

**Sygn. akt: II Ca 562/13**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 12 czerwca 2013 r.**

**Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy**

**w składzie następującym:**

**Przewodniczący: SSO Ewa Piątkowska – Bidas**

**Sędziowie: SSO Sławomir Buras**

**SSO Mariusz Broda (spr.)**

**po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 12 czerwca 2013 r.**

**sprawy z wniosku T. W. , M. W. , S. W.**

**o wpis w dziale I księgi wieczystej (...)**

**na skutek apelacji T. W. , M. W. , S. W.**

**od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku Kamiennej z dnia 22 marca 2013 r. – sygn. akt (...)**

**postanawia: oddalić apelację.**

**sygn. akt II Ca 562/13**

## UZASADNIENIE

W zawartym w akcie notarialnym nr (...) wniosku T. W., M. Wierzbicki , S. W. domagali się:

- wpisania w dziale I księgi wieczystej (...) działki oznaczonej nr (...) o powierzchni (...), w miejsce działki oznaczonej nr (...) o powierzchni (...)

- wpisania w dziale I księgi wieczystej (...) działki nr (...) o powierzchni (...) w miejsce działki nr (...) o powierzchni (...).

Z uzasadnienia żądania wynikało , że w akcie notarialnym , który był podstawą ujawniania na ich rzecz praw do tych nieruchomości (z dnia (...)) , złożyli błędne oświadczenia wiedzy o tym , że budynek (w którym ustanowiono na ich rzecz odrębną własność lokali mieszkalnych) znajduje się na działce nr (...), a w rzeczywistości znajduje się on na działce nr (...), w konsekwencji tego w księdze wieczystej (...), dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...), w dziale II jako właściciele wpisani są T. W. do 1/2 części oraz M. W. i S. W. w udziale do 1/2 części na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej , natomiast w księdze wieczystej (...) dla nieruchomości wspólnej , w skład której wchodzi między innymi działka nr (...) o powierzchni (...) w dziale II wpisano właściciela lokalu nr (...) (uregulowanego księgą wieczystą „(...)”) – w udziale do 1/3 części i właściciela lokalu nr (...) (uregulowanego księgą wieczystą „(...)”). Zdaniem wnioskodawców , z dołączonego do wniosku wypisu z kartoteki budynków z dnia (...) wynika , że dwukondygnacyjny budynek mieszkalny , w którym ustanowili odrębne własności lokali znajduje się na działce nr (...), a nie (...) (jak błędnie pierwotnie przyjęto).

Postanowieniami z dnia (...) (...) Sąd Rejonowy w Skarżysku – Kamiennej , rozpoznając skargi na czynności referendarza sądowego , oddalił oba wnioski. W uzasadnieniu , nie kwestionując eksponowanych przez wnioskodawców aktualnych wpisów w w/w księgach wieczystych, podkreślił , że sąd obowiązany jest do badania wniosku w zakresie jego treści i formy, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej , pozostając

bezwzględnie związany jego granicami. Analiza treści w/w ksiąg wieczystych, dokonanych w nich wpisów oraz przedstawionych dokumentów nie pozwala na przyjęcie, że działka nr (...) jest tożsama z działką nr (...) a sprostowanie w dziale I księgi wieczystej może nastąpić jedynie wtedy, kiedy nie ma wątpliwości, że przedstawione dokumenty dotyczą tej samej nieruchomości, a ewentualne pomyłki i wynikające stąd rozbieżności pomiędzy treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym powinny być rozstrzygane w przewidzianym do tego rodzaju przypadków trybie, gdzie orzeczenie sądu poprzedzone jest postępowaniem dowodowym.

Postanowienia zaskarżyli wnioskodawcy. W wywiezionej apelacji zarzucili „naruszenie przepisów postępowania poprzez bezzasadne zastosowanie”. Wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Rację ma Sąd Rejonowy o ile konkluduje, że w tych niespornych okolicznościach faktycznych brak było podstaw do uwzględnienia wniosku, chociaż z nieco innych przyczyn niż te wskazane w uzasadnieniach zaskarżonych orzeczeń.

Istota zagadnienia sprowadza się do tego, czy w niniejszym postępowaniu chodziło tylko i wyłącznie o klasyczne sprostowanie wpisu w dziale I księgi wieczystej – w trybie art. 626<sup>8</sup> par. 2 kpc (co jest możliwe do wykonania zawsze, kiedy wystąpią przesłanki określone w tym przepisie), czy też o nieco inną sytuację. Jeżeli bowiem oznaczenie nieruchomości w dziale I księgi wieczystej, jest tego rodzaju, że rzecz lub jej część pozostaje przedmiotem cudzego prawa, czyli tego nie ujawnionego w tej księdze (bo należącego do osoby trzeciej), to żądanie wykreślenia w dziale I nie dotyczy już tylko „sprostowania” danych faktycznych (a więc tego w rozumieniu art. 626<sup>8</sup> par. 2 kpc), lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I. W takim wypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I musi być postrzegane jako dotyczące osoby wpisanej w dziale II księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nie ujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania wpisu w dziale I (w klasycznym tego słowa znaczeniu), lecz wymaga uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 u.k.w.h. (p. m.in. postanowienie SN z dnia 17.11.2006., VCSK 284/06). Przy czym podstawy dokonania wpisu usuwającego ową niezgodność, nie można ograniczać tylko do prawomocnego orzeczenia jakie zapadło po przeprowadzeniu postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Może on być dokonany także w oparciu o inne podstawy wymienione w treści art. 31 ust. 2 u.k.w.h., ale tylko wówczas, kiedy dołączone do wniosku dokumenty wyrażają pewność istnienia rzeczywistego aktualnego stanu prawnego, a więc z drugiej strony nie ma podstaw do rozstrzygania przez sąd wieczystoksięgowy kwestii wątpliwych lub spornych, które należą do postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. (p. postanowienie SN z dnia 12.03.2010r., IICSK 160/09, Lex nr 610165). W orzecznictwie podkreśla się i to, że błędny pozostaje pogląd, iż sąd prowadzący księgi wieczyste, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej ogranicza się do badania treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów jedynie pod względem formalnym, gdyż czynność będąca podstawą wpisu powinna być zawsze zbadana i oceniona pod względem jej skuteczności materialnej. Z kolei możliwość wykazania niezgodności wpisu na podstawie przedstawionych dokumentów nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu o wpis i nie uzasadnia zarzutu, że sąd wieczystoksięgowy zastępuje sąd orzekający w procesie zainicjowanym na podstawie art. 10 u.k.w.h. (p. postanowienie SN z dnia 18.06.2009r., IICSK 4/09, Lex nr 519337).

Odnosząc te poglądy do niespornych realiów faktycznych niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy doszedł do nieco odmiennych spostrzeżeń od tych przedstawionych w uzasadnieniach zaskarżonych postanowień. Po pierwsze, nie budziło żadnych wątpliwości to, że przedmiotem zgłoszonego wniosku nie było żądanie sprostowania w dziale I w/w ksiąg wieczystych (w rozumieniu art. 626<sup>8</sup> par. 2 kpc), a stosowne wykreślenie i odpowiednio wpisanie - w obu księgach wieczystych właściwych oznaczeń nieruchomości, postrzegane jako dotyczące osób wpisanych w działach II jednej i drugiej księgi wieczystej, a jednocześnie praw osób trzecich dotychczas w księdze wieczystej

nie ujawnionych. W konsekwencji tego wnioskodawcom chodziło o doprowadzenie do zgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w obu w/w księgach wieczystych , a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Po drugie, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego , art. 10 u.k.w.h. nie stanowił wyłącznej podstawy do wyjaśnienia i usunięcia owej niezgodności , bo przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. otwiera także inne możliwości dla samego sądu wieczystoksięgowego, oczywiście z zastrzeżeniem skorzystania z niej tylko wówczas , kiedy dołączone do wniosku dokumenty wyrażają pewność istnienia rzeczywistego stanu prawnego. Po czwarte, nie ma racji Sąd Rejonowy o ile zakreśla granice badania dokumentów będących podstawą wpisu , tylko do poziomu formalnego , a więc bez oceny pod względem ich skuteczności materialnej.

Tym samym nie można było w niniejszej sprawie z góry wykluczyć możliwości uwzględnienia zgłoszonych wniosków , o ile efekty opisanego wyżej badania zaoferowanych przez wnioskodawców dokumentów, potwierdzałyby pewność istnienia aktualnego stanu (zabudowy) nieruchomości, który w kontekście już istniejących wpisów w działach II w/w ksiąg wieczystych , wyrażałyby pewność ich aktualnego stanu prawnego. Jednak analiza dokumentów w postaci wypisów z rejestru gruntów (k.42-43 akt księgi wieczystej (...)), jak i wypisu z kartoteki budynków (k.44 tych akt) w żadnym wypadku nie potwierdza tego pozytywnego wniosku. Wbrew stanowisku wnioskodawców , takiego waloru w szczególności nie posiada wypis z kartoteki budynków dotyczący działki o nr (...), skoro brak takiego dokumentu odnośnie działki o nr (...) Ponadto weryfikacja tego dokumentu w zestawieniu z „projektem wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych ...” (k. 12-27) , którego istotnym elementem jest wyrys z mapy (k.13) oraz opis (k.15) , w dalszym ciągu nie pozwala na ostateczne , jednoznaczne , a więc będące dla sądu wieczystoksięgowego podstawą uwzględnienia wniosku , stwierdzenie , że przedmiotowy budynek mieszkalny posadowiony jest na działce gruntu o nr (...). Innymi słowy w/w wypis z kartoteki budynków nie eliminuje istniejących w dalszym ciągu niejasności co do położenia budynku mieszkalnego , skoro opis zawarty w w/w „projekcie wydzielenia lokali ...” jak i widoczny na mapie brak granicy pomiędzy działkami o (...)wskazują na dotychczas zidentyfikowany i ujawniony w działach I w/w ksiąg wieczystych stan.

Reasumując , wnioskodawcy nie wykazali przewidzianych w treści art. 31 ust. 2 u.k.w.h. podstaw do uwzględnienia wniosków o dokonanie wpisów przez Sąd Rejonowy prowadzący w/w księgi wieczyste. Z tych względów , na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 par. 2 kpc Sad Okręgowy oddalił apelację.

Z: odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć wnioskodawcom.

Zarządzenie:

odpis post. doręczyć wnioskodawcom z pouczeniem o niezaskarżalności.