

**Sygn. akt: II Ca 563/13**

## 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.**

Zarządzenie:

odpis post. doręczyć wnioskodawcom z pouczeniem o niezaskarżalności.

**sygn. akt II Ca 563/13**

## UZASADNIENIE

W zawartym w akcie notarialnym nr rep. (...)z dnia 20.11.2012r. , wniosku T. W., M. w., S. W.domagali się:

- wpisania w dziale I księgi wieczystej (...) działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,68 ha , w miejsce działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,62 ha;

- wpisania w dziale I księgi wieczystej (...) działki nr (...) o powierzchni 0,62 ha, w miejsce działki nr (...) o powierzchni 0,68 ha.

Z uzasadnienia żądania wynikało , że w akcie notarialnym , który był podstawą ujawniania na ich rzecz praw do tych nieruchomości (z dnia 4.02..2008r. nr rep. (...)) , 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 0,62 ha , 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 0,68 ha 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 18.09.2012r. , wynika , że dwukondygnacyjny budynek mieszkalny , w którym ustanowili odrębne własności lokali znajduje się na działce nr (...), a nie 485 (jak błędnie pierwotnie przyjęto).

Postanowieniami z dnia 22.03.2013r. (...)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 wywiedzionej 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 działach 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 dotyczących 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, wyrażałby 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 ew. 484, 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 Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Z: odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć wnioskodawcom.