

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 maja 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku P. P. (1) z udziałem J. P. i Z. P. o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności, Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił wniosek i stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że P. P. (1) złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działki Nr (...) o łącznej powierzchni 0,0724 ha, dołączając dokumenty mające potwierdzać zasadność wniosku i wskazując, że dla tej nieruchomości prowadzony jest zbiór dokumentów Zd 6848. Zaznaczono dalej, że na podstawie aktu notarialnego sporządzonego dnia 17 października 1927 r. i znajdującego się w zbiorze dokumentów ZD Nr (...), S. D. nabył północną połowę placu oznaczonego N 1 o powierzchni 727,6 m<sup>2</sup>, a aktem notarialnym sporządzonym dnia 2 czerwca 1970 r., po złożeniu oświadczenia, iż udział wynoszący 1/2 części powyższej nieruchomości został nabyty w czasie trwania związku małżeńskiego z M. D. i w związku z tym jest on objęty wspólnością ustawową, S. i M. J. małżonkowie D. darowali córce i jej mężowi H. S. i T. małżonkom P. po połowie swój udział wynoszący 1/2 część zabudowanej nieruchomości o powierzchni 727,6 m<sup>2</sup>, zaś nabywcy powyższe darowizny przyjęli. Na podstawie tej ostatniej umowy założono zbiór dokumentów i złożono do niego wypis tego aktu w celu ujawnienia własności H. S. i T. małżonków P. w udziałach po jednej czwartej części dla każdego z nich, zgodnie z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym. Z aktów poświadczenia dziedziczenia z dnia 12 września 2017 r. oraz z dnia 14 maja 2018 r., wynika, iż spadek po T. P. nabyła jego żona H. P. w całości, a spadek po niej nabyli z kolei: P. P. (1), J. P. i Z. P. w równych udziałach.

Sąd meriti stwierdził dalej, że z załączonej kopii 6 stron księgi wieczystej (...) Nr 610/660/661/662 miasto K." wynika, iż nieruchomość ta została wydzielona z księgi powiatu (...) i składała się m.in. z działki Nr (...) o powierzchni 727,6 m<sup>2</sup>, zaś wpisu dokonano na skutek wniosku z dnia 15 marca 1934 r. W dziale II księgi wskazano pod numerem 1 S. D. jako właściciela placu (...) o powierzchni 727,6 m<sup>2</sup>, a w dziale III zaprojektowano wpis o treści: „Czyni się wzmiankę, że S. D. współwłaściciel nieruchomości niniejszej, obowiązany jest / dalej pisać wpis Nr 2 działu III Księgi „W.....” . W dniu 4 sierpnia 1934 r. Wydział Hipoteczny przy Sądzie Grodzkim w K. wniosek Nr 80/34 zatwierdził, treść na stronie 1.2.3 projektowane ( oprócz określonej na stronie 2) z poprawkami z urzędu i postanowił wpisać do wykazu hipotecznego, zastrzeżenie w dziale III pod Nr 1 z wniosku 80/3. W Dziale III pod numerem 2 ujawniono wzmiankę, że S. D. współwłaściciel nieruchomości niniejszej obowiązany jest wydzielić do użytku publicznego bezpłatnie pod chodnik pas gruntu szerokości 1 metr wzdłuż ulicy biegnącej koło ich placu, a pod numerem 3 ujawniono wzmiankę, że nawóz uzyskany przez współwłaściciela S. D., na terenie współwłasności nieruchomości może być użytkowany jedynie na nawóz danego placu, natomiast cała nadwyżka stanowi własność właściciela majątku.

Dalej ustalono, że w wydanym w dniu 8 lutego 2019 r. wypisie i wyrysie z ewidencji gruntów spadkobiercy T. i H. P. widnieją jako współwłaściciele po 1/3 części, a w uwagach wskazano, że działka nr (...) o powierzchni łącznej 0,0724 ha odpowiadają działce archiwalnej nr (...) o powierzchni 0,0727,6 ha uwidocznionej w księdze wieczystej „ Nieruchomość Nr 610/660/661/662 w mieście K.” i przedstawionej na mapie archiwalnej dotyczącej podziału nieruchomości nr 1 o powierzchni 0,1455,2 ha na dwie działki nr (...) a o powierzchni 0,0727,6 ha każda. Jednocześnie wskazano w owych uwagach, że akt notarialny rep. 877 z 1927 r. dotyczy północnej części nieruchomości nr 1 przed podziałem, zaś akt notarialny z dnia 2 czerwca 1970 r. zawiera ewidentny błąd pisarski, polegający na błędnie wpisanym udziale 1/4 części nieruchomości, mimo że ten sam notariusz tego dnia sporządził umowę darowizny dotyczącą udziałów po 1/2 części i powołał ten akt notarialny w postanowieniu jako dokument, na podstawie którego należy założyć zbiór dokumentów.

Sąd Rejonowy zważył w pierwszej kolejności, że zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości jest ograniczony w sposób określony w art. 626<sup>8</sup> k.p.c., z którego to przepisu wynika m.in., iż wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że norma szczególna przewiduje

dokonanie wpisu z urzędu, jak również że przy rozpoznawaniu wniosku, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wskazano następnie, że założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej musi wiązać się z ujawnieniem wszystkich osób, którym w danym momencie przysługuje prawo własności do niej i nie jest możliwe założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej z ujawnieniem w niej wyłącznie udziałów niektórych współwłaścicieli, które nie wyczerpują całości prawa. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości w celu ustalenia ich stanu prawnego, jak o tym stanowi art. 1 ustawy z dnia 5 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204). Jak wynika z art. 123 tej ustawy, dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się we właściwych sądach rejonowych, do czasu założenia ksiąg, zbiory dokumentów przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami. Do ustroju zbioru dokumentów oraz do postępowania o złożenie dokumentów do zbioru stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2 działu I ustawy z dnia 5 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), a złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, chyba że przepis szczególny dotyczący rękojmi stanowi inaczej.

Sąd I instancji stwierdził, że z treści załączonego do zbioru dokumentów Nr (...) (w uzasadnieniu omyłkowo Nr (...)) aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 1970 r. wynika, że S. D. oświadczył, iż udział wynoszący 1/2 część „powyższej” nieruchomości nabył w czasie trwania związku małżeńskiego z M. D. i jest on objęty wspólnością ustawową, a S. i M. J. małżonkowie D. darowali córce i jej mężowi H. S. i T. małżonkom P. ten udział po połowie, zaś nabywcy darowizny przyjęli. W § 4 aktu notarialnego wskazano, że strony określiły wartość darowanego udziału na 120.000,00 zł, a w § 10 zawarto wniosek, by na podstawie tej umowy założono zbiór dokumentów i złożono do niego wypis tego aktu w celu ujawnienia własności na rzecz H. S. i T. małżonków P. w udziałach po jednej czwartej części. W ocenie Sądu z tak sformułowanej treści aktu wynika, że przedmiotem darowizny był udział małżonków D., wynoszący, zgodnie z ich oświadczeniem, 1/2 część nieruchomości o powierzchni 727,6 m<sup>2</sup>, a każdemu z obdarowanych przekazano udział wynoszący 1/4 części. Następnie na podstawie postanowienia Państwowego Biura Notarialnego założono ZD Nr (...) (w uzasadnieniu omyłkowo Nr (...)) i ujawniono tam wpis zgodny z wnioskiem zawartym w § 10 aktu notarialnego, a odpis tego postanowienia doręczono obdarowanym i darczyńcom. Sąd stwierdził, że wobec kategorycznego brzmienia wniosku o dokonanie wpisu udziałów po 1/4 na rzecz obdarowanych nie sposób w postępowaniu wieczystoksięgowym przyjąć, by doszło do obdarowania małżonków P. całą nieruchomością oznaczoną wówczas jako działka nr (...) o powierzchni 727,6 m<sup>2</sup>.

Sąd meriti zważył, że założenie księgi wieczystej może nastąpić wówczas, gdy prawo własności tego, kto ma zostać wpisany w zakładanej księdze, zostało dostatecznie wykazane za pomocą dokumentów stwierdzających nabycie nieruchomości i dokumentów stanowiących podstawę jej oznaczenia, a dla ujawnienia prawa własności z dowodów tych wynikać musi, że stan prawny w zakresie tego prawa kształtuje się tak, jak to wskazano we wniosku. Skoro z dokumentów załączonych do wniosku i złożonych do zbioru dokumentów wynika, że S. D. nabył północną połowę placu oznaczonego N 1 o powierzchni 727,6 m<sup>2</sup> (obecnie wg złożonych dokumentów geodezyjnych oznaczoną jako działki (...)), a następnie aktem notarialnym z dnia 2 czerwca 1970 r., po złożonym oświadczeniu, iż udział wynoszący 1/2 część tej nieruchomości nabył w czasie trwania związku małżeńskiego z M. D. i jest on objęty wspólnością ustawową, S. i M. J. małżonkowie D. darowali córce i jej mężowi H. S. i T. małżonkom P. ten udział po połowie, to obdarowani nabyli udziały po 1/4 części, co znalazło swe odzwierciedlenie w treści postanowienia o założeniu zbioru dokumentów. Jeśli dalej aktami poświadczenia dziedziczenia z dnia 12 września 2017 r. i 14 maja 2018 r. wnioskodawcy wykazali swe następstwo prawne po T. P. i H. P., a więc w zakresie będącego własnością tych osób udziału wynoszącego 1/2 część nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o powierzchni 727,6 m<sup>2</sup>, to nie można uznać, iż we wniosku wskazano wszystkich współwłaścicieli zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Sąd Rejonowy przypomniał następnie, że charakter postępowania wieczystoksięgowego nie pozwala na dokonywanie ustaleń ponad złożony wniosek i ponad złożone lub wskazane jako podstawę dokonania wpisu dokumenty, zaznaczając przy tym, iż w wypadku ewentualnego załączenia do kolejnego wniosku o założenie księgi dokumentów

świadczących o własności nieruchomości tożsamej z treścią wniosku lub po modyfikacji wniosku stosownie do stanu prawnego nieruchomości, możliwe będzie pozytywne rozpoznanie żądania założenia księgi wieczystej. Podniesiono, że wniosek w tym przedmiocie był już uprzednio składany i został prawomocnie oddalony, jednak wnioskodawca nie dostrzegł, że zasadniczym tego powodem była treść aktu notarialnego rep A 1848/70. Ponadto Sąd wywiódł, że w sytuacji, gdyby treść tego dokumentu nie odpowiadała rzeczywistej woli stron i rzeczywistej zmianie stanu prawnego nieruchomości będącej efektem złożenia oświadczeń woli darczyńców i obdarowanych, to zniwelowanie tej niezgodności w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest możliwe, a wnioskodawca może wytoczyć powództwo o ustalenie prawa. Z przyczyn wyjaśnionych w powyższy sposób Sąd I instancji oddalił wniosek na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c., orzekając o kosztach postępowania w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez założenie księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości wraz z dokonaniem w jej dziale II wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy i uczestników postępowania w równych udziałach, ewentualnie o jego uchycenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, jak również o zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie art. 1 ustawy z dnia 5 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w związku z art. 124 ust. 2 i art. 123 ust. 2 tej ustawy poprzez zajęcie bezzasadnego oraz niezgodnego ze stanem faktycznym i prawnym stanowiska, że darowizna dokonana przez S. i M. D. na rzecz H. i T. P. aktem notarialnym z dnia 2 czerwca 1970 r. obejmowała jedynie udział wynoszący 1/2 część tego, co S. D. nabył do małżeńskiego majątku wspólnego aktem notarialnym z dnia 17 października 1927 r. i w konsekwencji oddalenie wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości składającej się z działek gruntu Nr (...) położonej w K. przy ul. (...) i wpis do tej księgi prawa współwłasności na rzecz wnioskodawcy i uczestników postępowania;
- bezpodstawność w wymiarze materialnoprawnym, w świetle zgromadzonych w sprawie dowodów, odmowy założenia księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości i wpisu do tej księgi prawa współwłasności na rzecz wnioskodawcy i uczestników postępowania w udziałach po 1/3 części;
- naruszenie art. 140 k.c. i art. 1 ustawy z dnia 5 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w związku z art. 124 ust. 2 i art. 123 ust. 2 tej ustawy poprzez bezzasadne oddalenie wniosku uprawnionych właścicieli o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości i wpis do tej księgi prawa współwłasności na rzecz wnioskodawcy i uczestników postępowania w udziałach po 1/3 części, w sytuacji złożenia dokumentów stwierdzających ich następstwo prawne po T. i H. P. obdarowanych przedmiotową nieruchomością przez S. i M. D.;
- naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez uznanie, że wniosek o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości i wpis do tej księgi prawa współwłasności na rzecz wnioskodawcy i uczestników postępowania w udziałach po 1/3 części nie zasługuje na uwzględnienie w świetle zgromadzonych dowodów;
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w świetle zgromadzonych dowodów w sposób nielogiczny i dowolny, zamiast w sposób swobodny, wskutek nieuprawnionego nadmiernego przypisania znaczenia niejasnym zapisom umowy darowizny z dnia 2 czerwca 1970 r.;
- błędną ocenę stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości pozostającą w związku z niewłaściwym i naruszającym reguły logicznego myślenia odczytaniem treści aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 1970 r., jak również z niemającym oparcia w prawie przypisaniem temu aktowi notarialnemu charakteru źródła prawa, podczas gdy stanowi on wyłącznie wyraz zachowania formy i świadectwo dokonania określonej czynności prawnej, co spowodowało wyciągnięcie błędnych wniosków dotyczących kręgu właścicieli nieruchomości, czego skutkiem było bezzasadne oddalenie wniosku;

- sprzeczność wydanego orzeczenia z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz ustaleniami Sądu, gdyż Sąd – wbrew treści dowodów dołączonych do wniosku i zgromadzonych w ZD Nr (...) – kierował się niesłusznym przekonaniem, że przedmiotem darowizny dokonanej dnia 2 czerwca 1970 r. była 1/2 udziału stanowiącego własność S. i M. D., nie zaś cały udział nabyty na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 października 1927 r., wyprowadzając stąd wniosek, że darowizna dokonana przez S. i M. D. na rzecz H. i T. P. obejmowała jedynie 1/2 część tego, co S. D. nabył do małżeńskiego majątku wspólnego aktem notarialnym z dnia 17 października 1927 r., choć z ustaleń Sądu wynika, że udział wynoszący 1/2 część, nabyty przez S. i M. D., dotyczył nieruchomości, której powierzchnia wynosiła 1455,2 m<sup>2</sup>, czego skutkiem było oddalenie wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości składającej się z działek gruntu Nr (...) położonej w K. przy ul. (...) i wpis do tej księgi prawa współwłasności na rzecz wnioskodawcy i uczestników postępowania;
- nieuwzględnienie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy DzKw Nr LD1K/00002250/18 Sądu Rejonowego w Kutnie (III Ca 1755/18 Sądu Okręgowego w Łodzi) w szczególności z uzasadnienia postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2018 r., na okoliczność znaczenia właściwego wypisu z rejestru gruntów dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy oraz występowania uzasadnionych podstaw do ponowienia wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności na podstawie aktualnego wypisu z rejestru gruntów, stanowiącego dokument urzędowy i niepodlegający ocenie na gruncie art. 65 k.c. – w związku z zawartym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia stwierdzeniem, że wnioskodawca nie dostrzega, że powodem oddalenia wniosku w opisaney sprawie była treść aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 1970 r.

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

Wniesienie apelacji wnioskodawcy skutkowało wydaniem orzeczenia kasatoryjnego.

Pomimo wielości zarzutów apelacyjnych i mnogości wzmiankowanych tam mniej lub bardziej trafnie przepisów prawa, zawarta w większości z tych zarzutów argumentacja sprowadza się de facto do przedstawienia przez skarżącego swego stanowiska co do treści rzeczywistej woli stron umowy darowizny zawartej pomiędzy S. i M. D. a H. i T. P. oraz co do możliwości poczynienia ustaleń w tym przedmiocie w oparciu o dokumenty załączone do wniosku i zgromadzone w zbiorze dokumentów Nr (...). Apelujący wywodzi mianowicie, że małżonkowie D. wyrazili w rzeczywistości wolę rozporządzenia w drodze darowizny całością praw do nieruchomości nabytej przez S. D. do majątku wspólnego, a małżonkowie P. – poprzednicy prawni wnioskodawcy i uczestników postępowania, którzy mieliby zgodnie z treścią wniosku zostać wpisani do nowozałożonej księgi jako jej współwłaściciele w równych częściach – taką właśnie darowiznę przyjęli. Ewentualne podzielenie stanowiska skarżącego – o ile w istocie zachodziłyby do tego podstawy – skutkować musiałyby uwzględnieniem wniosku, ponieważ oznaczałoby to, że całość praw do rzeczy przeszła w 1970 r. na małżonków P., a następnie wskutek spadkobrania, którego dowodem są dołączone do wniosku akty poświadczenia dziedziczenia, początkowo wyłączną właścicielką nieruchomości stała się H. P., zaś po jej śmierci – P. P. (1), J. P. i Z. P. w udziałach po 1/3 części.

Jak już wywiedziono w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2018 r. wydanego w sprawie III Ca 1755/18, w której rozpatrywano poprzedni wniosek o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości – w ramach swej kognicji Sąd wieczystoksięgowy, badając treść dokumentów znajdujących się w przedmiotowym zbiorze dokumentów, ma prawo dokonywać wykładni umów przenoszących własność, co należy uznać za celowe i niezbędne, o ile mogłoby to doprowadzić do usunięcia wątpliwości co do zakresu praw przysługujących osobom ubiegającym się o założenie księgi wieczystej i wpis tych praw do księgi. W ramach dokonywania wykładni Sąd winien mieć na uwadze treść art. 65 k.c., co oznacza, że w umowach należy badać raczej to, jaki był zgodny zamiar ich stron oraz cel umowy, niż opierać się na ich dosłownym brzmieniu, a treść złożonego oświadczenia trzeba tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Należy uczynić tu jednak zastrzeżenie, że ustalając przydatne dla prawidłowej wykładni i wymienione w art. 65 k.c. okoliczności, Sąd wieczystoksięgowy może oprzeć się wyłącznie na materiale dowodowym dopuszczonym zgodnie z art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c., a jeśli dla wykazania zgodnego zamiaru stron, celu

umowy czy okoliczności złożenia oświadczeń woli zachodzi konieczność przesłuchania stron czy też odebrania zeznań od świadków, tego rodzaju dowody w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej lub o założenie księgi wieczystej nie mogą zostać przeprowadzone, zaś osoby wywodzące z tych okoliczności skutki prawne muszą skorzystać z drogi wytoczenia powództwa odpowiednio o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub o ustalenie prawa (tak np. w postanowieniu SN z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, niepubl., w postanowieniu SN z dnia 5 lutego 2016 r., IV CSK 235/15, OSNC-ZD Nr C z 2017 r., poz. 49 lub w postanowieniu SN z dnia 22 czerwca 2017 r., III CSK 256/16, niepubl.). Nie ulega jednak wątpliwości, że w sprawie o założenie księgi wieczystej Sąd ma nie tylko prawo, ale i obowiązek przeprowadzenia wszechstronnej analizy treści umów mogących stanowić podstawę nabycia praw do nieruchomości przez osoby mające zostać, zgodnie z treścią wniosku, ujawnione w księdze wieczystej – po uprzednim zbadaniu, czy materiał dowodowy opisany w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. daje podstawy do ustalenia okoliczności faktycznych, które mogłyby, jak stanowi art. 65 k.c., mieć wpływ na wykładnię oświadczeń woli składających się na czynność prawną przenoszącą prawa do nieruchomości, w szczególności spowodować, że możliwe byłoby je ustalenia ich treści w sposób odbiegający od ich dosłownego brzmienia.

W sprawie niniejszej Sąd Rejonowy przypisał decydujące znaczenie przy dokonywaniu wykładni przedmiotowej umowy treści zawartego w jej § 10 wniosku o założenie dla nieruchomości zbioru dokumentów i złożenie do niego odpisu aktu notarialnego obejmującego tę umowę oraz sentencji postanowienia Państwowego Biura Notarialnego w K. z dnia 2 czerwca 1970 r., którym ten wniosek uwzględniono, wskazując, że kateryczne brzmienie zarówno wniosku, jak i postanowienia – zważywszy, że mowa tam o przypadających małżonkom P. udziałach po 1/4 w prawie własności nieruchomości – wyklucza możliwość podzielenia stanowiska wnioskodawcy, iż doszło wówczas do zbycia na rzecz obdarowanych całości praw do nieruchomości. Stwierdzić jednak trzeba, że okoliczności te niekoniecznie muszą być decydujące dla rozstrzygnięcia sprawy. Przede wszystkim, postanowienie o urządzeniu dla nieruchomości zbioru dokumentów i o przyjęciu do tego zbioru określonego dokumentu nie tworzyło domniemania prawdziwości stanu prawnego opisanego w tym postanowieniu, gdyż w myśl § 17 obowiązującego ówczesnie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu zbioru dokumentów oraz o postępowaniu w przedmiocie składania dokumentów (Dz. U. Nr 66 z 1946 r., poz. 368 ze zm.) w jego sentencji jedynie oznaczano składany dokument przez podanie jego treści i daty oraz przez opisanie nieruchomości zgodnie z § 6 tegoż rozporządzenia; oznaczenie treści dokumentu odpowiadało zwykle petitum złożonego wniosku i nie było rezultatem rzeczywistego badania treści dokumentu, a tym bardziej dokonywania wykładni zawartych w nim oświadczeń woli. Domniemanie prawdziwości, o którym mowa w art. 123 ust. 3 w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) – a uprzednio w art. LIX ustawy z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające Prawo rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57 z 1947 r., poz. 321 ze zm.) w związku z art. 18 § 1 ustawy z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57 z 1946 r., poz. 319 ze zm.) – wiąże się z treścią dokumentu złożonego do zbioru dokumentów, nie zaś z treścią postanowienia zezwalającego na jego złożenie (tak np. w postanowieniu SN z dnia 5 listopada 2003 r., IV CK 199/02, niepubl.). Z kolei zapis zawarty we wniosku umieszczonym w § 10 aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 1970 r. nie może, w ocenie Sądu II instancji, sam w sobie przesądzić o tym, jaka była wola stron tej umowy co do zakresu przeniesienia praw do nieruchomości.

Istotne jest bowiem to, w jaki sposób strony umowy rozumiały pojęcie nieruchomości opisywanej w akcie notarialnym – a kwestia ta nie wydaje się zupełnie jednoznaczna.. Zauważyć trzeba, że w pierwszym akapicie § 1 mowa jest zarówno o działce Nr (...), jak i o północnej połowie tej działki, która to połowa została nabyta przez S. D. z mocy umowy sprzedaży z dnia 17 października 1927 r. i – jak wynika z dołączonych do wniosku dokumentów geodezyjnych – odpowiada obecnym działkom Nr (...) o łącznej pow. 0,0724 ha. Dalej – w czwartym akapicie tego samego paragrafu umowy – małżonkowie D. oświadczyli, że zabudowali „północną część wyżej wymienionej nieruchomości”, co potencjalnie mogłoby wskazywać na to, że pojęciem „nieruchomości” określano w akcie notarialnym z dnia 2 czerwca 1970 r. całą działkę Nr (...), stanowiącą w 1927 r. własność A. Z., której „północną część” nabył wówczas i zabudował wraz z żoną S. D.. Gdyby tak rzeczywiście było, to nie można byłoby równocześnie wykluczyć, że strony umowy, wskazując na „udział wynoszący 1/2 część opisanej w paragrafie pierwszym nieruchomości”, odnosiły się w rzeczywistości do połowy działki Nr (...) należącej w 1927 r. do A. Z., która to połowa została fizycznie wyodrębniona i sprzedana w dniu 17 października 1927 r. S. D.; okolicznością notoryjną urzędowo jest fakt, że w

aktach notarialnych sprzed lat kilkudziesięciu niejednokrotnie zdarza się, iż wymiennie bywają używane pojęcia części fizycznej i części idealnej nieruchomości. Wątpliwości tych nie rozstrzyga jednoznacznie treść § 3 aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 1970 r., ponieważ wskazana tam powierzchnia 7a 27,6 m<sup>2</sup> może odnosić się zarówno do „udziału” (jeśli nieruchomość rozumiano w opisanym wyżej znaczeniu, a jako „udział” określono jej część fizyczną należącą do małżonków D.), ale mogła się odnosić również i do całej nieruchomości należącej do małżonków D. (jeśli tym razem pojęcie „nieruchomości” odniesiono do działki nabytej przez S. D., nie zaś do działki Nr (...) należącej do A. Z., z której przedmiot nabycia został wydzielony, a „udziałem” była idealna część nieruchomości tak rozumianej). O tym, co było przedmiotem darowizny i jakie prawa w rezultacie nabyli małżonkowie P., nie może więc jednoznacznie rozstrzygnąć treść wniosku skierowanego do Państwowego Biura Notarialnego w K., gdyż tam również strony posłużyły się nie do końca jednoznacznymi pojęciami „opisanej w paragrafie pierwszym nieruchomości” i „części”, do których prawa miałyby przysługiwać nabywcom – a zatem to interpretacja treści tego wniosku jest pochodną wykładni postanowień umownych, nie zaś zapis § 10 – ani też oparta na nim treść postanowienia o przyjęciu aktu notarialnego do zbioru dokumentów – wyłączną podstawą ustalenia rzeczywistej treści tytułu własności nieruchomości i zawartych w nim oświadczeń woli.

Podkreślić jednak należy w tym miejscu dobitnie, że powyższe rozważania nie prowadzą bynajmniej do jednoznacznego wniosku, że rezultaty dokonanej przez Sąd meriti wykładni, skutkującej oddaleniem wniosku o założenie księgi wieczystej, nie odpowiadają rzeczywistej treści oświadczeń woli stron, a w konsekwencji, że rację ma skarżący, wywodząc, iż prawidłowa interpretacja postanowień umownych doprowadzić musi z pewnością do przyjęcia, iż darowizna dokonana na rzecz małżonków P. skutkowałą przeniesieniem na nich całości praw do nieruchomości objętej wnioskiem, a nie tylko udziału w jej współwłasności. Sąd odwoławczy stwierdza jedynie, że przy dokonywaniu wykładni umowy oparto się na zbyt wąskim zakresie dostępnych dowodów i zaakcentować zamierza, że analiza okoliczności mogących mieć w świetle art. 65 k.c. znaczenie dla dokonania wykładni oświadczeń woli stron umowy z dnia 2 czerwca 1970 r. powinna zostać – dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy – przeprowadzona w szerszym kontekście, z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w aktach materiału dowodowego, ponieważ dopiero wówczas będą zagwarantowane prawidłowe jej rezultaty; nie można jednak wykluczyć, że ta pogłębiona analiza doprowadzi do wydania takiego samego rozstrzygnięcia, jakie zawarto w zaskarżonym postanowieniu. Podobnie, odnosząc się w tym miejscu do jednego z zarzutów apelacyjnych, gdzie skarżący zdaje się wywodzić, że kwestia określonej wykładni przedmiotowej umowy została już jednoznacznie przesądzona w postanowieniu Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2018 r., wydanego w sprawie III Ca 1755/18, podkreślić trzeba, że autor apelacji wyciągnął z treści uzasadnienia tego orzeczenia zbyt daleko idące wnioski. Przypomnieć wypada, że z wywodów tego uzasadnienia wynika, iż Sąd Okręgowy zwrócił wówczas uwagę na to, że chociaż zarzuty złożonej wówczas apelacji dotyczyły (tak jak obecnie) kwestii wykładni umowy i poczynionych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ustaleń co do zakresu praw do nieruchomości przysługujących wnioskodawcom, to równocześnie przy rozpoznawaniu sprawy w postępowaniu odwoławczym dostrzeżono, iż dokumenty geodezyjne załączone do wniosku zawierały nieprawidłowości uniemożliwiające założenie księgi wieczystej; apelacja w takiej sytuacji musiała więc i tak zostać oddalona, co czyniło zbędnym i bezprzedmiotowym rozpoznawanie zarzutów apelacyjnych i rozstrzygnięcie o prawidłowości wykładni umowy z dnia 2 czerwca 1970 r., jak również o zakresie praw przysługujących wnioskodawcom.

W ocenie Sądu II instancji najważniejszym rozstrzygnięciem sprawy niniejszej w postępowaniu apelacyjnym jest wydanie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczenia kasatoryjnego poprzez uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kutnie. W ramach ponownego rozpoznania sprawy Sąd I instancji poczyni w zakresie, w jakim zezwala mu na to art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ustalenia w zakresie okoliczności istotnych w kontekście art. 65 k.c. dla stwierdzenia treści umowy darowizny z dnia 2 czerwca 1970 r. i składających się na tę treść zgodnych oświadczeń woli jej stron. Sąd winien nie tracić z pola widzenia literalnego brzmienia umowy, a jednocześnie rozważyć musi, czy powiązanie jej brzmienia z treścią pozostałych dokumentów stanowiących materiał dowodowy sprawy daje jakiegokolwiek podstawy do odstępstw od tego brzmienia. Szczególnie istotne wydaje się stwierdzenie, czy w oparciu o okoliczności wynikające z całokształtu materiału dowodowego po jego wszechstronnym rozważeniu możliwe jest wyprowadzenie uzasadnionego wniosku, że

strony przedmiotowej umowy, opisując w niej określoną nieruchomość i udział w niej, odnosiły się w rzeczywistości odpowiednio do działki Nr (...) stanowiącej własność A. Z. przed zbyciem jej części na rzecz S. D., a poprzez „udział” określały ową nabytą wówczas część fizyczną, stanowiącą północną połowę przedmiotowej działki – gdyż dopiero takie ustalenie pozwoliłoby uznać, że oświadczenie o zbyciu na rzecz małżonków P. 1/2 części nieruchomości (§ 3 aktu notarialnego) wyraża wolę przeniesienia na nich całości praw do nieruchomości należącej do małżonków D.. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.