

Sygn. akt I Ca 363/14

POSTANOWIENIE

Dnia 27 listopada 2014 roku.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska – Statuch

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSO Joanna Składowska

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2014 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku B. F.

o założenie księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 30 października 2014 roku w sprawie Dz. kw 3373/14

postanawia:

apelację oddalić.

Sygn. akt I Ca 363/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 października 2014 roku Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności dla nieruchomości położonej we wsi G. – Ś., gm. B. o powierzchni 8,18 ha, składającej się z czterech działek, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 1,2,3, i 47.

W ocenie Sądu przedłożona przez wnioskodawcę w kserokopii mapa ewidencyjna oraz dwa akty poświadczenia dziedziczenia po W. i Z. F. nie mogły stanowić podstawy wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz wnioskodawcy, gdyż nie przedłożył on dokumentu potwierdzającego własność poprzedników prawnych, a z treści mapy ewidencyjnej wynika jedynie, że W. F. jest osobą władającą nieruchomością. Jeśli zatem W. F. wywodził swe prawo do nieruchomości z przedwojennych aktów notarialnych to wnioskodawca może ich poszukać w dawnych księgach hipotecznych w których odnotowywane były przedwojenne akty notarialne lub w archiwach państwowych, gdzie można otrzymać odpisy takich aktów.

Sąd zauważył również, iż do założenia księgi wieczystej wymagane jest przedłożenie przez wnioskodawcę mapy dla nieruchomości w oryginale a nie w odpisie co też stanowiło przeszkodę do uwzględnienia żądania wnioskodawcy.

Z rozstrzygnięciem Sądu nie zgodził się wnioskodawca zaskarżając postanowienie

w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie żądania założenia księgi wieczystej i wpisu jego prawa własności.

Wskazał, że jego ojciec otrzymał na własność działki gruntu od ówczesnego ich właściciela pochodzenia żydowskiego i jeszcze przed wojną został ujawniony w ewidencji gruntów a ponadto płacił z nich podatki. W ocenie skarżącego wpis w ewidencji gruntów powinien stanowić podstawę prawną do dokonania wpisu jego prawa własności w księdze wieczystej.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wbrew poglądom apelującego zaskarżone postanowienie odpowiada prawu.

Przede wszystkim należy wskazać, iż zgodnie z art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, ponieważ zasadniczym celem i główną funkcją ksiąg wieczystych jest zagwarantowanie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Księga wieczysta ustala stan prawny nieruchomości i uzasadnia domniemanie prawdziwości, że ujawnione w niej prawo jest zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy o księgach wieczystych).

Z uwagi na powyższą funkcję postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem sformalizowanym, w którym zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 kpc wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu a sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ustawodawca wymaga także aby do takiego wniosku został dołączony dokument z którego wynika prawo własności do nieruchomości dla której zgłoszono żądanie założenia księgi wieczystej (art. 626² § 3 kpc),

a zatem bez przedłożenia stosownego dokumentu w treści księgi wieczystej nie może zostać dokonany żaden wpis, gdyż księga wieczysta pełni funkcję rejestru praw przysługujących do nieruchomości nią objętej.

Dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są natomiast te dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych należy zaliczyć odpisy z ksiąg wieczystych, odpisy umów notarialnych o przeniesieniu własności oraz wyciągi z tabel likwidacyjnych (zobacz: uchwała całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1957 roku I CO 39/56 OSN IV/58, poz. 91).

Sąd nie może natomiast ustalać własności nieruchomości na podstawie kopii z wyrysu mapy ewidencyjnej zawierającej dane z rejestru gruntów na działki objęte wnioskiem o założenie księgi wieczystej, gdyż nie jest ona dokumentem tworzącym prawo, nie wpływa na prawa podmiotowe wynikające z prawa cywilnego i nie daje takiej osobie uprawnień z zakresu prawa własności. Wpisy danych na mapie nie tworzą prawa i mają jedynie znaczenie deklaratoryjne.

Niespornym jest także to, że przedłożony przez wnioskodawcę wyrys z mapy nie zawiera adnotacji o numerze księgi wieczystej lub o istnieniu jakiegokolwiek innego dokumentu własności pozwalającego na przypisanie wskazanej w nim osobie przymiotu właściciela a ojciec wnioskodawcy nie jest wskazany w tym dokumencie jako właściciel lecz wyłącznie jako władający posiadacz, który może jedynie ubiegać się o potwierdzenie przez sąd nabycia jej własności w sytuacjach określonych przepisami prawa.

Natomiast Sąd prowadzący rejestr musi pełnić rolę gwaranta rzetelności wpisów dlatego założenie księgi wieczystej może nastąpić wyłącznie wówczas, gdy prawo własności tego kto ma być wpisany w zakładanej księdze, zostanie dostatecznie wykazane poprzez przedłożenie dokumentu stwierdzającego dokonanie przez strony czynności prawnej powodującej powstanie, zmianę lub ustanie określonego stanu prawnego sporządzonej w formie aktu notarialnego albo poprzez przedłożenie orzeczenia sądowego wydanego w sprawie o zasiedzenie lub uwłaszczenie.

Apelujący ograniczył się natomiast do powtórzenia argumentacji, która już została poddana analizie Sądu Rejonowego i której wnioski Sąd Okręgowy w całości podziela. Wnioskodawca nadal nie dysponuje żadnym dokumentem z którego wynikałoby prawo własności jego rodziców do tej nieruchomości a zatem jego żądanie dotyczące ujawnienia z kolei jego prawa do nieruchomości z tytułu spadku nie może zostać uwzględnione przez Sąd w sposób czyniący zadość jego oczekiwaniom.

Jeśli wnioskodawca nie odnajdzie dowodów potwierdzających przeniesienie przez poprzedniego właściciela praw do tej nieruchomości na rzecz jego ojca dokonane w formie aktu notarialnego to podstawą założenia księgi wieczystej może być wyłącznie prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające nabycie prawa własności przez zasiedzenie przez jej samoistnego posiadacza z chwilą upływu czasu wymaganego przepisem art. 172 kc lub orzeczenia sądu potwierdzającego nabycie prawa własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 roku, Nr 27, poz. 250).

Z uwagi na treść art. 626¹ kpc Sąd II instancji rozpoznał sprawę na posiedzeniu niejawnym a wobec braku uzasadnionych podstaw do uwzględnienia apelacji na podstawie art. 385 w związku z art. 13 § 2 kpc oddalił ją jako bezzasadną.