

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2019 r., w sprawie Dz.Kw. 22917/18 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek M. K. o wpis w dziale II księgi wieczystej (...).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że w dniu 1 czerwca 2018 roku (w rzeczywistości w dniu 30 maja 2018 r.) złożono wniosek o wpisanie w dziale II księgi wieczystej (...) jako współwłaścicieli nieruchomości: M. K. w udziale 3/16 części, T. B. (1) w udziale 3/16 części, M. E. w udziale 1/32 części oraz A. A. (1) w udziale 3/32 części, załączając do wniosku akt darowizny z dnia 30 stycznia 2002 roku sporządzony w Izraelu z podpisami notarialnie poświadczonymi (z tłumaczeniem na język polski poświadczenia autentyczności podpisów) oraz z klauzulą apostille tego poświadczenia. Zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jak stanowi przepis art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla zabudowanej nieruchomości gruntowej, działki nr (...) o pow. 0,0946 ha położonej w Ł. przy ul. (...). W dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości wpisana jest Gmina Miejska Ł.. Z księgi wieczystej (...) wyodrębniono pięć lokali o numerach (...) i założono dla nich odrębne księgi wieczyste. Pierwotnie jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi (...) ujawnieni byli D. S. i R. S. w udziałach po 1/2 części każdy z nich, po przepisaniu ich prawa własności z działu II księgi Rep. H.. Nr (...). Następnie w dziale II księgi wieczystej ujawniono Skarb Państwa na podstawie postanowienia Sadu Powiatowego dla m. Łodzi w Ł. z dnia 7 grudnia 1959r. wydanego w sprawie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na podstawie przedawnienia (zasiedzenia). W dniu 24 sierpnia 1993r. ujawniono w dziale II księgi wieczystej jako właściciela przedmiotowej nieruchomości Gminę Miejską Ł. na podstawie decyzji z dnia 11 marca 1993r. stwierdzającej nabycie z mocy prawa własności nieruchomości. Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2008r., wydanym w sprawie o wznowienie postępowania zakończonemu prawomocnym postanowieniem Sądu Powiatowego dla Miasta Ł. w Ł. sygn. akt V Ns I 2518/59 Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo - wniosek Skarbu Państwa w zakresie nabycia przez zasiedzenie (przedawnienie) udziału w wysokości połowy we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (sygn. akt II C 455/08). Z uzasadnienia orzeczenia wynika, iż zapadłe w sprawie orzeczenie dotyczy udziału w wysokości 1/2 przypadającego M. S.. Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji Nr 601 z dnia 12 sierpnia 2010r. stwierdzono, że w części obejmującej sprzedane lokale nr (...) wraz z przynależnymi tym lokalom udziałami we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udziałami w prawie użytkowania wieczystego odpowiedniej części przedmiotowej działki położonej w Ł. przy ul. (...), (łącznie udziały związane z własnością wszystkich pięciu lokali to (...) części) decyzja Wojewody (...) z dnia 11 marca 1993r. znak: GG.III- (...) stwierdzająca nabycie przez Gminę Ł. z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części decyzja stwierdza nieważność zaskarżonej decyzji z dnia 11 marca 1993r.

Jak ustalił dalej Sąd Rejonowy wnioskodawca i uczestnicy postępowania to spadkobiercy D. i R. małżonków S.. Spadek po D. S., synu J. Ł. i R. nabyli: córka M. S. i syn H. S. (1) po 1/2 części każde z nich. Spadek po R. S., nabyli: syn H. S. (1) i córka M. A. (z domu S.) po 1/2 części każde z nich. Spadek po M. S. z domu S., córce D. i R., nabyli: mąż J. A. i brat H. S. (1) po 1/2 części każdy z nich. W dniu 30 stycznia 2002 roku sporządzono „Akt darowizny”, z którego wynika, że H. S. (1) darował nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), po połowie, swoim dzieciom R. K. i T. B.. Spadek po R. K. córce H. i F., nabył mąż M. K., syn J. i M. w całości. Spadek po J. A., synu S. i S. nabyła żona M. E. w 1/4 części oraz córka A. A. (1) w 3/4 częściach.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że wobec wznowienia postępowania zakończonemu prawomocnym postanowieniem Sądu Powiatowego dla m. Łodzi w Ł. w sprawie V Ns I 2518/59 oddalono powództwo - wniosek Skarbu Państwa w zakresie nabycia przez zasiedzenie (przedawnienie) udziału w wysokości połowy we współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) należącego do M. S.. Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Ł. z dnia 1 października

1945 roku przywrócono M. S. posiadanie przedmiotowej nieruchomości, zatem to jej udział nie mógł być uznany za majątek opuszczony w świetle przepisu art. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i ponemieckich i przejęty na rzecz Skarbu Państwa z mocy prawa przez przedawnienie (zasiedzenie). Zatem Skarb Państwa nie nabył udziału w wysokości 1/2 w przedmiotowej nieruchomości, należącego do M. S., a odziedziczonego po rodzicach D. i R. małżonkach S..

Wnioskodawca, złożył wraz z wnioskiem: akt darowizny z dnia 30 stycznia 2002r. sporządzony w Izraelu z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza w Izraelu M. F., mocą którego H. S. (1) darował nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) w Ł. w równych częściach swoim dzieciom: R. K. i T. B.. Poświadczenie przez notariusza autentyczności podpisów na wskazanym akcie darowizny zostało przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego na język polski i załączone do wniosku. Oryginał poświadczenia autentyczności podpisów (sporządzony w języku angielskim i hebrajskim) przedłożono wraz z klauzulą apostille zamieszczoną na tym dokumencie (klauzula apostille sporządzona jest w języku angielskim i hebrajskim), wnioskodawca wraz ze skargą przedłożył tłumaczenie na język polski kserokopii klauzuli apostille. Z treści aktu darowizny wynika, że H. S. (1) darował swoim dzieciom nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...). Tymczasem darczyńca nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, lecz jej współwłaścicielem. Nie mógł zatem przenieść więcej praw, niż sam posiadał. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, która powinna wywołać również skutek rozporządzający, w razie jej zawarcia przez osobę nieuprawnioną jest bezskuteczna w zakresie przeniesienia prawa własności. Natomiast umowa rozporządzająca (rzeczowa) zawarta przez osobę nieuprawnioną jest nieważna. Niedopuszczalne zatem, zdaniem Sądu Rejonowego było dokonanie wpisu wykraczającego poza wniosek lub modyfikującego jego treść, tak aby odpowiadał rzeczywistemu stanowi prawnemu. Przepis art. 34 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że wpis w księdze wieczystej może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte jest lub zostaje jednocześnie wpisana w księdze wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. W tych okolicznościach wniosek w sprecyzowanym kształcie nie może zostać uwzględniony. Z przedstawionych przez wnioskodawcę dokumentów nie wynika, by wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania T. B. (2), A. A. (1) oraz M. E. byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach określonych w żądaniu wniosku. W wyniku wznowienia postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Powiatowego dla miasta Ł. w sprawie V Ns 12518/59 oddalono powództwo - wniosek Skarbu Państwa w zakresie nabycia przez zasiedzenie (przedawnienie) udziału w wysokości połowy we współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...), a należącego do M. S.. A zatem współwłaścicielami nieruchomości w zakresie połowy udziału we współwłasności są następcy prawni M. S..

Apelację od tego postanowienia złożyli: wnioskodawca oraz uczestnik postępowania T. B. (2). Zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wyniki sprawy, a to przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego i badanie kwestii dotyczących skuteczności czynności prawnej, która ma stanowić podstawę wnioskowanego wpisu, art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. przez oddalenie wniosku o wpis prawa własności, mimo że wnioskodawca wykazał odpowiednimi dokumentami swoje następstwo prawne po osobie wpisanej do księgi wieczystej; naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 155 § 1 k.c. oraz art. 58 k.c. polegającą na przyjęciu, że umowa darowizny H. S. (1) na rzecz swoich dzieci nie może stanowić podstawy wpisu prawa własności w księdze wieczystej ponieważ jest nieważna, gdyż darczyńca jest współwłaścicielem nieruchomości będącej przedmiotem darowizny, a nie jej jedynym właścicielem i nie mógł przenieść więcej praw niż sam posiadał. W konkluzji wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez dokonanie wpisu o treści wynikającej z wniosku.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja jest bezzasadna. Zarzut naruszenia przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego i badanie kwestii dotyczących skuteczności czynności prawnej, która ma stanowić podstawę wnioskowanego wpisu stanowi wyłącznie wynik błędnej wykładni wskazanego przepisu dokonanej

przez autora apelacji. Na poparcie zarzutu skarżący powołali się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2015 r. w sprawie II CSK 348/14. Sąd Najwyższy uznał tu, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie bada kwestii dotyczących skuteczności czynności prawnej uprawnionej osoby, która ma stanowić podstawę wnioskowanego wpisu. Sąd wieczystoksięgowy nie został wyposażony w instrumenty odpowiednie do ich wyjaśnienia i do sądu tego nie należy prowadzenie postępowania zmierzającego do rozstrzygnięcia o ich zasadności. W dalszej jednak części uzasadnienia – Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli przedłożone dokumenty nie wywołują wątpliwości skutkujących uznaniem nieważności czynności prawnej na podstawie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, sąd nie może odmówić dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem. Na tym właśnie polega istota sprawy. Z treści księgi wieczystej wynikało bowiem, że darczyńca przeniósł więcej praw aniżeli posiadał. Powstała więc wątpliwość i stanowisko, że sąd nie może odmówić dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem nie ma już w przedmiotowym stanie faktycznym zastosowania.

Przywołać w tym miejscu należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 3 lipca 2019 r. w sprawie II CSK 807/18, że w postępowaniu wieczystoksięgowym kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu. Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywaniu wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości. Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego. Z kolei w postanowieniu z dnia 5 kwietnia 2017 r. w sprawie II CSK 546/16 Sąd Najwyższy przyjął, że zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym w obu instancjach określony został w art. 626⁸ § 2 k.p.c., który wskazuje, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również ocenę, czy czynność materialnoprawna stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Dalej, w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2016 r. w sprawie IV CSK 437/15 Sąd Najwyższy podniósł, że obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi zatem ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Trzeba jednak podkreślić, że podstawę tej oceny stanowią mogą wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym bowiem sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626⁸ § 2 k.p.c., ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów. Wszystkie te poglądy, Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Oczywistym jest, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczony do badania wniosku, dołączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej. To jednak ze złożonych do wniosku dokumentów w opozycji do treści księgi wieczystej wynika, że darczyńca przeniósł na osoby obdarowane więcej praw aniżeli sam posiadał. Z wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 12 czerwca 2008 r., w sprawie II C 455/08 wynika, że oddalono w nim wniosek Skarbu Państwa o zasiedzenie (przemilczenie) udziału we współwłasności nieruchomości wynoszącego 1/2 część, a przynależnego M. S. jako spadkobierczyni D. S. i R. vel R. S.. Druga z tych „połówek” pozostała więc nadal własnością Skarbu Państwa. Część należąca do M. S. (z męża A.) przeszła w drodze dziedziczenia na rzecz jej męża i brata H. S. (1) w częściach równych. H. S. (2) mógł więc zadysponować wyłącznie udziałem we współwłasności stanowiącym 1/4

część. W tym, kontekście niezasadnym jest zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 155 § 1 k.c. oraz art. 58 k.c. polegającą na przyjęciu, że umowa darowizny H. S. (1) na rzecz swoich dzieci nie może stanowić podstawy wpisu prawa własności w księdze wieczystej ponieważ jest nieważna, gdyż darczyńca jest współwłaścicielem nieruchomości będącej przedmiotem darowizny, a nie jej jedynym właścicielem i nie mógł przenieść więcej praw niż sam posiadał. Wbrew tezie apelacji, zdaniem Sądu Okręgowego z przepisów art. 92 § 2 k.c., art. 169 § 2 k.c. i art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie można wywieść wniosku, że przepisy te sankcjonują, a nawet wręcz zezwalają na zbycie rzeczy – w tym nieruchomości – przez nie właściciela. Przepis art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy rękojmi publicznej ksiąg wieczystych i w oparciu o ten przepis nie można twierdzić, że prawo pozwala na skuteczne zbycie cudzej nieruchomości. Przepis art. 169 § 2 k.c. odnosi się wyłącznie do rzeczy ruchomych. Z kolei przepis art. 92 § 2 k.c. dotyczący rozporządzenia rzeczą sprzecznie z warunkiem. Także z przepisu art. 556 § 3 k.c. nie można wywieść żadnych wniosków albowiem przepisu takiego nie ma i nigdy nie było. Zastosowanie w tej sprawie przywołanego w apelacji stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 23 października 2002 r. w sprawie I CKN 550/01 nie jest możliwe, bowiem zgodnie z nim sprzedaż nieruchomości przez nieuprawnionego nabywcę działającego w złej wierze nie powoduje nieważności tej umowy lecz jej bezskuteczność. To zupełnie inny stan faktyczny. Ale nawet podzielaając wątpliwości skarżących co do nieważności umowy darowizny, niewątpliwie była ona bezskuteczna – co już samo w sobie stanowi wystarczającą przesłankę do oddalenia wniosku. Skarżący w apelacji podnoszą, że „nie można uznać, że H. S. (1) rozporządził prawem, które do niego nie należy, albowiem uprawniony nabywa tylko tyle prawa, ile przysługuje jego poprzednikowi”. Teza, że „nie można uznać, że H. S. (1) rozporządził prawem, które do niego nie należy” jest zaskakująca – bo oczywistym jest, że przedmiot umowy darowizny przewyższał udział w rzeczy darowanej a należący do darczyńcy. Być może chodzi jednak skarżącym o to, że obdarowani otrzymali tyle, ile sam miał darczyńca i to winno stanowić podstawę wpisu. Jednak - nie można nie zauważyć, że zachodzi tu sprzeczność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości a wnioskiem. Wnoszono bowiem o wpisanie w dziale II księgi wieczystej jako współwłaścicieli nieruchomości: M. K. w udziale 3/16 części, T. B. (1) w udziale 3/16 części, M. E. w udziale 1/32 części oraz A. A. (1) w udziale 3/32 części, w sytuacji gdy – nawet przy uznaniu umowy darowizny za ważną i skuteczną w obszarze własności H. S. (1)- udziały następców prawnych M. S. wyglądają następująco : M. K. – 4/32, T. B. (2) – 4/32, M. E. – 2/32 i A. A. (1) – 6/32. Sąd wieczystoksięgowy – co wątpliwości nie budzi – obowiązany jest badać treść wniosku, a treść wniosku w tej sprawie sprzeczna jest z treścią dokumentów.

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