

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 września 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, na skutek skargi D. A. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 5 czerwca 2014 roku w sprawie Nr Dz. Kw. 24574/14 z wniosku D. A. z udziałem (...) Park Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. oraz Skarbu Państwa o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości oraz zakazu zbywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - oddalił wniosek.

### **Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:**

Przewodniczący XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zarządzeniem z dnia 3 czerwca 2014 roku, z uwagi na treść postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 1 lutego 2010 roku w sprawie o sygn. akt III Cz 9/10 i niemożność dokonania czynności w aplikacji (...) pod nr Dz. Kw. 10359/09 sprawę wpisał pod nowy nr Dz. Kw. jako wniosek o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu i zakazu zbywania oraz skierował sprawę do referatu celem wykonania.

Sprawę zarejestrowano pod nowym nr Dz. Kw. 24574/14, przyjmując za datę wpływu wniosku dzień 5 lutego 2009 roku.

We wniosku z dnia 5 lutego 2009 roku, zarejestrowanym pierwotnie pod nr Dz. Kw. 10359/09 D. A. domagała się wpisania w dziale III księgi wieczystej KW. Nr (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz zakazu zbywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dziełek gruntu przy ul. (...). Do wniosku załączone zostały kserokopie wypisu z kartoteki budynków z dnia 10 marca 2009 roku oraz mapy nr (...) z dnia 4 marca 2009 roku.

Księga wieczysta KW. Nr (...) jest urządzona dla zabudowanej działki gruntu nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), o pow. 2.2774 ha. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a (...) Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jest użytkownikiem wieczystym i właścicielem odrębnej własności budynku, do dnia 5 grudnia 2089 roku.

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2014 roku referendarz sądowy oddalił wniosek o wpis do działu III.

W dniu 22 lipca 2014 roku D. A. złożyła skargę na postanowienie referendarza sądowego, wniosła o przekazanie odpisu wniosku zarejestrowanego pod nr Dz. Kw. 24574/14, twierdząc, iż nie składała żadnego wniosku o wpis. W obszernych wyjaśnieniach skarżąca wskazała na szereg dokumentów składanych do Sądu wieczystoksięgowego i w konkluzji skarżąca wniosła o dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i o wpis ostrzeżenia o dokonaniu na podstawie bezwzględnie nieważnych aktów notarialnych wpisów w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu I instancji wniosku nie można rozpoznać pozytywnie. Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczyni żąda we wniosku wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w związku z toczącymi się postępowaniami, zakazu zbywania prawa użytkowania wieczystego oraz ostrzeżenia o dokonaniu na podstawie bezwzględnie nieważnych aktów notarialnych wpisów w księdze wieczystej.

Powołując się na treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy wskazał, że rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej (art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c.).

Stosownie zaś do treści art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba na rzecz której wpis ma nastąpić albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być ujawnione w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy wskazał, że z analizy treści wpisów w księdze wieczystej Kw. (...) wynika, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku jest (...) Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. Wnioskodawczyni zaś nie należy do kręgu podmiotów legitymowanych do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej, wymienionych w wyżej powołanym przepisie. Dodał, że wnioskodawczyni nie załączyła do wniosku dokumentów, z których wynikałoby, że jest wierzycielem bądź osobą, której przysługuje prawo, które może być ujawnione w księdze wieczystej. Sąd meriti nie znalazł również podstaw do dokonania wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z urzędu. Sąd Rejonowy wskazał nadto, że nie znalazł również podstaw do dokonania wpisu ostrzeżenia o zakazie zbycia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, gdyż do takiego wniosku musi być dołączony dokument, wydany w trybie zabezpieczenia (art. 730 i następne k.p.c.).

Sąd Rejonowy podkreślił, że przedmiotowy wniosek rozpoznawany jest w trybie art. 398<sup>22</sup> § 1-3 k.p.c., a więc po wniesieniu skargi na wcześniej zapadłe w tym przedmiocie orzeczenie referendarza sądowego. Skutecznie wniesiona skarga powoduje utratę mocy orzeczenia referendarza sądowego, co oznacza, że sąd rejonowy rozpoznaje sprawę od początku. Natomiast stosownie do treści art. 626<sup>9</sup> k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw do jego dokonania.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła D. A..

Skarżąca zarzuciła, iż wskutek nieuwzględnienia wniosku księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości nie oddaje pełnego i wiernego obrazu stanu prawnego nieruchomości w zakresie praw, które mogą być w niej ujawnione. Skarżąca podniosła, że Sąd wieczystoksięgowy ignoruje dokumenty urzędowe stanowiące podstawę zmian w księdze wieczystej (w szczególności wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków), co skutkuje akceptowaniem wpisów dokonanych na podstawie nieważnych umów.

W odpowiedzi na apelację (...) Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniosła o oddalenie apelacji w całości jako całkowicie bezzasadnej oraz o zasądzenie od D. A. na rzecz uczestnika kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na apelację wskazała, że podnoszone przez wnioskodawczynię twierdzenia i zarzuty nie znajdują oparcia w obowiązującej regulacji prawnej oraz w okolicznościach faktycznych sprawy. Wskazał, że z analizy treści wpisów w księdze wieczystej o numerze (...) wynika, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku jest (...) Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. Wnioskodawczyni nie należy do kręgu podmiotów legitymowanych do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej, wymienionych w treści przepisu art. 626<sup>2</sup> § 2 k.p.c. Wskazał, że przedstawione przez wnioskodawczynię twierdzenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z ujawnionym w księdze wieczystej są bezzasadne, gdyż kwestie związane z rzekomą niezgodnością stanu ujawnionego w księdze wieczystej zostały prawomocnie rozstrzygnięte wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydziału Cywilnego z dnia 27 czerwca 2013 roku, w sprawie o sygn. akt I C 40/12 oddalającym powództwo D. A.. Prawomocne rozstrzygnięcie sprawy o sygn. akt I C 40/12 przesądza o zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i świadczy o całkowitej bezzasadności twierdzeń wnioskodawczyni.

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

Apelacja D. A. nie jest zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego podniesione zarzuty nie są trafne.

Zgodnie z treścią art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych, ujawniających odmienny stan prawny, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości. Dla dokonania wpisu powyższego ostrzeżenia nie jest wymagana jakakolwiek szczególna forma dokumentu, a jedynie dostrzeżenie przez sąd prowadzący księgi wieczyste, że treść danej księgi może nie odpowiadać rzeczywistemu stanowi prawnemu.

W postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje zasada, w myśl której rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Nadto z art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. wynika, że wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególnie przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. W każdym przypadku, gdy sąd prowadzący księgi wieczyste dostrzeże niezgodność między stanem rzeczywistym, a stanem ujawnionym w księdze wieczystej winien dokonać stosownego ostrzeżenia. Przedmiotowe ostrzeżenie służy ochronie praw osób nie ujawnionych w księdze wieczystej, a także potencjalnych nabywców nieruchomości, przed nabyciem jej od osoby nieuprawnionej, wyłączając rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Regulacja ta określa w sposób wyczerpujący krąg podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej i stanowi rozwiązanie o charakterze szczególnym wobec treści art. 510 k.p.c., który to przepis przewiduje jako zasadę możliwość uczestniczenia w postępowaniu nieprocesowym wszystkich osób zainteresowanych jego wynikiem. Brzmienie art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. nakazuje przyjąć, że inne osoby niż wymienione w tym przepisie nie są legitymowane do wystąpienia z wnioskiem o wpis prawa w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2006r. sygn. akt V CSK 133/2006, Lex nr 677784).

Wnioskodawczyni D. A. złożyła wniosek o dokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz zakazu zbywania prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, dziełek gruntu przy ul. (...). Nie była jednak uprawniona na gruncie art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. do złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Już z tego względu wniosek ten nie zasługiwał na uwzględnienie.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy uznał, że brak jest w niniejszej sprawie podstaw do dokonania takiego wpisu z urzędu. Argumenty podnoszone przez skarżącą w apelacji były przedmiotem rozpoznania przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sprawie o sygn. akt I C 40/12 i powództwo wytoczone przez skarżącą zostało przez Sąd oddalone wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 roku. Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 463/14 o wznowienie postępowania zakończonego wydaniem prawomocnego wyroku z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie o sygn. akt I C 40/12 – odrzucił wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia skargi o wznowienie postępowania i odrzucił skargę. Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Łodzi Wydział III Cywilny Odwoławczy w sprawie o sygn. akt III Cz 1810/14 odrzucił zażalenie skierowane do punktu 1 postanowienia z dnia 18 czerwca 2014 roku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydziału Cywilnego w sprawie o sygn. akt I C 463/14 i oddalił zażalenie w pozostałej części. Nie ma zatem potrzeby szczegółowego uzasadniania nieistnienia przesłanek dokonania wpisu wzmianki o niezgodności z urzędu.

Co do objętego wnioskiem żądania ujawnienia w księdze wieczystej zakazu zbywania prawa wieczystego użytkownika nieruchomości Sąd Rejonowy trafnie przyjął, iż do wniosku nie został załączony żaden dokument stanowiący podstawę wpisu takiego zakazu, natomiast kognicja Sądu wieczystoksięgowego nie obejmuje dokonywania czynności w trybie zabezpieczenia powództwa.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądzając od D. A. na rzecz (...) Park Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 107,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Na kwotę tę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika uczestnika w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 7 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U z 2013 roku, poz. 490) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.