

Sygn. akt **II Ca 574/17**

POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Szaj – spr.

Sędziowie: SO Sławomir Krajewski

SO Tomasz Sobieraj

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 30 maja 2017 r. w S.

sprawy z wniosku K. W.

przy udziale (...) Związku (...) w W. i Gminy P.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji uczestnika (...) Związku (...) w W. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w P. z dnia 4 kwietnia 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. 6867/16, KW nr (...)

I. oddala apelację;

II. ustala, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Szaj SSO Tomasz Sobieraj

Sygn. akt **II Ca 574/17**

UZASADNIENIE

W dniu 4 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dokonał w dziale III księgi wieczystej (...) wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w stosunku do działek nr (...) z uwagi na stwierdzenie przez Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 19 września 2016 roku, sygn. akt I C 1475/15, nieważności umowy z dnia 19 października 1998 roku zawartej pomiędzy Gminą P. a (...) Związkiem (...) z siedzibą w W. o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu i przeniesienie własności w zakresie działek nr (...), opisanych w niniejszej księdze wieczystej.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik (...) Związek (...) w W., zarzucając naruszenie art. 629⁹ k.p.c. w zw. z art. 10 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez dokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wniósł o zmianę zaskarżonego wpisu przez oddalenie skargi z dnia 10 stycznia 2017 roku na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 22 grudnia 2016 roku, a ewentualnie uchylenie zaskarżonego wpisu i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uzasadniając apelację podniósł, że podstawą wpisu ostrzeżenia zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest bądź to prawomocne orzeczenie sądu bądź postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia lub nieprawomocne orzeczenie sądu, ale w sprawie roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W sprawie zaś nie wystąpiła żadna z tych przesłanek.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców okazała się bezzasadna.

Analiza akt przedmiotowej sprawy doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, iż zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, zaś argumenty podniesione w apelacji są niezasadne.

W pierwszej kolejności należy odwołać się do treści art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten zakreśla granice kognicji sądu obu instancji – sądu rejonowego przy dokonywaniu wpisu i sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Powyższe oznacza, że Sąd Okręgowy również obowiązany jest zbadać treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd nie może wyjść poza ten zakres, tym samym niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywanie na ich podstawie ustaleń.

Jak wynika z akt księgi wieczystej nr (...), dnia 26 października 2016 roku wpłynął do Sądu Rejonowego wniosek o wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w stosunku do działek nr (...). Do wniosku dołączono odpis nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 19 września 2016 roku, I C 1475/15 stwierdzającego nieważność umowy z dnia 19 października 1998 roku o przeniesieniu własności wskazanych działek.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 roku, poz. 1007 – dalej u.k.w.h.) wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Na gruncie powyższego przepisu Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 lipca 2006 roku, I CSK 151/06 wskazał, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej określone prawa, jest „orzeczeniem wykazującym niezgodność” w rozumieniu art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisów figurujących przed zawarciem nieważnej umowy. Przyjmując taki wyrok za podstawę wpisu sąd wieczystoksięgowy nie rozpoznaje sporu w kwestii niezgodności, lecz bada, czy z wyroku, z księgi wieczystej i treści wniosku wynika niezgodność rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem prawnym ujawnionym oraz, czy wpisy których domaga się wnioskodawca doprowadzą do usunięcia niezgodności. Na gruncie powyższej regulacji zatem niewątpliwym jest, że na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 19 września 2016 roku uprawniony może domagać się dokonania zmian w księdze wieczystej.

W niniejszej sprawie natomiast wnioskodawca domagał się wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 2 u.w.k.h. W myśl tego przepisu roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Przepis ten nie zawiera wprost wskazania, że podstawą wpisu ostrzeżenia może być nieprawomocne orzeczenie Sądu wydane w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W konsekwencji argumentacja apelującego nie znajduje oparcia w prawie pozytywnym. Zaś dokonując wykładni celowościowej powyższego przepisu należy podkreślić, że skoro prawomocny wyrok stwierdzający nieważność umowy może być podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej usuwającego

tę niezgodność to brak jest podstaw do wymagania aby również do wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wymagać przedłożenia prawomocnego wyroku.

W świetle powyższych okoliczności należało uznać zaskarżone postanowienie za prawidłowe. W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika jako niezasadną, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. W sprawach wpisu w księdze wieczystej każdy z uczestników bowiem winien być zainteresowany usunięciem niezgodności i dokonaniem prawidłowych wpisów w treści księgi wieczystej.

SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Szaj SSO Tomasz Sobieraj