

Sygn. akt : II Ca 2108/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny-Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Weronika Oklejak

Sędziowie: SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

SSR (del.) Krzysztof Wąsik

Protokolant : osobiście

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2013 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

przy uczestnictwie: M. O., R. T. (1), P. T. i A. B.

o wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji uczestnika M. O. od postanowienia Sądu Rejonowego w Oświęcimiu z dnia 6 sierpnia 2013 roku, sygnatura akt Dz.Kw. 1165/13

### ***postanawia:***

oddalić apelację.

## UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 23 października 2013 roku

Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Oświęcimiu utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego z dnia 31 maja 2013 roku w dziale III księgi wieczystej (...), w przedmiocie ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym co do prawa P. T., R. T. (2) i A. B., którego podstawą było postanowienie Sądu z dnia 22 maja 2001 roku sygnatura akt I Ns 200/01. Jak wskazał Sąd Rejonowy wpis ten nastąpił w następującym stanie faktycznym:

W księdze wieczystej nr (...) jako właściciele wpisani byli małżonkowie P. T. i E. T. na prawach wspólności ustawowej. Po śmierci E. T. zostało przeprowadzone sądowe postępowanie o stwierdzeniu nabycia spadku, zakończone wydaniem przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu postanowienia z dnia 22 maja 2001 roku sygn. I Ns 200/01, którym stwierdzono, że spadek po w/w osobie dziedziczą mąż P. T., oraz dzieci A. T. i R. T. (1) po 1/3 części. Postanowienie to nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Następnie w dniu 28 marca 2012 roku P. T. i R. T. złożyli przed notariuszem oświadczenie, że są jedynymi spadkobiercami E. T. i uzyskali akt poświadczenia dziedziczenia po niej o nr rep. A (...). W dniu 25 maja 2012 roku P. T. i R. T. (1) sprzedali na rzecz M. O. nieruchomości objętą księgą wieczystą nr (...), oświadczając iż są jedynymi właścicielami i przedkładając akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 28 marca 2012 roku. W chwili zawarcia umowy w księdze wieczystej nie byli ujawnieni jacykolwiek spadkobiercy E. T.. Po ujawnieniu, że przed wydaniem przedmiotowego aktu poświadczenia dziedziczenia zostało wydane postanowienie

sądu o stwierdzeniu nabycia spadku obejmujące jeszcze jednego spadkobiercę zostało wpisane przez referendarza sądowego ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wpis ten został zaskarżony przez uczestnika M. O. skargą na orzeczenie referendarza sądowego.

W ocenie Sądu Rejonowego powyższa skarga nie była zasadna. Jak wskazał Sąd, przy dokonaniu tego wpisu nie doszło do naruszenia przepisu art. 626<sup>13</sup> §1 k.p.c. Zdaniem Sądu Rejonowego dla dokonania wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powyższy przepis nie wymaga szczególnej formy dokumentu, który stanowi podstawę tego wpisu, a wystarczające jest uzyskanie przez sąd wiadomości o ewentualnej niezgodności. Powyższa uwaga odnosiła się do zarzutu skarżącego, że przy dokonywaniu wpisu referendarz dysponował jedynie kserokopią postanowienia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Rozpoznając skargę uczestnika Sąd Rejonowy był już w posiadaniu oryginalnego odpisu tego orzeczenia, o który zwrócił się do Wydziału Cywilnego tamt. Sądu. Według Sądu pierwszej instancji porównanie treści postanowienia Sądu o stwierdzenie nabycia spadku z treścią aktu poświadczenia dziedziczenia, który stanowił jedną z podstaw wpisu prawa własności na rzecz uczestnika M. O., prowadziło do wniosku, że istniejący wpis na rzecz uczestnika nie powinien być nastąpić. Zdaniem Sądu Rejonowego, dokonanie wpisu powyższego ostrzeżenia nie stało w sprzeczności z zasadą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż rękojmia taka uczestnika nie chroniła. Jak wskazał Sąd pierwszej instancji w chwili zawarcia umowy sprzedaży spadkobiercy E. T. nie byli ujawnieni w księdze wieczystej, a o tym że zbywcy są właścicielami nieruchomości uczestnik powziął informację z przedłożonego przez nich aktu poświadczenia dziedziczenia. Nie działał więc w zaufaniu do treści księgi wieczystej, lecz do treści dokumentu, który nie korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd Rejonowy wskazał nadto, że zgodnie z art. 1025 §3 k.c. przeciwko domniemaniu wynikającemu z postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku nie można powoływać się domniemanie wynikające z aktu poświadczenia dziedziczenia. Zdaniem Sądu Rejonowego przy dokonywaniu zaskarżonego wpisu nie miało miejsca także naruszenie art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdyż przepis ten nie dotyczy wpisów ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej, ale ujawniania nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego osób uprawnionych.

W apelacji od powyższego postanowienia uczestnik M. O., zaskarżając je w całości, zarzucił:

- naruszenie przepisu prawa procesowego tj. art. 626<sup>13</sup> §1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż występuje niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz wykorzystania tego przepisu do usunięcia uchybień proceduralnych sądu sprzed 12 lat;
- naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 2 i 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece;
- naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 1025 k.c.;
- przekroczenie uprawnień przez sąd wieczystoksięgowy.

W związku z podniesionymi zarzutami skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i usunięcie z działu III wpisu dokonanego na skutek wadliwego orzeczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego podniesione zarzuty nie są trafne.

Podzielić należy stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia art. 626<sup>13</sup> §1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem 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. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, dla dokonania wpisu powyższego ostrzeżenia nie jest wymagana jakakolwiek szczególna forma dokumentu, a jedynie dostrzeżenie przez sąd prowadzący księgi wieczyste, że treść danej księgi może nie odpowiadać rzeczywistemu stanowi prawnemu. Oczywistym jest, że powzięcie wiadomości o takiej niezgodności może wynikać jedynie z czynności urzędowych sądu, a nie z wiedzy osobistej sędziów (referendarzy) orzekających w danym sądzie. W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie zachodziły przesłanki do dokonania wpisu przedmiotowego ostrzeżenia. Po pierwsze dostrzeżenie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym związane z było z czynnością urzędową sądu, a mianowicie z rozpoznaniem wniosku uczestniczki A. B. o wydanie odpisu z księgi wieczystej nr (...), do którego to wniosku została dołączona kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego w Oświęcimiu z dnia 22 maja 2001 roku sygn. I Ns 200/01, opatrzonego klauzulą prawomocności, a także kserokopia odpisu zupełnego aktu urodzenia uczestniczki. Zatem to nie na skutek samodzielnych czynności sądu wieczystoksięgowego, uzyskał on wiadomość o istniejącej niezgodności, lecz nastąpiło to w związku z postępowaniem prowadzonym pod sygnaturą Dz.O../ (...). Po drugie, wbrew stanowisku skarżącego, ujawnienie dokumentu w postaci prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po E. T., o innej treści niż będący jedną z podstaw wpisów uczestnika M. O., akt poświadczenia dziedziczenia, prowadzi do wniosku, że wpis istniejący w księdze wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie bowiem z art. 922 §1 k.c., 924 k.c. i art. 925 k.c. z chwilą śmierci prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą na jego spadkobierców, którzy z tym dniem nabywają spadek. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku oraz akt poświadczenia dziedziczenia nie mają charakteru konstytutywnego, a jedynie w sposób deklaratoryjny stwierdzają kto jest spadkobiercą danego spadkodawcy, a zatem kto z chwilą jego śmierci nabył majątek spadkowy, a także w jakim zakresie. Podnieść należy, że zasadą jest, iż w drodze czynności prawnej zbywca może przenieść na nabywcę tylko takie prawo, które mu rzeczywiście przysługuje i tylko w takim zakresie w jakim mu przysługiwało. Natomiast nie może przenieść na rzecz nabywcy prawa w zakresie w jakim zbywca prawo to nie przysługiwało. Skoro wpis na rzecz uczestnika M. O. został dokonany na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 maja 2012 roku nr rep. A (...) zawartej przez niego wyłącznie P. T. i R. T. (1), którzy działali wyłącznie imieniem własnym, to oczywistym jest, że w oparciu o powyższą umowę uczestnik nie mógł nabyć prawa własności przedmiotowej nieruchomości w zakresie w jakim prawo to przysługiwało uczestniczce A. B.. Nie jest rzeczą sądu wieczystoksięgowego rozstrzyganie, kto w rzeczywistości i w jakich udziałach jest spadkobiercą zmarłej E. T., gdyż czynić może to wyłącznie sąd spadku, jednak nie może pominąć okoliczności istnienia dwóch różnych dokumentów stwierdzających inny krąg spadkobierców. W tej sytuacji prawidłowo Sąd Rejonowy zastosował art. 626<sup>13</sup> §1 k.p.c. wpisując stosowne ostrzeżenie, zwłaszcza że jak trafnie wskazano art. 1025 §3 k.c. stanowi, że przeciwko domniemaniu wynikającemu ze stwierdzenia nabycia spadku nie można powoływać się na domniemanie wynikające z zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej apelacji są zarzuty uczestnika, że uprzednio Sąd Rejonowy dokonał wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, opartego na akcie poświadczenia dziedziczenia z dnia 28 marca 2012 roku oraz wpisu uczestnika M. O. jako właściciela nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 maja 2012 roku. Wskazać bowiem należy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje zasada, w myśl której rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Nadto z art. 626<sup>8</sup> §1k.p.c. wynika, że wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Działając w granicach określonych powyższą kognicją Sąd Rejonowy dokonując dwóch wyżej wskazanych wpisów nie miał jakichkolwiek podstaw do odmowy ich dokonania, gdyż nie posiadał wówczas informacji o istnieniu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po E. T..

Całkowicie chybione, są zarzuty czynione Sądowi pierwszej instancji, iż nie dokonał wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści wpisów w księdze wieczystej bezpośrednio po wydaniu przez sąd spadku postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Sąd prowadzący księgi wieczyste nie jest sądem spadku, o którym stanowi art. 628 k.p.c. Nie ma on zatem informacji o postępowaniach toczących się w przedmiocie żądania stwierdzenia nabycia spadku. Dopiero, gdy po prawomocnym zakończeniu takiego postępowania, sąd spadku prześle zawiadomienie o zmianie właściciela ujawnionego w konkretnej księdze wieczystej, może on podjąć z urzędu czynności określone w art. 626<sup>13</sup> §1 k.p.c., a

także w art. 36 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 707, z późn. zm.) –u.k.w.h. Nadmienić też trzeba, że w postępowaniu o stwierdzeniu nabycia spadku, sąd co do zasady nie bada jakie składniki wchodziły w skład majątku spadkowego, a w szczególności czy są nimi nieruchomości objęte księgami wieczystymi (art.670 k.p.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego nie mogą być także uznane za skuteczne zarzuty odnoszące się do obowiązków właścicieli co do ujawnienia przysługującego im prawa własności. Zgodnie z art. 35 u.k.w.h. właściciel nieruchomości rzeczywiście jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Jednak skutkiem braku wykonania tego obowiązku nie jest zakaz dokonywania wpisów o istniejącej niezgodności pomiędzy stanem księgi wieczystej i stanem rzeczywistym, lecz odpowiedzialność odszkodowawcza takiego właściciela wobec osoby trzeciej, jeżeli osoba ta doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, bądź na skutek opieszałości w jego ujawnieniu.

Nie można także podzielić zarzutów naruszenia art. 2 i 3 u.k.w.h, których Sąd pierwszej instancji w ogóle nie stosował, i które nie znajdowały zastosowania w tej sprawie. Nie trafny jest także zarzut naruszenia art. 1025 k.c. W każdym bowiem przypadku, gdy sąd prowadzący księgi wieczyste dostrzeże niezgodność między stanem rzeczywistym, a stanem ujawnionym w księdze wieczystej winien dokonać stosownego ostrzeżenia. W postępowaniu wieczystoksięgowym z uwagi na zakres kognicji określony w art. 626<sup>8</sup> §2 k.p.c., sąd nie ma uprawnień do rozstrzygania czy konkretnego nabywcę chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, czy też nie, a także, jak już wspomniano co do kręgu rzeczywistych spadkobierców danej osoby. W powyższym zakresie rozstrzygnięcia winny być wydane w postępowaniach prowadzonych pomiędzy zainteresowanymi w trybie art. 669<sup>1</sup> k.p.c., art. 679 k.p.c., oraz art. 10 u.k.w.h. Natomiast przedmiotowe ostrzeżenie służy ochronie praw osób nie ujawnionych w księdze wieczystej, a także potencjalnych nabywców nieruchomości, przed nabyciem jej od osoby nieuprawnionej, wyłączając rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Na marginesie nadmienić należy, że Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu pierwszej instancji, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę w przypadku, gdy nabywa on prawo ujawnione w księdze wieczystej od osoby wpisanej w tej księdze jako podmiot, któremu dane prawo przysługuje. Dodać też trzeba, że powyższe zarzuty nie mogą być uwzględnione i z tego powodu, że skarżący z jednej strony w apelacji wskazuje, że nabywając nieruchomość chroniła go rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, czego Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił, zaś z drugiej zarzuca, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie ma uprawnień do oceny czy dany podmiot jest rękojmią tą chroniony.

Na koniec stwierdzić trzeba, że trafnie skarżący wskazuje, iż sformułowania Sądu Rejonowego zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia o zatajeniu faktu istnienia innego spadkobiercy oraz o wyłudzeniu wydania dokumentu poświadczającego nieprawdę, nie znajdują potwierdzenia w aktach sprawy, a nadto wykraczają poza kognicję postępowania wieczystoksięgowego. Jednak powyższe nie ma wpływu na wynik niniejszego postępowania odwoławczego, gdyż niezależnie do tych ocen zachowania uczestników P. T. i R. T. (1), nie budzi wątpliwości, że istnieje prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po E. T., o treści innej niż wynikało z aktu poświadczenia dziedziczenia, stanowiącego jedną z podstaw wpisu na rzecz uczestnika M. O., co w pełni uzasadniało dokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W tym stanie rzeczy, uznając apelację uczestnika M. O. za niezasadną, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.