

Sygn. akt II Ca 1153/21

POSTANOWIENIE

Dnia 13 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Adamczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2021 w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. M. (1) i E. K.

z udziałem J. M.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności

na skutek apelacji wnioskodawczyni A. M. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej z dnia 20 maja 2021 r., sygn. akt(...)

postanawia: oddalić apelację.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

II Ca 1153/21

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 maja 2021 r., sygn. (...), wydanym na skutek skargi wnioskodawczyni A. M. (1) na postanowienie referendarza sądowego z dnia 23 marca 2021 r., Sąd Rejonowy w Skarżysku - Kamiennej na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalił wniosek A. M. (1) i E. K. o założenie księgi wieczystej.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że umową zobowiązującą do przeniesienia własności, Rep. A Nr (...) z dnia 30 czerwca 1968 r. H. K., B. C., H. J., W. M., L. M. i J. P. oświadczyli, że sprzedają A. M. (1) nieruchomość opisaną w § 1 tej umowy - położoną w S., przy ulicy (...), o obszarze 4a 97 m⁽²⁾, objętą księgą „Kamienna H. (...)”, z zastrzeżeniem warunku, że Skarb Państwa - Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S. nie wykona prawa pierwokupu w stosunku do tej nieruchomości. A. M. (1) oświadczyła natomiast, iż nabycia powyższego pod określonym wyżej warunkiem dokonuje z majątku objętego wspólnością ustawową z mężem swoim M. M. oraz, że przedmiotowa nieruchomość będzie objęta wspólnością ustawową. Przy powyższej umowie wskazano, że dla opisanej nieruchomości prowadzona jest księga „Kamienna H. (...)”, w której jako właściciele tej nieruchomości figurują J. i M., małżonkowie N. w częściach równych. Aktem notarialnym, sporządzonym przez notariusza L. R. w dniu 7 lipca 1928 r. za Nr. Rep. (...) J. N. (1) należący do niego udział w opisanej powyżej nieruchomości darował swojej żonie M. N. (1). M. N. (1) zmarła w dniu 30 listopada 1967 r. i na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w K. Wydział Zamiejscowy w S. z dnia 22 marca 1968 r. w sprawie

Ns. 20/68 spadek po niej odziedziczyli: J. P., L. M., W. M., B. C., H. J., H. K. po 1/6 części. Przy umowie przeniesienia własności rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r. H. K., B. C., H. J., W. M., L. M. oraz J. P. oświadczyli, że umową tą przenoszą własność sprzedanej nieruchomości na rzecz A. M. (1). A. M. (1) wyraziła zgodę na przeniesienie własności na jej rzecz. W księdze hipotecznej H.. (...) brak jest wpisu prawa własności na rzecz J. i M., małżonków N.. W księdze tej jako właściciele w północnej połowie figurują natomiast J. i M. z F., małżonkowie N.. W umowie przeniesienia własności rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r. H. K., B. C., H. J., W. M., L. M. i J. P. oświadczyli, że przenoszą własność sprzedanej nieruchomości na rzecz A. M. (1), a ta oświadczyła, że wyraża zgodę na przeniesienie własności na jej rzecz. W § 6 aktu znajduje się zapis, iż strony wnoszą o urządzenie dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej i wpisanie w niej jako właścicieli A., córkę W. i M., z A., synem L. i M., małżonków M. na zasadzie wspólności ustawowej. Aktem poświadczenia dziedziczenia (...) z dnia 18 września 2020 r., sporządzonym przez notariusza B. Ł., prowadzącą Kancelarię w S., spadek po A. M. (2), na podstawie dziedziczenia ustawowego nabyli: A. M. (1), E. K. i J. M. w udziałach po 1/3 części każde z nich.

Sąd Rejonowy uznał, że referendarz sądowy prawidłowo oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej, bowiem nie udowodniono następstwa prawnego po osobach wpisanych w dziale II księgi hipotecznej nr (...), aż do osób, które swoje prawa do nieruchomości wywodzą w treści wniosku o założenie księgi wieczystej. Do wniosku nie dołączono ani dokumentu stwierdzającego pierwotne nabycie przedmiotowej nieruchomości, ani dokumentów, z których wynikałoby następstwo prawne po osobach wpisanych w tej księdze hipotecznej. Z uwag zamieszczonych w dokumentacji geodezyjnej nie wynika, że działka nr (...) o obszarze 0,0497 ha, położona w S. przy ulicy (...) odpowiada północnej połowie nieruchomości, która stosownie do wpisów w księdze hipotecznej H.. (...) stanowiła własność J. N. i M. N. (2). Księga ta prowadzona jest dla szeregu nieruchomości w znaczeniu rzeczowym i ujawniono w niej w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości różnych właścicieli, dlatego też, w celu zbadania następstwa prawnego nie wystarczy wskazać jedynie, że nieruchomość pochodzi z księgi hipotecznej H.. (...). Wnioskodawczynie wywodzą swoje prawo własności od J. i M. małżonków N., tymczasem takie osoby nie figurują jako właściciele w księdze hipotecznej H.. (...), natomiast są tam wpisani J. i M. z F., małżonkowie N., a do wniosku nie dołączono dokumentów, w szczególności aktów stanu cywilnego, z których wynikałoby, że J. i M. małżonkowie N. to osoby tożsame z J. i M. małżonkami N.. Ponadto, przy umowie zobowiązującej do przeniesienia własności, Rep. A Nr (...) z dnia 30 czerwca 1968 r., powołano się na akt notarialny, sporządzony przed notariuszem L. R. w dniu 7 lipca 1928 r. za Nr. Rep. (...), którym J. N. (1) należący do niego udział w opisaney powyżej nieruchomości darował swojej żonie M. N. (1), ale tego dokumentu nie dołączono do wniosku, podobnie jak postanowienia Sądu Powiatowego w K. Wydział Zamiejscowy w S. z dnia 22 marca 1968 r. w sprawie Ns. 20/68 o stwierdzeniu nabycia spadku po M. N. (1). Nie wykazano zatem nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego ani po wpisanych w księdze hipotecznej H.. (...) J. i M. z F., małżonkach N. ani po J. i M., małżonkach N.. Poza tym, pomiędzy Umową zobowiązującą do przeniesienia własności, Rep. A Nr (...) i Umową przeniesienia własności, Rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r. zachodzą istotne rozbieżności, które dyskwalifikują te dokumenty jako stanowiące podstawę wpisu. Przy Umowie zobowiązującej do przeniesienia własności, Rep. A Nr (...) z dnia 30 czerwca 1968 r. A. M. (1) oświadczyła, że nabycia nieruchomości pod warunkiem dokonuje z majątku objętego wspólnością ustawową ze swoim mężem M. M. oraz, że przedmiotowa nieruchomość będzie objęta wspólnością ustawową, a przy Umowie przeniesienia własności Rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r. własność nieruchomości przeniesiono jedynie na rzecz A. M. (1), a A. M. (1) oświadczyła, że wyraża zgodę na przeniesienie własności na jej rzecz, a nie na rzecz A. i M., małżonków M.. Do wniosku nie dołączono także dokumentów, w szczególności aktów stanu cywilnego, z których wynika, że M. M. jest tożsamy z A. M. (2).

Wnioskodawczynie A. M. (1) złożyła apelację od powyższego postanowienia. Podniosła, że wskazanie w akcie notarialnym – umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości imienia jej męża jako (...) było błędem literowym, o czym świadczy to, iż w akcie notarialnym – umowie przenoszącej własność nieruchomości został zawarty wniosek o urządzenie dla nieruchomości księgi wieczystej i wpisanie jako właścicieli A., córki W. i M., oraz A., syna L. i M., małżonków M.. Na dowód tego wnioskodawczynie załączyła do wniosku również odpis aktu małżeństwa, z którego wynika, że jej mąż miał na imię A. i był synem L. i M.. Zdaniem skarżącej, dołączona do wniosku dokumentacja geodezyjna dowodzi, iż nieruchomość przeniesiona na rzecz jej i męża aktami notarialnymi Rep. A Nr (...) i Rep. A Nr (...) odpowiada działce ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 0,0497 ha oraz pochodzi z księgi

wieczystej „Kamienna H. (...)”. Skarżąca wykazała również, że jest następcą prawnym wpisanych w księdze jako właściciele tego gruntu, M. i J. małżonków N.. Ma to wynikać z załączonego do wniosku aktu notarialnego – umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, w którym wskazano, iż wymienieni w nim sprzedający są następcami prawnymi M. N. (1), na dowód czego przedłożyli postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po tej osobie. W akcie tym stwierdzono, że przy jego zawarciu okazano umowę darowizny, na mocy której J. N. (2) darował małżonce M. N. (1) swój udział w prawie własności tej nieruchomości. Zgadza się także powierzchnia oraz położenie nieruchomości. Skarżąca dodała, że dopiero po wydaniu zaskarżonego postanowienia mogła uzyskać odpisy wyżej wymienionej umowy darowizny oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ponieważ zaskarżone orzeczenie pozwoliło jej wykazać przed odpowiednimi organami interes prawny w otrzymaniu tych dokumentów. W ocenie wnioskodawczyni, w księdze wieczystej H.. (...) powinna być ujawniona powyższa umowa darowizny. Skarżąca podniosła, że nie ma możliwości wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ wchodziłoby to w grę tylko wtedy, gdyby księga wieczysta była już założona.

Wnioskodawczyni domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i ponownego rozpoznania wniosku o założenie księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, chociaż część podniesionych w niej argumentów jest trafna.

Obowiązujące przepisy nie wyodrębniają samoistnego postępowania o założenie księgi wieczystej i kolejnego postępowania o wpis do księgi wieczystej, lecz przewidują jednolite postępowanie, właściwe zarówno dla założenia księgi wieczystej, jak i dla dokonania wpisu w założonej księdze wieczystej. Zgodnie z art. 626⁸ § 10 k.p.c., założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu – czyli w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej. Stosownie do § 19 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r., nr 102, poz. 1122, ze zmianami), założenie księgi wieczystej dla nieruchomości jest dokonywane na podstawie wniosku zawierającego m. in. oznaczenie nieruchomości i wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana, a także powołanie tytułu własności. Według § 10 ust. 2 rozporządzenia, przy pierwszym dokonany wpisie zamieszcza się na początku tekst: „Założono księgę wieczystą.” Do wniosku o założenie księgi wieczystej powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości (§ 20 ust. 1 rozporządzenia). Założenie księgi wieczystej następuje zatem w postępowaniu o wpis, a wniosek o wpis do księgi wieczystej, która jeszcze nie istnieje, jest implicite wnioskiem o założenie księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że wątpliwości budzi tożsamość działki objętej wnioskiem inicjującym postępowanie, opisaną w dokumentacji geodezyjnej wydanej przez Starostę (...) (k. 4), z gruntem określonym w pozostałych dokumentach dołączonych do wniosku, z których miałyby wynikać prawo własności nieruchomości – aktach notarialnych oraz księdze hipotecznej „Kamienna H. (...)”. Skarżąca trafnie podnosi w apelacji, że dokumenty te mogłyby, co do zasady, stanowić podstawę założenia księgi wieczystej - jednak ich treść musiałaby przesądzać o identyczności nieruchomości wymienionej we wniosku z gruntami opisanymi w księdze hipotecznej i przedłożonych aktach notarialnych. Opis i wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z ewidencji gruntów wskazują na współczesne położenie działki nr (...) o powierzchni 0,0497 ha, zawierają też ogólną adnotację, że działce tej odpowiada nieruchomość o takiej powierzchni, opisana w aktach notarialnych: Rep. A Nr (...) z dnia 30 czerwca 1968 r. (k. 7 - 8) i Rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r. (k. 9 - 10), która pochodzi z księgi „Kamienna H.. (...)”. Dokumenty te nie odnoszą się natomiast do faktu, iż księga wieczysta „Kamienna H.. (...)” była prowadzona dla szeregu gruntów, które stanowiły własność różnych osób. Nie jest przy tym możliwe stanowcze, pewne stwierdzenie, że wymienione dokumenty dotyczą nieruchomości tożsamej geodezyjnie z „północną połową nieruchomości”, której właścicielami, zgodnie z wpisami w tej księdze, mieli być M. i J. N.. Wiadomo tylko, iż grunty te były objęte księgą wieczystą „Kamienna H.. (...)”, tak jak wiele innych działek geodezyjnych, sukcesywnie wyodrębnianych z tej księgi wieczystej. Potwierdza to pismo Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i (...) Starostwa Powiatowego

w S., w którym wprost zaznaczono, że Starosta (...) nie ma kompetencji do wydania wypisu z rejestru ewidencji gruntów i budynków wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, zawierającego informację, iż obecna działka nr (...) odpowiada północnej połowie nieruchomości, która stosownie do wpisów w księdze hipotecznej H. (...) stanowiła własność J. i M. N. (2), gdyż wymagałoby to szczegółowej analizy ksiąg wieczystych, hipotecznych i dokumentacji geodezyjnej, co może być dokonane przez wykonawców prac geodezyjnych na zlecenie zainteresowanych podmiotów i przedstawione w opinii geodezyjnej lub w innym opracowaniu geodezyjnym (k. 76). Dla uwzględnienia wniosku konieczne byłoby jednoznaczne wykazanie tożsamości nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) z „północną połową nieruchomości” uwidocznionej w księdze wieczystej „Kamienna H.. (...)”, np. za pomocą wykazu zmian gruntowych oraz wykazu synchronizacyjnego (§ 9 ust. 1 pkt 11 i 12 i ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości - Dz. U. nr 268, poz. 2663; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 650/14, LEX nr 1790973) bądź stosownej opinii czy opracowania geodezyjnego. Dokumenty takie - wobec brzmienia art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c. - musiałyby być załączone do wniosku.

Sąd pierwszej instancji ma także rację, że domagając się założenia księgi wieczystej wnioskodawczyni winny wykazać dokumentami następstwo prawne po osobach, którym przysługiwało prawo własności nieruchomości. Skarżąca swoje prawo do nieruchomości objętej wnioskiem wywodzi od J. i M. małżonków N., którzy jako jej właściciele byli wpisani w księdze hipotecznej „Kamienna H.. (...)”. Do wniosku dołączono akt notarialny Rep. A Nr (...) z dnia 30 czerwca 1968 r., w którym H. K., B. C., H. J., W. M., L. M. i J. P. zobowiązali się przenieść własność nieruchomości na rzecz A. M. (1) oraz M. (A.) M. oraz akt notarialny Rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r., przenoszący własność nieruchomości, a także akt poświadczenia dziedziczenia po A. M. (2), (...) z dnia 18 września 2020 r. Ponadto został dołączony odpis skrócony aktu małżeństwa A. K. (wnioskodawczyni) z A. M. (2) oraz wypis z rejestru gruntów z opisem i mapą nieruchomości. Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że dokumenty te nie wykazały następstwa prawnego wnioskodawczyń po J. i M., małżonkach N., chociaż Sąd Okręgowy nie podziela wszystkich motywów uzasadniających to twierdzenie.

Należy zgodzić się ze skarżącą, że wskazanie w pierwszym z wymienionych aktów notarialnych imienia jej małżonka jako (...) a nie (...) stanowiło oczywistą omyłkę, błąd literowy, o czym ewidentnie świadczy treść tego dokumentu w zestawieniu z pozostałymi dokumentami dołączonymi do wniosku. W akcie notarialnym zaznaczono, że A. M. (1) dokonuje nabycia nieruchomości z majątku objętego wspólnością ustawową ze swoim mężem M. M., synem L. i M. (k. 8). Z przedłożonego przez skarżącą odpisu aktu małżeństwa wynika, że w tym czasie A. M. (1) była zamężna z A. M. (2), synem L. i M. (k. 11). Kolejny akt notarialny – umowa przenosząca własność nieruchomości zawiera wniosek o urządzenie dla nieruchomości księgi wieczystej i wpisanie w niej jako właścicieli A., córki W. i M., i A., syna L. i M., małżonków M. na zasadzie wspólności ustawowej (k. 10). Akt notarialny Rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r. odwołuje się do wcześniejszego aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 30 czerwca 1968 r. Z tych względów, w ocenie Sądu Okręgowego, błąd literowy w imieniu męża wnioskodawczyni w jednym z aktów notarialnych nie dyskwalifikuje mocy dowodowej tego dokumentu w postępowaniu o założenie księgi wieczystej.

Wadliwy jest pogląd Sądu Rejonowego, iż wnioskodawczyni nie wykazały, aby wpisani w księdze hipotecznej H.. (...) M. i J. małżonkowie N. byli tymi samymi osobami co M. i J. N. (2). Przeprowadzona w 1936 r. reforma ortograficzna w dużej części słów zmieniała litery „j” na „i”, w tym między innymi w imionach takich jak M. (por.: (...) Wpisy własności dotyczące małżonków N. zostały dokonane przed 1936 r. (...) (...)). Znalazło to odzwierciedlenie w treści wyżej wymienionych aktów notarialnych, gdzie notariusz, odwołując się do treści księgi hipotecznej H.. (...), wskazał, że jako właściciele byli w niej wpisani J. i M. małżonkowie N., mimo iż literalnie w księdze osoby te widnieją jako J. (w innym miejscu J.) i M., małżonkowie N.. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie ma zatem racjonalnych podstaw, aby wymagać od wnioskodawczyń wykazywania, że J. i M. małżonkowie N. to te same osoby co J. i M. małżonkowie N., bowiem jest to oczywiste. Odnośnie rozbieżności między imieniem J. a J. należy zaznaczyć, iż w akcie notarialnym – umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości notariusz podał, że w księdze wieczystej H.. (...) jako współwłaściciele wpisani są J. i M., małżonkowie N.; w rzeczywistości w księdze tej w jednym miejscu jako jeden z małżonków N. wymieniony jest J., a w innym J. – wpisy za numerami (...) – przy czym należy zauważyć, że nawet

w każdym z tych wpisów pisownia ta bywa różna. Może to zależeć od prawidłowości odczytania tekstu (wpisy były dokonywane ręcznie, charakterystycznym dla tego okresu stylem pisma) bądź też łączyć się z zamiennym używaniem obu imion przez J. J. (3). Mimo to, treść wpisów, kontekst w jakim imiona te są wymieniane – zawsze w odniesieniu do tej samej nieruchomości i tej samej małżonki J. bądź J., nie nasuwa jednak wątpliwości, że chodzi o tę samą osobę.

Sąd Okręgowy podziela również zapatrywanie skarżącej co do braku rozbieżności pomiędzy podmiotami, które miały nabyć prawo własności nieruchomości od H. K., B. C., H. J., W. M., L. M. i J. P. w aktach notarialnych – zobowiązującym do przeniesienia własności i przenoszącym tę własność. W pierwszym akcie wskazano, że nieruchomość zostanie nabyta ze środków pochodzących z majątku wspólnego A. M. (1) i M. (A.) M. i będzie objęta wspólnością ustawową, natomiast w drugim akcie notarialnym A. M. (1) oświadczyła, iż wyraża zgodę na przeniesienie własności na jej rzecz. Biorąc jednak pod uwagę, że w akcie notarialnym Rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r. zawarto wnioski o urządzenie księgi wieczystej i wpisanie w niej jako właścicieli A. i A. małżonków M. na zasadzie wspólności ustawowej, powyższa sprzeczność w istocie nie zachodzi.

Prawidłowo natomiast Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni nie przedłożyła dokumentów, z których wynikałoby, iż H. K., B. C., H. J., W. M., L. M. i J. P. są następcami prawnymi J. N. (2) i M. N. (1). Do wniosku nie dołączono bowiem umowy darowizny – aktu notarialnego rep. Nr (...) z dnia 7 lipca 1928 r., którym J. N. miał przenieść przysługujący mu udział we własności tej nieruchomości na swoją żonę M. N. oraz postanowienia Sądu Powiatowego w K. z dnia 22 marca 1968 r., sygn. akt I Ns 20/68, o stwierdzeniu nabycia spadku po M. N. (1) przez te osoby - na które to dokumenty powoływały się wnioskodawczyni. Brak tych dokumentów uniemożliwił Sądowi pierwszej instancji uwzględnienie wniosku. Postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem wysoce sformalizowanym. Stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wyznacza możliwy zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, która jest znacznie zawężona, bowiem została zredukowana do analizy wyraźnie wymienionych elementów, co wynika z celu postępowania wieczystoksięgowego - prawidłowego ustalenia stanu praworzecowego nieruchomości. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację. Takie stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. postanowienie z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, LEX nr 187020; 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, LEX nr 327887). Oznacza to, że również Sąd odwoławczy rozstrzyga wyłącznie, czy wpis (lub jego odmowa) pozostaje w zgodzie z prawem tylko 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 do tego, czy dokumenty załączone do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, dawały podstawę do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, LEX nr 1460722). Sąd drugiej instancji, przy rozstrzyganiu sprawy, nie może brać pod uwagę dokumentów dołączonych dopiero do apelacji, gdyż przedmiotowy zakres kontroli wniosku wyznacza treść żądania wnioskodawcy i dołączonych do wniosku dokumentów.

Art. 626⁸ § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku, bądź podejmowania z urzędu działań w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości (por. też uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 171/12, LEX nr 1314358; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 314/14, LEX nr 1656514). Sąd wieczystoksięgowy nie jest również uprawniony do dokonania wpisu w księdze wieczystej, jeżeli wnioskodawca we wniosku jako jego podstawę powołał dokument znajdujący się w innej księdze wieczystej, chociażby obie księgi były prowadzone przez ten sam sąd i dotyczyły nieruchomości stanowiących własność tych samych osób, a dokument pozwalał na dokonanie analogicznego wpisu jak w księdze, w której był już podstawą wpisu (por. przywołane wcześniej postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, LEX nr 1460722; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, LEX nr 1129097). W postanowieniu z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 145/14, OSNC 2016/2/22, Sąd

Najwyższy wprost wskazał, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. ma zastosowanie także wtedy, gdy postępowanie wieczystoksięgowe zmierza do założenia księgi wieczystej przez dokonanie pierwszego wpisu. 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 2019 r., poz. 2204). W rezultacie uwzględnienia wniosku przez sąd nie może dojść do sytuacji, w której wpis nie odzwierciedlałby rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

Nie jest zasadne stanowisko skarżącej, że dokumenty - umowa darowizny z dnia 7 lipca 1928 r. oraz postanowienie Sądu Powiatowego w K. z dnia 22 marca 1968 r., sygn. akt I Ns 20/68, zostały wymienione, jako stwierdzające określone fakty, w akcie notarialnym Rep. A Nr (...) z dnia 30 czerwca 1968 r. - umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. Z treści tego aktu notarialnego wynika jedynie, że miało miejsce zawarcie umowy darowizny czy też wydanie przez sąd postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Natomiast czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod kątem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnoprawnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956/1/15; z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964/2/36; z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 497/08, LEX nr 1396363; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, LEX nr 1103623). Oznacza to, że sąd musi analizować, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej, a w odniesieniu do orzeczenia sądu - czy jest ono prawomocne i rzeczywiście dowodzi okoliczności, na które powołuje się wnioskodawca. Z tych przyczyn, dla wykazania faktów wynikających z dokumentów odzwierciedlających poszczególne czynności czy okoliczności mające znaczenie prawne nie wystarcza przedłożenie innego dokumentu, nawet urzędowego, jakim jest akt notarialny, który jedynie odwołuje się do nich i został wydany na podstawie oceny, że wywołały one skutki prawne. Takie wnioskowanie - wiążące inne sądy i organy na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. - należy do wyłącznej kompetencji sądu. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. wymaga przedstawienia dokumentów zaświadczających wszystkie czynności prawne konieczne do przejścia czy powstania prawa (por. też art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), czego nie może zastąpić złożenie dokumentów pośrednio nawiązujących do wykazywanych okoliczności. Skarżąca twierdzi, że umowa darowizny z dnia 7 lipca 1928 r., z uwagi na obowiązujące wówczas przepisy, musiała być ujawniona w księdze hipotecznej „Kamienna H. (...)”, jednak nie precyzuje, gdzie takie ujawnienie miałyby nastąpić (nie podaje numerów kart ani numerów wpisów). Również sądy obu instancji nie odnalazły w tej księdze wpisu opartego na wymienionej czynności prawnej. Praktyka dokonywania wpisów w księgach wieczystych wskazuje, że zwłaszcza w okresie przed drugą wojną światową i bezpośrednio po wojnie nie wszystkie wpisy, które powinny być ujawnione w księgach hipotecznych rzeczywiście znajdowały w nich odzwierciedlenie. Także w rozpoznawanej sprawie, w akcie notarialnym Rep. A Nr (...) z dnia 26 września 1968 r. został zawarty wniosek o urządzenie księgi wieczystej dla nieruchomości zbywanej w tym akcie, natomiast wniosek o założenie księgi wieczystej A. M. (1) i E. K. złożyły dopiero po ponad 50 latach, inicjując niniejsze postępowanie.

Przeszkodą w uwzględnieniu wniosku byłyby również - w razie dołączenia do wniosku postanowienia Sądu Powiatowego w K. z dnia 22 marca 1968 r., sygn. akt I Ns 20/68, o stwierdzeniu nabycia spadku - rozbieżność w imieniu wymienionej w tym orzeczeniu osoby spadkodawczyni oraz imieniu osoby, po której swoje następstwo prawne wywodzą wnioskodawczynie (postanowienie stwierdza nabycie spadku po M. N. (3), a wnioskodawczynie podnoszą, że są następcami prawnymi we własności nieruchomości po M. N. (1)). Konieczne byłoby przedstawienie dokumentów pozwalających na ustalenie, iż są to te same osoby, np. orzeczenia prostującego postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku co do imienia spadkodawczyni (w przypadku niezgodności w imieniu J. N. (2) tożsamość osoby wynika z treści samych wpisów w księdze wieczystej). Pozostałe zarzuty apelacji nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Wprawdzie Sąd Rejonowy wskazał, że ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości może nastąpić jedynie w ramach procesu - na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), ale rozważania te miały jedynie hipotetyczny charakter. Ocenę prawną Sądu pierwszej instancji

w tym zakresie należało więc uznać za bezprzedmiotową, skoro wykraczała poza przyjętą przez ten Sąd podstawę faktyczną orzeczenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)