

Sygn. akt III Ca 43/17

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lutego 2017r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2017r. w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku E. G., B. D., A. R., D. K., M. G.

przy uczestnictwie A. W. (1), A. W. (2), O. OO. Cystersów w K.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawczyń M. G. i D. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 3 listopada 2016r., sygn. akt Dz. Kw. NS1Z/00002418-21/16

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

(...)

Sygn. akt III Ca 43/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3.11.2016 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem oddalił wnioski E. G., B. D., A. R., D. K. i M. G. zawarte w akcie notarialnym z dnia 18.03.2016 r. Rep. (...) obejmującym umowy o dział spadku i zniesienie współwłasności oraz umowy darowizny co do:

- wykreślenia z działu I Kw nr (...) działek ewidencyjnych (...) oraz odłączenia z działu I Kw nr (...) działek ewidencyjnych nr (...) i założenie dla nich nowej księgi wieczystej i wpisu prawa własności na rzecz D. K.;
- odłączenia z działu I Kw nr (...) działki ewidencyjnej nr (...) i przyłączenie jej do Kw. nr (...) oraz dokonanie wpisu jej prawa własności na rzecz M. G.;
- odłączenia z działu I Kw nr (...) działki ewidencyjnej nr (...) i przyłączenie jej do Kw nr (...) oraz dokonanie wpisu jej prawa własności na rzecz B. D..

Przyczyną takiego rozstrzygnięcia była okoliczność związana z faktem, że dla wskazanych działek nr (...) położonych w C. prowadzone są dwie księgi wieczyste, a to Kw nr (...) oraz Kw nr (...), w których jako właściciele wpisani są różni właściciele. Sąd I instancji wskazał wprawdzie, że nieruchomości te, pierwotnie wszystkie przedmiotowe działki ujawnione były na podstawie (...) z dnia 2.04.1976r. w Kw nr (...) na rzecz A. W. (2) i A. W. (1). Następnie w wyniku dokonywanych przekształceń działki te podlegały obrotowi, który nie został w sposób właściwy odzwierciedlony w treści wskazanej księgi wieczystej.

Wszystko to sprawia, że w ocenie Sądu Rejonowego zachodzi konieczność wystąpienia na drogę procesową, w celu uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wymaga to ustalenia wszystkich spadkobierców prawnych po A. W. (2) i A. W. (1) przeciwko, którym winno zostać skierowane powyższe powództwo. Sąd Rejonowy podniósł również, że jest niewątpliwym, iż wnioskodawcy nie złożyli wszystkich dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, co konkretnie zostało odniesione do orzeczenia sądu o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lub innego dokumentu, z którego wynikałoby uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pomiędzy wszystkimi właścicielami.

Tak opisane braki spowodowały konieczność oddalenia wniosków.

Powyższe orzeczenie zostało zaskarżone apelacją wniesioną przez M. G. oraz D. K.. Apelujące podniosły, że wnioski zawarte w powołanym przez Sąd Rejonowy akcie notarialnym zmierzały właśnie do wprowadzenia zgodności stanu prawnego ujawnionego w objętych nim księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Apelujące w sposób szczegółowy opisały wszystkie czynności prawne podejmowane wobec nieruchomości objętych wnioskiem, a także wyjaśniały z jakiego powodu doszło do założenia nowych ksiąg wieczystych wskazując, że w sprawie sądowej I Ns 329/94 przedstawiono dla wykazania prawa własności wyłącznie (...) nr (...) pomijając, iż dla nieruchomości nim objętych została już założona księga wieczysta. Brak systemu informatycznego nie pozwalał na stwierdzenie takiego faktu, przez co doszło do założenia nowych ksiąg wieczystych dla tych samych działek. Odnosząc się natomiast do wskazanej przez Sąd Rejonowy konieczności wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko wszystkim następcom prawnym A. i A. W. (1), apelujące wskazały, że jedynym następcą prawnym w/w jest E. G., stąd też byłaby zmuszona do wytoczenia takiego powództwa przeciwko sobie samej. Na koniec skarżące podniosły, iż rzeczywisty stan prawny wynika z postanowienia w sprawie I Ns 329/94, przez co E. G. mogła dysponować przedmiotowymi działkami.

Wskazując na te wszystkie okoliczności apelujące wnosiły o dokonanie wpisów zgodnie z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym z dnia 18.03.2016 r. Rep. (...) lub uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

W kwestii prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości wypowiedział się Sąd Najwyższy, który wskazał w uchwale z dnia 31.01.1996 r. sygn. akt III CZP 200/95 stwierdzając, że w sytuacji gdy ta sama część większych nieruchomości objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, **dopuszczalne** jest na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) uzgodnienie stanu prawnego wymienionego w jednej z tych ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z niej wpisów dotyczących wyodrębnionych geodezyjnie działek. Podobnie stwierdził również w uchwale z dnia 29.02.1996 r. sygn. akt III CZP 16/96, zgodnie z którą w sytuacji, gdy ta sama, oznaczona ewidencyjnie działka, objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, **dopuszczalne** jest powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w jednej z tych ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym. Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w przypadku prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości polega na wykreśleniu określonych nieruchomości (ich części w postaci działek ewidencyjnych) z działu I jednej z ksiąg wieczystych (tej, w której błędnie zostało wpisane) z

równoczesnym wykreśleniem z działu II tej księgi wieczystej prawa własności ujawnionego na rzecz określonych osób jak wskazał SN - uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18.05.2010 roku, sygn. III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131.

Jak wynika więc z przytoczonych orzeczeń koniecznym jest stwierdzenie, że dla jednej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste ujawniające odmienny stan prawny. Nie jest uzasadnione ograniczenie tego wyłącznie do odmienności ujawnionych wpisów. Nieprawidłowość istniejącego wpisu zdaniem Sądu Okręgowego może polegać również bowiem na braku jego aktualizacji, z tej przyczyny w ocenie Sądu Okręgowego skarżące trafnie zarzucają brak dokonania przez Sąd Rejonowy pełnej oceny, co do tego czy objęte wnioskami wpisy są możliwe do dokonania, a jeżeli nie to dlaczego. W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy zawarł stwierdzenie, że wpis może zostać dokonany jedynie wówczas, kiedy załączone do wniosku dokumenty, zgodnie z przepisami prawa materialnego, dają podstawę do jego dokonania, a treść księgi wieczystej wpisowi takiemu się nie sprzeciwia. Jednak w dalszej treści uzasadnienia Sąd pomimo świadomości swoich powinności w tym zakresie całkowicie pominął ocenę związaną z pierwszą częścią przywołanej powyżej zasady, skupiając się na jej drugiej części związanej z treścią księgi, a w zasadzie ksiąg wieczystych.

Zgodzić należy się z ustaleniem Sądu Rejonowego, że dla nieruchomości objętych wnioskiem prowadzone są po dwie księgi wieczyste. Jednak sam ten fakt nie przesądza z góry o oddaleniu wniosku. Zgodnie z przywołanym w uzasadnieniu postanowienia przepisem art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić w przypadku wykazania niezgodności bądź to na podstawie orzeczenia sądu, bądź na podstawie innych odpowiednich dokumentów. Przywołane powyżej orzeczenia wskazują również na dopuszczalność powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Rejonowy wprowadzie wspomina o innej możliwości niż proces, jednak w żaden sposób jej nie konkretyzuje w odniesieniu do rozpoznawanej sprawy. Tymczasem wnioskodawczynie przedstawiły lub powołały się na różnego rodzaju dokumenty, które ich zdaniem prowadzą do usunięcia istniejącej niezgodności. Sąd nie dokonał jednak żadnej oceny tych dokumentów, ani pod względem ich treści, ani też formy.

Konkluzja w postaci oddalenia wniosku i skierowania wnioskodawców na drogę procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, mogłaby zapaść dopiero wówczas, kiedy w wyniku przeprowadzonej oceny merytorycznej Sąd I instancji doszedłby do ostatecznego wniosku, iż stan prawny odnośnie działek objętych Kw nr (...) ustalony w wyniku następstwa prawnego po A. i A. W. (1) na podstawie dokumentów, na które powołują się wnioskodawczynie, nie prowadzi do stwierdzenia zgodności ze stanem prawnym ujawnionym w drugiej księdze wieczystej prowadzonej dla każdej z objętych wnioskiem działek. Wynikać by to mogło z powodu braku wykazania następstwa co do prawa własności - brak dokumentu wykazującego przejście prawa, czy też z tej okoliczności, że dokumenty konieczne do stwierdzenia ciągu następstwa prawnego nie zostały przedstawione w formie wymaganej ustawą dla przeniesienia własności, bądź z uwagi na brak właściwego potwierdzenia, co sprawia, iż nie mają one charakteru dokumentu i nie mogą służyć za podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Dopiero w takim przypadku Sąd byłby uprawniony do oddalenia wniosku, przy czym należałoby wówczas wskazać w sposób skonkretyzowany przyczyny stanowiące podstawę oddalenia, poprzez określenie czy wynika to z braku podstawy materialno-prawnej, czy też braku zachowania formy.

Zauważenia wymaga bowiem to, że już z treści przytoczonego przepisu art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w sposób jednoznaczny wynika, iż nie zawsze zachodzi potrzeba prowadzenia procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Ustawodawca wskazał dwie podstawy jej usunięcia, albo orzeczenie sądu, albo przedstawienie innych odpowiednich dokumentów. Brak wątpliwości Sądu Rejonowego odnośnie tego, iż wnioskodawcy nie złożyli wszystkich dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, jest co najmniej przedwczesny, ponieważ powyższy został bez szczegółowej analizy dokumentów wskazanych przez wnioskodawczynie.

W przypadku gdyby wskazana wyżej analiza dokumentów doprowadziła ostatecznie do wniosku, że stan prawny działek objętych dwiema księgami nie różni się od siebie, to brak jest podstaw do oddalenia wniosku z uwagi na konieczność prowadzenia postępowania o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym.

Stanowisko co do tego, iż prowadzenie dwóch ksiąg wieczystych dla tych samych nieruchomości wymaga prowadzenia postępowania procesowego o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dotyczy tylko takich sytuacji, kiedy ujawniają one odmienny stan prawny, który nie może zostać usunięty poprzez dokonanie wpisów na podstawie odpowiednich dokumentów.

Wobec tych wszystkich okoliczności Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego, o czym orzeczono na podstawie art. 386§ 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy.

Przy ponownym rozpoznaniu, Sąd Rejonowy winien przeanalizować i rozważyć czy wskazywane przez wnioskodawczynię dokumenty dają podstawy do dokonania wpisów usuwających niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Wymaga to oceny czy na podstawie powołanych dokumentów można stwierdzić, że stan prawny co do poszczególnych działek objętych tą księgą jest taki sam, jak ujawniony w księgach założonych w wyniku dokonywanych przekształceń po zakończeniu sprawy I Ns 329/94. Jeżeli zgodność taka będzie zachodzić, to wówczas Sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do dokonania wnioskowanych wpisów o ile są niezbędne do usunięcia niezgodności. W przypadkach gdyby w pewnym zakresie niezgodność nadal istniała, z uwagi na brak podstaw lub istniejące przeszkody, albo brak koniecznego wniosku, Sąd Rejonowy winien wskazać dlaczego nie można takich wpisów dokonać i jednocześnie ujawnić ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zauważyć należy, że z akt niniejszej sprawy nie wynika, aby również ten ostatni obowiązek został wykonany pomimo stwierdzenia istnienia dwóch ksiąg dla tych samych nieruchomości ujawniających odmienny stan prawny.

(...)