

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2019 r., w sprawie Dz.Kw. 51482/19 referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek B. P. o wpis w księdze wieczystej (...), że każdoczesny właściciel lokalu nr (...) objętego Kw. (...) w udziale (...) części jest współużytkownikiem wieczystym działek nr (...) pochodzących z nieruchomości objętej Kw. (...), dla którego udziałem związanym z odrębną własnością lokalu jest prawo użytkowania wieczystego działki (...) (przed podziałem na działki (...) oraz części i urządzenia budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali oraz wpis, że każdoczesny właściciel lokalu nr (...) objętego Kw. (...) w udziale (...) części jest współużytkownikiem wieczystym działek nr: (...) pochodzących z nieruchomości objętej Kw. (...), dla którego udziałem związanym z odrębną własnością lokalu jest prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) (przed podziałem na działki (...) oraz części i urządzenia budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali.

Na powyższe postanowienie referendarza sądowego B. P. wniosła skargę zaskarżając je w całości.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2020 r., w sprawie Dz.Kw. 51482/19 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wniosek B. P..

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że księga wieczysta o numerze (...) prowadzona jest dla odrębnej własności lokalu nr (...), położonego w Ł., przy ul. (...). Prawem związanym z własnością lokalu jest udział w nieruchomości wspólnej, który stanowi udział w wysokości (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą (...), przez czas do dnia 18.07.2078 roku oraz w takim samym udziale własność części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W dziale II wpisano B. P. jako właściciela lokalu. Księga wieczysta Kw. Nr (...) prowadzona jest dla odrębnej własności lokalu oznaczonego nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł.. Prawem związanym z własnością lokalu jest udział w nieruchomości wspólnej, który stanowi udział w wysokości (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą (...) oraz w takim samym udziale własność części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W dziale II księgi wieczystej jako właścicielka nieruchomości ujawniona jest B. P..

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej działek gruntu nr (...), położonych w Ł. przy ul. (...), właścicielem nieruchomości jest Gmina Miejska Ł.. Przedmiotową księgę wieczystą założono po odłączeniu tych dwóch działek z księgi wieczystej (...).

W dziale III księgi wieczystej wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na to iż współużytkownikami wieczystymi działek gruntu nr (...) są właściciele lokali o numerach: 6, 5, 5A, 4, 2, 7, 8/8A.

W wyniku podziału geodezyjnego działki nr (...) i odłączenia z księgi (...) działek nr: (...) (oraz założenia dla nich nowej księgi wieczystej (...), co nastąpiło po uprzednim wyodrębnieniu szeregu lokali z księgi (...), obejmującej działkę (...) — powstała niezgodność między stanem prawnym szeregu nieruchomości lokalowych ujawnionym w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym. Usunięcie tej niezgodności nie leży w kompetencjach sądu wieczystoksięgowego.

Postępowanie wieczystoksięgowe jest swoistym postępowaniem rejestrowym, mającym na celu ujawnianie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości w oparciu o przedstawione dokumenty. Sąd wieczystoksięgowy ma ograniczoną kognicję i opiera ją wyłącznie o dokumenty. Poza granicami kognicji sądu wieczystoksięgowego jest rozstrzyganie jakichkolwiek sporów, w tym sporów własnościowych. Wobec treści aktualnych wpisów w księgach wieczystych (...), nie jest możliwe uwzględnienie wniosku.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni B. P.. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

1. Naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 kpc poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego skutkującego błędnym przyjęciem, iż nie zostały spełnione warunki formalne do dokonania wpisu;
2. naruszenie przepisów postępowania art. 626<sup>9</sup> kpc w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc poprzez oddalenie wniosków pozwanej, pomimo istnienia w księgach wieczystych nr: (...), (...), (...) i (...) będących przedmiotem badania Sadu przy wniosku wieczystoksięgowym Dz. KW 51482/19, podstawy do dokonania wpisu zgodnie z przedmiotowym wnioskiem;
3. błędną interpretację art. 10 w związku z art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez uznanie, że „usunięcie tej niezgodności nie leży w kompetencjach sądu wieczystoksięgowego”, w sytuacji istnienia bezspornej i potwierdzonej w dokumentach załączonych do akt ksiąg wieczystych LDIM/00048975/7 i LD1M/00055293/4 podstawy wpisu, którą stanowi prawo akcesoryjne związane z odrębną własnością samodzielnych lokali mieszkalnych wyodrębnionych na podstawie aktów notarialnych ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu co zostało potwierdzone przez Sąd Wieczystoksięgowy przy dokonaniu w dniu 12.02.2016r. wpisu z urzędu w dziale III księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu zgodnie ze złożonym wnioskiem, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył,**

#### **co następuje :**

Apelacja jest bezzasadna. W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., sformułowanego jako zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów wskazać należy, że zgodnie z jego treścią Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zdaniem Sądu Okręgowego, ocena materiału obwodowego przeprowadzona przez Sąd I instancji nie narusza granic swobodnej oceny dowodów, wyznaczonej dyspozycją art. 233 k.p.c. ani nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego i mieści się w ramach swobody sądu (por. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., sygn. III CKN 4/98). Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne. Zarzut obraży przepisu art. 233 k.p.c. nie może też polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99, oraz w wyroku z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Mając na uwadze powyższe Sąd w żadnej mierze nie mógł się zgodzić z zapatrywaniem strony skarżącej jakoby wobec treści aktualnych wpisów w księgach wieczystych (...), możliwe jest uwzględnienie jej wniosku. W kontekście poczynionych uwag należy skonstatować, że wbrew wywodom apelanta w realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., a przeprowadzona przez ten Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego.

Całkowicie bezzasadne są zarzuty skarżącej w zakresie naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc. Art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc jest regulacją dotycząca kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Jest to przepis szczególnie w stosunku do regulacji zakresu kognicji sądu w postępowaniu nieprocesowym. Przepis

art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. określa w sposób wyczerpujący środki dowodowe, na których podstawie sąd wieczystoksięgowy ustala podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Sąd wieczystoksięgowy ocenia, zatem jedynie wniosek i załączone do wniosku dokumenty oraz treść księgi wieczystej.

Postępowanie wieczystoksięgowe nie służy do rozstrzygania sporów o prawo, zatem jeżeli w wyniku podziału nieruchomości, w księdze wieczystej, jednej z nich jako właściciel lokalu wyodrębnionego ujawniona jest skarżąca sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do ustalania, czy osobie tej przysługuje prawo do korzystania z części wspólnych na tej i innych działkach powstałych z podziału.

Ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości może nastąpić jedynie w ramach procesu w oparciu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Niezasadny okazał się również zarzut błędnej wykładni art. 10 w związku z art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Nie doszło jednak do naruszenia tego przepisu z uwagi na brak niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Rację ma więc Sąd meriti, że jedynie poprzez powództwo określone przepisem art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece można dochodzić swoich praw. W rezultacie wywiedziona przez wnioskodawczynię apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, w związku z czym, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

***sędzia Bogdan Jachowicz sędzia Jacek Kępa sędzia Zofia Szcześniewicz***