

Sygn. akt II Ca 339/16

POSTANOWIENIE

K., dnia 26 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: S.S.O. Jacek Chmura

Sędziowie: S.S.O. Janusz Roszewski

S.S.O. Barbara Mokras – spr.

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Z. B.

z udziałem H. B.

o sprostowanie działu (...) księgi wieczystej (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie

z dnia 18 maja 2016 r. o sygn. akt Dz. Kw 204/16

postanawia:

I. zmienić postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie o sygn. akt Dz. Kw 204/16 i nakazać sprostować dział (...) księgi wieczystej (...) przez ujawnienie działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr (...) o powierzchni 0.0303 ha ,

II. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę w zakresie przez niego poniesionym.

S.S.O. Janusz Roszewski S.S.O. Jacek Chmura S.S.O. Barbara Mokras

Sygn. akt II Ca 339/16

Dnia 26 lipca 2016 roku

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie oddalił wniosek Z. B. o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej (...) przez ujawnienie działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr (...) o powierzchni 0.0303 ha.

W uzasadnieniu wskazano, iż żądanie wniosku wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego wynikającą z art. 626⁸ § 2 k.p.c. gdyż do wniosku o dokonanie sprostowania nie załączono dokumentu wykazującego nabycie własności przedmiotowej działki, oznaczonej w rejestrze gruntów nr (...), którym jest orzeczenie sądu, decyzja właściwego organu albo umowa. Z tej przyczyny w ocenie Sądu Rejonowego dopisanie działki nr (...) prowadziłyby do powiększenia

obszaru nieruchomości na podstawie dokumentu geodezyjnego bez wykazania tytułu własności do przedmiotowej działki.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył wnioskodawca zaskarżając je w całości i domagając się zmiany zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienia wniosku o sprostowanie działu (...) księgi wieczystej (...) przez ujawnienie działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr (...) o powierzchni 0,0303 ha a ewentualnie uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie art. 626⁽⁹⁾ k.p.c. w zw. z art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 27 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 626⁸ § 1 k.p.c. co do zasady wpis w księdze wieczystej dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada treść

i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Z treści wspomnianej regulacji, powołanej z resztą w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, nie sposób wywieść wniosku, iż uwzględnienie wniosku o sprostowanie (...) księgi wieczystej (...) prowadziłyby do powiększenia obszaru nieruchomości na podstawie dokumentu geodezyjnego bez wykazania tytułu własności do przedmiotowej działki.

Szczegółowa analiza dokumentów zebranych w aktach przedmiotowej księgi wieczystej, w tym w szczególności umowy z dnia 3 marca 1986 r. oraz ostatniego sprzed daty zawarcia wspomnianej umowy wyciągu głównego z wykazu zmian gruntowych datowanych na 30 lipca 1985 r. prowadzi do jasnego wniosku, iż powierzchnia nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wynosiła na dzień zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego 3,03 ha. Wskazania przy tym wymaga, iż powierzchnia ujawniona we wspomnianym wyciągu głównym z wykazu zmian gruntowych znajduje pełne uzasadnienie w dokumentach księgi wieczystej. Powierzchnia nieruchomości objętej KW nr (...) (odpowiadająca poprzedniej KW (...)) początkowo wynosiła 8,5840 ha, jednak po odłączeniu nieruchomości o powierzchni 2, (...) i założeniu dla niej KW nr (...) oraz działki o powierzchni 2,7485 ha, dla której założono KW nr (...) (por. zawiadomienie z dnia 30 grudnia 1970 r. k. 46 - 48)

w przedmiotowej KW nr (...) pozostała nieruchomość o łącznej powierzchni 3,0271 ha, sprostowanej następnie na 3,03 ha (k. 58). Jak zauważono w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w KW (...) ujawniono jedynie całkowity obszar nieruchomości bez wskazania działek ewidencyjnych. Obecnie ujawniona w księdze wieczystej powierzchnia przedmiotowej nieruchomości, tj. 2,9967 ha nie odpowiada zatem powierzchni, która wynika z powyższego ciągu zdarzeń cywilnoprawnych i została sprostowana (zmniejszona) jedynie na podstawie zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków w 2009 r. (k. 86 - 88) oraz wypisu z rejestru gruntów (k. 89 - 90), w których wskazano,

iż na przedmiotową nieruchomość składają się działki nr (...). Wprawdzie w dniu

16 sierpnia 2012 r. Starosta (...) przesłał do Sądu Rejonowego kolejne zawiadomienie o zmianach w danych ewidencyjnych wraz z wypisem z rejestru gruntów

i mapą uzupełniającą, w których skorygowano powierzchnię nieruchomości objętej KW (...), ujawniając działkę nr (...) o powierzchni 0,0303 ha, jednak Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do sprostowania działu (...) księgi wieczystej i umorzył postępowanie postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 r. (k. 107).

Mając na uwadze powyższe okoliczności nie sposób zgodzić się z twierdzeniami Sądu Rejonowego, iż jedynym sposobem ujawnienia działki nr (...) o powierzchni 0,0303 ha w KW (...) jest postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Rejonowy wydaje się bowiem nie zauważać, iż z materialnoprawnego punktu widzenia wnioskodawca wraz z żoną posiadają tytuł prawny do nieruchomości o łącznej powierzchni 3,03 ha.

Zauważenia wymaga, że występująca w praktyce niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym miewa różną postać. W dziale I-O może jednak występować jedynie niezgodność natury faktycznej (a nie prawnej)

dotycząca oznaczenia nieruchomości. Sąd Rejonowy wydaje się pominąć fakt, że wprawdzie ustawodawca reaguje na niezgodność wpisu w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym w różnorodny sposób jednak kwestię wadliwego oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej rozwiązano w sposób przewidziany w art. 27 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.). W tego rodzaju sytuacji, bez względu na przyczynę wadliwości, w razie niezgodności danych z ewidencji gruntów i budynków z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd wieczystoksięgowy dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości, wieczystego użytkownika lub z urzędu – na skutek zawiadomienia właściwej państwowej jednostki organizacyjnej prowadzącej ewidencję gruntów i budynków – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z tej ewidencji (por. E. Gniewek System Prawa Prywatnego Prawo rzeczowe s.184 Wyd.: C.H.Beck 2013 r.).

Ubocznie zauważyć trzeba, iż w pozwie koniecznym jest wskazanie strony pozwanej, co jest niemożliwe w niniejszej sprawie, albowiem przedmiotowa nieruchomość należała i należy w całości do wnioskodawcy i jego żony a nie do osoby trzeciej, która mogłaby być stroną pozwaną w postępowaniu wskazanym przez Sąd Rejonowy. Nadmienić należy, że do wniosku stanowiącego przedmiot rozpoznania w niniejszej sprawie załączono konieczne dokumenty, tj. wyciąg z wykazu zmian gruntowych (k. 132 – 133), wypisy z rejestru gruntów (k. 139, k. 141) i wyrisy z mapy ewidencyjnej (k. 140, k. 142) posiadające stosowną adnotację, iż służą one do dokonania wpisu w księdze wieczystej a także geodezyjne sprawozdanie techniczne wraz ze stosownymi wyciągami z map (k. 134 – 138).

Mając na uwadze powyższe okoliczności i szereg stosownych i nie budzących wątpliwości dokumentów załączonych do wniosku w ocenie Sądu Okręgowego na podstawie art. 27 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie było żadnych przeszkód do uwzględnienia wniosku o sprostowanie działu (...) księgi wieczystej (...) przez ujawnienie działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr (...) o powierzchni 0.0303 ha, skoro wnioskodawca jest ujawnionym w księdze wieczystej współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. – punkt II sentencji.

S.S.O.Janusz Roszewski S.S.O. Jacek Chmura S.S.O. Barbara Mokras