

Sygn. akt II Ca 805/18

POSTANOWIENIE

Dnia 28 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Paweł Hochman

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2018 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku G. K.

z udziałem (...)

o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 14 września 2018 r., sygn. akt (...)

postanawia: oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 805/18

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2018 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim oddalił wniosek G. K. o wpis ostrzeżenia o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W uzasadnieniu tegoż postanowienia podniósł, iż wniosek nie zasługuje na uwzględnienie albowiem żaden z dołączonych przez wnioskodawcę do wniosku dokumentów w postaci:

- pełnomocnictwa procesowego wnioskodawczyni dla radcy prawnego P. G.;
- kserokopii, poświadczonej za zgodność przez radcę prawnego, postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie II Wydziału Cywilnego z dnia 18 października 2017 r., wydanego w sprawach o stwierdzenie nabycia spadków po (...) oraz po (...)
- kserokopii poświadczonej za zgodność przez radcę prawnego, postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 6 kwietnia 1994 r., wydanego w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po M. R.;

- kserokopii, poświadczonej za zgodność przez radcę prawnego, odpisu skróconego aktu małżeństwa G. J. i S. K. wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w U. za nr (...);

- kserokopii, poświadczonej za zgodność przez radcę prawnego, wypisu z rejestru gruntów sporządzonego w dniu 26 września 2014 roku dla działki nr (...), położonej w obrębie (...) miasta P., w którym przy opisie w/w działki w rubryce numer Kw lub oznaczenie dokumentu wpisano „hip.(...), (...)

nie potwierdza zmiany stanu prawnego nieruchomości po dniu 29 stycznia 1993 roku, czyli po dniu wydania decyzji będącej podstawą wpisu prawa własności na rzecz (...) Wnioskodawczyni nie wykazała również faktu następstwa prawnego po osobie prawnej ujawnionej jako właściciel nieruchomości, nie przedstawiła także żadnego dokumentu, który uchylałby decyzję administracyjną będącą podstawą wpisu prawa własności gminy.

Dlatego też referendarz nie dostrzegł aby obecnie występowała sytuacja niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Jako podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia wskazał art. 626 § 8 § 2 k.p.c. w zw. z art. 509¹ § 1 k.p.c., 626¹³ § 1 k.p.c. i 626⁹ k.p.c.

Księga wieczysta nr (...) założona została dnia 17 grudnia 2014r. na skutek rozpatrzenia wniosku Gminy P. z dnia 16 października 2014 r (nr dz.kw. 10120/14). W dziale I-O księgi wpisano działkę nr (...) o pow. (...) ha, w obrębie (...) miasta P., przy ul. (...) i ul. (...), zabudowaną jednym budynkiem mieszkalnym oraz jednym budynkiem niemieszkalnym. W dziale II księgi ujawniono prawo własności Gminy P. wynikające z decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 29 stycznia 1993r. wydanej za nr (...). Taki stan prawny nieruchomości istniał również w dacie złożenia przedmiotowego wniosku.

Skargę na powyższe postanowienie referendarza sądowego wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości. Wnosiła o :

1. uchylenie zaskarżonego postanowienia i wpis w księdze wieczystej nr (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającym na prowadzeniu dla tej samej nieruchomości dawnej księgi hipotecznej (...), z wpisem prawa własności na rzecz F. L..

2. o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu w dniu 14 września 2018 roku na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku G. K. z udziałem Gminy P. o wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na skutek skargi wnioskodawczyni na postanowienie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 20 lipca 2018 roku, wydane w sprawie (...)

postanowił:

1. oddalić wniosek,

2. ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, iż zarówno złożony przez wnioskodawczynię wniosek jak i skarga na postanowienie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 20 lipca 2018 roku, wydane w sprawie niniejszej, nie zasługują na uwzględnienie.

Zgodnie bowiem z treścią art. 626¹³ § 1 k.p.c., Sąd z urzędu dokonana wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej

ksiąg wieczystych, ujawniających odmienny stan prawny, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej samej nieruchomości.

Wnioskodawca nie wskazał podstawy prawnej żądania zawartego we wniosku. Z jego treści można jednak wnioskować, iż wywiódł je z art. 626¹³ §1 zd. 2 k.p.c. Przepis ten jednak ma zastosowanie wówczas, gdy dla tej samej nieruchomości prowadzone są co najmniej dwie księgi wieczyste. Taka sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodzi. Jak z powyższych ustaleń wynika dla zabudowanej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej numerem działki (...), o pow. (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W dziale II w/w księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest Gmina P..

Zgodnie z art. LIV §1 dekretu z dnia 11 października 1946 roku Przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. nr 57 poz. 321) księgi hipoteczne (gruntowe, wieczyste) istniejące w chwili wejścia w życie prawa o księgach wieczystych (tj. 1 stycznia 1947 roku), stają się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu tego prawa. Następnie jednak, zgodnie z §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 roku oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. nr 28, poz. 141) z dniem 1 stycznia 1989 roku tracą moc prawną i podlegają zamknięciu z urzędu księgi dawne (tj. zgodnie z §1 tegoż rozporządzenia księgi wieczyste założone przed dniem 1 stycznia 1947 roku zwane dalej „księgami dawnymi”, nie zawierające w działach odpowiadających drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 roku.

W §6 ust. 1 tegoż artykułu stwierdzono, że księgi dawne, które utraciły moc prawną stosownie do §5 ust. 1 zachowują znaczenie dokumentów. Księgi, o których mowa w ust. 1, stanowią materiały archiwalne i podlegają przekazaniu do właściwych archiwów państwowych.

[Księgi dawne - co do zasady nie podlegały migracji do postaci elektronicznej (art. 9 ust. 1 u.migr). Wyjątek dotyczył ksiąg dla których po 31 grudnia 1946 roku urządzono dalsze tomy (zob. art. 9 ust. 3 u.migr)]. Zgodnie z notatką służbową z dnia 16 grudnia 2014 roku (k. 8 akt księgi wieczystej nr (...)) księga hipoteczna (...) P. została przekazana do Archiwum Państwowego w P. pod. poz.(...)

A zatem, jak z powyższych wywodów wynika, księga hipoteczna (...)P. nie jest księgą wieczystą w rozumieniu art. 626¹³ §1 zd. 2 k.p.c. ponieważ nie jest „prowadzona” aktualnie dla nieruchomości o pow. (...), położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej nr działki (...). Stanowi jedynie dokument archiwalny.

A skoro tak, to nie można mówić o prowadzeniu dwóch ksiąg wieczystych dla w/w nieruchomości, a co za tym idzie, brak jest podstaw do wpisu ostrzeżenia, o którym mowa w tym przepisie.

Poza tym, nie byłoby nawet technicznej możliwości, żeby dokonać w niej również wpisu ostrzeżenia ponieważ nie została przemigrowana.

Na podkreślenie zasługuje również fakt, że do wniosku nie zostały dołączone również odpisy z w/w księgi hipotecznej, co stanowi także przeszkodę do wpisu. Nie wykazano bowiem, jakie wpisy, kiedy i na czyją rzecz zostały dokonane w poszczególnych działach tej księgi.

Gdyby przyjąć, że wniosek został wywiedziony z art. 626¹³ §1 zd. 1 k.p.c., to stwierdzić należy, że również brak jest podstaw do jego uwzględnienia. Zgodnie bowiem z treścią art. 3 ust. 1 u.k.w.h., domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Aktualnie, jak to już zostało powiedziane wyżej, dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), o pow. (...), oznaczonej numerem działki (...), jest prowadzona jedna księga wieczysta o numerze (...). W takiej sytuacji, domniemanie z art. 3 ust. 1, legitymuje osobę ujawnioną w dziale II tej księgi wieczystej jako właściciela tej nieruchomości. Jest to domniemanie wzruszalne i może być obalone w procesie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w tej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wieczystoksięgowy nie rozstrzyga bowiem sporów o własność. Poza tym, jeśli chodzi o żądanie wpisu na

podstawie art. 626¹³ §1 zd. 1 k.p.c., trafne są wywody referendarza sądowego, zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Dlatego też powtarzanie ich w tym miejscu jest zbędne.

Z tych wszystkich względów i na podstawie, wyżej powołanych, przepisów, Sąd orzekł, jak w pkt 1 sentencji orzeczenia.

Natomiast jego pkt 2 znajduje uzasadnienie w treści art. 520 §1 k.p.c. w zw. z treścią art. 13 §2 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia w imieniu wnioskodawczynie złożył jej pełnomocnik zaskarżając postanowienie w całości.

Skarżąca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia i wpis w księdze wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym | polegającym na prowadzeniu dla tej samej nieruchomości dawnej księgi wieczystej H. nr (...). z wpisem prawa własności na rzecz F. L. oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.
2. Ponadto wniósł o zwrócenie się do Archiwum Państwowego w P. o nadesłanie dokumentów księgi wieczystej kw (...) znajdującej się pod pozycją (...) a następnie przeprowadzenie dowodów z tych dokumentów na okoliczność ustalenia prawa własności oraz tożsamości tego obszaru z powierzchnią ujętą w księdze wieczystej (...).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawczynie jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyznaczającym zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem sformalizowanym. Przy rozpoznawaniu przez sąd wniosku o wpis badaniu podlega treść wniosku, treść i forma dokumentów dołączonych do wniosku i stanowiących podstawę wpisu oraz treść księgi wieczystej. Zatem sąd w ramach rozpoznawania zasadności, bądź bezzasadności wniosku inicjującego postępowanie w sprawie jest obowiązany badać wyłącznie dokumenty mające stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy - co zresztą podkreśla także apelacja - podstawą do złożenia wniosku o wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej było w istocie twierdzenie skarżącej, iż dla spornej nieruchomości urządzone są dwie księgi wieczyste. Podstawą do takiego twierdzenia i samego wniosku jak się wydaje był art. 626¹³ § 1 zd.2 k.p.c. Zasadnie zatem Sąd Rejonowy wskazał, iż przepis ten ma zastosowanie gdy dla tej samej nieruchomości są prowadzone co najmniej dwie księgi wieczyste. Tymczasem - wbrew twierdzeniom skarżącej - taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi. Działka o nr (...) położona w P. przy ul. (...) i ul. (...) ma założoną księgę wieczystą nr (...).

Skarżąca twierdzi natomiast, iż ta sama nieruchomość jest ujawniona w księdze hipotecznej H. nr (...)

Rozumowanie skarżącej jest w sposób oczywisty błędne Sąd Rejonowy przeprowadził szerokie rozważania w zakresie obowiązujących przepisów z których to rozważań wynika, iż zamknięta księga hipoteczna H. nr (...) nie jest księgą wieczystą w rozumieniu art. 626¹³ § 1 zd.2 k.p.c. a co za tym idzie nie można zasadnie twierdzić, iż dla działki nr (...) urządzone są dwie księgi wieczyste.

Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację Sądu Rejonowego w tym zakresie nie ma zatem potrzeby ponownego jej przytaczania.

Sąd Okręgowy na chwilę obecną nie dostrzega także podstawy do dokonania wpisu ostrzeżenia na podstawie art. 626¹³ § 1 zd.1 k.p.c. albowiem wnioskodawczynie nie przedstawiła w toku postępowania dokumentu z którego wynikałaby zmiana w zakresie prawa własności nieruchomości gdyż dopiero toczy się postępowanie o weryfikację

prawa własności wpisanego na rzecz Gminy na drodze administracyjnej. Nie ma zatem mowy o niezgodności gdyż warunku tego nie spełnia hipotetyczna i prawdopodobna niezgodność.

Kończąc rozważania w tym zakresie wypada jeszcze zauważyć, iż trafnie Sąd Rejonowy dostrzegł, iż domniemanie o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, iż prawo jawne wpisane do księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Z tego to domniemania korzysta obecny wpis prawa własności w księdze wieczystej może zostać ono obalone jedynie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym gdyż Sąd wieczystoksięgowy nie rozstrzyga sporów o własność.

Reasumując złożona apelacja nie zawiera uzasadnionych podstaw i jako taka podlega oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c.