

**Sygn. akt II Ca 836/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 października 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Bogusław Suter

Sędziowie: SSO Mirosław Trzaska

SSR del. Bożena Sztomber (ref.)

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2013 roku w Białymstoku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

z udziałem Gminy Miejskiej B., A. P. i J. B.

o wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej KW Nr (...)

na skutek apelacji uczestnika postępowania Gminy Miejskiej B.

od wpisu Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 27 maja 2013 roku, sygn. akt DZ.KW./ (...)

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 24 kwietnia 2013 r. (...) (...)13.2013 Gmina Miejska B. poinformowała o istnieniu dwóch ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 456 m<sup>2</sup>, położonej w B. przy ulicy (...): KW Nr (...) i KW Nr (...).

**Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim dokonał w dniu 27 maja 2013 r. pod numerem pozycji dziennika DZ.KW./ (...) wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej KW Nr (...) o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w dziale I niniejszej księgi wieczystej wobec tego, iż odnośnie działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 456 m<sup>2</sup>, położonej w B. przy ulicy (...) prowadzona jest KW (...).**

**Apelację od tego wpisu wniosła Gmina Miejska B.. Zaskarżyła dokonany wpis zarzucając:**

- 1/ niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz**
- 2/ sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału.**

**Wskazując na powyższe wniosła o:**

**- uchylenie dokonanego wpisu ostrzeżenia w księgach wieczystych KW Nr (...) i KW Nr (...) i zamknięcie jednej z ksiąg wieczystych,**

**a w razie nieuwzględnienia tego wniosku**

**- przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Bielsku Podlaskim do ponownego rozpoznania.**

**SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Dokonany przez Sąd Rejonowy wpis ostrzeżenia jest zgodny z prawem.

Sąd Okręgowy ocenia jako całkowicie bezzasadny zarzut niewyjaśnienia przez Sąd I instancji wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak też zarzut sprzeczności poczynionych przez ten Sąd ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału.

Jak o tym stanowi przepis art. 626<sup>13</sup> § 1 kpc sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych, ujawniających odmienny stan prawny, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości. Przepis ten stanowi wyjątek od określonej w art. 626<sup>8</sup> § 1 kpc zasady działania sądu na wniosek.

Wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej następuje z urzędu, niezwłocznie po uzyskaniu przez sąd informacji, że stan księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Nie ma znaczenia źródło tej informacji. Wiedza o niezgodności treści księgi wieczystej może w szczególności wynikać z treści wpisu, z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej lub znajdujących się w aktach innej księgi wieczystej, z okoliczności notoryjnych lub znanych sądowi z urzędu.

W razie zatem dostrzeżenia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd ma obowiązek dokonania niezwłocznie z urzędu wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym w celu wyłączenia rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013.707j.t.). Podobnie sąd ma obowiązek postąpić w razie istnienia dla tej samej nieruchomości kilku ksiąg wieczystych, wpisując ostrzeżenie w każdej z nich.

Wpis ostrzeżenia dokonany przez Sąd I instancji był zatem wynikiem prawidłowego zastosowania przepisu art. 626<sup>(13)</sup> § 1 kpc, wobec uzyskanej informacji o istnieniu dwóch ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 456 m<sup>(2)</sup> położonej w B. przy ul. (...). Dla nieruchomości tej prowadzona jest bowiem księga wieczysta KW Nr (...), w dziale II której jest wpisany jako właściciel Naczelnik Miasta B. w B., a jako użytkownik wieczysty L. P. s. S. i E. na podstawie aktu notarialnego umowy zamiany z dnia 15 września 1981 r. sporządzonego w (...) w B. za nr (...). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest również księga wieczysta KW Nr (...), w dziale II której jako właściciel jest wpisana Gmina Miejska B., zaś jako użytkownik wieczysty J. B. na podstawie umowy notarialnej Rep. A nr (...) z dnia 29 czerwca 1977 r. Stan prawny ujawniony w tej księdze jest nieaktualny, bowiem pomimo przesyłanych właścicielowi zawiadomień o zmianach dokonywanych w księdze wieczystej Kw (...), faktycznie zmiany te nie następowały i w księdze wieczystej nadal są ujawnione prawa pierwotnego użytkownika wieczystego.

Wbrew stanowisku skarżącego, kwestionującego zasadność wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w niniejszej księdze wieczystej wobec tego, „iż odnośnie działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 456 m<sup>2</sup>, położonej w B. przy ulicy (...) prowadzona jest KW (...)”, Sąd Rejonowy dokonując

wpisu ostrzeżenia nie przesądził kwestii zamknięcia, z uwagi na założenie nowej, dotychczasowej księgi wieczystej. W ujawnionym stanie faktycznym Sąd Rejonowy był zobligowany do dokonania wpisu ostrzeżenia w obu księgach wieczystych. Wniosek o uchylenie dokonanego wpisu ostrzeżenia nie mógł być zatem uwzględniony.

Dodatkowo podkreślenia wymaga, że zamknięcie księgi wieczystej zarówno prowadzonej w formie tradycyjnej, jak i takiej, która jest prowadzona w systemie informatycznym ma charakter czynności technicznej. Zgodnie z § 17 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U.2001.102.1122 z późn. zm.) zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością o charakterze technicznym, której dokonuje się w razie:

- 1) całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej,
- 2) gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe,
- 3) gdy wynika to z orzeczenia sądu,
- 4) gdy przepisy odrębne tak stanowią.

Nadmienić ponadto należy, iż jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 16 grudnia 2008r. (P 68/07, OTK-A 2008/10/180, Dz.U.2008/228/1525) wypowiedając się w materii zgodności z Konstytucją RP § 17 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów zamknięcie księgi nie może powodować żadnych skutków prawnych dla kogokolwiek. Przesłanki zamknięcia księgi wieczystej mają bowiem charakter następczy wobec określonych dyspozycji w stosunku do księgi wieczystej. Czynność poprzedzająca zamknięcie, mająca charakter rozstrzygnięcia merytorycznego, ma charakter wpisu i podlega zaskarżeniu, ponieważ wpisem tym mogą być dotknięte prawa osób, na rzecz których były wpisane.

Mając na względzie powyższe, apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.