

Sygn. akt III Ca 1966/20

ZASADNIENIE

We wniosku z 5.12.2019 roku A. J. wniosła o wpisanie w księdze wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w tej księdze a rzeczywistym stanem prawnym.

Do wniosku załączyła orzeczenie o zamianie nieruchomości oraz pismo o przekazaniu według właściwości Ministrowi Spraw Wewnętrznych jej wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z 14.05.2014 roku dotyczącego stwierdzenia nieodpłatnego nabycia z mocy prawa z dniem 27.05.1990 roku przez Gminę Ł. prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Ł. przy ul. (...).

Postanowieniem z 29 maja 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. w osobie referendarza sądowego oddalił wniosek.

Skargę na powyższe orzeczenie złożyła wnioskodawczyni, załączając odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po T. J. oraz odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po S. J. i E. J..

Postanowieniem z dnia 9 października 2020r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało następujących ustaleniach stanu faktycznego i rozważaniach poczynionych przez Sąd I instancji:

Księga wieczysta nr KW (...) jest urządzona dla zabudowanej nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), obejmującej działkę (...) o powierzchni 0,0882 ha. W dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina Ł..

Z treści załączonego do wniosku orzeczenia o zamianie nieruchomości wynika, że w zamian za nieruchomość oznaczoną w punkcie 1. orzeczenia, S. i E. małż. J. otrzymują na własność nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa, uregulowaną w księdze pod nazwą „Osada w M. Nr 65”rep. H. Nr 85 % przepisana na podstawie postanowienia Sądu z 05.06.1957r. Nr. Ns I -54/57, położoną w Ł. przy ul. (...) o pow. 894 m².

Sąd I instancji podniósł, że postępowanie wieczystoksięgowe jest swoistym postępowaniem rejestrowym, mającym na celu ujawnianie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości w oparciu o przedstawione dokumenty.

W ocenie Sadu I instancji, skarżąca nie złożyła żadnych dokumentów, które pozwalałyby na dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem. Sąd wieczystoksięgowy ma ograniczoną kognicję i opiera ją wyłącznie o dokumenty. Wpis jest dokonywany w granicach wniosku to znaczy, że wnioskodawca musi precyzyjnie określić treść swego żądania, a Sąd jest tym żądaniem związany, nie mogąc orzekać ponad jego granice, ani prowadzić postępowania dowodowego poza granicami kognicji sądu wieczystoksięgowego jest rozstrzyganie jakichkolwiek sporów, w tym sporów własnościowych. Skarżąca nie złożyła żadnych dokumentów, które mogłyby stanowić podstawę, wpisu o żądanej przez nią treści.

Wobec tego, sąd na podstawie art.626⁹ k.p.c. oddalił wniosek.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła A. J..

Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu błędną i niedokładną ocenę dokumentów, polegającą na niewłaściwej interpretacji treści zawartej w w/w postanowieniu sądu gdyż:

- z załączonego przez wnioskodawczynię wcześniej dokumentu z dnia 28 marca 1961r. wydanego przez Prezydium Rady Narodowej wynika, że nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) stanowi własność małżonków E. i S. J. nabytą na skutek zamiany nieruchomości,

- w przytoczonym dokumencie jest stwierdzenie cytując: „orzeczenie niniejsze jest ostateczne i zgodnie z art. 32 ust.3 powołanego dekretu z dnia 26 kwietnia 1949r. stanowi podstawę do wpisu prawa własności do ksiąg wieczystych;

- w przedmiotowym orzeczeniu Prezydium Rady Narodowej z dnia 28 marca 1961r. na stronie 3 jest wpis, że o decyzji zawartej w tym orzeczeniu został powiadomiony Sąd Powiatowy dla Miasta Ł. Wydział VI Ksiąg Publicznych zgodnie z ustawą z dnia 17 listopada 1964r. rozdz. 6 – Postępowanie Wieczystoksięgowe oraz S. R. „Przepisy i postępowanie w sprawach wieczystoksięgowych” powiadomiony sąd powinien niejako z urzędu dokonać wpisu własności w księdze wieczystej na rzecz małżonków E. i S. J.;

2. Sąd I instancji nie uwzględnił dokumentów:

- postanowienia sadu o stwierdzenie nabycia spadku przez T. J. po S. i E. małżonkach J. sygn.. akt V Ns II 195/90,

-postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po T. J. sygn. akt II Ns 3329/15.

W ocenie skarżącej dokumenty te świadczą o kontynuacji i następstwie prawnym po zmarłych krewnych.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku o dokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącej podniesionym w apelacji, Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny dokumentów dołączonych do wniosku o wpis jak i do skargi na orzeczenia referendarza oraz uwzględnił treść księgi wieczystej. Tym samym Sąd I instancji dokonał oceny wniosku w ramach kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, wyznaczonej dyspozycją art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. zgodnie, z którym przy rozpatrywaniu wniosku sąd bada jego treść i formę, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Wbrew stanowisku skarżącej podniesionym w apelacji, do wniosku o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie zostały załączone dokumenty, które mogłyby stanowić podstawę takiego wpisu.

Wpisy w dziale III księgi wieczystej nie mogą być dokonywane w sposób dowolny, wpisy tego rodzaju mogą być dokonywane jedynie w sytuacjach przewidzianych przez prawo i w oparciu o dokumenty w przepisach określone.

Przepis art. 16 ust. i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019r. poz.2204) stanowi, że w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, w szczególności prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz prawo z umowy timeshare.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że wpis w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić nastąpić w oparciu o postanowienie sądu wydane na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w tym wypadku ostrzeżenie należy traktować jako zabezpieczenie w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

prawnym. Dopuszczalny jest również wpis ostrzeżenia na podstawie postanowienia sądu wydanego w oparciu o art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. jako zabezpieczenia innych roszczeń niepieniężnych.

Na marginesie należy jedynie zauważyć, że księga wieczysta (...) została założona w 2014r., w dziale II tej księgi ujawnione zostało prawo własności Gminy Ł. na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 14 maja 2014r. znak GN-IV. (...).424.2013 HC. Skarżąca nie załączyła do wniosku o wpis ostrzeżenia dokumentu, który świadczyłby, że decyzja ta została wyłączona z obrotu prawnego.

W przedmiotowej sprawie skarżąca nie załączyła do wniosku o wpis dokumentu opisanego dyspozycją art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jak również postanowieni wydanego przez sąd w trybie zabezpieczenia roszczenia.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.