własności do samodzielnych lokali i ich zbywaniu, pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności złożonego przez nią wniosku, skoro stan prawny będący wynikiem dokonania tych czynności został ujawniony w księdze wieczystej prawomocnymi wpisami, a w postępowaniu wieczystoksięgowym, z uwagi na ograniczoną kognicję Sądu wynikającą z art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie jest władny samodzielnie weryfikować wpisów w działach II–IV księgi wieczystej, a tym samym obalić domniemania płynącego z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.). Jeśli natomiast chodzi o zarzut naruszenia art. 626¹³ k.p.c., to przypomnieć trzeba, że kognicją Sądu odwoławczego objęta jest wyłącznie kwestia badania zgodności z prawem rozstrzygnięcia Sądu I instancji w przedmiocie wniosku apelującej o dokonanie wpisu w dziale I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej. Przy podejmowaniu tego rozstrzygnięcia Sąd meriti nie stosował i nie mógł stosować przywołanego przepisu proceduralnego, który dotyczy wszakże dokonywania zupełnie innego wpisu, a mianowicie ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Autorka apelacji wydaje się poprzez postawienie tego zarzutu kwestionować zaniechanie dokonania wpisu takiego ostrzeżenia, twierdząc, że wobec zaistniałej niezgodności stanu księgowego z rzeczywistym stanem prawnym Sąd wieczystoksięgowy zobowiązany był taką czynność podjąć z urzędu. Powtórzyć jednak trzeba, że Sąd II instancji orzekający w przedmiocie apelacji od orzeczenia odmawiającego wpisu w dziale I-Sp księgi wieczystej rozpoznaje sprawę – jak wynika z art. 378 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. – jedynie w granicach apelacji, a te z kolei wyznaczone są zakresem przedmiotowym zaskarżonego rozstrzygnięcia. Oznacza to, że kognicja Sąd w niniejszym postępowaniu odwoławczym dotyczy jedynie odmowy żadanego przez wnioskodawczynię wpisu w dziale I-Sp księgi wieczystej i nie obejmuje swym zakresem kwestii prawidłowości decyzji Sądu niższej instancji o zaniechaniu dokonaniu wpisu ostrzeżenia, ani też ewentualnego istnienia wynikającej z art. 626¹³ § 1 k.p.c. przesłanki obligującej Sąd do dokonania takiego wpisu z urzędu, w postaci niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wobec prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia i bezzasadności podniesionych przez skarżącą zarzutów apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.