

Sygn. akt XV Ca 1011/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Brygida Łagodzińska

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2021 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. Z.

przy uczestnictwie (...) z siedzibą w W.

o założenie księgi wieczystej, wpis uprawnionego i hipoteki umownej

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię oraz (...) w P.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 8 kwietnia 2021 r.

sygn. akt Dz.kw.72154/20

p o s t a n a w i a :

1. odrzucić apelację (...) w P.;
2. oddalić apelację wnioskodawczyni;
3. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawczynię i uczestnika postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

Brygida Łagodzińska

## UZASADNIENIE

W dniu 8 grudnia 2020 r. do Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w P. został złożony wniosek o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w budynku będącym własnością (...) w P., o wpis uprawnienia na rzecz M. Z. i hipoteki umownej na rzecz (...) SA w W..

Postanowieniem z dnia 2 marca 2021 r. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym (...) oddalił wniosek oraz obciążył wnioskodawcę kosztami postępowania w zakresie przez niego poniesionym.

W dniu 12 marca 2021 r. wnioskodawczyni złożyła skargę na powyższe orzeczenie.

Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2021 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu oddalił wniosek, a kosztami postępowania obciążył wnioskodawczynię w zakresie poniesionym.

**Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:**

Sąd wskazał, że zgodnie z dyspozycją art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć do wniosku dokumenty stanowiące podstawę żadanego wpisu. Art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c. stanowi, że założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu. Z powyższych przepisów wynika, że w celu założenia księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, wnioskodawca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów stanowiących podstawę wpisu w dziale I-O i II zakładanej księgi, co do których nie ma wątpliwości, że są ważne i prawnie skuteczne. W myśl § 107 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg w systemie informatycznym z dnia 15 lutego 2016 r. wnioski o założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu powinny, między innymi, zawierać powołanie tytułu nabycia tego prawa, nadto do wniosku należy dołączyć dokumenty stwierdzające jego nabycie oraz dokumenty stanowiące podstawy oznaczenia lokalu, chyba że dokumenty takie dostępne są w aktach innej księgi wieczystej prowadzonej przez dany sąd rejonowy. Z uwagi na treść art. 34 w zw. z art. 24 (1) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (zwanej dalej ukwh) do wpisu uprawnienia z tytułu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu powinny zostać przedłożone wszystkie dokumenty, stwierdzające nabycie prawa przez kolejnych uprawnionych od chwili powstania tego prawa. Dokumenty te są również konieczne z uwagi na fakt, że sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek dokonania oceny w zakresie czy uprawniony, na rzecz którego prawo ma zostać ujawnione, skutecznie nabył przedmiotowe prawo. Sąd Najwyższy stwierdził w uzasadnieniu postanowienia z 21 maja 2010 r., sygn. akt II CSK 641/09, że pomimo, iż akt notarialny ma charakter dokumentu urzędowego, sporządzonego przez osobę zaufania publicznego dysponującą odpowiednimi kwalifikacjami i obowiązana do kontroli zgodności z prawem dokonywanych czynności oraz do czuwania nad zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron i innych osób, sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do oceny, czy ujęta w akcie notarialnym czynność prawna jest ważna i może stanowić podstawę wpisu. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w orzeczeniach z 11 maja 2005 r., sygn. akt III CK 561/04, 26 kwietnia 2013 r., II CSK 570/12, 20 stycznia 2016 r., IV CSK 437/15 i wielu innych. Nadto w uzasadnieniu postanowienia z 16 maja 2013 r., sygn. akt IVCSK 653/12 Sąd Najwyższy powołał się na ugruntowane w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym sąd wieczystoksięgowy, w sprawie o wpis do księgi wieczystej, jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku, ponieważ w postępowaniu tym treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyklucza prowadzenie postępowania dowodowego oraz wyłączone jest stosowanie art. 316 k.p.c., więc dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu (zasada prawna, uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010 nr 6 poz. 84, postanowienie z dnia 20 października 2011 r., II CSK 322/10, niepubl., postanowienie siedmiu sędziów z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, niepubl.). Sąd Rejonowy wskazał, że w celu uwzględnienia wniosku o założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu i wpis uprawnienia na jego rzecz wnioskodawca winien przedłożyć zaświadczenie o powierzchni i położeniu lokalu oraz umowę z 8 grudnia 2020 r., a w celu wykazania, że umowa jest skuteczna w zakresie przeniesienia prawa - dokumenty stwierdzające nabycie tego prawa przez kolejnych uprawnionych. W miejsce przedłożenia tych dokumentów mogłyby zostać one opisane szczegółowo przez sporządzającego umowy notariusza wraz z potwierdzeniem ich okazania oraz podaniem rodzaju i treści dokumentu, jego daty, sygnatury i organu sporządzającego. Sąd Rejonowy stwierdził, że z uwagi na to, że chodzi o ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, wydaje się być dopuszczalnym również na mocy art. 32 ust. 1 ukwh przedłożenie oświadczenia właściciela budynku, w którym usytuowany jest lokal, do którego przedmiotowe prawo przysługuje, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...), wskazujące kiedy i na jakiej podstawie prawo to powstało oraz wymienieniem wszystkich kolejnych dokumentów, które świadczą o tym, że na skutek kolejnych zdarzeń prawnych w dniu zawarcia umowy sprzedaży z 8 grudnia 2020 r. prawo to przysługiwało E. i G. W.. Zaświadczenie takie winno zawierać informacje o rodzajach, datach i sygnaturach dokumentów stanowiących podstawę ustaleń Spółdzielni Mieszkaniowej, a także o podmiotach, które je wydał, albowiem informacje te pozwoliłyby sądowi na ocenę ważności kolejnych zdarzeń prawnych skutkujących powstaniem i przeniesieniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w kontekście treści art. 73 § 2 k.c., czyli czy jego przeniesienie nastąpiło w odpowiedniej formie, czy też we właściwy sposób stwierdzono ewentualne nabycie spadku. Analizując przedłożone wraz z wnioskiem dokumenty Sąd Rejonowy ustalił, iż niewątpliwie zostały przedłożone dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia lokalu w księdze wieczystej w postaci odpowiedniego zaświadczenia o powierzchni i położeniu lokalu. Natomiast w zakresie dokumentów stwierdzających nabycie prawa

przez wnioskodawcę stwierdził, że z załączonego do wniosku wypisu aktu notarialnego Repertorium A numer (...), stwierdzającego nabycie prawa przez E. i G. W. („sprzedających” z umowy 8 grudnia 2020 r.) wynika, że S. R. („sprzedający” z umowy 19 lipca 2002 r.) nabył przedmiotowe prawo w 1999 r. w drodze spadku (§1f), dokument stwierdzający ten fakt nie został okazany notariuszowi przy sporządzaniu umowy 19 lipca 2002 r. Natomiast w przedłożonych wraz z wnioskiem zaświadczeniach Spółdzielni Mieszkaniowej dokument dotyczący nabycia w drodze spadku nie został w ogóle wymieniony. Zatem opisane dokumenty nie są spójne i zawarte w nich obserwacje nie pozwoliły Sądowi Rejonowemu dokonać ustaleń na jakiej podstawie S. R. nabył przedmiotowe prawo, a tym samym czy umową z 19 lipca 2002 r. skutecznie zostało ono przeniesione na rzecz E. i G. W., a następnie umową zawartą w dniu 8 grudnia 2020 r. na rzecz M. Z.. W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie poszukuje dokumentów stanowiących podstawy wpisów i dokonuje oceny wniosku na podstawie dołączonych doń dokumentów. Dlatego też Sąd nie jest zobowiązany do zwracania się do innych podmiotów o wydanie dokumentów umożliwiających uwzględnienie wniosku o wpis. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy strona z jakichś powodów nie może sama takiego dokumentu uzyskać i tę okoliczność wykaże, np. przedkładając ostateczną (prawomocną) odmowę ich wydania. W niniejszej sprawie strona uzyskała odpowiedź Spółdzielni Mieszkaniowej, która odmówiła wydania zaświadczenia zawierającego dane wrażliwe z uwagi na przepisy związane z ochroną danych osobowych. Sąd Rejonowy zauważył, że jeżeli odpowiednie dokumenty nie zostaną przekazane sądowi wraz z wnioskiem lub notariuszowi sporządzającemu daną umowę i w niej dokładnie opisane, to wniosek o założenie księgi wieczystej może ewentualnie zostać uwzględniony w oparciu o zaświadczenie spółdzielni mieszkaniowej, które nie musi zawierać danych personalnych kolejnych uprawnionych z tytułu przedmiotowego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, ale będzie na tyle dokładne w zakresie opisu dokumentów, na podstawie których spółdzielnia oświadcza, że osoby przystępujące do umowy sprzedaży są uprawnione z tytułu prawa będącego jej przedmiotem, że umożliwi to ocenę skuteczności przeniesienia prawa na wnioskodawcę. Wydania takiego zaświadczenia na wniosek uprawnionego z tytułu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nie zabraniają spółdzielni mieszkaniowej żadne przepisy i dlatego też Sąd uznał, że brak jest przeszkód do uzyskania takiego dokumentu przez stronę. Reasumując Sąd ustalił, że sprzedający nie wykazali we właściwy sposób, że przysługuje im prawo będące przedmiotem obrotu, a tym samym brak jest podstaw do ustalenia, iż umowa z 8 grudnia 2020 r. stanowiąca podstawę nabycia przedmiotowego prawa przez wnioskodawczynię jest skuteczna. Dlatego uznał, że brak jest podstaw do założenia księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu objętego wnioskiem na rzecz M. Z. i wpisu prawa na jej rzecz. Natomiast brak założenia księgi dla tego prawa z wpisem na rzecz wnioskodawczymi jest przeszkodą do uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki. Wobec tego Sąd na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oddalił wniosek. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

- prawa materialnego, tj. § 107 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu i uznaniu, że przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty nie uzasadniają założenia księgi wieczystej dla żądanego prawa wnioskodawczynie;

- prawa materialnego, tj. art. 24<sup>1</sup> w zw. z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu i uznaniu, że do wniosku o wpis uprawnienia z tytułu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu powinny być przedłożone wszystkie dokumenty stwierdzające nabycie prawa przez kolejnych uprawnionych od chwili powstania tego prawa.

W oparciu o wyżej przytoczone zarzuty, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. w części, tj. w zakresie oddalenia wniosku o założenie księgi wieczystej i oddalenie wniosku o wpis uprawnionego.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. § 107 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym z dnia 15 lutego 2016 r., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że „w celu uwzględnienia wniosku o założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu i wpis uprawnienia na jego rzecz wnioskodawca winien przedłożyć (...) w celu wykazania, że umowa jest skuteczna w zakresie przeniesienia prawa – dokumenty stwierdzające nabycie tego prawa przez kolejnych uprawnionych”, w sytuacji, gdy zgodnie z § 107 ust. 2 „do wniosku dołącza się dokumenty stwierdzające nabycia prawa wymienionego w ust. 1 oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia lokalu lub domu jednorodzinnego, a także dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości, z którą dom jednorodzinny jest związany” i nic ponadto.

W oparciu o wyżej przytoczone zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w części, tj. założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w budynku będącą własnością (...) w P. przy ul. (...) oraz dokonanie wpisu uprawnienia na rzecz M. Z. oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. podlegała odrzuceniu jako niedopuszczalna.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nie jest podmiotem uprawnionym do wniesienia apelacji od postanowienia oddalającego wnioski o założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i wpis w dziale II jak również o wpisanie hipoteki umownej. Krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego wyznacza art. 626<sup>1</sup> §2 k.p.c., zgodnie z którym uczestnikami, oprócz wnioskodawcy, są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Instytucja zainteresowanego określa podmioty, które mogą wziąć udział w postępowaniu: przez przystąpienie do niego albo poprzez wezwanie dokonane przez sąd, a nadto podmioty będące z mocy samego prawa uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego (art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.). Norma zawarta w powołanym przepisie określa zatem podmiotowy zakres postępowania w sprawie o wpis do księgi wieczystej. Ponadto art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. – jako *lex specialis* w stosunku do art. 510 k.p.c. – reguluje w sposób wyczerpujący krąg uczestników w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej, wyłączając zastosowanie powołanego przepisu ogólnego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia z 16 czerwca 2004r., I CZ 48/04, OSNC 2005/6/108). Zaskarżone postanowienie nie wywołało skutku w postaci wykreślenia bądź obciążenia praw apelującej spółdzielni. Apelująca nie jest też podmiotem, na którego rzecz miał nastąpić wpis. W tej sytuacji Spółdzielnia nie należy do kręgu uczestników postępowania w niniejszej sprawie, nie jest więc legitymowana do wniesienia środka odwoławczego. Zgodnie z art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., jeśli spółdzielnia nie jest wnioskodawcą, to nie ma statusu uczestnika postępowania - z perspektywy nowo zakładanej księgi wieczystej nie jest bowiem osobą, której nieruchomości obciążono ( vide: Michał Kućka, Komentarz do art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Sytuacji tej nie zmienia fakt, że Sąd Rejonowy uznał za uczestnika postępowania apelującego, gdyż takiej kwalifikacji sprzeciwia się art. 626<sup>1</sup> §2 k.p.c. Ubocznie należy zauważyć, że zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek zawiadomić spółdzielnię mieszkaniową w dwóch przypadkach, tj. o założeniu księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a także o wpisie hipoteki do takiej księgi, choćby spółdzielnia nie była uczestnikiem postępowania w danej sprawie. Przy czym spółdzielnia nie staje się uczestnikiem postępowania, a zawiadomienie ma charakter informacyjny. Nakaz, który wynika z art. 26 ust. 3 u.k.w.h., skorelowano z obowiązkiem spółdzielni dotyczącym prowadzenia rejestru lokali, dla których założono księgi wieczyste (art. 17<sup>6</sup> u.s.m.) – vide: T. C., Komentarz do art.26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ma to dla spółdzielni znaczenie choćby dlatego, że w wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię (vide: art. 17<sup>12</sup> u.s.m.) – por. M. K., Komentarz do art.26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 373§1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. odrzucił apelację Spółdzielni jako niedopuszczalną.

Apelacja wnioskodawczyni okazała się natomiast bezzasadna.

Tytułem wstępu, wskazać należy, iż zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosków dokumentów oraz treść księgi wieczystej (jeżeli taka księga istnieje). Przepis ten, będący odpowiednikiem dawnego art. 46 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, wyznacza możliwy zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Chodzi tu o kognicję znacznie zawężoną, ograniczoną bowiem jedynie do badania tych elementów, które są wymienione wyraźnie w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., tj. treści samego wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Tak zredukowany zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z celu tego postępowania w postaci prawidłowego ustalenia stanu prawnorzeczonego nieruchomości. Przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację. Takie stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: postanowienie z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04; postanowienie z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001/12/183; postanowienie z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06). Oznacza to, że również Sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis (lub jego odmowa) pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści zgłoszonego wniosku, treści i formy przedłożonych dokumentów, stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu lub jego odmowy) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji powinna być zatem ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis (vide: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13).

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne.

W szczególności Sąd wieczystoksięgowy nie przekroczył granic swojej kognicji, bowiem opierał się na dokumentach złożonych wraz z wnioskiem, a zaskarżone postanowienie zostało wydane na podstawie dokumentów szczegółowo wymienionych w treści uzasadnienia. Rolą sądu wieczystoksięgowego jest takie rozstrzygnięcie wniosków - nawet w granicach wąsko określonej kognicji - które następuje zgodnie z obowiązującym prawem i realizuje główny cel, w jakim są tworzone księgi wieczyste – ustalenie stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.). W rezultacie uwzględnienia wniosku przez sąd nie może dojść do sytuacji, w której wpis nie odzwierciedlałby rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

Stosownie do art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Przy rozpoznawaniu wniosku o założenie księgi wieczystej sąd bada też, czy przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty uzasadniają założenie księgi wieczystej, tzn. czy czynność prawna, na którą powołuje się wnioskodawca stanowi o skutecznym nabyciu prawa własności. Przy tym, zdaniem Sądu Okręgowego, bezsprzecznie, pomimo jedynie formalnej analizy wniosku i ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego, sąd ten jest uprawniony do ustalania materialnoprawnej skuteczności czynności prawnych będących podstawą wpisu. Taki pogląd jest bowiem ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przyjmującym, że czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem jej skuteczności materialnej (vide: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964/2/36, z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNC 1972/6/110 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1996/4/47). Analizując te okoliczności, sąd wieczystoksięgowy nie wydaje merytorycznych orzeczeń dotyczących stwierdzenia bezskuteczności czy nieważności czynności prawnych - do tego bowiem powołany jest sąd cywilny w procesie. Nie oznacza to jednak, iż sąd wieczystoksięgowy nie dokonuje

własnych ustaleń w tym zakresie i dopiero stwierdzenie nieważności czy bezskuteczności czynności prawnej w procesie cywilnym stanowiłoby przesłankę, czy też niejako prejudykat dla sądu wieczystoksięgowego. Przypomnienia wymaga, iż jedną z podstawowych zasad prawa cywilnego jest reguła *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugiego więcej prawa niż sam ma). Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Uregulowanie zawarte w art. 34 u.k.w.h. ma w szczególności zapewnić ciągłość następstw prawnych pomiędzy osobami wpisanymi do księgi wieczystej jako właściciele, choć nie wynika z niego konieczność wpisania do księgi kaźdoczesnego właściciela nieruchomości. Przepis ten wprowadza jedną z zasad związanych z instytucją ksiąg wieczystych, a mianowicie zasadę ciągłości wpisów. Konsekwencją tej zasady jest to, iż osoba ubiegająca się o wpis musi albo wykazać wprost, że jest następcą prawnym osoby aktualnie wpisanej do księgi wieczystej, albo przedstawić i wykazać ciąg następstw prawnych po niej.

Należy też podnieść, iż nabycie własności w drodze dziedziczenia nie jest nabyciem w drodze czynności prawnej, a niewątpliwie jednak umożliwia wykazanie następstwa prawnego i tym samym zachowanie zasady ciągłości następstw. Dla spełnienia celu do jakiego zostały powołane księgi wieczyste (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.) powyższa zasada ciągłości wpisów ma bardzo istotne znaczenie służące ochronie osób, które podejmują swoje czynności w zaufaniu do treści wpisów w tych księgach.

Zdaniem Sądu Okręgowego, prawidłowe jest stanowisko Sądu Rejonowego, że w sprawie o założenie księgi wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu takie następstwo prawne należy wykazać począwszy od uprawnionego, którego prawo ma źródło w nabyciu, przez nieprzerwany ciąg następstwa prawnego aż po aktualnego nabywcę. Jest to jedna z przesłanek dopuszczalności wpisu. Tymczasem do wniosku nie dołączono dokumentu stwierdzającego nabycie prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ani też postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, z którego wynikałoby, że S. R. uzyskał ograniczone prawo do spółdzielczego lokalu. Sąd Rejonowy trafnie zwrócił uwagę na treść aktu notarialnego Rep (...) z dnia 19 lipca 2002 r., sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w P. przy ulicy (...) przed notariuszem M. B.. Znajduje się tam jedynie oświadczenie o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez S. R. w drodze spadku, jednak nie dokonano konkretyzacji tytułu prawnego na podstawie którego doszło do dziedziczenia, a stosowny dokument dotyczący nabycia praw do lokalu w drodze spadku (czy to w formie postanowienia czy aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem) nie był nawet okazany notariuszowi M. B., który bynajmniej nie mógł zweryfikować jego treści. Akt notarialny Rep (...) z dnia 19 lipca 2002 r. nie pozwala zatem na stwierdzenie, czy i jakie prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługiwało S. R.. Sąd pierwszej instancji ma rację, że sam fakt zawarcia umowy, nawet przed notariuszem nie oznacza *per se* automatycznego, bezkrytycznego jej akceptowania, gdyż notariusz nie może legitymizować powagą swojego urzędu oświadczeń obywatela, bez ich wcześniejszej weryfikacji.

Sąd Rejonowy zbadał treść i formę wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów, słusznie uznając, że przedstawione przez wnioskodawczynię dokumenty nie są spójne, w szczególności zaś nie pozwalają na dokonanie jednoznacznego stwierdzenia na jakiej podstawie S. R. nabył przedmiotowe prawo, a co za tym idzie czy umową z dnia 19 lipca 2002 r. zostało ono skutecznie przeniesione na rzecz E. i G. W., a następnie umową z dnia 8 grudnia 2020 r. na rzecz E. Z.. Brak dokumentów potwierdzających kiedy i na jakiej podstawie powstało prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz dokumentów wskazujących, że na skutek kolejnych zdarzeń, czynności prawnych prawo to przysługiwało E. i G. W. w dniu sprzedaży 8 grudnia 2020 roku skutkowało odmową wpisu.

Przy tym wskazać należy, że nieuprawnione jest wzywianie w takiej sytuacji do „uzupełnienia wniosku”. Z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. wynika wprost, że przesłanką oddalenia wniosku o wpis jest zarówno brak podstaw do jego dokonania, jak i istnienie ku temu przeszkód. Brak podstaw do dokonania wpisu ma miejsce wtedy, gdy dokumenty, z których

wnioskodawca wywodzi żądanie dokonania konkretnego wpisu nie pozwalają na jego dokonanie ze względów merytorycznych, gdyż nie wynika z nich, żeby powstało czy istniało prawo, o wpis którego zabiega. Przeszkoda do dokonania wpisu istnieje natomiast wtedy, gdy nie może on nastąpić z uwagi na brak dostatecznych danych, które także powinny znajdować oparcie w dokumentach. W postanowieniu z dnia 9 marca 2004 r., V CK 448/03, Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż brak formalny wniosku o wpis to jego brak jako pisma procesowego. Możliwość usuwania takiego braku na podstawie wezwania, przy odpowiednim (art. 13 § 2 k.p.c.) zastosowaniu art. 130 k.p.c. dopuszcza się również w postępowaniu wieczystoksięgowym. Nie takiego braku dotyczy jednak art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. stanowi w szczególności brak odpowiednich dokumentów (w niniejszej sprawie – wykazujących prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego). W obowiązującym, zmienionym w stosunku do poprzedniego (uchylony art. 48 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), stanie prawnym brak jest podstaw do wzywania do usunięcia przeszkody do wpisu. Jednoznaczne brzmienie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. nakazuje w takim wypadku wprost oddalenie wniosku (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r., V CSK 573/13).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawczyni.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 520§1 k.p.c. obciążając nimi uczestników w zakresie poniesionym.

Brygida Łagodzińska