

Sygn. akt III Ca 353/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut – sprawozdawca

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz-Babiś

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2015 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Regionalnego Zarządu (...) w K.

przy uczestnictwie: K. C., E. C., H. Z., J. Z. i J. P. (1)

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 9 kwietnia 2015 r. sygn. akt Dz.Kw 11450/14

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Sygn. akt III Ca 353/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek Regionalnego Zarządu (...)w K.. W uzasadnieniu podano, iż referendarz sądowy odrzucił wniosek Regionalnego Zarządu (...)w K.o utworzenie w księdze wieczystej nr (...)działki nr (...)z pgr (...)i działki nr (...)z pgr (...), po przywróceniu w przedmiotowej księdze wieczystej pgr (...)i jej podziale na pgr (...), (...), (...); utworzenie w księdze wieczystej nr (...)działki nr (...)z pgr (...), po przywróceniu w przedmiotowej księdze wieczystej pgr (...)i jej podziale na (...), (...), (...)oraz pgr (...)na (...), (...), (...), (...)i utworzenie działki nr (...)z pgr (...), po przywróceniu w przedmiotowej księdze wieczystej pgr (...)i jej podziale na (...)i (...), a następnie odłączenie działek (...), przyłączenie ich do księgi wieczystej nr (...)z wpisem własności na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Krajowego Zarządu(...)w oparciu o decyzje Starosty (...)(...), (...), (...)(...)z dnia 12 września 2012r., (...), (...) z dnia 2 września 2014r. dołączonych do księgi wieczystej nr (...). Zdaniem referendarza, w niniejszej sprawie zachodziła powaga rzeczy osądzonej, co uzasadniało zastosowanie art. 199 § 1 pkt 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Na powyższe orzeczenie referendarza skargę złożył wnioskodawca, wnosząc o ponowne rozpoznanie wniosku i dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem. W uzasadnieniu podniósł, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej, nie zachodzi bowiem tożsamość podstawy faktycznej. W poprzednich sprawach wnioskodawca nie

przedstawił decyzji o przejściu do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w/w działek pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi rzeki K.. Decyzja ta znajduje się w aktach księgi wieczystej nr (...).

W ocenie Sądu Rejonowego, skarga na czynność referendarza sądowego z dnia 2 grudnia 2014r. w przedmiocie odrzucenia wniosku zasługiwała na uwzględnienie, gdyż brak było podstaw prawnych do jego odrzucenia. Wniosek winien być merytorycznie rozpoznany. Słusznie bowiem zarzuca skarżący, że decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu (...)w K.z dnia 2 września 2014r. znak (...) o przejściu do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa a dotycząca m.in. działek nr (...)znajduje się w aktach księgi wieczystej nr (...). Niezasadnie natomiast referendarz sądowy odrzucił wniosek, skoro przedmiotowa decyzja nie stanowiła podstawy prawnej poprzedniego rozstrzygnięcia Sądu.

W ocenie Sądu I instancji, w dalszym ciągu jednak wpis nie mógł zostać wykonany, lecz już z innych przyczyn. Nie przedłożono bowiem stosownych dokumentów geodezyjnych uzasadniających dokonanie zmian w księgach wieczystych zgodnie z wnioskiem. Wnioskodawca powoływał się na przedłożone do poprzednich wniosków o wpis wyrisy z mapy ewidencyjnej dla działek nr (...)dołączone do akt księgi wieczystej nr (...). Wyrisy te obejmują również wykazy synchronizacji działek ewidencyjnych, z tym zaznaczeniem, że są to synchronizacje nietypowe, stwierdzające, że poprzednie synchronizacje działek ewidencyjnych do których weszły parcele gruntowe tworzące działki (...)są błędne. Wykazy synchronizacyjne działek przedłożone przez skarżącego przedstawiają jedynie prawidłowe synchronizacje działek (...), natomiast nie przedstawiają prawidłowej synchronizacji działek ewidencyjnych, do których poprzednio zostały przyporządkowane co uniemożliwia analizę wniosku i ewentualne rozstrzygnięcie. Brak jest we wniosku wskazania jakie parcele gruntowe należy przywrócić i do jakiej księgi wieczystej, a przede wszystkim dlaczego oraz kto jest właścicielem wskazanej parceli, skoro jak wynika z lektury akt ksiąg wieczystych nastąpiły daleko idące zmiany stanu własności, z uwagi np. na wydanie Aktu Własności Ziemi z dnia 27 marca 1982r. i zmianę właściciela działki (...), w skład której weszła pgr (...), to samo dotyczy pgr (...)i pgr (...).

Zdaniem Sądu, uzupełnienie wniosku we wskazanym kierunku pozwoli dopiero ustalić czy możliwy jest wpis zgodny z wnioskiem, czy też konieczne będzie uzgodnienie treści księgi wieczystej w oparciu o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Orzeczenie oparto na treści art. 398²² kpc oraz 626⁹ kpc.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją wnioskodawca, wnosząc o jego zmianę i dokonanie wpisu zgodnie z treścią wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zarzucił on naruszenie przepisów prawa procesowego, a to: art. 626⁸ § 2 kpc w zw. z art. 626⁹ kpc w zw. z § 24 Rozporządzenia z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz prawa materialnego tj. art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W uzasadnieniu apelacji wnioskodawca wywodził, iż przedłożone przez niego dokumenty dawały podstawę do wpisu w księgach wieczystych zgodnie z wnioskiem. Według niego synchronizacje przedstawiają również prawidłową synchronizację działek ewidencyjnych, do których zostały poprzednio przyporządkowane. Załączone wykazy synchronizacyjne posiadają stosowne klauzule, natomiast poprzednie, błędne synchronizacje powinny znajdować się w zbiorze dokumentów przy wskazanych przez geodetę księgach wieczystych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy, jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji poczynione na podstawie treści ksiąg wieczystych, dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę i załączonych do wniosku oraz zalegających już w aktach ksiąg wieczystych. Podziela również stanowisko Sądu Rejonowego, iż w niniejszej sprawie brak było podstaw do uwzględnienia wniosku i dokonania wpisów w taki sposób, jak tego domagał się wnioskodawca.

Wbrew zarzutom apelującego, Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów prawa procesowego, a to: art. 626⁸ § 2 kpc w zw. z art. 626⁹ kpc w zw. z § 24 Rozporządzenia z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów.

Wskazać należy, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym, wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególnie przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 1 i 2 kpc). W niniejszej sprawie wnioskodawca we wniosku o wpis powołał się na dokumenty geodezyjne – wykazy synchronizacyjne, które w jego ocenie stanowiły obok decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu(...)w K.z dnia 2 września 2014r. znak (...)o przejściu do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa podstawę wpisów, jakich się domagał. W tej sytuacji, mając na względzie wyżej wskazane uregulowania dotyczące postępowania wieczystoksięgowego i ograniczonej kognicji sądu w tego rodzaju postępowaniu, należało ocenić czy dokumenty, na jakie powołał się wnioskodawca, stanowią uzasadnioną podstawę żądanych przez niego wpisów. Według Sądu I instancji, który poza dokumentacją wskazaną we wniosku analizował również i inne dokumenty znajdujące się w aktach ksiąg wieczystych, wykazy synchronizacyjne na jakie powoływał się wnioskodawca nie pozwalają na uwzględnienie wniosku w takim zakresie, jak domagał się tego wnioskodawca.

Powyższe stanowisko Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy w całości podziela. Podstawą żądanych wpisów - a które zgodnie z treścią wniosku mają w pierwszej kolejności polegać na przywróceniu nie istniejących już parceli gruntowych, bowiem te zostały przyporządkowane do konkretnych działek ewidencyjnych objętych innymi księgami wieczystymi (w ocenie apelującego w sposób błędny) do ksiąg wieczystych, w których, co należy podkreślić, z uwagi na zmianę stanu prawnego nie powinny już w chwili obecnej figurować - mają być nowe, odmienne wykazy synchronizacyjne.

I tak, wnioskodawca domagając się utworzenia działki nr (...)z pgr(...)z KW nr (...) i działki nr (...)z pgr (...)z KW nr (...) o powierzchni 0,0500 ha po przywróceniu w KW nr (...)pgr nr (...)i ujawnieniu podziału pgr nr (...)na pgr: (...)a następnie odłączeniu tych działek i przyłączeniu do istniejącej już księgi wieczystej nr (...), przedłożył wykazy synchronizacyjne sporządzone przez geodetę J. P. (2). W wykazach tych podano, iż wykazem nr ks.zam.(...)z dnia 15 maja 1984r. złożonym w księdze wieczystej nr (...)gm.kat. R.pgr (...)z KW nr (...)utworzyła działkę (...)obr. F.z KW nr (...). Według geodety należy w księdze wieczystej nr (...), gm.kat. R.przywrócić pgr (...)o powierzchni 0,1350 ha, a następnie podzielić ją na pgr (...)o powierzchni 0,0550 ha; (...)o powierzchni 0,0500 ha; (...)o powierzchni 0,0300 ha. Pgr (...)ma odpowiadać działce ewidencyjnej nr (...), obr. F.z księgi (...). Z kolei pgr (...)o powierzchni 0,0300 ha stanowi działkę ewidencyjną nr (...)o powierzchni 0,0300 ha, a działka ewidencyjna (...)o powierzchni 0,0500 ha powstała z pgr (...) o powierzchni 0,0500 ha.

W aktach księgi wieczystej (...)znajduje się wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający wykaz synchronizacyjny i wykaz zmian, sporządzony przez M. K.z dnia 15 maja 1984r. Wynika z niego, iż działka ewidencyjna (...)składa się z całej parceli (...), ponadto ma ona powierzchnię 0,12 ha. Wykaz ten został opatrzony klauzulą za zgodność z operatem ewidencji budynków i gruntów. Przedmiotowy dokument geodezyjny sporządzony był w celu ujawnienia w księgach wieczystych Aktu Własności Ziemi, według którego S. Zi A. Z.stali się właścicielami m.in. działki (...). Co istotne, przedmiotowa księga wieczysta obejmuje jednak obecnie działkę ewidencyjną (...)powstałą z podziału działki (...), działka ewidencyjna (...)została z tej księgi odłączona.

Z powyższego wynika, iż według wykazu synchronizacyjnego, na jaki powołuje się wnioskodawca działka ewidencyjna (...), która już w chwili obecnej nie istnieje, gdyż została podzielona na (...)i (...), a nadto powstała w wyniku jej podziału nowe działki objęte są różnymi księgami wieczystymi, nie powstała z całej parceli (...), ale jedynie z części tej parceli odpowiadającej parceli (...). Istotnej zmianie – co wymaga podkreślenia - ulega też powierzchnia tej działki. Według wykazu zmian, który stanowił podstawę wpisu działki ewidencyjnej (...), odpowiadała ona w całości parceli (...) i miała powierzchnię 12 arów. Natomiast według obecnie przedstawionego wykazu synchronizacyjnego ma mieć ona powierzchnię 0,0550 ha.

Zauważyć należy, iż wnioskodawca nie domaga się przywrócenia parceli do księgi wieczystej nr (...), gdzie figuruje działka ewidencyjna (...)parcele mają być przywrócone do księgi nr (...)tj. księgi wieczystej, z której zostały już

odłączone jako wchodzące w skład pgr (...)wpisem z dnia 19 marca 1986r. w związku z ujawnieniem AWZ i postanowienia spadkowego.

Zważyć należy, iż w rzeczywistości wpis jakiego domaga się wnioskodawca, dotyczy działki ewidencyjnej (...) skoro następuje zmiana jej dotychczasowej powierzchni oraz inne przyporządkowanie parceli gruntowej. Tymczasem w księdze wieczystej, którą działka (...) jest objęta, jak również w księdze wieczystej do której odłączono działkę ewidencyjną (...) nie ma żądania dokonywania w tym zakresie jakichkolwiek zmian. W wykazach synchronizacyjnych przedstawionych przez wnioskodawcę nie ma również żadnego nawiązania do istniejących już obecnie nowych działek powstałych z podziału działki ewidencyjnej (...). Wszystko to w ocenie Sądu Okręgowego czyni dokumenty geodezyjne, na które powołuje się wnioskodawca nieprzydatnymi do dokonywania żądanych zmian w księgach wieczystych.

Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, którego naruszenie zarzuca apelujący, 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. Z powyższego wynika, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym możliwe jest usunięcie wadliwości wpisu ale pod warunkiem, że zostanie przedłożone stosowne orzeczenie lub inny odpowiedni dokument, a te warunki, zdaniem Sądu Okręgowego, nie zostały spełnione. Przedłożenie dokumentów geodezyjnych innej treści niż dotychczasowe, które stanowiły podstawę poprzednich wpisów w księgach wieczystych, wykonanych przez innego geodetę bez jednoczesnego załączenia odpowiedniego orzeczenia Sądu czy też decyzji administracyjnej, jest niewystarczające. Podkreślić należy, iż zarówno wcześniejsze dokumenty geodezyjne jak i obecnie powoływane, są wykonane przez uprawnionych geodetów i zostały opatrzone stosownymi klauzulami. Są to zatem dokumenty równorzędne.

Jak już wyżej wyjaśniono, dokonywanie zmian wpisu odnośnie działek ewidencyjnych (...) w rzeczywistości skutkowałoby zmianą naruszającą prawo własności właścicieli działki (...) (obecnie figurującej w księdze wieczystej nr (...)). Tego rodzaju zmiany, o ile nie wynikają z uzasadnionej podstawy prawnej, w szczególności z orzeczenia sądowego, decyzji administracyjnej lub z umowy nie są dopuszczalne.

Wnioskodawca ponadto domagał się utworzenia w księdze wieczystej nr (...)działki nr (...)z pgr (...)z KW nr (...) o powierzchni 0,0500 ha położonej w obrębie F., gmina N.po przywróceniu w tej księdze pgr nr (...)i ujawnieniu podziału pgr na (...), (...)i (...), a następnie pgr (...)na pgr: (...), (...), (...)i (...)oraz utworzenia działki nr (...)z pgr (...)z KW nr (...) o powierzchni 0,01 ha położonej w obrębie F.po przywróceniu w tej księdze pgr nr (...)i ujawnieniu podziału pgr nr (...)na pgr (...)i (...), a następnie odłączenie działek (...)do księgi wieczystej (...). Jako podstawę przedmiotowych wpisów wnioskodawca powołał dwa wykazy synchronizacyjne sporządzone przez geodetę J. P. (2), z których wynika, iż działka ewidencyjna nr (...)o powierzchni 0,0500 ha miała powstać z pgr (...)o powierzchni 0,0500 ha z KW nr (...). Wskazano, iż w księdze wieczystej nr (...)gm.kat. F.błędnie sporządzonym wykazem zmian pgr (...), (...), (...), (...), 1510 z KW nr (...)gm.kat. F.utworzyły działki (...)następnie działki (...)zniosły się do działki (...), która zmieniła oznaczenie na (...)i podzieliła się na (...)i (...). Działka (...)objęta jest KW nr (...), a działka (...)KW nr (...). Według geodety, należy w księdze wieczystej nr (...)gm.kat. F.przywrócić pgr (...)o powierzchni 2,9578 ha. Dalej podano, iż nieujawnionymi w księgach wieczystych wykazami zmian w (...)gm.kat. F.pgr (...)o powierzchni 2,9578 ha podzieliła się na pgr: (...)o powierzchni 1,8214 ha, (...)o powierzchni 0,0490 ha, (...)o powierzchni 1,0874 ha. W celu zsynchronizowania stanu prawnego ze stanem ewidencji gruntów w księdze wieczystej nr (...)pgr (...)o powierzchni 1,8214 ha dzieli się na pgr (...)o powierzchni 0,0500 ha, (...)o powierzchni 0,3000 ha, (...)o powierzchni 0,0567 ha, (...)o powierzchni 1,4147 ha.

Według geodety w KW (...) należy przywrócić pgr (...) o powierzchni 0,0169 ha. W celu zsynchronizowania stanu prawnego ze stanem ewidencji gruntów w KW nr (...) pgr (...) o powierzchni 0,0169 ha dzieli się na pgr (...) o powierzchni 0,0100 ha i (...) o powierzchni 0,0069 ha. Działka ewidencyjna (...) powstała z pgr (...) o powierzchni 0,0100 ha.

Należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, a co potwierdza sam apelujący, iż przedłożone dokumenty geodezyjne dotyczące działek ewidencyjnych (...) nie przedstawiają - prawidłowych według wnioskodawcy - wykazów synchronizacyjnych działek ewidencyjnych, do których zostały poprzednio przyporządkowane. Nie wiadomo zatem z

jakich parceli gruntowych miałyby powstać działka (...). Już z tej przyczyny dokumenty te nie mogły stanowić podstawy zmiany wpisów, jakich domaga się wnioskodawca.

Wnioskodawca pominął również, iż w postanowieniu Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 6 listopada 1991r. w sprawie Ns 1311/91 (k. 7 akt (...)) została ujawniona część obecnie kwestionowanych wykazów zmian dotyczących powstania działki (...), a następnie działek (...). Postanowienie to stanowiło podstawę wpisu przedmiotowego podziału w księgach wieczystych i wpisu własności. W tej sytuacji, na podstawie wyłącznie wykazu synchronizacyjnego, który w sposób odmienny niż poprzednio dokonuje przyporządkowania parceli gruntowych działkom ewidencyjnym, gdyby nawet taki został przedłożony, nie można zmienić treści dotychczasowych wpisów, gdyż byłoby to zmienianie treści orzeczenia Sądu, co jest niedopuszczalne w tej drodze.

W świetle powyższego, zaskarżone postanowienie należy uznać za prawidłowe, gdyż nie zachodzi naruszenie przepisów prawa, na jakie powołuje się apelujący. Za niezrozumiałe natomiast należy ocenić powoływanie się przez apelującego na § 24 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Przepis ten dotyczy założenia księgi wieczystej. W niniejszej sprawie wnioskodawca nie wnosi o założenie księgi wieczystej, ale przyłączenie działek do już istniejącej księgi. Autor apelacji nie wyjaśnia w uzasadnieniu, na czym ma polegać naruszenie tego przepisu.

Orzeczenie Sądu Okręgowego oparto na treści art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

(...)