

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 14 października 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek A. J. o odłączenie z Rep. H. (...) działki nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 0,0222 ha i założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpisanie do niej wnioskodawczyni jako jedynej właściciela.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Referendarz sądowy postanowieniem z dnia 30 czerwca 2014 roku wydanym w sprawie Nr Dz. Kw. 18800/14 oddalił wniosek A. J. o odłączenie z Rep. H. (...) działki nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 0,0222 ha i założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpisanie do niej wnioskodawczyni jako jedynej właściciela z uwagi na niewykazanie następstwa prawnego odpowiednimi dokumentami oraz kwestię niezgodności powierzchni odłączonej działki z powierzchnią całej nieruchomości.

Dnia 17 lipca 2014 roku A. J. złożyła skargę na postanowienie referendarza sądowego. Podała, że referendarz nieprawidłowo obliczył powierzchnię podlegającą odłączeniu działki, nie wskazując, jaki przelicznik sążnia został zastosowany w orzeczeniu. Ponadto, podniosła, że wykazała ciąg następstw prawnych aż do nabycia nieruchomości w dniu 21 maja 1938 roku przez małżeństwo G., choć nie mogła wykazać następstwa prawnego bezpośrednio po małżeństwie K..

Do skargi dołączono kserokopię aktów notarialnych: z dnia 15 marca 1933 roku, z dnia 10 grudnia 1928 roku i z dnia 28 czerwca 1928 roku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi z dnia 20 grudnia 2013 roku, sygn. akt II Ns 552/13 dokonano podziału majątku wspólnego R. G. i B. G., działu spadku po R. G. i zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy płk. P. W. 19, oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0222 ha. Nieruchomość ta została przyznana na wyłączną własność A. J..

W zamkniętej księdze wieczystej Rep. hip. Nr (...) uregulowana była zabudowana nieruchomość oznaczona literami (...), zawierająca powierzchnię 75,8 sążnia kwadratowego, tj. 345 m<sup>2</sup>, czyli 0,0345 ha, stanowiąca własność małżeństwa F. i J. małżonków K., którzy nabyli ją od małżonków W. i Berty M., na mocy aktu notarialnego nr 10 dnia 16/29 września 1911 roku.

Zgodnie z dołączoną do wniosku mapą do celów prawnych, na nieruchomość objętą Rep. hip. (...) składają się dwie działki: działka nr (...) o powierzchni 0,0217 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,0222 ha.

Ciąg następstw prawnych przedmiotowej nieruchomości kształtuje się w następujący sposób:

1. w dniu 18 października 1918 roku Rep. (...) J. P. nabył ją od wdowy po F. K. - J. K.;
2. w dniu 4 listopada 1918 roku Rep. (...) J. i S. Ś. nabyli ją od J. P.;
3. w dniu 3 stycznia 1920 roku Rep. 12 K. D. nabył ją od J. i S. Ś.;
4. w dniu 15 kwietnia 1920 roku Rep. (...) M. S. nabył ją od K. D.;
5. w dniu 5 maja 1920 roku Rep. (...) A. i M. K. nabyli ją od M. S.;
6. w dniu 26 lipca 1920 roku Rep. (...) R. Z. nabył ją od A. i M. K.;
7. w dniu 1 czerwca 1922 roku Rep. (...) A. Ś. i S. B. nabyli ją od R. Z.;

8. w dniu 2 grudnia 1922 roku Rep. (...) S. P. (1) nabył ją od A. Ś. i S. B.;
9. w dniu 15 października 1924 roku Rep. (...) K. P. nabył ją od S. P. (1);
10. w dniu 20 sierpnia 1926 roku Rep. 1310 B. M. nabył ją od K. P.;
11. w dniu 17 kwietnia 1931 roku Rep. 698 B. M. zbył lewą część wschodnią nieruchomości (połowę nieruchomości) B. i K. G.;
12. W akcie notarialnym z dnia 9 grudnia 1924 roku Rep. (...) A. P. oświadczył, że nabył drugą połowę przedmiotowej nieruchomości od S. P. (1).

Dalszy ciąg następstw prawnych przedmiotowej nieruchomości kształtował się następująco:

1. w dniu 28 czerwca 1928 roku Rep. (...) małżonkowie E. i Z. K. nabyli ją od A. P.;
2. w dniu 10 grudnia 1928 roku Rep. (...) nabyli ją małżonkowie S. M. i A. Z. od małżonków K.;
3. w dniu 15 marca 1933 roku Rep. 373 małżonkowie F. i A. W. nabyli ją od małżonków Z.;
4. w dniu 20 maja 1938 roku Rep. 869 nabyli ją małżonkowie J. i S. G. od małżonków W.;

W dniu 20 grudnia 2013 roku A. J. nabyła ją na podstawie dziedziczenia po R. G..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za niezasadny.

**Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.**

**Jak stanowi art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Wskazany artykuł zakreśla granice kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej przez nakaz badania tylko treści rozpoznawanego wniosku, treści i formy dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, w chwili rozpoznawania wniosku o wpis.**

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni nie wykazała następstwa prawnego A. P. po S. P. (2), jak również R. G. po J. i S. G.. Następstwo takie nie wynika także z treści księgi wieczystej Kw. (...). Zawarte w akcie notarialnym z dnia 9 grudnia 1924 roku oświadczenie A. P. o nabyciu części przedmiotowej nieruchomości od S. P. (1) nie stanowi wystarczającego dowodu przejścia na niego prawa własności tejże nieruchomości. W tym miejscu następuje zatem przerwanie ciągu następstw prawnych dotyczących części nieruchomości, o której odłączenie wniosła A. J.. Ponadto, wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnego dokumentu stanowiącego podstawę prawną do nabycia prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez R. G..

Odnosząc się natomiast do kwestii niezgodności powierzchni działki nr (...), z powierzchnią całej nieruchomości, dla której prowadzona była dawna księga wieczysta i która wynosi 0,345 ha, należy stwierdzić, że po odłączeniu z całej nieruchomości również działki nr (...) (0,0217 ha), pozostaje nieruchomość o powierzchni 0, (...) a nie - jak twierdzi wnioskodawczyni - działka o powierzchni 0,0222 ha. Jako przelicznik miary powierzchni Sąd zastosował miarę sążnia kwadratowego, rosyjskiego, historycznie właściwy, z uwagi na chwilę założenia dawnej księgi wieczystej. Zachodzi zatem niezgodność pomiędzy żądaniem wnioskodawczyni, opartym o treść mapy dla celów prawnych, a powierzchnią przedmiotowej nieruchomości, wynikającą z dawnej księgi wieczystej. Kolejne akty notarialne dotyczą bowiem

nieruchomości o powierzchni wynikającej z dawnej księgi wieczystej, czyli 75,8 s<sup>2</sup>, tj. 345 m<sup>2</sup>, a nie nieruchomości o pow. 439 m<sup>2</sup>, jak to wykazuje mapa do celów prawnych.

W związku z powyższym niemożliwe jest założenie księgi wieczystej dla wnioskowanej nieruchomości i wpisanie wnioskodawcy jako jej właściciela.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Sąd Rejonowy orzekł, jak w sentencji.

Powyższe postanowienie zostało zaskarżone apelacją przez wnioskodawczynię, która zarzuciła naruszenie przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że wnioskodawczyni nie wykazała następstwa prawnego A. P. po S. P. (2) i R. G. po J. i S. G. oraz nie wyjaśniła niezgodności odnośnie powierzchni działki nr (...).

W ocenie skarżącej, Sąd Rejonowy w chwili orzekania dysponował dokumentami wskazującymi na następstwo prawne wnioskodawczyni, w tym aktem notarialnym z dnia 9 grudnia 1924 r. Rep. (...), które niezasadnie pominął. Skarżąca wskazała, iż prawidłowa powierzchnia działki wynika wprost z aktu notarialnego z dnia 18 października 1918 r. rep. (...) oraz kolejnych aktów notarialnych, w których wprost wskazano, że powierzchnię 75,8 sążnia kwadratowego posiada tylko część nieruchomości, która składa się nadto z przyległej części placu o długości 9 łokci.

W konsekwencji podniesionych zarzutów, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez odłączenie z Rep. H.. (...) działki nr (...) o powierzchni 0,222 ha w Ł. przy ul. (...), założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpisanie A. J. jako właścicielki nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) działka (...).

Dodatkowo skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodów z dokumentów w postaci:

- 1) postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 23 kwietnia 2007 roku, sygn. akt II Ns 420/07 w przedmiocie nabycia praw do spadku po S. G.;
- 2) postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 24 października 2006 roku, sygn. akt II Ns 1057/06 w przedmiocie nabycia praw do spadku po R. G.;
- 3) postanowienia Sądu Powiatowego dla miasta Ł. w Ł. z dnia 30 marca 1967 roku, sygn. akt Ns II 218/67 w przedmiocie nabycia praw do spadku po J. G.;
- 4) kserokopii aktu notarialnego, Rep. Nr (...) z dnia 9 grudnia 1924 roku, sporządzonego przez notariusza J. Ł..

#### **Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:**

J. G. zmarł w dniu 31 marca 1964 roku, zaś spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: w majątku osobistym spadkodawcy jego żona S. G. w ¼ części oraz dzieci Z. P. i R. G. po 3/8 części każde z nich, zaś w majątku spadkodawcy objętym wspólnością ustawową tylko wyżej wymienione dzieci w częściach równych (dowód – postanowienie k. 67).

S. G. zmarła w dniu 29 kwietnia 1977 roku a spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości jej syn R. G. (dowód – postanowienie k. 69).

R. G. zmarł w dniu 16 kwietnia 2006 roku a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: jego żona B. G., D. G. i A. J. po 1/3 części każde z nich (dowód – postanowienie k. 68).

#### **Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna i skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonego postanowienia.

Oddalenie przedmiotowego wniosku przez Sąd Rejonowy nastąpiło w przedmiotowej sprawie z dwóch przyczyn. Po pierwsze Sąd Rejonowy uznał, że przedłożone do akt sprawy dokumenty nie wykazują pełnego ciągu następstw

prawnych dotyczących części nieruchomości, o której odłączenie wniosła A. J.. Po drugie zaś występuje rozbieżność w powierzchni przedmiotowej działki pomiędzy powierzchnią wynikającą z mapy do celów prawnych załączonej do wniosku, a powierzchnią wynikającą z dawnej księgi wieczystej.

Odnosząc się do pierwszej z powyższych kwestii Sąd Okręgowy uznaje, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena, aczkolwiek częściowo trafna w świetle materiału dowodowego jakim Sąd ten dysponował, aktualnie ostać się nie może.

Przede wszystkim bowiem trzeba zauważyć, że w toku postępowania apelacyjnego skarżąca przedłożyła do akt sprawy postanowienia stwierdzające nabycia praw do spadku po: J. G., S. G. i R. G.. W połączeniu z przedłożonym wcześniej postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi z dnia 20 grudnia 2013 roku, sygn. akt II Ns 552/13, mocą którego dokonano podziału majątku wspólnego R. G. i B. G., działu spadku po R. G. i zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy płk. P. W. 19, oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni o, 0222 ha., przyznając tę nieruchomość na wyłączną własność A. J., dokumenty te są dowodem istnienia ciągu następstw prawnych pomiędzy J. i S. G., a wnioskodawczynią.

Drugą kwestią związaną z przyjęciem przez Sąd Rejonowy braku wykazania przez wnioskodawczynię ciągu następstw prawnych dotyczących części nieruchomości, o której odłączenie wniosła, jest kwestia oceny znaczenia aktu notarialnego, Rep. Nr (...) z dnia 9 grudnia 1924 roku, sporządzonego przez notariusza J. Ł..

Sąd Rejonowy w swych rozważaniach ograniczył się do stwierdzenia, że zawarte w akcie notarialnym z dnia 9 grudnia 1924 roku oświadczenie A. P. o nabyciu części przedmiotowej nieruchomości od S. P. (1) nie stanowi wystarczającego dowodu przejścia na niego prawa własności tejże nieruchomości. Powyższa ocena jest oceną zupełnie dowolną i co więcej w żaden sposób przez Sąd Rejonowy nie uzasadnioną. Sąd Rejonowy nie wskazał bowiem w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia jakichkolwiek argumentów z jakiej oceny takiej dokonał i stanowiska swojego w tym zakresie nie uzasadnił, co stanowi naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c..

Z załączonego do akt sprawy odpisu przedmiotowego aktu notarialnego wynika bez żadnej wątpliwości, że jego stronami byli zarówno A. P., jak i S. P. (1). Wbrew wywiodom Sądu Rejonowego akt ten zawiera nie tylko oświadczenie A. P. o nabyciu części przedmiotowej nieruchomości od S. P. (1), ale i oświadczenie S. P. (1), że połowę opisanej w akcie notarialnym nieruchomości sprzedaje A. P..

Wobec powyższego nie sposób zaakceptować oceny dokonanej w tym zakresie przez Sąd Rejonowy.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższy akt notarialny stanowi wystarczający dowód przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości ze S. P. (1) na rzecz A. P..

Odnosząc się zaś do kwestii związanych z powierzchnią przedmiotowej nieruchomości to trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że w zamkniętej księdze wieczystej Rep. hip. Nr (...) uregulowana była zabudowana nieruchomość oznaczona literami (...), zawierająca powierzchni 75,8 sążnia kwadratowego, tj. 345 m<sup>2</sup>, czyli o, 0345 ha, stanowiąca własność małżeństwa F. i J. małżonków K., którzy nabyli ją od małżonków W. i Berty M., na mocy aktu notarialnego nr 10 dnia 16/29 września 1911 roku.

Rzecz jednak w tym, że z treści powyższego aktu notarialnego wynika bez cienia wątpliwości, że przedmiotem nabycia przez małżonków K. była nieruchomość składająca się z placu o powierzchni 75,8 sążnia kwadratowego, tj. 345 m<sup>2</sup>, czyli o, 0345 ha oraz z części placu numer 10. Prowadzi to do wniosku, że powierzchnia wpisana do Rep. hip. Nr (...) określona została w sposób błędny, gdyż nie uwzględniała powierzchni nabytej części placu numer 10. Rzeczywista powierzchnia nabytej nieruchomości była więc zgodna z powierzchnią wynikającą z przedłożonej przez wnioskodawczynię mapy do celów prawnych.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego brak jest przeszkód do założenia księgi wieczystej zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi celem ponownego rozpoznania, pozostawiając z mocy art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Rejonowy ponownie rozpoznając sprawę wyda rozstrzygnięcie w przedmiocie wniosku uwzględniając wyrażone powyżej poglądy prawne Sądu Okręgowego.