

Sygn. akt II Ca 581/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 listopada 2014 r. **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym :

**Przewodniczący - SSO Ireneusz Płowaś**

**Sędziowie: SO Janusz Kasnowski**

**SO Aurelia Pietrzak (spr.)**

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Miasta i Gminy S.

z udziałem Skarbu Państwa - Starosty (...)

o założenie księgi wieczystej i wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 11 czerwca 2014 r., sygn. (...), KW Nr

(...)

**postanawia:**

**oddalić apelację**

sygn. akt II Ca 581/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Gmina i Miasto S. wniósł o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej położonej w S., oznaczonej jako działki ewidencyjne: nr (...) o powierzchni 0,2553 ha, nr(...)o powierzchni 0,0082 ha, nr (...) o powierzchni 0,0012 ha i nr (...) o powierzchni 22,4953 ha oraz o wpisanie jego w nowozałożonej księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości, na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 11 marca 1992r. według wnioskodawcy wskazane powyżej działki w nim wymienione są objęte księgą wieczystą KW Nr (...). Do wniosku dołączono powyższą decyzję oraz wypisy z rejestru gruntów i wyrysy z mapy ewidencyjnej z dnia 24 października 2013 r., dotyczące działek objętych wnioskiem. Jednocześnie w piśmie załączonym do wniosku wnioskodawca wskazał, że dotychczas nie ujawniono w księdze wieczystej decyzji komunalizacyjnej z uwagi na brak możliwości odłączenia nieruchomości objętej decyzją z powyższej księgi wieczystej, z powodu braku zapasu gruntów Skarbu Państwa w wymienionej księdze.

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2014 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy oddalił wniosek. Orzeczenie to na skutek skargi wnioskodawcy utraciło moc.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2014 r. oddalił wniosek.

Na wstępie swoich rozważań Sąd przytoczył treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., po czym wskazał, że księga wieczysta KW Nr (...) jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej położonej w S., w skład której wchodzi działka ewidencyjna nr (...) o

powierzchni 0,1794 ha, której właścicielem jest Skarb Państwa. Księga ta została założona w dniu 22 stycznia 1959 r. Obszar, dla którego prowadzono powyższą księgę wynosił 73,6442 ha. Załączona do wniosku decyzja stwierdzająca nabycie własności przez wnioskodawcę wymienionych w nich działek, uregulowanych w KW Nr (...), uprawomocniła się z dniem 1 kwietnia 1992 r. Wówczas nieruchomości objęta powyższą księgą miała powierzchnię 68,0543 ha, czyli przekraczała łączną powierzchnię działek wskazanych w decyzji. Jednakże w dniu 6 stycznia 2004 r. odłączono od niej nieruchomości o powierzchni 54,1150 ha. Od tego momentu, powierzchnia nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej KW Nr (...) stała się mniejsza niż obszar podany w przedmiotowej decyzji. Nadto Sąd zaznaczył, że działki objęte wnioskiem, o łącznej powierzchni 22,76 ha, nie były wymienione w wyciągu zmian gruntowych z dnia 3 kwietnia 2003 r. W związku z tym treść tego dokumentu pozostaje w sprzeczności z dołączonymi do wniosku wypisami z rejestru zmian gruntów z dnia 24 października 2013 r., który także nie odpowiada stanowi ujawnionemu w księdze wieczystej KW Nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał, że nie jest wiadome czemu wnioskodawca dopiero po upływie ponad 20 lat od uprawomocnienia się decyzji komunalizacyjnej występuje z przedmiotowym wnioskiem, jednakże aktualnie, na skutek dalszych odłączeń, powierzchnia nieruchomości zmniejszyła się do obecnego stanu wynoszącego 0,1794 ha.

Następnie Sąd zaznaczył, że wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości dokonywane są na podstawie dokumentów geodezyjnych wydanych przez właściwe organy. Problemy związane z brakiem powierzchni w księgach wieczystych wynikają m.in. z wieloletniej praktyki tych organów wydawania wyciągów z wykazu zmian gruntowych, w których nie wymieniano wszystkich działek objętych daną księgą wieczystą, a jedynie działki podlegające odłączeniu i posługiwano się pojęciami „zapas ziemi” i „niezmieniona reszta”. Taki sposób sporządzania wyciągów sprawiał, że aktualny stan nieruchomości co do działek, z których się ona składała pozostawał poza kontrolą sądu. Dopóki nieruchomości obejmowała powierzchnię większą niż powierzchnia odłączanych działek, Sąd nie miał podstaw do kwestionowania dokumentów geodezyjnych, będących podstawą wpisów. Właściciel nieruchomości – Skarb Państwa – nie kwestionował wpisów odłączających kolejne działki z przedmiotowej księgi wieczystej.

Aby możliwe było odłączenie określonej działki z księgi wieczystej musi być ona najpierw w niej ujawniona. Sąd stwierdził, że wnioskodawca nie żądał ujawnienia podanych przez siebie działek w księdze wieczystej KW Nr (...). Nawet gdyby takie żądanie sformułował, Sąd nie mógłby dopisać obszaru przeszło 20 ha do powierzchni wynoszącej 0,1794 ha na skutek przyłączenia do tej księgi wieczystej. Nadto obecny stan wpisów nie pozwala odłączyć z powyższej księgi tak znacznej powierzchni.

Uwzględniając powyższe Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 1 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i zwrócił uwagę na przepisy Działu IV rozdziału 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, z których jednoznacznie wynika, że w przypadku nieruchomości, które miały już założone księgi wieczyste, założenie księgi jest możliwe tylko w przypadku zaginięcia lub zniszczenia księgi wieczystej, albo odłączeni części nieruchomości z księgi istniejącej. Poza tymi przypadkami księga wieczysta może być założona wyłącznie dla nieruchomości, która księgi wieczystej nigdy nie miała. Z oświadczenia wnioskodawcy wynika, że nieruchomości, dla której miała być założona księga wieczysta miała już księgę wieczystą, która nie zaginęła i nie uległa zniszczeniu. W związku z tym nie było podstaw do uwzględnienia wniosku i dlatego też Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji postanowienia w oparciu o art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Apelację od postanowienia złożył wnioskodawca zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, mogące mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że w sprawie występuje brak podstaw do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej położonej w S. w postaci działek (...), co skutkowało oddaleniem wniosku,

b) art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez niewystarczające zbadanie treści dokumentów załączonych do wniosku oraz treści księgi wieczystej, co skutkowało przyjęciem błędnych ustaleń co do stanu prawnego nieruchomości,

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę zebranego sprawie materiału dowodowego oraz niewyjaśnienie powstałych na jego tle rozbieżności,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji uniemożliwienie właścicielowi ujawnienia swojego prawa w księdze wieczystej.

Wskazując na powyższe wnioskodawca domagał się zmiany postanowienia i uwzględnienia jego wniosku, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów w świetle aktualnej treści księgi wieczystej KW Nr (...) (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.), trafnie uznając, że nie ma możliwości założenia nowej księgi wieczystej dla działek o łącznej powierzchni 22,76 ha poprzez ich odłączenie od nieruchomości objętej powyższą księgą wieczystą, której obszar aktualnie wynosi 0,1794 ha.

Zarzuty zawarte w apelacji w istocie sprowadzają się do tego, że Sąd pierwszej instancji nie kwestionując prawdziwości załączonych do wniosku dokumentów, w szczególności decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 11 marca 1992 r. potwierdzającej prawo własności wnioskodawcy do działek w niej wymienionych, które według tej decyzji są objęte księgą wieczystą KW Nr (...), odmówił urządzenia nowej księgi wieczystej dla wskazanych we wniosku działek przyznając kluczową rolę w sprawie dokumentom, które nie zostały załączone przez wnioskodawcę.

Odnosząc się do twierdzeń wnioskodawcy, Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązkiem sądu jest nie tylko ocena wniosku i załączonych do niego dokumentów, ale także badanie księgi wieczystej, co obejmuje również poddanie analizie dokumentów przechowywanych w aktach tej księgi wieczystej przez pryzmat treści wniosku i dokumentów do niego przedłożonych, które mają uzasadniać żądanie. Żądanie zawarte we wniosku nie może bowiem pozostawać w sprzeczności ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej. Stan prawny nieruchomości musi umożliwiać uwzględnienie wniosku. Fakt, iż wnioskodawca jest osobą uprawnioną do wystąpienia z wnioskiem o konkretnej treści nie przesądza jeszcze o istnieniu podstaw do uczynienia zadość jego żądaniu. Trzeba mieć na uwadze, że dokonywanie wpisów, w tym odłączanie działek i zakładanie nowych ksiąg wieczystych, w oderwaniu od stanu nieruchomości ujawnionego w objętej wnioskiem księdze wieczystej, potwierdzonego zawartymi w jej aktach dokumentami, pozostaje w sprzeczności z rolą ksiąg wieczystych, które mają dawać gwarancję, że wpisy w nich zawarte są prawidłowe.

Analizując treść księgi wieczystej KW Nr (...) wraz z dokumentami zawartymi w aktach tej księgi Sąd pierwszej instancji słusznie stwierdził, że aktualnie nie ma możliwości odłączenia od niej działek wymienionych we wniosku o łącznej powierzchni przekraczającej 22 ha, albowiem stan powierzchni nieruchomości wpisanej do tej księgi – na skutek wcześniejszych odłączeń – wynosi zaledwie 0,1794 ha. Istotnie treść załączonej do wniosku decyzji komunalizacyjnej nie budzi wątpliwości, jednakże okoliczność przysługiwania wnioskodawcy prawa własności do działek podanych we wniosku nie może w realiach tej konkretnej sprawy skutkować jego uwzględnieniem.

Wnioskodawca w apelacji zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 r. Nr 19, poz. 147; dalej: „u.k.w.h.”), tymczasem wskazać należy, że to sam skarżący uchybił temu przepisowi, bowiem nie wystąpił z wnioskiem o odłączenie od księgi wieczystej KW Nr (...) działek wymienionych w decyzji Wojewody (...) z dnia 11 marca 1992 r. i założenie dla nich nowej księgi wieczystej ze wskazaniem jego jako właściciela nieruchomości niezwłocznie po uprawomocnieniu się tej decyzji, tylko zwlekał z jego złożeniem przeszło 20 lat. Co prawda zapis dotyczący obowiązku niezwłocznego ujawnienia prawa przez właściciela pojawił się w omawianym przepisie na skutek jego nowelizacji dopiero w 2001 r., jednakże nie ulega wątpliwości, że

już z pierwotnego brzmienia art. 35 ust. 1 u.k.w.h. wynikało, że właściciel nie mógł zwlekać z dokonaniem wpisu w księdze wieczystej, o czym świadczyła możliwość nałożenia na niego grzywny w przypadku opieszałości w wykonaniu powyższego obowiązku. Przez ten okres, kiedy to wnioskodawca dysponował przedmiotową decyzją, z niewiadomych przyczyn jej nie ujawniając, stan nieruchomości uległ takim zmianom, że na skutek kolejnych odłączeń z tej księgi wieczystej poszczególnych działek, obecnie nie ma możliwości uwzględnienia przedmiotowego wniosku, który – jak już była o tym mowa – w istocie powinien zostać złożony ponad 20 lat temu i wówczas z pewnością zostałyby on zaaprobowany. Zgodzić się należy z wnioskodawcą, gdy twierdzi, że nie można obarczać go winą za to, że organy prowadzące ewidencję gruntów dopuściły się ewentualnych uchybień przy wydawaniu wyciągów z wykazu zmian gruntowych, które doprowadziły do wystąpienia problemu z brakiem powierzchni w księdze wieczystej. Jednakże nie ulega wątpliwości, że istnieją podstawy do przypisania wnioskodawcy winy w tym, że z tak znacznym opóźnieniem występuje z przedmiotowym wnioskiem, podczas gdy ciążył na nim obowiązek ujawnienia swojego prawa niezwłocznie po jego uzyskaniu. A tym samym pozbawił się możliwości ewentualnego skarżenia orzeczeń Sądu w kwestii dotyczącej przedmiotowej księgi wieczystej, skoro bowiem nie był ujawniony jako właściciel, Sąd nie mógł wiedzieć, że jest zainteresowanym w sprawie.

Słusznie Sąd Rejonowy wskazuje, że wnioski o odłączenie poszczególnych działek z przedmiotowej księgi wieczystej, jakie były składane w okresie od 1992 r. do chwili obecnej, z racji treści dokumentów wystawianych przez organy prowadzące ewidencję gruntów, nie pozwalały na skontrolowanie powierzchni nieruchomości pozostającej w przedmiotowej księdze wieczystej, z racji tego, że była ona większa od części odłączanej. Obecnie jednak pozostała powierzchnia ujawniona w księdze wieczystej jest zdecydowanie mniejsza od tej podanej we wniosku. Stanu prawnego nieruchomości w tym zakresie nie zmienia treść wypisu z rejestru gruntów wydanego przez Starostę (...) w dniu 24 października 2013 r., z którego wynika, że działki nr (...) o łącznej powierzchni 22,76 ha są objęte księgą wieczystą KW Nr (...). Akta księgi nie wskazują na to, by powyższe działki były aktualnie ujawnione w księdze wieczystej KW Nr (...). A ich ujawnienie jest niezbędne do tego, aby następnie możliwe było ich wydzielenie do nowej księgi wieczystej. Jednocześnie Sąd pierwszej instancji prawidłowo zaznaczył, że wypis z rejestru gruntów przedłożony przez wnioskodawcę pozostaje w sprzeczności z wypisem z dnia 3 kwietnia 2003 r., który również pochodzi od Starosty (...).

Tym samym trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że żadna z przyczyn pozwalających na założenie nowej księgi wieczystej, nie wystąpiła w sprawie. Sąd ten prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), zaś stan prawny w niej ujawniony, wskazujący, że powierzchnia nieruchomości nie przekracza 0,1794 ha, nie daje podstaw do odłączenia od tej nieruchomości działek o łącznej powierzchni ponad 22 ha celem urządzenia nowej księgi wieczystej. Powyższa konstatacja, z racji ograniczonej kognicji sądu w sprawie wieczystoskiegowej, nie mogła skutkować żadnym innym rozstrzygnięciem, jak tylko oddaleniem wniosku z racji wystąpienia przeszkody uniemożliwiającej jego uwzględnienie (art. 626<sup>9</sup> k.p.c.).

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