

Sygn. akt III Ca 157/14

POSTANOWIENIE

Dnia 19 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu – Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Małodobry

SSO Urszula Kapustka - sprawozdawca

SSO Tomasz Białka

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. F.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 14 lutego 2014 r., DZ. KW. 1011/14

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

Sygn. akt III Ca 157/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. F. domagał się wpisania w dziale III KW nr (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ze względu na uchylenie operatu technicznego pomiarowego z dnia 29.11.2004 r., nr K. (...)/ (...), w przedmiocie podziału działki ewidencyjnej nr (...), w którym – zdaniem wnioskodawcy - zostały źle wskazane granice działki macierzystej. Wnioskodawca podał, że brak prawomocnej decyzji Starosty (...) zatwierdzającej podział nieruchomości – działki ewidencyjnej nr (...), jak i uwzględnienie przez Sąd Rejonowy przy wpisie w księdze wieczystej wskazanego wyżej operatu podziału działki wykonanego przez geodetę A. B., który nie był osobą uprawnioną do złożenia tego dokumentu do księgi wieczystej, winny skutkować wpisem ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem prawnym.

Do wniosku wnioskodawca dołączył kserokopie wyroku NSA z dnia 13.06.2013 r., sygn. akt I OSK 83/12, wyroku WSA w Warszawie z dnia 28.09.2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 1082/11 z uzasadnieniem, wyroku WSA w Krakowie z dnia 10.10.2012 r., sygn. akt III SA/Kr 1292/11 wraz z uzasadnieniem, wyroku WSA w Krakowie z dnia 17.01.2005 r., sygn. akt II SA/Kr 1158/02 wraz z uzasadnieniem.

Sąd Rejonowy w Zakopanem postanowieniem z dnia 14.02.2014 r. oddalił wniosek o wpis.

Powołując przepis art. 10 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. – Dz. U. 2013.707) Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą wpisu ostrzeżenia, o którym mowa w tym przepisie, jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Sąd Rejonowy podał, że badanie przeprowadzone w myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c. musi prowadzić do oddalenia wniosku w oparciu o przepis art. 626⁹ k.p.c., bowiem wnioskodawca nie dołączył do wniosku dokumentu, który może być podstawą żadanego wpisu ostrzeżenia, to jest nieprawomocnego wyroku o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub postanowienia o zabezpieczeniu.

Postanowienie powyższe wnioskodawca zaskarżył apelacją, w której zarzucił:

1. naruszenie przepisu art. 626¹³ k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez jego niezastosowanie;
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezzasadnym ustaleniu, iż dołączone przez wnioskodawcę dokumenty w postaci wyroków wydanych przez WSA w Warszawie z dnia 28.09.2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 1082/11 i NSA z dnia 13.06.2013 r., sygn. akt I OSK 83/12 nie stanowią podstawy do stwierdzenia, iż stan prawny w księdze wieczystej nr (...) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...).

Apelujący podał, że WSA w Warszawie wyrokiem z dnia 28.09.2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 1082/11 i NSA wyrokiem z dnia 13.06.2013 r., sygn. akt I OSK 83/12 stwierdziły, że operat podziałowy nr K. (...)/ (...) sporządzony przez geodetę A. B. zawiera błędy merytoryczne, a także formalne polegające na sporządzeniu go bez oględzin gruntu i bez udziału stron i w związku z tym nakazały właściwym organom przeprowadzenie postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności przedmiotowego operatu. Apelujący wskazał, że stwierdzenie nieważności operatu powoduje, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nr (...) nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu wpisanej w tej księdze nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), bowiem na podstawie tego operatu w KW nr (...) ujawniona została m.in. powierzchnia nieruchomości, jej oznaczenie ewidencyjne, sposób korzystania z niej, a także jej położenie.

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia przez wpisanie ostrzeżenia zgodnie z treścią wniosku.

Apelujący wniósł także o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 §1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. na wypadek gdyby Sąd uznał za konieczne do dokonania wnioskowanego wpisu uprzednie stwierdzenie nieważności przedmiotowego operatu.

Do apelacji wnioskodawca dołączył odpis wyroku NSA z dnia 13.06.2013 r., sygn. akt I OSK 83/12 wraz z uzasadnieniem ze stwierdzeniem ich zgodności z oryginałem oraz kserokopię odpisu wyroku WSA w Warszawie z 28.09.2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 1082/11 wraz z uzasadnieniem.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zakopanem obejmuje nieruchomość stanowiącą działkę zabudowaną nr (...) położoną w Z.w obrębie (...) o powierzchni 0,0505 ha.

Jako podstawę oznaczenia tej nieruchomości w księdze wieczystej wskazano mapę podziału z dnia 9.12.2004 r., nr (...).

Z dołączonego do wniosku dokumentu w postaci wyroku WSA w Warszawie z dnia 28.09.2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 1082/11 wraz z uzasadnieniem wynika, że przedmiotowym wyrokiem uchylono decyzję Głównego Geodety Kraju z dnia 29.04.2011 r., nr (...) oraz utrzymaną nią w mocy decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w K.z dnia 30.04.2010 r., nr (...), mocą których odmówiono wszczęcia postępowania

w sprawie stwierdzenia nieważności operatu technicznego „operat pomiarowy podziału działki ewidencyjnej nr (...)” sporządzonego dnia 29.11.2004 r., przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dnia 9.12.2004 r. pod nr K. (...)/(...). Z kolei na podstawie dołączonego do wniosku wyroku NSA z dnia 13.06.2013 r., sygn. akt I OSK 83/12, oddalona została skarga kasacyjna Głównego Geodety Kraju od wskazanego wyżej wyroku WSA w Warszawie z dnia 28.09.2011 r.

Natomiast dołączone do wniosku wyroki WSA w Krakowie z dnia 17.01.2005 r., sygn. akt II SA/Kr 1158/02 i z dnia 10.10.2012 r., sygn. akt III SA/Kr 1292/11 wraz z uzasadnieniami nie pozostają w związku z żądaniem wniosku – dotyczą one bowiem spraw administracyjnych w przedmiocie aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków w odniesieniu do innych nieruchomości niż działka nr (...)objęta księgą wieczystą nr (...), a mianowicie położonych w Z.w obrębie (...)działek nr (...)oraz w obrębie (...) działek nr (...).

Przepis art. 626⁸ § 1 k.p.c. stanowi, iż wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Wnioskodawca domagał się wpisu w dziale III KW nr (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W świetle art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. – Dz. U. 2013.707 ze zm.) roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może być ujawnione przez ostrzeżenie, a podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia.

Zasadnie wskazał Sąd Rejonowy, iż wnioskodawca nie dołączył do wniosku orzeczeń, o których mowa w powołanym wyżej art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 6.07.1982 r., a w konsekwencji wniosek o wpis ostrzeżenia podlegał oddaleniu na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

W apelacji wnioskodawca zarzuca naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisu art. 626¹³ k.p.c., ale zarzut powyższy nie jest uzasadniony.

Przepis art. 626¹³ § 1 zd. 1 k.p.c. stanowi, iż sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie Sądu Okręgowego wskazana w art. 626¹³ § 1 zd. 1 k.p.c. możliwość działania z urzędu nie wyłącza inicjatywy osób zainteresowanych.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie było jednak podstaw do wpisu ostrzeżenia z urzędu, bowiem brak jest niezgodności stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) ujawnionego w KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym.

Niezgodności takiej wnioskodawca dopatruje się w tym, że dokument w postaci operatu pomiarowego podziału działki ewidencyjnej nr (...) sporządzony dnia 29.11.2004 r. i przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dnia 9.12.2004 r. pod nr K. (...)/ (...), stanowiący podstawę oznaczenia nieruchomości w dziale I-O KW nr (...) jest „nieważny”, bowiem zawiera błędy merytoryczne i formalne.

Po pierwsze wskazać należy, że dział I-O księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw, lecz do wpisywania danych faktycznych. Wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i mogą być sprostowane w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c., albo w razie niezgodności danych

katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości – na podstawie art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Z tego względu domaganie się wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z powołaniem się na nieprawidłowe oznaczenie nieruchomości w dziale I- O księgi wieczystej nie może być uwzględnione.

Zauważyć należy, że tylko w wypadku, jeżeli oznaczenie w dziale I – O księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część gruntu lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa nie należącą do uprawnionego z księgi wieczystej lecz stanowiącą przedmiot cudzego prawa, to żądanie zmiany oznaczenia nieruchomości w dziale I – O zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I – O. W takim wypadku zmiana oznaczenia nieruchomości w dziale I – O nie może być dokonana poprzez sprostowanie w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. lub art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 w/w ustawy (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17.11.2006 r., V CSK 284/06, LEX nr 607575). Domagając się by sąd dokonał wpisu ostrzeżenia na podstawie art. 626¹³ § 1 zd. 1 k.p.c. wnioskodawca nie wskazuje, że obecne oznaczenie nieruchomości w dziale I – O KW nr (...) dotyczy praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze nieujawnionej, a wobec braku orzeczeń, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece brak jest podstaw do wpisu żadanego ostrzeżenia.

Po drugie z dołączonych do wniosku dokumentów nie wynika, że przedmiotowy operat pomiarowy podziału działki ewidencyjnej nr (...) został wyeliminowany z obrotu. Z wyroku WSA w Warszawie z dnia 28.09.2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 1082/11 i wyroku NSA z dnia 13.06.2013 r., sygn. akt I OSK 83/12 wraz z uzasadnieniami wynika jedynie, że toczy się postępowanie administracyjne w przedmiocie badania prawidłowości wykonania przedmiotowego operatu pomiarowego, co w obecnym stanie nie pozwala na wysnucie wniosku co do tego, że operat ten nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

W świetle art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece podstawa wpisu do księgi wieczystej musi istnieć już w momencie złożenia wniosku o wpis. Nie może być podstawą wpisu orzeczenie, którego nie ma.

Wobec powyższego nie jest zasadny zgłoszony w apelacji wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w przedmiocie „stwierdzenia nieważności operatu”.

Zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego – a więc postępowania rejestrowego – powinno być stosowane w niezwykle rzadkich, incydentalnych przypadkach. W niniejszej sprawie nie występują okoliczności, które uzasadniałyby zawieszenie postępowania.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy uznał apelację za niezasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)