

POSTANOWIENIE

Dnia 25 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Katarzyna Biernat-Jarek (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Grzegorz Buła SO Krzysztof Lisek

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2017 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. T. (1)

przy uczestnictwie A. C. (1), K. W. (1), W. G. , L. G. , K. D. i U. B.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Olkuszu z dnia 8 maja 2017 r. sygnatura akt DZKW/KR1O/00004717/16

postanawia: oddalić apelację.

SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Krzysztof Lisek

UZASADNIENIE

W niniejszej sprawie J. T. (1) domagał się wykreślenia z działu III księgi wieczystej ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przedkładając odpisy :

- wyroku Sądu Rejonowego w Olkuszu z dn. 9 stycznia 2008 roku sygn. akt I C 170/05 w sprawie z powództwa W. G. i L. G. przeciwko U. B., J. T. (1), A. C. (2) i K. W. (1) o ustalenie nieważności umów oraz wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 20 maja 2008 roku sygn. akt II Ca 442/08 oddalającego apelację W. G. i L. G. od ww. wyroku Sądu rejonowego;

- wyroku Sądu Rejonowego w Olkuszu z dn. 29 stycznia 2009 roku sygn. akt I C 220/08 w sprawie z powództwa W. G. i L. G. przeciwko U. B., J. T. (1), A. C. (2) i K. W. (1) o uznanie umów za bezskuteczne;

- wyroku Sądu Rejonowego w Olkuszu z dn. 14 sierpnia 2014 roku sygn. akt I C 1124/13 w sprawie z powództwa W. G. i L. G. przeciwko U. B., J. T. (1), A. C. (2) i K. W. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 11 marca 2015 roku sygn. akt II Ca 2372/14 oddalającego apelację W. G. i L. G. od ww. wyroku Sądu Rejonowego.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2017 roku Sąd Rejonowy w Olkuszu w osobie Referendarza Sądowego oddalił wniosek o dokonanie wpisu polegającego na wykreśleniu ostrzeżenia, wskazując w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że podstawy do wykreślenia z działu III ostrzeżenia nie mogą stanowić przedłożone wyroki bowiem

one nie usuwają niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z postanowienia Sądu z 24 lipca 2001 roku sygn. akt I Ns 704/96 w przedmiocie o zniesienie współwłasności.

Sąd Rejonowy w Olkuszu rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza w postaci cytowanego postanowienia ponownie oddalił wnioski w całości i wskazał że nie jest on zasadny. Odwołał się Sąd Rejonowy do zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i podzielił stanowisko wyrażone w postanowieniu Referendarza Sądowego, wskazując że wyrok oddalający powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest tożsamy z wyrokiem uzgadniającym rzeczywisty stan prawny. Orzeczenie takie przesądza jedynie że do uzgodnienia nie doszło, a zatem nadal mamy do czynienia z niezgodnością treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co potwierdza również treść księgi wieczystej, a tej niezgodności nie usuwają orzeczenia dołączone do wniosku.

W apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez wybiórcze zbadanie treści księgi wieczystej numer (...), w sytuacji gdy właściwe zbadanie treści księgi wieczystej doprowadziłoby do wniosku, że skutek postanowienia o zniesieniu współwłasności doszło do wyodrębnienia lokali, a wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali oraz wnioski o wpis prawa własności do wyodrębnionych lokali zostały przez Sąd Rejonowy w Olkuszu oddalone właśnie z powodu niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, nadto naruszenie art. 626⁹ k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że brak jest podstaw do dokonania wykreślenia z działu III księgi wieczystej ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy z załączonych do wniosku dokumentów wynika, że są podstawy do dokonania wykreślenia ostrzeżenia.

W oparciu o te zarzuty domagał z się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wykreślenia w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

W uzasadnieniu swojej apelacji, stwierdził że sąd podobnie jak referendarz sądowy wybiórczo dokonał analizy treści księgi wieczystej numer (...), nie przeanalizował bowiem postanowień Sądu Rejonowego w Olkuszu w przedmiocie oddalenia wniosków o założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpis własności bowiem gdyby przeanalizował te dokumenty doszedłby do wniosku że uczestnicy skierowali już wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali, ale zostały one oddalone właśnie z powodu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym a zatem właściwa analiza treści księgi wieczystej i załączonych do wniosku dokumentów winna prowadzić do przekonania że przedmiotowy wniosek o wykreślenie ostrzeżenia o niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy na treść żądania wniosku z jakim wystąpił wnioskodawca tj. żądanie wykreślenia wpisu ostrzeżenia o ujawnionej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, którym to żądaniem zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c. sąd jest związany, natomiast zgodnie z § 2 tego przepisu rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Wnioskodawca do wniosku dołączył orzeczenia sądowe z treści których wynikało, że oddalone zostały powództwa zarówno o unieważnienie jak i uznanie za bezskuteczne umów sprzedaży oraz o uzgodnienie treści księgi wieczystej w sprawach w których po stronie powodów występowali L. G. i W. G., natomiast po stronie pozwanych J. T. (1), A. C. (1), K. D., K. W. (1) i U. B.. Z przedłożonych wyroków nie wynika jednak treść żądań, których rozstrzygnięcia dotyczyły tj. oznaczenie kwestionowanych umów sprzedaży w sprawach Sądu Rejonowego w Olkuszu I C 170/05, którego wyrok utrzymany został Wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 20 maja 2008 roku II Ca 442/08, Sądu Rejonowego w Olkuszu I C 220/08 oraz Sądu Rejonowego w Olkuszu I C 1124, którego wyrok utrzymany został

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 11 marca 2015 roku sygn. akt II Ca 2372/14 co już czyni wniosek J. T. (2) bezpodstawnym, wobec braku możliwości ustalenia czy rzeczywiście wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ujawnionego w oparciu o prawomocne postanowienie o zniesieniu współwłasności Sądu Rejonowego w Olkuszu z dnia 24 lipca 2001 roku , zmienione (jedynie w zakresie wysokości spłaty) postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 lutego 2002 roku sygn. II Ca 1109/01, stał się bezprzedmiotowy.

Analiza zupełnej treści księgi wieczystej wraz z dokumentami wskazuje , że księga wieczysta o nr (...) poprzednio nr (...) prowadzona była dla nieruchomości składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,0918 ha , a prawo własności figurowało na rzecz:

- W. G. s. H. i W. w 7/32
- L. G. s. H. i W. w 7/32
- J. M. s. F. i H. w 4/32
- L. M. s. F. i H. 4/32
- U. B. c. H. i W. w 10/32 części

W dniu 28.04.1997 roku Rep. A nr (...) sporządzona została przed not. S. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w O. umowa sprzedaży na podstawie której J. M. sprzedał swój udział wynoszący 4/32 części na rzecz W. G. oraz L. M. sprzedał swój udział wynoszący 4/32 części na rzecz L. G..

Po ujawnieniu umowy sprzedaży stan własności przedstawiał się następująco:

- W. G. s. H. i W. w 7/32
- L. G. s. H. i W. w 7/32
- W. G. s. H. i W. w 4/32
- L. G. s. H. i W. 4/32
- U. B. c. H. i W. w 10/32 części

W dniu 20.10.1999 roku Rep. A nr (...) sporządzona została przed not. S. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w O. umowa sprzedaży na podstawie której U. B. sprzedała ze swojego udziału 10/32 (20/64) udział wynoszący 1/64 część na rzecz K. D..

Po ujawnieniu umowy sprzedaży stan własności przedstawiał się następująco:

- W. G. s. H. i W. w 7/32
- L. G. s. H. i W. w 7/32
- W. G. s. H. i W. w 4/32
- L. G. s. H. i W. 4/32
- U. B. c. H. i W. w 19/64 części;
- K. D. s. R. i M. w 1/64 części

W dniu 30.11.1999 roku Rep. A nr (...) sporządzona została przed not. S. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w O. umowa sprzedaży na podstawie której U. B. sprzedała ze swojego udziału 19/64 udział wynoszący 1/64 część na rzecz K. D..

Po ujawnieniu umowy sprzedaży stan własności przedstawiał się następująco:

- W. G. s. H. i W. w 7/32
- L. G. s. H. i W. w 7/32
- W. G. s. H. i W. w 4/32
- L. G. s. H. i W. 4/32
- U. B. c. H. i W. w 18/64 części;
- K. D. s. R. i M. w 2/64 części

W dniu 29.03.2000 roku Rep. A nr (...) sporządzona została przed not. S. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w O. umowa sprzedaży na podstawie której U. B. sprzedała ze swojego udziału 18/64 udział wynoszący 2/64 część na rzecz K. D..

Po ujawnieniu umowy sprzedaży stan własności przedstawiał się następująco:

- W. G. s. H. i W. w 7/32
- L. G. s. H. i W. w 7/32
- W. G. s. H. i W. w 4/32
- L. G. s. H. i W. 4/32
- U. B. c. H. i W. w 16/64 części;
- K. D. s. R. i M. w 4/64 części

W dniu 8.03.2002 roku Rep. A nr (...) sporządzona została przed not. S. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w O. umowa sprzedaży na podstawie której U. B. sprzedała ze swojego udziału 16/64 udział wynoszący 2/64 część na rzecz A. C. (1).

Po ujawnieniu umowy sprzedaży stan własności przedstawiał się następująco:

- W. G. s. H. i W. w 7/32
- L. G. s. H. i W. w 7/32
- W. G. s. H. i W. w 4/32
- L. G. s. H. i W. 4/32
- U. B. c. H. i W. w 14/64 części;
- K. D. s. R. i M. w 4/64 części
- A. C. (1) s. W. i H. w 2/64 części

W dniu 8.03.2002 roku Rep. A nr (...) sporządzona została przed not. S. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w O. umowa sprzedaży na podstawie której U. B. sprzedała ze swojego udziału 14/64 udział wynoszący 2/64 część na rzecz J. T. (1) .

Po ujawnieniu umowy sprzedaży stan własności przedstawiał się następująco:

- W. G. s. H. i W. w 7/32
- L. G. s. H. i W. w 7/32
- W. G. s. H. i W. w 4/32
- L. G. s. H. i W. 4/32
- U. B. c. H. i W. w 14/64 części;
- K. D. s. R. i M. w 4/64 części
- A. C. (1) s. W. i H. w 2/64 części;
- J. T. (1) s. A. i M. w 2/64 części;

22 marca 2002 roku do Sądu Rejonowego w Olkuszu Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Olkuszu z dnia 24 lipca 2001 roku , zmienione (jedynie w zakresie wysokości spłaty) postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 lutego 2002 roku sygn. II Ca 1109/01 znoszące współwłasność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) składającej się z działek nr (...) o pow. 0,0918 ha poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali:

- LU nr 1 ,LU nr 2, LM nr 1, LM nr 3, LM nr 4, LM nr 5, LM nr 6, LM nr 7, LM nr 8, LM nr 9, LM nr 10, LM nr 11, LU na parterze.

W wyniku zniesienia współwłasności W. G. i L. G. otrzymali lokale (...) i LU na parterze oraz Lokale mieszkalne LM 4, LM 6, LM 8, LM 9, LM 10, LM 11; U. B. otrzymała lokale mieszkalne LM 1, LM 3, LM 5, LM 7, a K. D. otrzymał lokal użytkowy LU 2.

W dniu 18.03.2002 roku Rep. A nr (...) sporządzona została przed not. S. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w O. umowa sprzedaży na podstawie której U. B. sprzedała ze swojego udziału 12/64 udział wynoszący 1/64 część na rzecz K. W. (2) .

WW. umowa sprzedaży została ujawniona w księdze wieczystej i stan własności przedstawiał się następująco:

- W. G. s. H. i W. w 7/32
- L. G. s. H. i W. w 7/32
- W. G. s. H. i W. w 4/32
- L. G. s. H. i W. 4/32
- U. B. c. H. i W. w 14/64 części;
- K. D. s. R. i M. w 4/64 części
- A. C. (1) s. W. i H. w 2/64 części;

- J. T. (1) s. A. i M. w 2/64 części;

- K. W. (2) s. J. i C. w 1/64 części;

Jednocześnie w dziale III Sąd Rejonowy dokonał wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego w Olkuszu z dnia 24 lipca 2001 roku i postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 lutego 2002 roku sygn. II Ca 1109/01 o zniesieniu współwłasności.

Apelacja U. B. złożona od wpisów prawa własności dokonanych na rzecz J. T. (1), K. W. (1) i A. C. (1) została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 23 czerwca 2003 roku sygn. akt II Ca 815/03.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2004 roku Sąd Rejonowy w Olkuszu oddalił wnioski W. G. i L. G. o założenie księgi wieczystej dla lokalu użytkowego , a apelacja wnioskodawców została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w z dnia 15 lipca 2004 roku sygn. akt II Ca 1047/04. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu swego postanowienia wskazał, że kwestia czy nabywcy udziałów w przedmiotowej nieruchomości wiedzieli , czy z łatwością mogli się dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości i w konsekwencji czy nabycie udziałów było skuteczne wobec ochrony przewidzianej w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece , nie może zostać przesądzona w ramach postępowania wieczystoksięgowego z uwagi na ograniczoną kognicję Sądu.

Kolejny wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu użytkowego nr (...) złożył K. D. i został on oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 27 lipca 2006 roku sygn. DzKw 2365/05.

Wskazać należy , że dokonana wobec wniosków apelacji szersza analiza księgi wieczystej i dokumentów przy niej złożonych , aniżeli wynika to z zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznaczonym art. 626⁸ § 2 k.p.c. doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania o braku podstawy do oddalenia wniosku o wykreślenie ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej – albowiem nadal w obrocie istnieje prawomocne postanowienie Sądu znoszące współwłasność przedmiotowej nieruchomości, nadto ustalenie czy i w jakim zakresie nabywców udziałów w nieruchomości chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikająca z art. 3 i 5 ustawy z dn. 6.07.1982 r. oraz jaki wpływ ma sytuację prawną nieruchomości ma prawomocne postanowienie znoszące współwłasność w sytuacji gdy doszło do zbycia udziałów , zanim wpłynął wniosek o założenie księgi wieczystej dla wydzielonych lokali wykracza poza materię wyznaczoną kognicją sądu , o której mowa powyżej.

Z tych też względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Krzysztof Lisek