III Ca 839/21

UZASADNIENIE

W dniu 9 kwietnia 2021 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach, w sprawie toczącej się na skutek wniosku Miasta P. z udziałem A. P. o wpis ostrzeżenia do działu III księgi wieczystej Nr (...) – po rozpoznaniu skargi uczestnika postępowania na dokonany w dniu 2 marca 2021 r. przez referendarza sądowego w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na ujawnieniu w dziale I-O księgi rozstrzygnięcia wynikającego z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 19 września 2017 r., wydanego w sprawie I C 416/17 nakazującego wykreślenie działki (...) o powierzchni 334 m^2 i działki Nr (...) o powierzchni 339 m^2 – zmienił zaskarżony wpis poprzez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na niewykreśleniu z działu I-O księgi działki (...) o powierzchni 334 m^2 i działki Nr (...) o powierzchni 339 m^2 wbrew nakazowi wynikającemu z wyroku Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 19 września 2017 r., wydanego w sprawie I C 416/17.

Apelację od tego orzeczenia złożył uczestnik postępowania, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez nakazanie Sądowi I instancji wykreślenia zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku lub o uchylenie tego wpisu i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania oraz zarzucając:

- niezgodność dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych z zebranym w sprawie materiałem dowodowym polegające na nieustaleniu, że w księdze wieczystej Nr (...) nigdy nie były wpisane działki Nr (...);
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na pominięciu treści księgi wieczystej Nr (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Art. 626^{13} § § 1 k.p.c. stanowi, że Sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność może polegać także na tym, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych, ujawniających odmienny stan prawny, przy czym wpisu takiego Sąd zobowiązany jest dokonać bez uprzedniego badania, który z wpisów i w której księdze wieczystej jest nieprawidłowy. Art. 626^{13} k.p.c. nie znajduje zastosowania, jeżeli niezgodność treści księgi wieczystej dotyczy tylko stanu faktycznego stanowiącego podstawę oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi, bowiem co do zasady dane te podlegają bowiem sprostowaniu w trybie wskazanym w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1728), czyli w oparciu o informacje uzyskane z katastru nieruchomości. Inna jednak sytuacja zachodzi, gdy niezgodność ta wiąże się bezpośrednio ze stanem prawnym ujawnionym w księdze. Może się bowiem okazać, że oznaczenie w dziale I-O księgi wieczystej obejmuje część gruntu lub innej nieruchomości będącej przedmiotem wpisanego prawa, lecz nienależącą do uprawnionego z księgi wieczystej; może to dotyczyć w szczególności części składowej nieruchomości i w takim przypadku należy przyjąć, że niezgodność treści księgi dotyczy zakresu prawa rzeczowego, który precyzują wpisy w dziale I. Postępowanie w przedmiocie wpisu ostrzeżenia prowadzi się co do zasady z urzędu, ale jeśli zostanie złożony wniosek, to sąd wieczystoksięgowy nie jest nim związany, a dokumenty do niego załączone mogą posłużyć za podstawę wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej. Wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dokonuje się w oparciu o dokument wskazujący na tę niezgodność, jednak podstawę wpisu mogą również stanowić fakty znane sądowi z działalności urzędowej, o których powziął wiedzę rozpoznając wniosek o wpis, czy z analizy treści innej księgi wieczystej.

Zarzuty zawarte w apelacji sprowadzają się do tego, że w ocenie skarżącego Sąd meriti nie powinien był dokonywać wpisu ostrzeżenia, gdyż sentencja złożonego do akt księgi wyroku, wydanego w sprawie I C 416/17 Sądu Rejonowego w Pabianicach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, odnosi się do działek Nr (...) nieujawnionych aktualnie w dziale I-O księgi wieczystej Nr (...). Autor apelacji zapomina jednak, że nie był to jedyny dokument dołączony do wniosku złożonego przez Gminę Miejską P.. Wnioskodawca bowiem złożył do akt także mapę do celów prawnych, sporządzoną przez uprawnionego geodetę i opracowaną na podstawie materiałów z ewidencji gruntów, z której jasno wynika, że działka oznaczona obecnie w tej ewidencji Nr 76/2 i ujawniona w księdze wieczystej Nr (...) jest tożsama z częścią działki Nr (...) ujawnionej w księdze Nr (...), a działka oznaczona obecnie w tej ewidencji Nr 76/1 i ujawniona w księdze wieczystej Nr (...) jest tożsama z częścią działki Nr (...) ujawnionej w księdze Nr (...). Dokument taki nie pozostawia wątpliwości, że ta sama część nieruchomości objęta jest dwiema księgami wieczystymi, które ujawniają jej odmienny stan prawny – gdyż bezspornie w każdej z ksiąg ujawniono innego właściciela – co obligowało Sąd na gruncie art. 626^{13} § 1 k.p.c. do dokonania wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak już wyżej zostało powiedziane, poza kognicją Sądu wieczystoksięgowego w niniejszym postępowaniu było badanie i rozstrzyganie, która z dwóch ksiąg ujawnia stan prawny zgodny z rzeczywistym, a dla dokonania zaskarżonego wpisu wystarczającym warunkiem było ustalenie, że – co nie ulega wątpliwości – ta sama część gruntu objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawniono różnych właścicieli nieruchomości.

Z tych przyczyn apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.