

Sygn. akt I Ca 79/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Iwona Podwójniak

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2013 r. w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

z wniosku S. P.

z udziałem Skarbu Państwa – Starosty (...) i (...) Ośrodka Doradztwa Rolniczego z siedzibą w B.

o wpis ostrzeżenia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 31 października 2012 roku w sprawie dz. kw 5425/12

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawcy S. P. na rzecz uczestnika (...) Ośrodka Doradztwa Rolniczego z siedzibą w B. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 79/13

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. P. wniósł o wpisanie ostrzeżenia w dziale

III Kw (...), że toczy się postępowanie z wniosku spadkobierców dawnego (...) w Urzędzie Wojewódzkim w Ł. i stwierdzenie, że część działki (...) nie podpadała pod przepisy reformy rolnej.

Do wniosku o wpis ostrzeżenia dołączył wniosek do Wojewody (...) o wydanie decyzji orzekającej, że nieruchomości wchodząca w skład majątku K. posiadająca Rep. H. (...) - stanowiąca przed wojną własność S. P. w części obejmującej dworek i park a obecnie stanowiąca część działki (...) dla której prowadzona jest ta księga - nie podpadała pod art. 2 ust 1 pkt e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku.

Wnioskodawca podniósł, że wpisanie ostrzeżenia zabezpieczy jego interes

w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy przez Wojewodę w ten sposób, że nie dojdzie do obrotu nieruchomością, która skomplikowałaby jej sytuację prawną.

Postanowieniem z dnia 31 października 2012 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu oddalił tak sformułowany wniosek jak niezajdujący oparcia w art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który to przepis nie przewiduje możliwości wpisania ostrzeżenia

o toczącym się postępowaniu administracyjnym, ani w oparciu o art. 10 ust 2 w/w ustawy czy art. 626<sup>13</sup> § 1 kpc, gdyż nie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a także nie nastąpiła zmiana właściciela.

Sąd wskazał, że podstawy wpisu ostrzeżenia nie zawierają również przepisy ustawy kodeks postępowania administracyjnego.

Z rozstrzygnięciem Sądu nie zgodził się wnioskodawca zaskarżając postanowienie w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie żądania wpisu ostrzeżenia.

Wskazał, że wydanie przez Wojewodę postulowanej decyzji będzie skutkowało przyjęciem, że nieruchomość objęta kw (...) nie została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa mocą przepisów dekretu o reformie rolnej, a tym samym tytuł własności do tej nieruchomości nie został nigdy przeniesiony na Skarb Państwa.

Podniósł, że decyzja będzie miała charakter deklaratoryjny więc jej skutki będą miały moc wsteczną i polegać będą na potwierdzonej - mocą decyzji - sytuacji prawnej nieruchomości polegającej na stwierdzeniu, że jej właścicielem nigdy nie był Skarb Państwa. A zatem skoro przedmiotem postępowania przed Wojewodą jest ustalenie sytuacji prawnej nieruchomości to wpis ostrzeżenia w oparciu o art. 626<sup>13</sup> § 1 kpc jawi się jako wypełnienie ratio legis tego przepisu, który ma ostrzegać o prawdopodobnej niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zauważył, że nie może przy tym Sąd oczekiwać, że niezgodność taka już powinna być stwierdzona wydaną decyzją, bo wtedy byłaby już podstawa do wystąpienia z wnioskiem o zmianę właściciela nieruchomości lub wytoczenia powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Natomiast w sytuacji, gdy niezgodność jest sytuacją hipotetyczną i prawdopodobną to wpisanie właśnie ostrzeżenia o takiej potencjalnej niezgodności wypełnia cele regulacji art. 626<sup>13</sup> § 1 kpc, zabezpieczając jednocześnie interes prawowitych właścicieli nieruchomości.

Wskazał, że w jego ocenie wnioskowany wpis ostrzeżenia dotyczy w istocie ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co uzasadnia jego rozpoznanie i rozstrzygnięcie w oparciu o przesłanki ujęte w art. 626<sup>13</sup> § 1 kpc

Uczestnik postępowania reprezentowany przez pełnomocnika wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

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

Wbrew poglądom apelującego zaskarżone postanowienie odpowiada prawu.

Przede wszystkim należy wskazać, iż zgodnie z art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, ponieważ zasadniczym celem i główną funkcją ksiąg wieczystych jest zagwarantowanie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Księga wieczysta ustala stan prawny nieruchomości i uzasadnia domniemanie prawdziwości, że ujawnione w niej prawo jest zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy o księgach wieczystych).

Domniemania tego nie obala nawet wpis ostrzeżenia (art. 10 ustawy o księgach wieczystych) zabezpieczający roszczenie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym wpisanym a rzeczywistym stanem prawnym. Ostrzeżenie takie wyłącza tylko działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Domniemanie takie istnieje bowiem do czasu wykreślenia wpisanego prawa, natomiast nie wpis do księgi wieczystej, lecz przepisy prawa materialnego decydują o tym – czy i w jakim zakresie - zbywca może swoim jawnym z księgi wieczystej prawem rozporządzać.

Ponadto, jeśli chodzi o ujawnienie w księdze wieczystej ostrzeżenia, to ostrzeżeniem w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece są tylko dwa rodzaje wpisów: wpis, który ujawnia na podstawie tymczasowego zarządzenia sądu roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 19 ust. 2) i wpis dokonany przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu, ujawniający dostrzeżoną przez sąd niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo istnienie dwóch lub więcej ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej samej nieruchomości, w których wpisany jest odmienny stan prawny, a także gdy sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. (art. 626<sup>13</sup> kpc).

Wówczas Sąd stosownie do treści art. 36 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie otrzymania takiego zawiadomienia z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera wówczas pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia.

Z uwagi na powyższą funkcję postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem sformalizowanym, w którym zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 kpc wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególnie przewiduje dokonanie wpisu z urzędu a sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ustawodawca wymaga także aby do takiego wniosku został dołączony dokument z którego wynika zmiana ujawnionego w księdze wieczystej prawa (art. 626<sup>2</sup> § 3 kpc), a zatem bez przedłożenia stosownego dokumenty w treści księgi wieczystej nie może zostać dokonany żaden wpis, gdyż księga wieczysta pełni funkcję rejestru praw przysługujących do nieruchomości nią objętej.

Apelujący ograniczył się natomiast do zgłoszenia żądania wpisu ostrzeżenia w oparciu o art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c., ale na obecnym etapie postępowania nie dysponuje on żadnym dokumentem z którego wynikałaby zmiana prawa własności, gdyż dopiero postuluje o weryfikację prawa wpisanego na rzecz Skarbu Państwa na drodze administracyjnej, a zatem jego żądanie dotyczące ujawnienia „hipotetycznej i prawdopodobnej niezgodności” wynika z błędnej wykładni przepisu prawa i nie może zostać uwzględnione przez Sąd w sposób czyniący zadość jego oczekiwaniom.

Z uwagi na treść art. 626<sup>1</sup> kpc Sąd II instancji rozpoznał sprawę na posiedzeniu niejawnym a wobec braku uzasadnionych podstaw na podstawie art. 385 w związku z art. 13 § 2 kpc apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 99 kpc i art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc oraz § 2 ust. 1-2, § 7 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.) w sposób wskazany w punkcie drugim orzeczenia.