

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem 20 czerwca 2016 roku w sprawie o sygn. akt Dz. Kw. 7503/16 z wniosku Gminy O. z udziałem B. Ż. i M. Ż. o wpis, na skutek skargi uczestników z dnia 21 kwietnia 2016 roku na wpis referendarza sądowego dokonany w dniu 8 kwietnia 2016 roku na podstawie wniosku nr dz.kw.847/16, Sąd Rejonowy w Zgierzu utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza sądowego (pkt. 1) oraz ustalił, że każdy z uczestników we własnym zakresie ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli uczestnicy B. Ż. i M. Ż., zaskarżając go w całości, zarzucając mu naruszenie przepisu art. 626(8) § 2 k.p.c. polegające na jego błędnej wykładni, skutkującej uznaniem, iż Sąd nie jest zobowiązany do uwzględniania stanu faktycznego oraz okoliczności w sprawie, w której dokonano wpisu w księdze wieczystej, a jedynie uznanie, iż Sąd bada treść i formę wniosku z pominięciem ogólnych przesłanek rozstrzygnięcia. Tym samym wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez wykreślenie wpisu referendarza sądowego, dokonanego w dniu 5 kwietnia 2016 r. na podstawie wniosku nr dz.kw. 847/16, ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, a także zasądzenie na rzecz Skarżącego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Uznając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za prawidłowe, Sąd Okręgowy w pełni je podziela i przyjmuje za własne.

Wskazać należy, że apelacja uczestników postępowania B. Ż. i M. Ż. od postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 20 czerwca 2016 roku wydanego w sprawie o sygn. akt Dz. Kw. 7503/16 dotyczy jedynie jednego zarzutu, tj. naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. polegającego na błędnej jego wykładni skutkującej uznaniem, iż Sąd nie jest zobowiązany do uwzględniania stanu faktycznego oraz okoliczności w sprawie, w której dokonano wpisu w księdze wieczystej, a jedynie uznanie, iż Sąd bada treść i formę wniosku z pominięciem ogólnych przesłanek rozstrzygnięcia. W ocenie apelujących Sąd I instancji niesłusznie orzekł o utrzymaniu w mocy wpisów referendarza sądowego, wskazując, że są oni właścicielami spornych działek oznaczonych numerami (...) na prawach wspólności ustawowej. Sąd zaś pominął wbrew zobowiązaniu wynikającemu z treści przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. uwzględnienia stanu faktycznego oraz okoliczności w sprawie, w której dokonano wpisu w księdze wieczystej, podnosząc jednocześnie, że Sąd poprzestał jedynie na zbadaniu treści i formy wniosku z pominięciem ogólnych przesłanek rozstrzygnięcia, wskazując przy tym, że nie toczyło się nigdy postępowanie o wywłaszczenie ww. działek, w związku z czym brak jest podstaw do odłączania ww. działek z księgi wieczystej oznaczonej nr (...), a nadto organ administracyjny w decyzji zatwierdzającej podział wbrew ugruntowanemu w orzecznictwie stanowisku, nie określił precyzyjnie działki ze wskazaniem, że została ona wydzielona pod budowę, czy też rozbudowę drogi, jak również nie wskazał jej kategorii. W ocenie apelujących działki objęte wnioskiem Gminy O. stanowią ich własność, a tym samym winni oni figurować w księdze wieczystej prowadzonej dla tychże działek jako ich właściciele.

Z powyższym zarzutem nie można się zgodzić. W istocie zaprezentowana w ramach podniesionego zarzutu argumentacja stanowi powtórzenie wątpliwości zgłoszonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, które wyczerpująco zostały omówione w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia.

Przede wszystkim wskazać należy, że według 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. Powołany przepis określa zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Badanie to ogranicza się do okoliczności przytoczonych we wniosku oraz legitymacji wnioskodawcy, a także wymogów formalnych wniosku. Nie obejmuje natomiast badania

ani rozstrzygnięcia jakichkolwiek sporów o istnienie lub nieistnienie prawa, które ma być wpisane czy też wykreślone, zarówno w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, jak i samego rozstrzygnięcia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2011 r., V CSK 235/10, LEX nr 785890). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Trzeba jednak podkreślić, że podstawę tej oceny stanowią wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym bowiem sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626⁸ § 2 KPC ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956, nr 1, poz. 15, z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36, z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 110, z dnia 13 lipca 1984 r., IV CR 343/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 92 i z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1990 r., III CZP 14/90, Rej. 1991, nr 1, s.129, z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 163, z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141 i z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142, postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 207/15, Legalis numer 1488798; z dnia 20 stycznia 2016 roku IV CSK 438/15, Legalis numer 1460671).

Wymieniony przepis uwzględnił Sąd pierwszej instancji i respektującej wynikającego z niego zasady zasadnie uznał brak podstaw do uchylecia bądź zmiany zaskarżonych wpisów. Apelacja uczestników postępowania jest niezasadna i wykracza poza przesłanki wskazane

w art. 626⁸ § 1 k.p.c.

Przede wszystkim wbrew stanowisku strony apelującej istniały podstawy do dokonania w dziale I kw (...) wpisu polegającego na ujawnieniu w miejsce działki numer (...) działek oznaczonych numerami (...). Oceny tej nie zmienia argumentacja, iż apelujący są właścicielami nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca wykazał, że dokonane zostały zmiany dotyczące oznaczenia nieruchomości, czego konsekwencją jest ujawnienie aktualnego oznaczenia w księdze wieczystej zgodnie z przedłożonymi dokumentami geodezyjnymi.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji słusznie uznał również, że brak było podstaw do uchylecia bądź zmiany wpis referendarza sądowego dotyczącego odłączenia działek nr (...) z księgi wieczystej oznaczonej nr (...) i założenia dla niej nowej księgi wieczystej nr (...) i wpisu w tej księdze jako właściciela Gminy O.. Wnioskodawca Gmina O. złożył wraz z wnioskiem stosowne dokumenty, w tym ostateczną decyzję Wójta Gminy O. z dnia 19 sierpnia 2005 roku nr ON- (...) zatwierdzającą podział działki nr (...), wydaną na wniosek właścicieli nieruchomości, w której określono działki przeznaczone na poszerzenie dróg gminnych nr (...). Sąd słusznie zważył przy tym, że z dniem, z którym decyzja ta stała się ostateczna prawo własności działek przeznaczonych na poszerzenie dróg gminnych, czyli działki nr (...) i działki nr (...) przeszło na Gminę O. z mocy art. 98 u.g.n. bez konieczności prowadzenia dodatkowego postępowania wywłaszczeniowego i bez potrzeby wydawania w tym zakresie odrębnej decyzji rozstrzygającej o takim skutku. Wskazać należy, że podział nieruchomości w warunkach wskazanych w tym przepisie prowadzi do wywłaszczenia gruntu przeznaczonego pod drogę publiczną. (...) gruntu pod drogi związane podziałem własności stanowi de facto swoistą formę wywłaszczenia, jest bowiem równoznaczne z pozbawieniem władztwa podmiotu dotychczas dysponującego odpowiednim tytułem prawnym do nieruchomości, mimo że ustawodawca nie rozstrzyga w decyzji

o podziale w przedmiocie utraty własności, przesądza jedynie kwestię jej nabycia przez gminę lub Skarb Państwa (por. Konrad Marciniuk, Komentarz do art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 2015.03.09; J. Szachulowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska, Gospodarka nieruchomościami..., red. J. Szachulowicz, 2003, s. 609, uwagi do art. 98, pkt 5). Warto przy tym wskazać, iż przepis art. 98 ust. 1 nie będzie miał zastosowania do podziałów nieruchomości

dokonywanych z urzędu ani na wniosek jakichkolwiek innych podmiotów niż właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości. Podział nieruchomości bez wniosku jej właściciela (co nie miało miejsca w niniejszej sprawie) można dokonać m. in. wówczas, gdy podział ten jest niezbędny do realizacji celu publicznego (art. 87 ust. 3 pkt. 1), czyli także wtedy, gdy konieczne jest wydzielenie działek pod budowę drogi publicznej. Podziału dokonuje się wówczas z urzędu i różni się tym od podziału dokonanego na wniosek właściciela nieruchomości, że działki gruntu wydzielone pod drogę publiczną nie stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Jeżeli właściciel nieruchomości nie zgodzi się jej zbyć w drodze czynności prawnej (sprzedaży, zamiany itp.), konieczne będzie wywłaszczenie części tej nieruchomości (por. wyrok WSA w Warszawie z 7 kwietnia 2009 roku, I SA/WA (...), Legalis nr 170390). Tymczasem w realiach niniejszej sprawy podział nieruchomości został wykonany na wniosek właścicieli działki nr (...) tj. państwa B. i M. Ż., dlatego też nie istniały podstawy do wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego.

Sąd trafnie zważył również, że Sąd wieczystoksięgowy nie ma uprawnienia do badania zasadności dokonania samego podziału nieruchomości oraz sposobu wydzielenia działek. Kognicja Sądu w niniejszej sprawie nie obejmuje zatem analizy zastrzeżeń skarżących co do poprawności zmian w oznaczeniu nieruchomości, ich przeznaczenia, czy też zagospodarowania w decyzji zatwierdzającej podział. Przedmiotowa decyzja Wójta Gminy O. nr ON-7010- (...) jest przy tym opatrzone wzmianką prawomocności i nie jest dotknięta wadami prawnymi, które pozbawiałyby ją bytu prawnego. W tym stanie rzeczy Sąd słusznie uznał, że powołana decyzja stanowi – w myśl powołanego wyżej art. 98 ust.2 u.g.n. podstawę ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności Gminy O..

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.