

Sygn. akt II Ca 560/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Rafał Adamczyk

Sędziowie: SSO Elżbieta Ciesielska

SSO Bartosz Pniewski (spr.)

Protokolant: starszy protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2017 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa E. S.

przeciwko B. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego we Włoszczowie

z dnia 6 lutego 2017 r. sygn. I C 18/16

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 560/17

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 14 grudnia 2015 roku powódka E. S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od B. G. kwoty 10 112,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami ustawowymi od dnia 18 listopada 2015 roku do dnia zapłaty. Na uzasadnienie swojego żądania powódka podała, że skutecznie odstąpiła od umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,51 ha, położonej w R., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), zawartej w dniu 29 maja 2015 roku, ponieważ przedmiot sprzedaży posiadał wadę w postaci sprzeczności dokumentów geodezyjnych uniemożliwiających dokonanie wpisów wieczystoksięgowych.

Pozwana B. G. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem wydanym w dniu 6 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy we Włoszczowie oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

W. G., mąż pozwanej E. G. (1) był właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni 0,49 ha położonej w R. gmina K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą (...) (poprzednio KW (...)). W dziale II tej księgi jako właściciel figuruje W. G.. W wyniku aktualizacji ewidencji gruntów wsi R. przeprowadzonej w 1986 roku zmianie uległo oznaczenie i powierzchnia działek. Aktualnie w ewidencji gruntów nieruchomość ta oznaczona jest numerem (...), obejmuje powierzchnię 0,51 ha. Zmiana ta nie

została wprowadzona do księgi wieczystej (...). W. G. zmarł w dniu 6 maja 2008 roku. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 28 marca 2014 roku w sprawie sygn. akt VI Ns 15/13 o dział spadku i podział majątku wspólnego E. G. (2) nabyła własność nieruchomości o powierzchni 0,51 ha, położonej w R.. W dniu 26 marca 2015 roku E. S. i B. G. zawarły, w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży, w której pozwana zobowiązała się sprzedać powódce w stanie wolnym od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,51 ha położonej w miejscowości R., gmina K., oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) za cenę 9 500 zł, zaś powódka zobowiązała się kupić tę nieruchomość za wskazaną cenę. Przed zawarciem umowy E. S. zapłaciła B. G. tytułem zadatku kwotę 1 900 zł, co strony potwierdziły przed notariuszem, a stosowny zapis został zawarty w § 4 aktu notarialnego. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 29 maja 2015 roku. E. S. poniosła koszty związane z wynagrodzeniem notariusza w kwocie 246 zł oraz koszt wypisu aktu notarialnego w kwocie 18,45 zł. Umową sprzedaży zawartą przed notariuszem S. D. w dniu 26 maja 2015 roku (Nr (...)), w wykonaniu zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26 marca 2015 roku B. G. przeniosła na E. S. własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,51 ha, położonej w R., oznaczonej jako działka ewidencyjna (...), objętej księgą wieczystą (...). Strony umowy potwierdziły, że całość ceny, to jest kwota 9 500 zł została zapłacona przez powódkę przed zawarciem umowy. Strony umowy wniosły o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej (...) poprzez wpisanie w miejsce działek numer (...) o powierzchni 0,42 ha i 940 o powierzchni 0,07 ha, działki numer (...) o powierzchni 0,51 ha, odłączenie z księgi wieczystej (...) nieruchomości o powierzchni 0,51 ha położonej w R., gmina K., oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie w jej dziale II jako właścicielki E. S.. Powódka poniosła koszty transakcji, opłaty sądowej w łącznej wysokości 593 zł oraz koszty wypisu aktu notarialnego w kwocie 24,60 zł. Pismem z dnia 3 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy w Jędrzejowie poinformował E. S. o przeszkodach w dokonaniu wpisu w postaci sprzeczności dokumentów geodezyjnych, polegającej na tym, że z treści wypisów z rejestru gruntów wynika, że w skład działki nr (...) (połączone działki numer (...)) wchodzi użytki oznaczone jako rowy, podczas gdy z części graficznej wynika, że rowy znajdujące się pomiędzy granicami dawnych działek nr (...) oraz na południowej granicy działki nr (...) (dawnej działki nr (...)) znajdują się poza granicami działki (...). Na usunięcie wskazanej przeszkody wyznaczony został termin 7 dni. Zarządzeniem z dnia 30 czerwca 2015 roku referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie wnioski zostały zwrócone. Pismem z dnia 29 czerwca 2015 roku E. S. zwróciła się do Starostwa Powiatowego we W. z wnioskiem o wydanie poprawnego wyrysu z mapy ewidencyjnej dla działki nr (...). Starostwo Powiatowe we W. Wydział Geodezji pismem z dnia 20 lipca 2015 roku poinformowało, że działki nr (...) o powierzchni 0,42 ha i 940 o powierzchni 0,07 ha odpowiadają wykazanej w ewidencji gruntów działce nr (...) o powierzchni 0,51 ha. Zmiana oznaczenia i powierzchni działki nastąpiła w wyniku aktualizacji ewidencji gruntów wsi R. prowadzonej w 1986 roku. W wyniku wskazanej pracy geodezyjnej w obszar działki nr (...) włączono część rowów melioracyjnych o powierzchni 0,02 ha. Jednocześnie Starostwo poinformowało, że nie widzi podstaw do sprostowania żądanego wyrysu z mapy ewidencyjnej. Pismem z dnia 9 września 2015 roku powódka wezwała B. G. do usunięcia wady sprzedanej nieruchomości poprzez dostarczenie prawidłowych dokumentów geodezyjnych terminie 14 dni od otrzymania wezwania, oświadczając jednocześnie, że w przypadku nieusunięcia wady uprawniona będzie do odstąpienia od zawartej umowy bądź żądania obniżenia ceny sprzedaży, jak również będzie dochodziła roszczeń odszkodowawczych. B. G. uzyskała w Starostwie Powiatowym we W. zaświadczenie wydane na podstawie art. 217 § 1 i 2 kpa odnośnie zmiany powierzchni i numeracji działki objętej umową sprzedaży z dnia 26 maja 2015 roku, które wysłała powódce, następnie zaś jej pełnomocnikowi pismem z dnia 6 listopada 2015 roku powódka oświadczyła pozwanej, że odstępuje od zawartej w dniu 26 maja 2015 roku umowy sprzedaży.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu Rejonowego brak jest podstaw do przyjęcia, że nabyta przez powódkę nieruchomość obciążona jest wadą fizyczną lub prawną. Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, nie ma ograniczeń w rozporządzaniu nią, nie można zatem mówić o wadzie prawnej. Sąd Rejonowy podkreślił, że powódka upatruje wady nieruchomości w sprzeczności dokumentów geodezyjnych, która uniemożliwiła jej uzyskanie wpisu prawa własności w księdze wieczystej, dodał jednak, że pamiętać, iż dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta, a podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej były dokumenty wydane przez właściwy organ. Zdaniem Sądu Rejonowego skoro pozwana dostarczyła powódce wszystkie wymagane dokumenty, w tym zaświadczenie o zmianach w ewidencji

gruntów, to nie można zatem mówić o wadzie w postaci niekompletności dokumentacji związanej z nieruchomością. Sąd Rejonowy wskazał, że odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi ma charakter absolutny, co oznacza, że obciąża sprzedawcę niezależnie od tego, czy spowodował wadliwość rzeczy, a nawet czy w ogóle o wadzie wiedział. W ocenie Sądu Rejonowego zakres tej odpowiedzialności nie obejmuje jednak działań organów administracji, w tym wypadku organu prowadzącego ewidencję gruntów. W rozpoznawanej sprawie zakwestionowany przez Sąd Rejonowy - Wydział Ksiąg Wieczystych wyrys z mapy ewidencyjnej został wydany przez właściwy organ w zakresie jego działania. Prawdliwość wydanego dokumentu, jak również prawidłowość dokonanej aktualizacji ewidencji gruntów nie jest objęta zakresem odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał że oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone przez powódkę pozbawione było skutków prawnych, co zdecydowało o oddaleniu powództwa.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

I. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegającej na wyciągnięciu wniosków końcowych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału, to jest przyjęciu, że pozwana przekazała powódce wszystkie wymagane dokumenty, w tym zaświadczenie o zmianach w ewidencji gruntów i stąd nie można mówić o wadzie w postaci niekompletności dokumentacji związanej nieruchomością gruntową o powierzchni 0,51 ha, położonej w miejscowości R., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), pomimo że:

- przekazanie powódce zaświadczenia z dnia 25 listopada 2015 roku nastąpiło dopiero w dniu 8 stycznia 2016 roku (z korespondencją skierowaną do pełnomocnika powódki powódki), a zatem już po odstąpieniu przez powódkę umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2015 roku i było irrelevantne z punktu widzenia podstaw do odstąpienia od umowy,

- brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że w oparciu o zaświadczenie z dnia 25 listopada 2015 roku nastąpiłoby sprostowanie treści wpisów w księdze wieczystej (...), odłączenie działki numer (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej wraz z wpisaniem jako właściciela powódki, a zatem bez wątpienia na dzień odstąpienia przez powódkę od umowy występowała wada w postaci niekompletności dokumentacji związanej z nieruchomością,

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegającej na przyjęciu sprzecznie z zasadami logiki, że okoliczność przedłożenia powódce zaświadczenia z dnia 25 listopada 2015 roku (...), co nastąpiło dopiero w korespondencji odebranej przez pełnomocnika powódki w dniu 8 stycznia 2016 roku, a więc już po wniesieniu pozwu, miała jakiegokolwiek znaczenie z punktu widzenia istnienia podstaw do odstąpienia od umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2015 roku, skoro do odstąpienia od umowy doszło w dniu 10 listopada 2015 roku, kiedy doręczono oświadczenie o odstąpieniu z dnia 6 listopada 2015 roku i dla powyższej oceny miał znaczenie stan sprawy na dzień złożenia oświadczenia;

II. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 556¹ § 1 k.c. w zw. z art. 556 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że sprzeczność dokumentów geodezyjnych polegająca na tym, że z treści wypisów z rejestru gruntów wynika, że w skład działki nr (...) (połączone działki nr (...) wchodziły użytki oznaczone jako rowy, podczas gdy z części graficznej (wyrysu) wynika, że rowy znajdujące się pomiędzy granicami dawnych działek nr (...) oraz na południowej granicy działki nr (...) (dawnej działki nr (...)) znajdują się poza granicami działki (...), która uniemożliwiała sprostowanie treści wypisów w księdze wieczystej (...), odłączenie działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej wraz z wpisaniem jako właściciela powódki nie stanowiła wady fizycznej, mimo że istnienie sprzeczności w dokumentacji geodezyjnej przesadzało o braku posiadania przez nieruchomość właściwości wymaganych dla tego rodzaju rzeczy, stanowiło wydanie kupującemu nieruchomości w stanie niezupelnym oraz bez wątpienia deprecjonowało wartość działki nr (...), za którą to wadę fizyczną odpowiada pozwana;

III. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 556³ k.c. w zw. w art. 556 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że sprzeczność w dokumentacji geodezyjnej, która uniemożliwiała sprostowanie treści wpisów w księdze wieczystej (...), odłączenie działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej wraz z wpisaniem jako właściciela powódki nie stanowiła wady prawnej, mimo że istnienie sprzeczności w dokumentacji geodezyjnej przesądzało o braku możliwości czy też ograniczeniu rozporządzaniu tą nieruchomością, co potwierdza chociażby odmowa dokonaniu wpisów przez sąd wieczystoksięgowy, za którą to wadę prawną odpowiada pozwana;

IV. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 27 ust. 1 i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, iż pozwana jako właścicielka nieruchomości nie była w żadnym zakresie odpowiedzialna za stan wpisów w księdze wieczystej (...) w zakresie oznaczenia nieruchomości i wpisu właściciela, podczas gdy z powołanych przepisów wynika, iż w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej na wniosek właściciela nieruchomości sąd dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z katastru, jak również właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej, a których to czynności pozwana nie wykonała, a zatem odpowiada za stan wpisów niezgodnych ze stanem faktycznym i dokonanie odpowiednich zmian;

V. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 560 § 1 k.c. polegające na przyjęciu, iż powódka nie dokonała skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2016 roku, pomimo iż sprzedana powódce przez pozwaną nieruchomość posiadała istotne wady fizyczne i wadę prawną w postaci niekompletnej i sprzecznej dokumentacji, co dawało powódce uprawnienie do skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży pismem z dnia 06 listopada 2015 roku;

VI. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 495 § 1 k.c. i art. 566 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, iż powódce nie przysługuje prawo do żądania zwrotu zapłaconej ceny sprzedaży za nieruchomość za nieruchomość gruntową o powierzchni 0,51 ha, położoną w miejscowości R., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), jak również jak również do żądania zwrotu kosztów zawarcia umowy sprzedaży wyżej wskazanej nieruchomości, a w konsekwencji oddalenie powództwa, pomimo iż powódka skutecznie odstąpiła od umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2015 i była uprawniona do zwrotu spełnionego świadczenia wzajemnego, kosztów zawarcia umowy oraz odszkodowania.

W oparciu o te zarzuty powódka wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wy i uwzględnienie powództwa,
- 2) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wy i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Włoszczowie wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, opartych w przeważającej mierze na niekwestionowanych przez strony dokumentach. Ustalenia te nie zostały skutecznie zakwestionowane przez powódkę w apelacji, Sąd Okręgowy podziela je zatem i przyjmuje jako własne. Z powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji wyprowadził trafne wnioski, a następnie poddał prawidłowej ocenie prawnej, która doprowadziła do oddalenia powództwa. Wbrew sformułowanym przez powódkę zarzutom zgodzić należy się z Sądem pierwszej instancji, że nie dysponowała ona prawem do skutecznego odstąpienia na podstawie przepisu art. 560 § 1 k.c. od umowy sprzedaży zawartej z pozwaną, ponieważ nie zostało wykazane, aby będąca przedmiotem tej umowy nieruchomość położona w R.

stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,51 ha, była dotknięta wadą fizyczną o cechach określonych w art. 556⁽¹⁾ § 1 k.c. lub wadą prawną określoną w przepisie art. 556⁽³⁾ k.c. Początkowo powódka wadę tej nieruchomości (bez określenia jej charakteru jako wady prawnej lub wady fizycznej) upatrywała jedynie w sprzeczności pomiędzy dokumentami geodezyjnymi uniemożliwiającej dokonanie wpisów wieczystoksięgowych. Powódka wskazywała bowiem, że z treści wypisu z rejestru gruntów wynika, że w skład działki nr (...) (połączone działki nr (...)) wchodziły użytki oznaczone jako rowy podczas gdy z części graficznej (wyrysu) wynika, że rowy znajdujące się pomiędzy granicami dawnych działek nr (...) oraz na południowej granicy działki nr (...) (dawnej działki nr (...)) znajdują się poza granicami działki (...). Dopiero w apelacji powódka, reprezentowana przez pełnomocnika w osobie rady prawnego, tak opisaną wadę zakwalifikowała zarówno jako wadę fizyczną jak i wadę prawną. Istnienie cech tej pierwszej wywodziła z braku posiadania przez nieruchomość właściwości wymaganych dla tego rodzaju rzeczy, polegających na wydaniu nieruchomości w stanie niezupełnym, zaś tej istotę drugiej łączyła z brakiem możliwości, czy też ograniczeniem w rozporządzaniu tą nieruchomością, co – w jej ocenie – potwierdzała chociażby odmowa dokonania wpisów przez sąd wieczystoksięgowy. Istotnie jedynym źródłem zupełnie nieuprawnionego przekonania powódki o istnieniu wady spełniającej jej zdaniem cechy wady fizycznej i prawnej jest zarządzenie referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2015 roku zarządzające zwrot wniosku powódki sprostowanie działu I-O księgi wieczystej (...), odłączenie do nowej księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży zawartej pomiędzy stronami i założenie nowej księgi wieczystej. Powódka mylnie utożsamia jednak wydanie tego zarządzenia o charakterze formalnym z powołaną przez nią odmową dokonania wpisu, która następuje w drodze orzeczenia rozstrzygającego co do istoty sprawy. (art. 516 k.p.c. i art. 518 k.p.c.), przy czym tę cechę przypisać można byłoby rozstrzygnięciom o żądaniu wniosku powódki z wyłączeniem sprostowania oznaczenia w dziale I –O (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2016 roku, V CSK 308/15, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2015 roku, V CZ 4/15). Sąd wieczystoksięgowy oddał bowiem wniosek o wpis, jeżeli nie ma podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania (art. 626⁽⁹⁾ k.p.c.). Brak podstaw do wpisu zachodzi w razie merytorycznej bezzasadności wniosku, a więc gdy nie ma materialnoprawnych przesłanek zmiany stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Za przeszkody wpisu uznać natomiast należy braki w zakresie przesłanek wpisu o charakterze zarówno usuwalnym, jak i nieusuwalnym, które nie zostały określone jako podstawy wpisu. Należy do nich np. niewykazanie następstwa prawnego po osobie wpisanej do księgi wieczystej, nieudokumentowanie zgody współwłaściciela nieruchomości na ustanowienie hipoteki, brak legitymacji do złożenia wniosku albo brak odpowiedniego przepisu zezwalającego na ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia. Okoliczności, na które powołał się referendarz sądowy nie mogły zatem stanowić podstawy do zarządzenia zwrotu wniosku, bowiem mogły one ewentualnie stanowić przeszkody do dokonania wpisu, nie zaś przeszkody do rozpoznania wniosku. Te ostatnie miałyby miejsce wówczas gdyby powódka w ogóle nie przedstawiła dokumentów mających uzasadnić sprostowanie działu I-O księgi wieczystej (...), nie zaś jak miało to miejsce w tym przypadku, gdy do zwrotu wniosku doprowadziła merytoryczna ocena treści tych dokumentów. Wydanie przez referendarza sądowego zarządzenia o zwrocie wniosku nie jest zatem wystarczające do wykazania przez powódkę, że upatrywana przez nią sprzeczność dokumentów geodezyjnych, zamiennie określana również jako ich niekompletność, powoduje, iż nieruchomość posiada wadę fizyczną lub prawną uprawniającą skarżącą do odstąpienia od zawartej z pozwaną umowy sprzedaży. Wniosek taki byłby uzasadniony dopiero wtedy, gdyby z przyczyn tkwiących w dokumentach otrzymanych przez powódkę od pozwanej w związku ze sprzedażą nieruchomości, powódka uzyskała niekorzystne dla siebie orzeczenie rozstrzygające co do istoty sprawy, poddając je możliwie pełnej kontroli instancyjnej. Potrzeba takiej weryfikacji jest niezbędna, ponieważ powódka przystępując do zawarcia umowy dysponowała nie tylko dokumentami w postaci: wypisu i wyrysu z rejestru gruntów dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,51 ha, zawierającymi klauzule o ich przeznaczeniu do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, ale również – jak wynika z § 2 tej umowy – zaświadczeniem Starostwa Powiatowego we W. z dnia 12 maja 2015 roku oznaczonego numerem (...), który powódka w niniejszej sprawie zupełnie przemilczała. Tymczasem z uzyskanej przez nią odpowiedzi udzielonej przez Starostwo Powiatowe we W. pismem datowanym na dzień 20 lipca 2015 roku wynika jednoznacznie, że treść zaświadczenia wydanego przez Starostwo Powiatowe we W. w dniu 12 maja 2015 roku oznaczonego znakiem (...). KW dostatecznie jasno wyjaśniało iż działki nr (...) o pow. 0,42 ha i (...) o pow. 0,07 ha, a więc dotychczas ujawnione w dziale I-O księgi wieczystej (...) odpowiadają wykazanej w aktualnej ewidencji gruntów

działce nr (...) o pow. 0,51 ha. Zmiana powierzchni działki (...) spowodowana była włączeniem w jej obszar części rowów melioracyjnych o pow. 0,02 ha w wyniku aktualizacji gruntów wsi R. przeprowadzonej w 1986 roku. Wydawać zatem może się, że całość dokumentów, którymi powódka dysponowała już w chwili zawarcia umowy sprzedaży była wystarczająca dla osiągnięcia celu, jakim było sprostowanie działu I-O księgi wieczystej (...), odłączenie do nowej księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży zawartej pomiędzy stronami i założenie nowej księgi wieczystej.

Powyższe okoliczności już z tego względu czynią bezzasadnym zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 27 ust. 1 i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2017, poz. 1007). Niewątpliwie ze względu na zasadę spójności systemu prawnego oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej powinno być zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków. W razie wystąpienia takiej niezgodności sąd ma obowiązek dokonać - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych rejestru. Jeżeli zatem doszło do skutecznego przeniesienia własności pomiędzy stronami, pomimo, iż pozwana zaniechała złożenia wniosku o dokonanie aktualizacji danych w dziale I – O księgi wieczystej, to powódka sama dysponując niezbędnymi dokumentami powinna była doprowadzić do skutecznej aktualizacji tych danych. Przepis art. 35 ust. 1 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2017, poz. 1007) dotyczy natomiast wyłącznie obowiązku niezwłocznego ujawnienia uzyskanego prawa własności w dziale II księgi wieczystej, którego pozwana nie dopełniła po uzyskaniu na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 28 marca 2014 roku w sprawie sygn. akt VI Ns 15/13 o prawa własność nieruchomości sprzedanej następnie powódce. Zaniechanie przez pozwaną dokonania wskazanych czynności aktualizacyjnych nie jest równoznaczne z występowaniem wady sprzedanej nieruchomości, skoro nie zostało dowiedzione przez powódkę, że stan taki nie jest możliwy do usunięcia przy wykorzystaniu przekazanych jej przez pozwaną dokumentów i nie powoduje następstw określonych w przepisach art. 556¹ § 1 k.c. i art. 556³ k.c.

Wbrew zarzutom powódki pozbawiona istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia jest okoliczność, kiedy pozwana doręczyła jej zaświadczenie z dnia 25 listopada 2015 roku. Pozwana przekazując powódce wspomniane powyżej dokumenty w postaci wypisu i wrysu z rejestru gruntów dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,51 ha oraz zaświadczenie Starostwa Powiatowego we W. z dnia 12 maja 2015 roku oznaczonego numerem (...), które na obecnym etapie należy uznać za wystarczające do uzyskania skutecznego ujawnienia przez nią pełni nabytych praw w nowo założonej księdze wieczystej, zwolniona była z obowiązku dostarczania jakichkolwiek dalszych dokumentów, w tym zaświadczenia wydanego przez Starostwo Powiatowe we W. w dniu 25 listopada Dokument ten miał bowiem w przeświadczeniu powódki doprowadzić do usunięcia istniejącej wady nieruchomości, podczas gdy brak jest wystarczających dowodów potwierdzających istnienie takiej wady. Wydaje się, że tak też postrzegał tę kwestię Sąd Rejonowy dlatego stwierdzając w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że pozwana dostarczyła powódce wszystkie wymagane dokumenty, w tym zaświadczenie o zmianach w ewidencji, nie odnosił tego stwierdzenia do zaświadczenia z dnia 25 listopada 2015 roku, ale do dokumentów przekazanych przy zawieraniu umowy sprzedaży. Dziwi przy tym argument powódki poddający w wątpliwość możliwość skutecznego złożenia przez nią wniosku wieczystoksięgowego z powołaniem się na dostarczone jej przez pozwaną zaświadczenie datowane na dzień 25 listopada 2015 roku, skoro powódka nie podjęła nawet jakiegokolwiek próby uzyskania merytorycznego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie w oparciu o te dokumenty, którymi dysponowała wcześniej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

SSO Bartosz Pniewski SSO Rafał Adamczyk SSO Elżbieta Ciesielska

ZARZĄDZENIE

(...)