

# POSTANOWIENIE

Dnia 17 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Wiśniewska

Sędziowie: SSO Ryszard Małecki

SSO Anna Kulczewska-Garcia (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2014 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...)w P.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności w udziale 224/384

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie o sygn. akt Dz.kw(...)

postanawia:

***oddalić apelację.***

SSO A. Kulczewska-Garcia SSO M. Wiśniewska SSO R. Małecki

## UZASADNIENIE

W dniu 22 listopada 2013 roku do tutejszego sądu wpłynął akt notarialny z dnia 21 listopada 2013 roku „umowa darowizny” Rep. A nr (...)notariusza M. C. w P.. W akcie zawarto wnioski wieczystoksięgowy o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) stanowiącej działki nr (...) oraz wpis własności na rzecz (...)w P. w udziale 224/384 części.Do aktu notarialnego załączono:

- wyciąg z wykazu zmian gruntowych dla Kw (...), księga zamknięta dnia 14.01.2008 r., wydany dnia 18 listopada 2013 r. przez Starostę P.,
- wypis i wyrys, wypis z rejestru gruntów dla działek nr (...), wydany dnia 18.11.2013 r. przez StarostęP.,
- odpis postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 26 kwietnia 2007 r.o stwierdzeniu nabycia spadku po G. G. i H. D., sygn. akt I Ns 215/05/3,
- odpis postanowienia Sądu Rejonowego w T. z dnia 26 października 2011r. o stwierdzeniu nabycia spadku po M. G., W. G., J. G. (1), A. G., M. P., S. S., A. S. (1), sygn. akt I Ns 144/11,
- odpis postanowienia Sądu Rejonowego (...)w P. z dnia 19 kwietnia 2012 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po J. G. (2) i K. G., sygn. akt I Ns 3923/08/8,

- wypis aktu notarialnego Rep. A (...)notariusza A. K. (2) w P. obejmującego pełnomocnictwo dla księdza P. J..

Postanowieniem dnia 20 grudnia 2013 r. referendarz sądowy oddalił wniosek w uwagi na brak złożenia wniosku o wpis wszystkich właścicieli nieruchomości.

W dniu 14 stycznia 2014 r. wnioskodawca złożył skargę od powyższego orzeczenia i podniósł, iż nie istnieje norma prawna nakazująca złożenie wniosku na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości oraz, że nie posiada legitymacji do złożenia takiego wniosku.

Postanowieniem z dnia 27.02.2014r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto Poznaniu oddalił w pkt 1 wniosek i obciążył w pkt 2 kosztami postępowania wnioskodawcę.

Sąd Rejonowy ustalił, że dla nieruchomości położonej w L., gmina L., woj. (...), stanowiącej działki o nr (...) o łącznej powierzchni 0,4810 ha, prowadzona była księga wieczysta (...).W dziale II tej księgi, jako właściciele nieruchomości wpisani byli J. G. (2) i jego żona G. B. z domu S. na prawach wspólności majątkowej. Księga ta utraciła moc prawną na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 roku (Dz.U.1986.28.141) i zachowała moc dokumentu zgodnie z par. 6 ust. 1 powołanego aktu prawnego. Z załączonych do wniosku dokumentów geodezyjnych wynika, że obecnie numery ewidencyjne działek zostały zmienione na nr (...) z mapy (...) odnośnie działki usytuowanej przy, ul (...) i nr (...) z mapy (...)odnośnie działki usytuowanej przy ul. (...). Z pozostałych dokumentów załączonych do wniosku wynika, iż udział w wysokości 224/384 w opisanej wyżej nieruchomości nabyła B. D., która następnie darowała ten udział wnioskodawcy.

Zdaniem Sądu Rejonowego zgodnie z art. 626 <sup>8</sup>§10 k.p.c. założenie księgi wieczystej następuje wraz z dokonaniem pierwszego wpisu. Zgodnie z treścią § 103 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2013r. (Dz.U.2013.1411)w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, założenie księgi wieczystej następuje na podstawie wniosku zawierającego m.in. wymienienie wszystkich uprawnionych, na rzecz których własność ma zostać wpisana wraz z wymienieniem udziałów osobom tym przysługujących (wymóg § 35 rozp).Powyższy przepis rozporządzenia służy realizacji celu określonego w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707-t.j. z póź.zm, dalej ukwh) jaki do spełnienia mają księgi wieczyste. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a stan prawny obejmuje zarówno stronę przedmiotową, jak i podmiotową prawa podlegającego wpisaniu do księgi wieczystej, a to oznacza, że w dziale II muszą zostać ujawnieni wszyscy współwłaściciele nieruchomości. W przeciwnym razie w ocenie Sądu Rejonowego prowadziłoby to do założenia księgi wieczystej dla udziału w prawie, a to jest niedopuszczalne w świetle art. 1 ust. 2 ukwh. Jak wskazał Sąd Rejonowy stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26.09.2013 r. w sprawie o sygn. II CSK 26/13 oddalającym skargę kasacyjną wnioskodawcy w analogicznym stanie faktycznym, a Sąd Rejonowy to stanowisko w całości podzielił.

Ustosunkowując się do zarzutu braku legitymacji do złożenia wniosku o wpis na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, Sąd Rejonowy wskazał, iż pogląd ten jest błędny. Zdaniem Sądu Rejonowego złożenie wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności jest czynnością zwykłego zarządu, albowiem prowadzi do zarejestrowania istniejącego stanu prawnego. Zgodnie z art. 199 k.c. zgoda wszystkich współwłaścicieli konieczna jest jedynie w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd. Zatem należy uznać, iż współwłaścicielowi przysługuje legitymacja do dokonania czynności jaka, zgodnie z treścią art. 626<sup>2</sup> par. 5 kpc przysługuje właścicielowi nieruchomości w przypadku złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości będącej przedmiotem własności. Wobec powyższego należy uznać, iż istnieje przeszkoda do dokonania wpisu w granicach wniosku i dlatego na podstawie art. 626 <sup>9</sup> k.p.c., Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 par. 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca .

Zarzucał Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707-t.j. z póź.zm, dalej ukwh) poprzez wydanie orzeczenia pozbawiającego ochrony przysługującego mu prawa własności i godzącego w cel prowadzenia ksiąg wieczystych oraz naruszenie art. 626<sup>1</sup> §2 k.p.c. w zw §103 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2013r. (Dz.U.2013.1411)w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym poprzez jego błędną wykładnię.

W rezultacie wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) stanowiącej działki nr (...) oraz wpis własności na rzecz (...)w P. w udziale 224/384 części.

### **Sąd Okręgowy zważył , co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu .

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego poczynione w niniejszej sprawie i w oparciu o treść art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. przyjmuje je za własne. Ustalenia te nie były kwestionowane przez apelującego.

Zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego był chybiony.

Sąd Okręgowy w całości podziela argumentację i wykładnię dotyczącą § 103 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z dnia 29 listopada 2013 r.) przedstawioną przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Wykładnia ta w istocie w całości odwołuje się do poglądu zaprezentowanego przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 26.09.2013r. w sprawie II CSK 26/13, w którym Sąd ten wskazał, iż regulacja objęta art. 1 ust 1 ustawy z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece zgodnie, z którą księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, w przypadku zakładania księgi wieczystej połączonej z dokonaniem pierwszego wpisu wymaga ujawnienia wszystkich współwłaścicieli. Niezbędne jest zatem w takim przypadku wskazanie we wniosku wszystkich współwłaścicieli oraz określenie ich udziałów. Pogląd ten został wyrażony na tle § 19 ust 1 w zw z § 41 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. (Dz. U. z dnia 21 września 2001 r.). Przepis ten stanowił, iż założenie księgi wieczystej dla nieruchomości jest dokonywane na podstawie wniosku zawierającego między innymi wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana, w sposób określony w § 41, oraz wskazanie ich adresów. W §41 ust 2. wskazano natomiast, że jeżeli prawo przysługuje kilku osobom wspólnie, wymienia się we wpisie udział każdego ze współuprawnionych wyrażony ułamkiem zwykłym, a przy dokonywaniu kolejnego wpisu wielkość udziału w prawie przelicza się przez sprowadzenie do wspólnego mianownika. W wypadku wspólności, w której udziały nie są oznaczone, we wpisie wymienia się rodzaj tej wspólności.

Wbrew zarzutowi apelacji powołany przez Sąd Rejonowy obecnie obowiązujący przepis §103 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z dnia 29 listopada 2013 r.) zawiera tożsamą regulację. W paragrafie tym ustawodawca określając konieczne elementy, które musi zawrzeć wnioskodawca we wniosku chcąc założyć pierwszą księgę wieczystą dla nieruchomości, wskazuje na konieczność wymienienia wszystkich uprawnionych, na których rzecz ma być wpisana własność, w sposób określony w § 35, oraz wskazanie ich adresów. Powoływany natomiast §35 tego rozporządzenia wymaga wskazania w odniesieniu do poszczególnych współwłaścicieli wielkości udziału w prawie, który ma być ujawniony w odpowiedniej podrubryce (§35 pkt1 pkt.b) 2.2.1.2). Sens i cel wcześniejszej regulacji zostały w tym przepisie w całości zachowane. W rezultacie przedstawiona w powoływanym orzeczeniu argumentacja prawna jest jak najbardziej adekwatna i przydatna w niniejszej sprawie. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż przytoczony §103 rozporządzenia mówiący o „wszystkich uprawnionych” odnosi się do wszystkich osób, którym przysługuje prawo własności do nieruchomości objętej wnioskiem , a nie tylko tych, które zostały wskazane we wniosku o założenie księgi wieczystej, na co powołuje się apelujący. Odmienna wykładnia nie spełniałaby celu wskazanego w art. 1 ust 1

u.k.h.w bowiem nie zmierzałyby do odzwierciedlenia stanu prawnego nieruchomości pod względem podmiotowym. Przyjęcie wykładni apelującego prowadziłoby do szerokiej dowolności w zakresie tego jakie dane i w jakim zakresie miałyby być ujawnione w zakładanej księdze wieczystej. Decydowałby o tym w istocie wyłącznie wnioskodawca. Tymczasem niewątpliwie nie taki był zamiar ustawodawcy. Nie sposób zgodzić się z apelującym, iż samo skuteczne nabycie przez uprawnionego udziału w prawie własności stwarza konieczność założenia księgi wieczystej. Przede wszystkim przepisy nie przewidują założenia księgi wieczystej dla samego udziału we współwłasności. Założenie takiej księgi jest niedopuszczalne. Zwrócić należy także uwagę, iż koncepcja apelującego, zgodnie z którą Sąd w niniejszej sprawie winien założyć księgę wieczystą dla samego udziału wnioskodawcy, a następnie zgodnie z art. 626<sup>13</sup> §1 k.p.c. wpisać ostrzeżenie o niezgodności księgi wieczystej, nie znajduje podstaw. W szczególności Sąd Rejonowy nie mógłby ujawnić takiego ostrzeżenia nie znając osób uprawnionych, na rzecz których wpis takiego ostrzeżenia miałby nastąpić. Zgodnie bowiem z §46 powołanego wyżej rozporządzenia w rubryce 3.4 wpisuje się między innymi treść ostrzeżeń i osoby uprawnione według treści prawa. Podkreślić należy, iż ustawodawca w sposób szczegółowy określił wymogi jakie muszą być spełnione aby księga wieczysta dla nieruchomości mogła być założona. Ominięcie tych wymogów pozbawiałoby sens stworzonej w tym zakresie regulacji oraz kłóciłoby się z ogólną zasadą, iż księgi wieczyste stanowiące urzędowy rejestr praw rzeczowych na nieruchomości nie tylko pełnią funkcję ewidencji, ale także poprzez ujawnienie stanu prawnego nieruchomości zapewniają maksymalne bezpieczeństwo obrotu i kredytu hipotecznego. Skoro ustawodawca w przypadku zakładania księgi wieczystej po raz pierwszy podwyższył wymogi w zakresie treści wniosku oraz dokumentów, które winny być do niego dołączone ( §103 i §104 rozp.) to wymogi te wnioskodawca winien spełnić. W niniejszej sprawie wnioskodawca wbrew stanowisku wyrażonemu w apelacji nie wypełnił ciężącego na nim obowiązku o którym mowa w §103 rozporządzenia, w rezultacie zaskarżone postanowienie jest prawidłowe.

W ocenie Sądu Okręgowego brak podstaw przy tym do przyjęcia, iż odmowa w takiej sytuacji założenia księgi wieczystej pozbawia wnioskodawcę ochrony prawnej wynikającej z Konstytucji RP. Nie przekonujący jest zarzut apelacji, iż wnioskodawca nie ma możliwości dowiedzenia się kim są pozostali współwłaściciele. W akcie notarialnym w większości zostali wymienieni pozostali współwłaściciele. Są to: S. D. (udział 72/384) , R. S. (udział 37/384) , A. S. (2) (udział 37/384) , K. S. ( udział (...)) , L. K. (udział 8/384) oraz spadkobiercy B. G. ( udział (...)). Wnioskodawca posiada instrumenty prawne celem ustalenia adresów zamieszkania osób żyjących. Ponadto nie ulega wątpliwości, iż jako współwłaściciel nieruchomości posiada pełną legitymację do podejmowania działań prawnych w imieniu pozostałych współwłaścicieli, zmierzających do założenia księgi wieczystej i ujawnienia w niej aktualnego stanu prawnego nieruchomości (art. 209 k.c. ).

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

SSO A.Kulczewska-Garcia SSO M.Wiśniewska SSO R.Małecki