

Sygn. akt I Ca 441/14

POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Tarnowie - Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Edward Panek

Sędziowie: SO Marek Syrek , SO Mariusz Sadecki

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 roku w Tarnowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku D. Z.

o wpis prawa własności w dziale II księgi wieczystej nr (...)

na skutek apelacji wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Rejonowego
w Tarnowie z dnia 3 września 2014 roku , sygn. akt DZKW /TR2T/00002781/14

postanawia:

oddalić apelację .

Sygn. akt I Ca 441/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie D. Z. we wniosku skierowanym do Sądu Rejonowego w Tarnowie domagała się ujawnienia jej w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako wyłącznej właścicielki nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) , obrębu S. , w miejsce wpisanych w tej księdze : P. S. , A. z M. S. , P. M. i M. M. (2) .

Uzasadniając zasadność przedmiotowego wniosku , wnioskodawczynie odwołała się do treści ksiąg wieczystych : nr (...) oraz do dokumentów złożonych przy tych księgach wieczystych, a zwłaszcza dokumentów zalegających przy tej pierwszej księdze wieczystej .

W dalszej części uzasadnienia wniosku wnioskodawczynie podała , iż w księdze wieczystej nr (...) zostali ujawnieni jako właściciele jej rodzice : B. Ź. oraz S. Ź. na podstawie aktu własności ziemi , którym stwierdzono , że wymienieni nabyli z mocy samego prawa własność nieruchomości składających się z działek : nr (...). Z dołączonego wówczas wykazu synchronizacyjnego wynikało jednoznacznie , że działkę ewidencyjną nr (...) utworzyła – między innymi – parcela gruntowa nr (...).

W późniejszym okresie został sporządzony nowy wykaz synchronizacyjny , w którym uwidoczniło , że parcela nr (...) uległa podziałowi na parcele : nr (...) i nr (...). Wedle nowo sporządzonego wykazu działkę ewidencyjną nr (...) objętą wymienionym wcześniej aktem własności ziemi utworzyły : pgr.lkat. (...) i (...) oraz pgr.lkat (...), jak również p.bud. (...), zaś działka ewidencyjna nr (...) powstała z pgr. lkat. (...).

Wnioskodawczynie podała , iż w oparciu o wskazany wykaz synchronizacyjny wystąpiła w 2008 roku do Sądu wieczystoksięgowego z wnioskiem o ujawnienie powyższych zmian w księdze wieczystej nr (...) oraz o urządzenie dla działki nr (...) nowej księgi wieczystej , z jednoczesnym przepisaniem do jej działu II dotychczasowych właścicieli z księgi wieczystej nr (...).

W ocenie wnioskodawczynie , Sąd Rejonowy w wyniku rozpoznania przedmiotowego wniosku dokonał błędnych wpisów w dziale II nowo założonej księgi wieczystej . Zamiast bowiem ujawnić jako właścicieli jej rodziców , dokonał wpisu prawa własności na rzecz osób nieżyjących , a to : P. S. , A. z M. S. , P. M. i M. M. (2) .

Wnioskodawczynie podniosła , iż dokumenty wskazują jednoznacznie , że działka nr (...) utworzona z parceli nr (...) musiała stanowić własność jej rodziców, skoro powstała ona z parceli nr (...) tworzącej w chwili wpisu dokonywanego na jej rodziców działkę nr (...) .

Aktualnie wnioskodawczynie winna być ujawniona w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właścicielka działki nr (...) , bowiem na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 28 marca 1990 roku stała się właścicielką działek : nr (...) , z wyłączeniem działki nr (...) .

Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał w dniu 3 września 2014 roku postanowienie (sygn. akt DZKW TR2T/00002781/14) , którym oddalił przedmiotowy wniosek .

W uzasadnieniu do powyższego postanowienia , Sąd I instancji zwracając uwagę na ograniczoną kognicję Sądu rozpoznającego wniosek o wpis , wynikającą

z przepisu art. 628⁸ § 2 k.p.c. , wskazał , iż w postępowaniu tym nie jest dopuszczalne rozstrzygnięcie jakichkolwiek sporów o prawo własności nieruchomości , ewentualnie uzupełniania lub poprawianie dokumentów , mających stanowić podstawę wpisu .

W uznaniu Sądu Rejonowego , dla rozpoznania przedmiotowego wniosku konieczne byłoby właśnie rozstrzygnięcie sporu o własność . Wydany bowiem na rzecz rodziców wnioskodawczynie akt własności ziemi nie obejmował działki nr (...) , lecz odnosił się do działek : nr (...) . Podobnie w umowie z dnia 28 marca 1990 roku nie została wymieniona działka ewidencyjna nr (...) .

W sytuacji więc , gdy w księdze wieczystej nr (...) – na podstawie prawomocnego wpisu – ujawnienie są : P. S. , A. z M. S. , P. M. i M. M. (2) , to w ocenie Sądu I instancji jedyną drogą do usunięcia wątpliwości co do stanu prawnego działki nr (...) jest powództwo

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym , w którym Sąd będzie mógł poczynić ustalenia co do zakresu uwłaszczenia nieruchomości na rzecz rodziców wnioskodawczynie .

Od powyższego postanowienia apelację złożyła wnioskodawczynie D. Z. zarzucając w niej naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy , a to art. 626⁸ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie , tj. niezbadanie dołączonych do wniosku dokumentów oraz dokumentów złożonych w księdze wieczystej i przyjęcie , że działka nr (...) nie powstała z działki nr (...) , pomimo że załączone do wniosku dokumenty oraz dokumenty księgi wieczystej potwierdzają tą okoliczność .

Formułując tej treści zarzut wnioskodawczynie zażądała zmiany zaskarżonego orzeczenia w kierunku uwzględnienia żądania wniosku , ewentualnie wносиła o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania

W uzasadnieniu środka odwoławczego skarżąca podniosła , iż wbrew odmiennej ocenie Sądu I instancji dokumenty ksiąg wieczystych oraz dokumenty dołączone do wniosku dawały podstawę do ujawnienia jej jako właścicielki działki nr (...) .

Podobnie jak w uzasadnieniu wniosku , apelująca stwierdziła , że akt własności ziemi przesądza , kto był właścicielem działek ewidencyjnych : nr (...) . Ponieważ zaś złożony do księgi wieczystej nr (...) wykaz synchronizacyjny wskazywał na przynależność całej parceli gruntowej nr (...) do działki nr (...) , a działka nr (...) powstała z części tej parceli (z parceli nr (...)) , to nie powinno wywoływać wątpliwości , kto jest właścicielem działki nr (...). Otóż w ocenie skarżącej właścicielem tej działki byli jej rodzice , a po sporządzeniu umowy przekazania gospodarstwa rolnego własność ta przysługuje wnioskodawczynie . Wykazanie tego faktu nie wymagało prowadzenia żadnego , dodatkowego

postępowania dowodowego w celu rozstrzygnięcia sporu o prawo własności działki nr (...), bowiem spór w tym zakresie nie istnieje.

Jednocześnie apelująca zwróciła uwagę na wadliwość wpisu dokonanego w wyniku rozpoznania jej wniosku złożonego w 2008 roku. W jej ocenie już wówczas Sąd powinien ujawnić w nowo założonej księdze wieczystej jako właścicieli działki nr (...) jej rodziców, a nie S. i M., których prawa zostały wykreślone z chwilą dokonywania wpisów na rzecz B. Ż. oraz S. Ż. w oparciu o wspomniany wcześniej akt własności ziemi.

Rozpoznając apelację wnioskodawczyni Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Księga wieczysta nr (...) została założona w 1958 roku dla nieruchomości objętej uprzednio dawnym WHL (...) gm. kat. S.

i obejmowała między innymi parcelę katastralną nr (...).

W oparciu o wykaz zmian z dnia 22 stycznia 1982 roku oraz akt własności ziemi nr (...) z dnia 27 lipca 1978 roku stwierdzający nabycie z mocy samego prawa przez B. Ż. i S. Ż. prawa własności nieruchomości składającej się z działek: nr (...) o powierzchni 8,40 położonej w S., Państwowe Biuro Notarialne w T. dokonało w dniu 25 lutego 1983 roku następujących wpisów w księdze wieczystej nr (...) (obecnie nr (...)):

1. dopisano do działu I parcele gruntowe: nr (...) i nr (...) z księgi wieczystej nr (...);
2. ujawniono w dziale I następujące zmiany oznaczeń:
 - pgr. (...) i nr (...) utworzyły działkę nr (...) o powierzchni 5800 m²,
 - pgr. (...), p.bud. (...) wraz z pgr. (...) i pgr. (...) utworzyły działkę nr (...) o powierzchni 1ha 8900 m²;
 - pgr. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) wraz z pgr. (...)i pgr. (...) utworzyły działkę nr (...) o powierzchni 5 ha 9300 m²;
3. wpisano w dziale II jako właścicieli działek: nr (...) B. Ż. oraz S. Ż. na prawach wspólności ustawowej.

W dniu 30 stycznia 2008 roku został sporządzony nowy wykaz synchronizacyjny, w którym uwidoczniiono, że pgr. lkat. (...) podzieliła się na: pgr.lkat. (...) i pgr.lkat. (...). Następnie w sporządzonym wykazie przyporządkowano pgr. lkat. (...) i (...) z KW nr (...) oraz pgr.lkat. (...) i pbud. (...) z KW nr (...) do działki nr (...) o powierzchni 1,89 ha, zaś pgr. lkat. (...) do działki nr (...) o powierzchni 0,08 ha.

W oparciu o wymieniony wykaz zmian synchronizacyjnych D. Z. wystąpiła w 2008 roku o sprostowanie wpisu w księdze wieczystej nr (...), a następnie o założenie dla działki nr (...) nowej księgi wieczystej i wpisanie w jej dziale II dotychczasowych właścicieli z księgi wieczystej nr (...).

W wyniku rozpoznania tego wniosku, Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał w dniu 25 września 2008 roku następującej treści orzeczenie:

1. dokonał sprostowania wpisu w dziale I księgi wieczystej nr (...) poprzez ujawnienie podziału pgr.lkat. (...) oraz uwidocznienie, że z parcel gruntowych: (...) i (...) łącznie z pgr.lkat. (...) i pbud. (...) powstała działka nr (...) o powierzchni 1,89 ha, zaś z pgr.lkat. (...) powstała działka nr (...) o powierzchni 0,08 ha;
2. założył dla działki nr (...) nową księgę wieczystą nr (...), ujawniając w jej dziale II jako współwłaścicieli po 1/4 części: P. S., A. z M. S., P. M. oraz M. M. (2).

Zawiadomienie o powyższym wpisie zostało doręczone wnioskodawczyni w dniu 14 października 2008 roku . Wnioskodawczyni nie składała środka odwoławczego od powyższego wpisu .

W dniu 28 marca 1990 roku została zawarta w Państwowym Biurze Notarialnym w T. pomiędzy B. Ż. i S. Ż. a wnioskodawczynią D. Z. umowa przekazania gospodarstwa rolnego, której przedmiot stanowiła nieruchomości składająca się z działek : nr (...) . Na mocy tej umowy rodzice wnioskodawczyni przekazali jej wymienioną nieruchomości , z wyłączeniem działki nr (...) o powierzchni 0,05 ha (działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...) , zatwierdzonego ostateczną decyzją z dnia 17 lutego 1990 roku) .

(d: treść ksiąg wieczystych : nr (...) oraz dokumenty złożone przy tych księgach wieczystych)

Sąd Okręgowy rozważył , co następuje :

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługiwała na uwzględnienie .

Tak jak podaje Sąd I instancji , kognicja Sądu w sprawie o wpis wyznaczona treścią przepisu art. 626 ⁸ § 2 k.p.c. jest ograniczona . Wąski jest również katalog środków dowodowych , na podstawie których Sąd może badać i ustalać rzeczywisty stan prawny nieruchomości . Jak wiadomo ustaleń co do oceny zasadności wniosku o wpis Sąd obowiązany jest dokonać na podstawie treści wniosku , treści dołączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej .

Taki zakres badania sprawia , że Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie dysponuje instrumentami niezbędnymi do wszechstronnego ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości . Tym samym nie można wymagać od Sądu w sprawie o wpis rozstrzygania jakichkolwiek sporów o prawo , niezależnie od tego , czy rozstrzygnięcie tego sporu byłoby przesłanką orzeczenia Sądu wieczystoksięgowego , czy też samo w sobie miałyby być wynikiem rozpoznania wniosku .

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu wyrażonemu w apelacji – przy uwzględnieniu powyższych uwag – trzeba zgodzić się z Sądem I instancji , że brak było podstaw do uwzględnienia wniosku , tj. ujawnienia wnioskodawczyni w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako wyłącznej właścicielki działki nr (...) .

Wnioskodawczyni do wniosku o wpis nie dołączyła żadnych nowych dokumentów , lecz odwołała się do dokumentów już złożonych do księgi wieczystej nr (...) oraz dokumentów zalegających w aktach księgi wieczystej , w której miał nastąpić żądany wpis . Bliższa analiza uzasadnienia wniosku wskazuje nawet , że niniejszy wniosek miał spowodować korektę błędnego – w ocenie wnioskodawczyni – wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) , dokonanego w wyniku rozpoznania jej wcześniejszego wniosku z dnia 11 września 2008 roku . Wnioskodawczyni nie powołała się bowiem na żadne nowe zdarzenia prowadzące do zmiany stanu prawnego nieruchomości (działki nr (...)) zaistniałe już po dokonaniu wpisu z dnia 25 września 2008 roku , w następstwie rozpoznania jej wniosku z dnia 11 września 2008 roku .

Już z tych powodów wniosek nie mógł zostać uwzględniony .

Wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem i po uprawomocnieniu się wiąże on inne Sądy (art. 365 k.p.c.) . Wpis prawomocny formalnie (gdy nie przysługuje od niego środek odwoławczy) i materialnie może być zmieniony lub wykreślony jedynie wówczas , gdy po jego dokonaniu nastąpi zmiana stanu prawnego nieruchomości powodująca , że wpis ten stał się nieaktualny . W takim przypadku (tzw. następczej niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej) jest możliwe - bez potrzeby wszczynania procesu na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece – doprowadzenie do zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze złożenia wniosku o wpis na podstawie dokumentu stwierdzającego ową zmianę stanu prawnego nieruchomości (zob. art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) .

Niekiedy mamy jednak do czynienia z tzw. pierwotną niezgodnością stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym istniejącą już od chwili dokonania wpisu lub wykreślenia prawa w księdze wieczystej. Przyczyną takiej niezgodności mogą być – między innymi – uchybienia Sądu wieczystoksięgowego przy dokonywaniu wpisu polegające, np. na wpisaniu innego prawa, na ujawnieniu w księdze wieczystej osoby niebędącej właścicielem.

Przy wskazanej powyżej tzw. pierwotnej niezgodności stanu prawnego, właściwą drogą do usunięcia tej niezgodności jest postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo oparte na przepisie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi bowiem nadzwyczajny środek zaskarżenia prawomocnego wpisu i zastępuje w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego skargę o wznowienie postępowania (zob.

J. Pisuliński, J. Zawadzka: Księgi wieczyste i hipoteka – Komentarz pod redakcją

J. Pisulińskiego; Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, Lexis Nexis Warszawa 2014, str. 256 – 257, 1219 oraz 1294 – 1295).

Skoro wnioskodawczyni twierdziła, że jej wniosek uzasadniony jest wadliwością prawomocnego wpisu z dnia 25 września 2008 roku już w chwili jego dokonania (wnioskodawczyni pomimo zawiadomienia jej o tym wpisie nie składała środka odwoławczego od tego orzeczenia), to opisywaną niezgodność winna była wykazać właśnie w postępowaniu opartym na przepisie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku.

Niezależnie jednak od powyższego argumentu, trzeba przyznać rację Sądowi I instancji, że dokumenty na które powołuje się wnioskodawczyni nie zaświadcniają o przysługiwaniu jej prawa własności co do działki nr (...).

Bezspornie parcela gruntowa nr (...) w dacie dokonywania wpisu w księdze wieczystej nr (...) na rzecz rodziców wnioskodawczyni: B. Ż. i S. Ż. objęta była tą księgą wieczystą. Prawdą również jest, że z wykazu zmian z dnia 22 stycznia 1982 roku stanowiącego podstawę wpisu na rzecz wymienionych osób wynikało, iż parcela ta – łącznie z innymi parcelami oraz pbud. (...) utworzyły działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1,89 ha.

Trzeba jednakże wskazać, iż akt własności ziemi stwierdzający nabycie - z mocy samego prawa – przez B. Ż. i S. Ż. prawa własności nieruchomości nawiązywał już do oznaczeń ewidencyjnych, wymieniając konkretne działki ewidencyjne: nr (...). Tymi samymi oznaczeniami operowały strony przy określaniu przedmiotu umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 28 marca 1990 roku. Z kolei księga wieczysta nr (...), w której miał nastąpić wpis na rzecz wnioskodawczyni obejmuje odrębną nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...).

Przyporządkowanie więc w wykazie zmian z dnia 22 stycznia 1982 roku do działki ewidencyjnej nr (...) parceli gruntowej nr (...) wcale nie oznacza, że rodzice wnioskodawczyni stali się na mocy aktu własności ziemi właścicielami również działki nr (...), z tego tylko powodu, że działka ta - wedle nowego wykazu synchronizacyjnego - powstała z części parceli gruntowej nr (...), tj. z parceli nr (...).

Jak się okazuje wykaz z dnia 22 stycznia 1982 roku został błędnie sporządzony, co doprowadziło do wykonania w dniu 30 stycznia 2008 roku nowego wykazu zmian synchronizacyjnych, w którym - po uwidocznieniu podziału pgr.lkat. (...) na: pgr.lkat. (...) i pgr.lkat. (...) - wykazano, że działkę nr (...) utworzyły: pgr.lkat. (...), pgr.lkat. (...), pgr.lkat. (...) oraz pbud. (...), zaś działka nr (...) powstała z pgr.lkat. (...).

Na podstawie tego nowego wykazu w orzeczeniu z dnia 25 września 2008 roku dokonano sprostowania wpisu w dziale I.O księgi wieczystej nr (...), w tej sposób, że ujawniono podział pgr.lkat. (...) na: pgr.lkat. (...) i pgr.lkat. (...), a

następnie uwidoczniiono , iż działka nr (...) powstała z : pgr.lkat. (...), pgr.lkat. (...), pgr.lkat. (...) oraz pbud. (...), zaś działka nr (...) powstała z pgr.lkat. (...).

Akt własności ziemi z dnia 27 lipca 1978 roku oraz umowa z dnia 28 marca 1990 roku w powiązaniu z wykazami zmian nie stanowiły zatem dokumentów zaświadcujących o przysługiwaniu wnioskodawczyni prawa własności w odniesieniu do działki nr (...). Zarówno w wykazie zmian z dnia 22 stycznia 1982 roku jak i w wykazie poprawionym z dnia 30 stycznia 2008 roku działka nr (...) ma powierzchnię 1,89 ha . Twierdzenie apelacji , że działka nr (...) stanowi część działki nr (...) jest więc nieuprawnione . Gdyby tak było to mielibyśmy do czynienia z sytuacją , w której ta sama działka objęta jest dwoma księgami wieczystymi z wpisami na rzecz różnych właścicieli , co tym bardziej uzasadniałoby usunięcie takiej niezgodności w trybie powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (zob. uchwały Sądu Naj. : z dnia 31 stycznia 1996 roku , III CZP 200/95 , OSNC z 1996 roku , Z. 5 , poz. 67 oraz z dnia 29 lutego 1996 roku , III CZP 16/96 , OSNC z 1996 roku , Z. 5 , poz. 96) .

Wskazane w rozważaniach powody zadecydowały więc , że orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.