

Sygn. akt II Ca 1249/13

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:SSO Dorota Gamrat - Kubeczak

Sędziowie:SO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

SO Sławomir Krajewski

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

z udziałem Z. M., K. M. i J. M. (1)

o zmianę wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej

na skutek apelacji uczestnika J. M. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego (...) z dnia 18 września 2013 r., Dz.Kw (...), KW nr (...)

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. przyznać adw. Ł. L. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego (...) kwotę 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy), wraz z podatkiem VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestnikowi J. M. (1) z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 1249/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 września 2013 r. Sąd Rejonowy (...) utrzymał w mocy wpis dokonany z urzędu w dniu 12 czerwca 2013 r., w dziale III księgi wieczystej nr (...) i oddalił skargę uczestnika J. M. (1) z dnia 20 czerwca 2013 r. (pkt I); przyznał adw. Ł. L. od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego (...) wynagrodzenie w kwocie 147,60 z tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej J. M. (1) z urzędu (pkt II).

W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, iż zarządzeniem z dnia 12 czerwca 2013 r. referendarz sądowy podjął w niniejszej księdze wieczystej czynności z urzędu w zakresie zmiany treści widniejącego w dziale III ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i w tym samym dniu dokonał z urzędu wpisu w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej o następującej treści: „Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności ujawnionemu na rzecz Z. M., syna J. i K., PESEL: (...) w udziale do 1/4 części, K. E. M., syna Z. i A., PESEL: (...) w udziale do 1/4 części, oraz J. M. (1), syna J. i A., PESEL: (...) w udziale do 2/4 części, gdy jak to wynika z postanowienia o podziale majątku i zniesieniu współwłasności z dnia 3 kwietnia 2012 r., sygn. akt (...) przysługuje ono J. M. (1), synowi J. i A., PESEL: (...)”.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż rozpoznając skargę na wpis referendarza sądowego ustosunkowuje się do prawidłowości dokonanego wpisu w aspekcie jego zasadności i legalności, bierze również pod uwagę przytoczone przez skarżącego motywy skargi.

Przy ocenie zasadności i legalności wpisu sąd wieczystoksięgowy jest związany zakresem swej kognicji, którą wyznacza art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Dalej Sąd wyjaśnił, iż badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego (praw jawnych) ujawnionych w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, położonej w T., składającej się z działki nr (...) o obszarze 0,1100 ha. W dziale II jako właściciele wpisani są: Z. M. w udziale do 1/4 części, K. M. w udziale do 1/4 części, J. M. (1) w udziale do 2/4 części.

W dziale III przed dokonaniem skarżonego wpisu widniał wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem odnośnie działki nr (...) ujawniono właścicieli: Z. M. w udziale do 1/4 części, K. M. w udziale do 1/4 części oraz J. M. (1) w udziale do 2/4 części, podczas gdy z postanowienia z dnia 3 kwietnia 2012 r. wynika, że działka gruntu nr (...) przeszła na własność J. M. (1), zaś działka nr (...) przeszła na własność Z. M. w udziale do 1/2 części i K. M. w udziale do 1/2 części.

Następnie Sąd I instancji przywołał treść art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.z 2001 r. Nr 124, poz.1361) oraz art. 3 ust. 1 tej ustawy i wyjaśnił, że księgi wieczyste opierają się na zasadzie formalnej i materialnej jawności. Zasada jawności formalnej polega na tym, że księgi wieczyste są dla każdego dostępne, a ich treść jest jawna, czego konsekwencją jest to, że nikt nie może zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Konsekwencją tej zasady jest zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych, którą wyrażają dwa domniemania: że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym i że prawo wykreślone nie istnieje. Na domniemanie wynikające z księgi wieczystej może powołać się każdy, kto ma w tym interes prawny. Domniemania te są wzruszalne – ich obalenie wymaga przeprowadzenia dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu sądowym, jako przesłanka rozstrzygnięcia sprawy. Księgi wieczyste objęte są rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Konsekwencją domniemań związanych z funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości, jest zasada wiarygodności wpisów w księgach wieczystych, z której wynika zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Rękojmia przełamuje zasadę, że nikt nie może nabyć prawa od osoby nieuprawnionej do rozporządzenia nim i stanowi sposób nabycia własności lub innego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej od osoby nieuprawnionej, która zamiast uprawnionego została wpisana do księgi wieczystej niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przyjmują w imię bezpieczeństwa obrotu bezwzględną przewagę stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym. Działanie rękojmi wyłącza: wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub skardze kasacyjnej oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 u.k.w.h.).

Dalej Sąd Rejonowy wywodził, iż zgodnie z treścią art. 626¹³ § 1 k.p.c. sąd z urzędu dokona 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 nieruchomości.

Dokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym jest jednym ze środków stanowiących gwarancję bezpiecznego obrotu nieruchomościami. Wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej następuje z urzędu, niezwłocznie po uzyskaniu przez sąd informacji, że stan księgi wieczystej

jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Nie ma znaczenia źródło tej informacji. Wiedza o niezgodności treści księgi wieczystej może wynikać: z treści wpisu, z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej lub znajdujących się w aktach innej księgi wieczystej, z okoliczności notoryjnych lub znanych sądowi z urzędu.

Mając powyższe na uwadze, a przede wszystkim zasady, jakimi rządzi się postępowanie wieczystoksięgowe, w ocenie Sądu Rejonowego dokonany z urzędu skarżony wpis jest prawidłowy. W aktach przedmiotowej księgi wieczystej znajduje się bowiem prawomocne orzeczenie sądu z 03 kwietnia 2012 r., sygn. akt (...) (k. 395-396), z którego treści wynika, iż oddalony został wniosek o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym J. M. (1) i K. O. (pkt I), a także zniesiona została współwłasność nieruchomości rolnej (składającej się z działki nr (...)), opisanych w KW nr (...) przyznając na wyłączną własność J. M. (1) działkę nr (...), a działkę nr (...) Z. M. i K. M. (pkt IV). Zaistniały tym samym podstawy do zmiany wpisu w dziale III odnoszące się do aktualnego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, który wynika nie z treści wpisu w dziale II, a z treści przytoczonego powyżej orzeczenia z dnia 03 kwietnia 2012 r.

Nadto Sąd Rejonowy podniósł, iż na podstawie art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Tym samym sąd wieczystoksięgowy zobligowany był do dokonania z urzędu stosownej zmiany wpisu w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej, a okoliczność, iż skarżący chce zakwestionować orzeczenie, stanowiące podstawę wpisu w drodze wznowienia postępowania nie mogła być wzięta pod uwagę przy rozpoznaniu niniejszej skargi.

Na podstawie § 2 ust. 3 w zw. z § 8 pkt.5, w zw. z § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U.2013.461) przyznano od Skarbu Państwa na rzecz adwokata Ł. L. kwotę 147,60 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej J. M. (1).

Uczestnik J. M. (1) zaskarżył powyższe postanowienie w całości i zarzucił mu naruszenie przepisów postępowania, które mały wpływ na wynik sprawy tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia, tj. art. 626¹³ § 1 k.p.c.

Wskazując na ten zarzut, apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia oraz o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej skarżącemu z urzędu (pełnomocnik z urzędu jednocześnie oświadczył, że koszty te nie zostały uiszczone ani w całości ani w części).

W uzasadnieniu skarżący wskazał, m.in. iż zgodnie z treścią art. 626¹³ § 1 k.p.c. sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Przepis art. 328 § 2 k.p.c., mający odpowiednie zastosowanie w niniejszym postępowaniu wskazuje, iż uzasadnienie orzeczenia powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W ocenie apelującego, w uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji w żaden sposób nie wskazał i nie wyjaśnił okoliczności, że treść art. 626¹³ § 1 k.p.c. nadaje kompetencję Sądowi, do dokonania wpisu ostrzeżenia, zaś w niniejszym postępowaniu wpis ostrzeżenia z urzędu dokonał referendarz sądowy. Tymczasem dyspozycja nakazująca wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa wymaga, aby sąd w uzasadnieniu określił dlaczego, z jakich powodów pomimo wyraźnego brzmienia treści przepisu art. 626¹³ § 1 k.p.c. ostrzeżenia z urzędu dokonał referendarz sądowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zarzuty podniesione w apelacji okazały się całkowicie chybione. Zgodnie z art. 626¹³ § 1 zd. 1 k.p.c., sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd I instancji, wbrew twierdzeniom skarżącego, w sposób obszerny wyjaśnił bowiem, iż celem prowadzenia ksiąg wieczystych jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości, a z uwagi na domniemania wynikające z treści wpisów konieczne jest wpisanie w księdze ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym zawsze wtedy, gdy sąd ową niezgodność dostrzeże.

Nie bez znaczenia pozostaje, iż w KW nr (...), przed dokonaniem skarżonego wpisu, widniał już wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, który skarżonym wpisem został jedynie zmieniony z uwagi na odłączenie z przedmiotowej księgi wieczystej działki nr (...). Skoro zatem na wniosek z dnia 15 maja 2013 r. (Dz. Kw (...)) doszło do zmian w oznaczeniu nieruchomości (poprzez odłączenie jednej z działek), to należało z urzędu odpowiednio dostosować treść wpisanego w dziale III ostrzeżenia, aby odpowiadała aktualnemu wpisowi, dokonанemu – zgodnie z wnioskiem z dnia 15.05.2013r. - w dziale I-O przedmiotowej księgi wieczystej. Niezgodność dotycząca treści działki II KW nr (...) jednak w dalszym ciągu nie została usunięta, albowiem - jak wynika z postanowienia z dnia 3 kwietnia 2012 r., (...) - właścicielem pozostałej w działki nr (...) stał się wyłącznie J. M. (2), podczas gdy w dziale II tej księgi w dalszym ciągu widnieją jako współwłaściciele J. M. (1), Z. M. i K. M..

Wskazać przy tym należy, że analiza akt przedmiotowej sprawy uprawnia Sąd Okręgowy do przyjęcia, iż uczestnik nie ujawnił zmiany w zakresie swojego prawa własności, wynikającej z treści postanowienia z dnia 3 kwietnia 2012 r., (...), do czego jest zobowiązany chociażby w świetle regulacji zawartej w art. 35 ust. 1 ukwh. Ponieważ w zakresie ujawnienia prawa własności sąd wieczystoksięgowy nie działa z urzędu, a jedynie na wniosek uprawnionej osoby (art. 626⁸ § 1 kpc), z uwagi na wciąż istniejącą niezgodność treści przedmiotowej księgi wieczystej, zobowiązany był wszcząć z urzędu postępowanie i dokonać w księdze wieczystej zmiany wpisu ostrzeżenia, dostosowując jego treść do stanu nieruchomości, składającej się aktualnie tylko z działki nr (...). Główną funkcją ksiąg wieczystych jest bowiem ustalenie stanu prawnego nieruchomości, co jest podstawą bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i ustawodawca przewidział stosowne mechanizmy (m.in. cytowany wyżej art. 626¹³ k.p.c.), aby informować zainteresowanych o wszelkich niezgodnościach z rzeczywistym stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych.

W świetle powyższego, Sąd I instancji trafnie uznał zaskarżony wpis za prawidłowy i utrzymał go w mocy.

Odnosząc się zaś do zarzutu dokonania wpisu przez referendarza sądowego, podczas gdy przepis art. 626¹³ k.p.c. mówi o czynnościach sądu, należy przywołać treść art. 23 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych, zaś czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi.

Nadto Sąd Okręgowy, po zapoznaniu się z treścią uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia doszedł do przekonania, iż - wbrew kolejnemu zarzutowi apelacji – Sąd Rejonowy w sposób bardzo obszerny w swoim uzasadnieniu wyjaśnił motywy rozstrzygnięcia, zatem uważna lektura wywodów tego Sądu tam zawarta, w żaden sposób nie prowadzi do konstatacji, aby Sąd I instancji naruszył art. 328 § 2 kpc.

W ocenie Sądu Okręgowego, o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zaskarżone orzeczenie za zgodne z obowiązującymi przepisami, a w konsekwencji oddalił apelację uczestnika jako niezasadną, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W punkcie 2 sentencji przyznano pełnomocnikowi z urzędu wynagrodzenie, na które złożyła się kwota 60 zł, ustalona na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 5, w zw. z § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461), powiększona o należny podatek VAT 23%.