

Sygnatura akt II Ca 1091/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Dobrowolska
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) SR del. Marcin Hałas

Protokolant: sekretarz sądowy Ewelina Drewnik

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko J. K. (1)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 26 lutego 2018 r., sygnatura akt XII C 3013/17/P

oddala apelację.

SSO Krzysztof Wąsik SSO Krystyna Dobrowolska SSR del. Marcin Hałas

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 października 2018 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo K. K. o ustalenie, iż prawo własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), obr. (...), jedn. ew. Podgórze, zlokalizowanych przy ul. (...) w K., dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, przysługuje K. K. i pozwanemu J. K. (1) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie aktu własności ziemi wydanego w dniu 5 maja 1981 r. przez Naczelnika Dzielnicy K., nr (...).

Orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

J. K. (1) i K. K. zgodnie z Aktem Własności Ziemi z dnia 5 maja 1981 r. nr (...) stali się z mocy prawa współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), obr. (...), jedn. ew. Podgórze.

Prowadzona dla nieruchomości księga wieczysta nr (...) została zamknięta w dniu 31 lipca 1984 r. na podstawie wniosku z dnia 27 czerwca 1984 r.

Powódka podejmowała próby dotyczące uregulowania stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości – zwracała się o ustalenie, do jakiej księgi wieczystej zostały odłączone działki nr (...) po zamknięciu poprzedniej księgi, założenie nowej księgi wieczystej, zwracała się również do Gminy Miejskiej K. oraz Starostwa Powiatowego w K. o uzyskanie informacji, czy działki te były przedmiotem postępowania w przedmiocie scalenia lub wymiany gruntów.

Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2016 r. Sąd (do sygn. akt DZKW/KR1P/00087223/16 ) oddalił wniosek o założenie nowej księgi wieczystej wobec braku wykazania dokumentem, że zamknięcie księgi było wadliwe. Sąd udzielił również powódce informacji, iż ww. działki nie zostały odłączone do innej księgi wieczystej, lecz księga została zamknięta na wniosek (...) Biura Geodezji i (...), wobec objęcia działek postanowieniem scaleniowym.

Gmina Miejska K. i Starostwo Powiatowe w K. w odpowiedzi na pisma powódki potwierdziły, że działki te nie były przedmiotem żadnego postępowania scaleniowego lub wymiennego.

Ustalając stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd oparł się na wymienionych w uzasadnieniu dowodach z dokumentów.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o przesłuchanie stron oraz o oględziny nieruchomości przy ul. (...) jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na uwadze takie ustalenia Sąd Rejonowy uznał, powołując się na art. 189 k.p.c., że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione zostaną dwie przesłanki merytoryczne, a to interes prawny powoda będący przesłanką skuteczności i decydujący o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, czyli ustalania istnienia przesłanki zasadności powództwa oraz wykazanie przez niego prawdziwości twierdzeń o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje.

Interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Z kolei brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego.

Zdaniem Sądu taka właśnie sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, albowiem z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że strony postępowania są właścicielami wskazanych w pozwie działek, co z kolei wynika z AWZ z dnia 5 maja 1981 r., zalegającego w aktach zamkniętej już księgi wieczystej KW (...), który to dokument stanowi po ich stronie tytuł prawny do nieruchomości. Prawo własności po stronie powódki nie jest kwestionowane lub też zagrożone ze strony pozwanego. Tym samym obiektywnie rzecz biorąc nie istniały, według stanu sprawy w chwili wyrokowania przez Sąd, żadne okoliczności uzasadniające przyjęcie, iż powódka potrzebuje ochrony prawnej w stosunku do pozwanego J. K. (1), w związku z niepewnością co do stanu prawnego nieruchomości, o którą chodzi w tym postępowaniu.

Z kolei okoliczność, że określone prawa do tej nieruchomości roszczą sobie obie strony niniejszego postępowania (gdyż własność wskazanych działek ma być ustalona dla obu stron postępowania na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej), jak również to, że toczące się z inicjatywy stron postępowanie wieczystoksięgowe o założenie dla wskazanych działek księgi wieczystej i wpisanie stron w dziale II księgi wieczystej jako właściciele nie przyniosło oczekiwanego przez nich skutku w postaci potwierdzenia nabycia prawa własności przedmiotowej nieruchomości, nie może być podstawą uznania istnienia interesu prawnego po stronie powódki.

Zaznaczył dalej Sąd, że interes prawny nie polega na tym, że strona może dochodzić swoich racji „w nieskończoność”, ale na tym, że zgłaszane przez nią żądanie nie może być dochodzone w inny sposób. W rozpoznawanej sprawie po stronie powódki nie istnieje ryzyko naruszenia służących jej praw, zwłaszcza, że przy ocenie interesu prawnego należy stosować kryteria obiektywne, a nie subiektywne. Niepewność stosunku prawnego lub prawa powinna zachodzić obiektywnie według rozumnej oceny sytuacji, a nie według odczucia strony.

Reasumując, Sąd uznał, że po stronie powódki nie zachodzi interes prawny w żądanym pozvem ustaleniu.

Dodatkowo wskazał Sąd, że nawet uwzględnienie powództwa nie doprowadziłoby do uzyskania przez powódkę ochrony i prawo nie zostałyby ujawnione w księdze wieczystej, gdyż ta dla spornej nieruchomości nie jest urządzona.

Sąd zauważył też, że wniosek pozwanego o założenie księgi wieczystej i wpis własności na rzecz obu stron został oddalony postanowieniem referendarza sądowego z dnia 9 stycznia 2016 r., ale orzeczenie to nie zostało zaskarżone skargą. Jednocześnie nie ma powagi rzeczy osądzonej w sprawach o wpis do księgi wieczystej. W ocenie Sądu żądanie ustalenia zgłoszone w niniejszej sprawie winno nastąpić w postępowaniu wieczystoksięgowym poprzez dokonanie wpisu na rzecz stron prawa własności, a to zważywszy na przedłożone do akt dokumenty, w tym tytuł prawny do nieruchomości oraz wszelkie dokumenty urzędowe, z których wynika, iż działki te nie podlegały scaleniu, ani wymianie. Z dokumentów geodezyjnych wynika, iż działki te są wyodrębnione, a jako właściciele/władających wskazuje się te same osoby, które legitymują się tytułem prawnym do nieruchomości w postaci AWZ.

Z okoliczności sprawy nie wynika natomiast, iż występuje jakakolwiek niepewność stanu prawnego we wzajemnych stosunkach pomiędzy powódką, a pozwanym w zarządzaniu i administrowaniu nieruchomością, czy też odnośnie tytułu prawa własności do przedmiotowych działek, co zresztą pozwany jasno wyartykułował.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85 (OSNC 1986, nr 7-8, poz. 125) Sąd Najwyższy stwierdził, że sprawa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym jest z istoty swej odmianą sprawy o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.). W tego rodzaju sprawach zachodzi zatem potrzeba wykazania interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego. Brak jest go wtedy, gdy występujący z powództwem może domagać się założenia księgi wieczystej dla nieruchomości albo wpisu prawa w założonej już księdze, bowiem dysponuje dokumentami, które w postępowaniu wieczystoksięgowym stanowią podstawę wpisu.

Artykuł 31 ust. 2 u.k.w.h. określa podstawy dokonania do księgi wieczystej wpisu, który będzie usuwał niezgodność między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Wynika z niego, że podstawą takiego wpisu może być orzeczenie sądu lub inny odpowiedni dokument. Skoro wpis jest orzeczeniem, które z chwilą uprawomocnienia się wiąże sąd, który je wydał, usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. nie może zmierzać do weryfikacji prawidłowości dokonanego już wpisu. Jest to możliwe tylko w ramach procedury odwoławczej.

W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być przy tym rozpoznawane jakiegokolwiek spory z zakresu własności (ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia), prowadzące sąd do konkluzji, że dokonanie wpisu zgodnego

z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Osoba powołująca się na niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podobnie

jak osoba występująca o ustalenie na drodze sądowej prawa do nieruchomości, ma interes prawny w wystąpieniu z powództwem opartym na art. 10 u.k.w.h. czy też art. 189 k.p.c., gdy nie dysponuje bądź nie może uzyskać dokumentów mających cechy określone w art. 31-33 u.k.w.h., pozwalającymi na wpisanie prawa mającego jej przysługiwać w miejsce prawa osoby, o której mowa w art. 34 u.k.w.h. W podobny sposób należy oceniać interes prawny w żądaniu nakazania wykreślenia wpisów.

W ocenie Sądu Rejonowego, w chwili wniesienia powództwa powódka dysponowała kompletem odpowiednich dokumentów uprawniających sąd wieczystoksięgowy do założenia księgi wieczystej dla wskazanych działek i wpisania jako właścicieli strony na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. Skoro bowiem strony dysponują tytułem do nieruchomości w postaci AWZ, dokumentami geodezyjnymi, z których wynika, iż działki te nie zostały włączone do jakichkolwiek innych oraz dokumentami urzędowymi, z których wynika, iż nie były objęte postępowaniem scaleniowym ani wymiennym, zaś zamknięcie księgi nastąpiło na wniosek, którym ani Sąd wieczystoksięgowy ani strony nie dysponują (i w tym zakresie nie ma możliwości weryfikacji zasadności tego wniosku), to brak jest przeszkód, w oparciu o wszystkie dokumenty zalegające dotychczas w zamkniętej już KW (...) i te, które zostały dołączone do niniejszego pozwu, do uwzględnienia wniosku wieczystoksięgowego, w takim kształcie, jaki dotychczas był złożony przez pozwanego, co wymaga jednak ponownego wystąpienia przez strony na drogę postępowania wieczystoksięgowego z przytoczeniem tych wszystkich argumentów i dokumentów, jak w niniejszej sprawie.

Uzupełniając Sąd zauważył, że nie był związany uznaniem powództwa przez pozwanego, gdyż zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c. sąd nie jest związany uznaniem, gdy uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W niniejszej sprawie Sąd przyjął, iż uznanie powództwa jest niedopuszczalne, bowiem służy obejściu przepisów prawa dotyczących postępowania wieczystoksięgowego. Powództwo oparte o treść art. 10 u.k.w.h. czy też art. 189 k.p.c. jest ostatecznym środkiem usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym czy ustaleniem prawa własności, a więc dopuszczalnym wtedy tylko gdy przedmiotowa niezgodność nie może być wyeliminowana w postępowaniu wieczystoksięgowym z uwagi na ograniczoną kognicję Sądu. Nie jest natomiast alternatywnym sposobem dokonywania wpisów w księdze wieczystej, nawet w sytuacji gdy strona pozwana uznaje powództwo.

Ponadto Sąd napisał, że z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu lepszą jest sytuacja, w której nieruchomość będąca posiada założoną księgę wieczystą, jednak jej brak nie wpływa w żaden sposób – zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego – na ważność zawartej umowy, ani nie ogranicza możliwości rozporządzania nią, zaś do legitymowania się wobec organów administracji publicznej oraz osób trzecich prawem własności przedmiotowej nieruchomości w zupełności wystarczający jest AWZ z 5 maja 1981 r.

Zaznaczył wreszcie Sąd, że posiadanie księgi wieczystej nie warunkiem uzyskania wsparcia finansowego od Gminy w zakresie wymiany pieca grzewczego, gdyż w sytuacji w której wnioskodawca nie zna numeru księgi wieczystej nieruchomości (lub też – jak w niniejszym przypadku – księga taka nie istnieje), to wniosek taki nie powinien zostać odrzucony, a to wobec brzmienia uchwały nr CXXI/1918/14 Rady Miasta K. z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przyjęcia Programu Ograniczania Niskiej Emisji dla Miasta K. oraz formularza pkt III ppkt. 16wniosku o udzielenie dotacji w 2017 r.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, która zaskarżyła go w całości i zarzuciła:

1) naruszenie art. 189 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu, że powódka nie ma interesu prawnego w ustaleniu, że przysługuje jej prawo własności nieruchomości na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej razem z pozwanym w sytuacji, w której jej wniosek o ponowne założenie księgi wieczystej już po wcześniejszym zamknięciu księgi prowadzonej dla tej nieruchomości został oddalony z powodu braku wykazania, że zamknięcie księgi było wadliwe, a powódka nie może w tym przypadku wytoczyć powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż księga wieczysta dla tej nieruchomości pozostaje zamknięta;

2) błędną wykładnię art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. polegającą na przyjęciu, że posiadane przez powódkę dokumenty uzasadniałyby ubieganie się o założenie księgi wieczystej, a sąd wieczystoksięgowy posiada kompetencje do ustalenia, że działki nr (...), nie podlegały scaleniu ani wymianie na podstawie załączonych dokumentów w postaci zaświadczenia Prezydenta Miasta K. z dnia 1 marca 2017 roku oraz zaświadczenia Starosty (...) z dnia 26 czerwca 2017 roku, podczas gdy sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić w tym kierunku postępowania dowodowego;

3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów w postaci w.w. zaświadczeń polegającej na przyjęciu, że z dokumentów tych wprost wynika, że działki nr (...) nie były przedmiotem żadnego postępowania scaleniowego lub wymiennego, podczas gdy dokumenty te zaświadczenia jedynie o tym, że w materiałach archiwalnych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego brak jest dokumentacji, która mogłaby świadczyć o objęciu ww. działek takim postępowaniem;

4) naruszenie art. 227 oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak ustalenia faktów mających znaczenie dla istoty sprawy, która polegać miała na rozstrzygnięciu, z jakiego powodu nastąpiło zamknięcie księgi wieczystej nr (...) w dniu 31 lipca 1984 roku na podstawie wniosku (...) Biura Geodezji i (...) w (...) dnia 27 czerwca 1984 roku DzKw (...) i czy było ono wadliwe;

5) naruszenie art. 213 § 2 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu, że uznanie powództwa w tej sprawie jest niedopuszczalne, gdyż służyć by miało obejściu przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego, podczas gdy wydanie wyroku uwzględniającego powództwo nie stanowi samoistnej podstawy wpisu własności w księdze wieczystej, a poza tym w postępowaniu wieczystoksięgowym sprawa nie mogła być załatwiona na podstawie istniejących dokumentów, które posiadał Sąd I instancji rozpoznający niniejszą sprawę;

6) naruszenie art. 3 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędne nieuwzględnienie w drodze analogii w sytuacji, w której zamknięto księgę wieczystą nr (...), gdzie powódka i pozwany byli wpisani jako współwłaściciele nieruchomości na podstawie AWZ z 5 maja 1981 r., wobec czego znajduje zastosowanie domniemanie prawne, że prawo na podstawie tego AWZ im nie przysługuje, co wpływa na stan niepewności prawa własności do tej nieruchomości.

Mając to na uwadze skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, względnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela – przyjmując je za własne - ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07), ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji ma pełną rację oddalając powództwo skutkiem odmówienia powódce istnienia po jej stronie niezbędnego dla uwzględnienia żądania opartego na art. 189 k.p.c. interesu prawnego. Wywód zawarty w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia jest tak bogaty i temat właściwie wyczerpujący, że trudno jest go nawet uzupełnić, a skoro powielanie go w tym miejscu nie ma sensu, to w całości, uznając go za własny, należy jedynie do niego w tym miejscu odesłać.

Dodać jedynie można, że orzecznictwo Sądu Najwyższego, kształtującego w tym wypadku wykładnię normy z art. 189 k.p.c. oraz Sądów powszechnych, nie pozostawia wątpliwości, że wyrok ustalający wydany na podstawie art. 189 k.p.c. o charakterze deklaratoryjnym nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej (wyrok SN z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10; postanowienie SO w Gdańsku z dnia 15 grudnia 2011 r. III Cz 2057/11). Takie samo stanowisko zajmuje doktryna, stanowczo twierdząc, że „w orzecznictwie i piśmiennictwie na ogół zgodnie podkreśla się, że interes prawny w omawianym żądaniu ustalenia - przewidzianym w art. 189 - zachodzi wówczas, gdy powód w innej

drodze (procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego lub poprzez uzyskanie orzeczenia o charakterze deklaracyjnym) nie może osiągnąć w pełni ochrony swoich praw (T. Żyżnowski, [w:] H. Dolecki (red.) KPC. Komentarz, Lex 2013).

Należy uwzględnić utrwalone w piśmiennictwie i orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (wyrok SN z 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3; wyrok SN z 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97; wyrok SN z dnia 5 października 2000 r., II CKN 750/99; wyrok SN z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43; wyrok SN z 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00).

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na inny jeszcze wyrok Sądu Najwyższego (z dnia 5 marca 2009 r., III CSK 299/08), bo o ile sam stan faktyczny był w tamtej sprawie odmienny, to pewne tezy zawarte w uzasadnieniu orzeczenia mają walor na tyle uniwersalny, że można je odnieść także do stanu badanego w niniejszej sprawie. Sąd Najwyższy w wyroku tym potwierdził, że art. 189 k.p.c. nie znajduje zastosowania w wypadkach, gdy przepisy szczególne przewidują inne formy ochrony praw powoda, w szczególności jest tak wtedy, gdy „powódka może złożyć wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej przysługującego jej prawa własności w oparciu o posiadane dokumenty – w tym wypadku decyzję administracyjną z dnia 5 maja 1981 r. (akt własności zmieni) Możliwość taka, znalezienia ochrony prawa w sprawie o wpis do księgi wieczystej powoduje, że jak zauważył Sąd Rejonowy powódka nie miała w ocenie Sądu Okręgowego interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie prawa własności nieruchomości, co przemawiało za oddaleniem apelacji od wyroku oddalającego jej powództwo. Nie ulega bowiem wątpliwości, że ostateczne ukształtowanie stanu prawnego nieruchomości stron jest uzależnione nadal, a zarazem tylko od tego, od ostatecznego wyniku postępowania administracyjnego o wydanie aktu własności ziemi, którą to ostateczną decyzją strony dysponują, a żądane orzeczenie sądowe mogące ustalić jedynie obecne stosunki własnościowe, mogłoby zapaść wyłącznie w oparciu o obowiązujący aktualnie stan prawny wynikający z mocy wiążącej tejże właśnie decyzji z 1981 r. Nie ma zatem potrzeby (interesu prawnego) w ustalaniu stanu prawnego nieruchomości, skoro jest on ustalony jednoznacznie decyzją z 5 maja 1981 r. (aktem własności ziemi). We wspomnianym wyżej wyroku z dnia 5 marca 2009 r. Sąd Najwyższy jednoznacznie wywodził swój podsumował stwierdzeniem, że na obowiązywanie tej decyzji powódka może powoływać się również w różnych potencjalnie możliwych postępowaniach sądowych, a zatem też w tym o wpis do księgi wieczystej, czy o jej założenie z wpisem prawa własności. Możliwość ich wszczęcia oznacza, że istniejące okoliczności nie zagrażają interesowi prawnemu powódki w ten sposób, aby uzasadniało to wydanie wyroku ustalającego.

Ewentualnie można by próbować zgodzić się z twierdzeniem, że wyrok stwierdzający nieważność konkretnej czynności prawnej (umowy) stanowiącej podstawę wpisu do księgi wieczystej może stanowić podstawę wpisu (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 151/06; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11), ale na pewno nie może tak być w przypadku wyroku stwierdzającego (ustalającego) aktualny stan prawny nieruchomości. Nie może być tak tym bardziej w przypadku takiej treści wyroku, który zapadł pomiędzy dwoma stronami, których żądanie jest całkowicie zgodne, pomiędzy którymi nie istnieje żaden spór, i które w ten sposób, chcą ustalić stan prawny nieruchomości, który, skutkiem wpisu do księgi wieczystej, miałby odnosić skutek wobec wszystkich. Wyrok, jakiego domagają się strony w niniejszej sprawie, może tymczasem mieć powagę rzeczy osądzonej tylko pomiędzy nimi i wiązać może tylko je, nie może zaś kreować stanu prawnego o mocy wiążącej erga omnes. W ten sposób, zwłaszcza gdyby chciał wiązać Sąd uznaniem powództwa, jak domagała się tego apelacja, można by kreować właściwie dowolne stany prawne, dowolnych nieruchomości, a już całą pewnością tych, które nie mają założonej księgi wieczystej. Takie działanie odbywać by się mogło z oczywistym pogwałceniem praw rzeczywistych właścicieli nieruchomości, dysponujących nawet ważnymi tytułami prawnymi, tyle tylko, że nie ujawnionymi w założonych księgach wieczystych i w danej sprawie sądowej nie działającymi, bo nie pozwany w powództwie z art. 189 k.p.c. Sąd zarzut naruszenia art. 213 § 2 k.p.c. nie mógł zostać uznany za słuszny. Sąd Okręgowy oczywiście, nie twierdzi, że tak jest w niniejszej sprawie, a nawet stoi na stanowisku, że strony dysponują dokumentami potwierdzającymi ich, a nie kogokolwiek innego, prawo własności, ale ich sytuacja i niniejszy stan faktyczny wpisuje się dokładnie w tę samą zasadę i tak samo jak w innych przypadkach nie może być uwzględniony, jako wyjątek od reguły.

Nie może zatem być tak, by wyrok ustalający, jakiego wydania domagają się obie strony, mógł skutecznie chronić ich interes, jako wydany wyłącznie między nimi i tylko ich wzajemną relacją kształtujący. Właśnie na takim gruncie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 27 października 2005 r. (III CK 106/05) pisząc, że „wyrok ustalający stan prawny nieruchomości, wydany na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do udzielenia ochrony podmiotowi spełniającemu przewidziane w nim wymagania i nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej, a orzeczenie, jakie w nim zapada dotyczy tylko stron umowy”.

Wyrok wydany w sprawie wniesionej na podstawie art. 189 k.p.c., nie mogąc zatem stanowić podstawy wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej, mógłby co najwyżej stanowić wyłącznie dowód w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wniesionej na podstawie art. 10 u.k.w.h., tymczasem poza interpretacyjnym sporem pozostaje, że powództwo o ustalenie nie może zmierzać do uzyskania dowodów, które miałyby być wykorzystane w innym postępowaniu (wyrok SN z 23 lutego 1999 r., I PKN 597/98, OSNAPiUS 2000/8/301), a więc też postępowaniu wieczystoksięgowym.

Nie było zatem wadliwe ustalenie, że powódka nie miała interesu prawnego w niniejszej sprawie w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Nie zmienia tego fakt, że istotnie wniosek ( nota bene nie jej a J. K. (1)) o założenie księgi wieczystej został oddalony. Po pierwsze strony tamtego postępowania nie poddały orzeczenia referendarza sądowego z 9 stycznia 2016 r., z którym Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym sprawę nie godzi się, kontroli instancyjnej, tymczasem sprawa ta mogła być rozpoznawana nawet przez cztery osobne Sądy (referendarza, Sąd rozpoznający skargę na orzeczenie referendarza, Sąd rozpoznający apelację od wyroku Sądu I instancji i Sąd Najwyższy rozpoznający ewentualną skargę kasacyjną). Po wtóre, powódka dysponuje dokumentami potwierdzającymi jej prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, w szczególności ostateczną decyzją AWZ, wypisem z rejestru gruntów potwierdzającym, że władą tą samą nieruchomością, czy zaświadczeniem, że brak jest podstaw do przyjęcia, by nieruchomość ta była objęta postępowaniem scaleniowym, czy wymiennym. Dysponuje ona zatem dokumentami wystarczającymi do dokonania wpisu. Po trzecie, nie sposób jest wymagać od powódki dowiedzenia, ponad dowody które przedłożyła do wniosku o wpis, że nieruchomość nie była objęta innym postępowaniem scaleniowym czy wymiennym, bo oznaczałoby to nałożenie na nią fizycznie niewykonalnego dowiedzenia okoliczności negatywnej. Po czwarte, wadliwym jest powoływanie się na fakt zamknięcia księgi na podstawie dokumentów, które w niej zalegają, gdyż nie ma tam podstawy zamknięcia księgi, a nawet ta konkretna księga (ani wykazy hipoteczne, którymi nieruchomość powódki była objęta) nie jest wymieniona w zalegającym w aktach postanowieniu PBN w K. z 28 czerwca 1984 r., więc zachodzi niejako z urzędu wątpliwość co do prawidłowości zamknięcia księgi, która nie powinna obciążać powódki. Po piąte, skoro w aktach księgi nie ma dokumentu potwierdzającego prawidłowość zamknięcia księgi, to nie sposób jest wykazywać dowodem przeciwnym, że księga została zamknięta prawidłowo, czy niewadliwie. Po szóste, na wadliwość zamknięcia księgi może wskazywać choćby zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie z 18 października 2017 r. (k. 13), z którego wynika, że księga została zamknięta na skutek wyczerpania, co przecież ma miejsce, kiedy wszystkie objęte księgą działki zostały przeniesione z niej do innych ksiąg wieczystych, opróżniając zatem jej dział I, co przecież nie miało miejsca, gdyż z księgi nie wynika, by przedmiotowe działki zostały przeniesione do jakiegokolwiek innej księgi wieczystej. Po siódme wreszcie, w ocenie Sądu Okręgowego nie powinno być formalnych przeszkód do ponownego złożenia wniosku o założenie księgi i wpis, gdyż ewentualną wątpliwość co do powagi rzeczy osądzonej powinna być usunięta przez powołanie się na nową okoliczność w postaci zapadłych w niniejszej sprawie wyroków. To zarazem jest prawidłowa droga dla uzyskania żądanej przez powódkę ochrony.

Wbrew apelacji zatem posiadane przez powódkę dokumenty uzasadniają zatem, w ocenie Sądu Okręgowego, ubieganie się o założenie księgi wieczystej, gdyż dowodzą zrazem wystarczająco, wobec braku innych dokumentów w księdze wieczystej, które uzasadniałyby jej zamknięcie, czy twierdzenie o objęciu nieruchomości scalaniem lub wymianą, że prawo własności powódce przysługuje, bez konieczności prowadzenia wykraczającego poza treść tych, już istniejących, dokumentów postępowania dowodowego.

Trudno zarazem zarzucać Sądowi I instancji, że naruszył art. 227 oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak ustalenia faktów mających znaczenie dla istoty sprawy, poprzez rozstrzygnięcie, z jakiego powodu nastąpiło zamknięcie księgi wieczystej nr (...) w dniu 31 lipca 1984 roku na podstawie wniosku (...) Biura Geodezji i (...) w (...) dnia 27 czerwca 1984 roku DzKw (...)i czy było ono wadliwe, skoro obok wniosku o przeprowadzenie dowodu z akt tej księgi powódka innych dowodów nie zaoferowała, a przecież postępowanie toczyło się w trybie procesowym, a zatem to na powódce spoczywał ciężar dowodu faktów, których ustaleń z urzędu Sąd nie miał obowiązku, a i prawo bardzo ograniczone art. 232 k.p.c.).

Co do zarzutu apelacji dotyczącego art. 213 § 2 k.p.c., oprócz tego o czym wcześniej wspomniano warto dodać, że przyjmuje się, że przepisy o uznaniu powództwa nie mają zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym, ani też nie mogą w jakikolwiek sposób rzutować na rzekomą funkcję oświadczeń uczestników postępowania jako samodzielnej podstawy wpisu (J. Ignatowicz, Głosa do uchwały SN z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92, PS 1994/1/102; T. Żyźnowski, [w:] H. Dolecki (red.) KPC. Komentarz, Lex 2013).

Nie można było wreszcie uwzględnić zarzutu naruszenia art. 3 ust. 2 u.k.w.h. poprzez jego nieuwzględnienie w drodze analogii w sytuacji, w której zamknięto księgę wieczystą nr (...), gdzie powódka i pozwany byli wpisani jako współwłaściciele nieruchomości na podstawie AWZ z 5 maja 1981 r., wobec czego znajduje zastosowanie domniemanie prawne, że prawo na podstawie tego AWZ im nie przysługuje, co wpływa na stan niepewności prawa własności do tej nieruchomości. Domniemanie, o jakim mowa w tym przepisie stanowi, że domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje. Tymczasem w sprawie nie mamy do czynienia z faktem wykreślenia z księgi wieczystej prawa powódki, ale z zamknięciem księgi, czyli czynnością nie orzecznictwą, lecz techniczną. Nie budzi przy tym wątpliwości doktrynalnych, że „domniemania określone w art. 3 [u.k.w.h.] przestają obowiązywać, gdy księgę wieczystą zamknięto ( J. Kuropatwiński , Księgi wieczyste. Komentarz, POZKAL 2013; T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, LexisNexis 2014). O jakiegokolwiek analogii nie może być więc mowy.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.