

## UZASADNIENIE

Zgodnie z wnioskiem z dnia 1 kwietnia 2014 r. referendarz sądowy założył nową księgę wieczną dla odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...)2 położonego w Ł. , przy ul. (...) , wpisał spółkę (...) spółkę komandytową we W. jako właściciela lokalu , przepisał też do działu IV hipotekę . Nie dokonał natomiast wpisu prawa zarządu w dziale III . To stało się przyczyną skargi na wpis referendarza .

Postanowieniem z dnia 22 maja 2014 r. , w sprawie Dz.Kw.21147/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Stan faktyczny sprawy pozostaje poza sporem; Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji za własne .

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca - (...) spółka komandytowa we W.. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 16 ust 1 i art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw z § 11 ust 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów poprzez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie istnieje podstawa do jego zastosowania i w konsekwencji nie przeniesienie ujawnionego w dziale III księgi wieczystej o numerze (...) wpisu dotyczącego sprawowania zarządu nieruchomością ; naruszenie art. 24 ust 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw z § 51 ust 1 wskazanego wcześniej rozporządzenia poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie , że umowa o zarząd nieruchomością z dnia 22 czerwca 2011 r. dotyczy zarządu nieruchomością wspólną i nie stanowi ciężaru , roszczenia czy też ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością . W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania .

**Sąd Okręgowy zważył,**

**co następuje :**

Apelacja jest bezzasadna . Jak stanowi przepis art. 16 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm. ) w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. Stosownie do przepisu art. 17 cyt. ustawy przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Przepis § 11 ust 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U.Nr 102,poz.1122 z późn. zm.) w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 24 ust 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość. Z kolei przepis § 51 ust 1 cyt. rozporządzenia stanowi , że wpisu dotyczącego sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną oraz oznaczenia osoby zarządcy dokonuje się w dziale III w łamie 3 w księdze wieczystej nieruchomości, z której lokale zostały wyodrębnione.

Z powyższego przytoczenia przepisów prawa wynika jednoznacznie , że nie zostały one naruszone . W sprawie mamy do czynienia z sytuacją , gdzie ustanowiono odrębną własność lokalu z nieruchomości znajdującej się pod zarządem ujawnionym w dziale III księgi wieczystej . Zarząd ten nie stanowi prawa rzeczowego, prawa osobistego i roszczenia w rozumieniu przepisu art. 16 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece . Oczywiście , fakt powołania zarządu może

być w księdze wieczystej ujawniony . Jednakże , stosownie do przepis § 51 ust 1 wskazanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zarząd taki ujawnia się jedynie w księdze „matce” i nie przenosi się tego wpisu do ksiąg wieczystych nowopowstających lokali . Wbrew tezie apelacji , umowa o zarząd nie dotyczy zarządu przedmiotowego lokalu . Nie może go zresztą dotyczyć jako , że lokal ten , jako odrębna nieruchomość powstał po zawarciu tejże umowy .

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