

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu utrzymał w mocy zaskarżony wpis dokonany przez referendarza sądowego polegający na odłączeniu działki nr (...) z kw (...) do kw (...) i wpisie prawa własności M. F., B. Z. i S. Z..

Sąd Rejonowy ustalił, iż księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w U. gm. Z., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) o łącznym obszarze 251,0892 ha.

W dziale II tej księgi jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Lasy Państwowe Nadleśnictwo G..

Wcześniej w dziale I ujawniona była nadto działka numer (...), zaś prawo własności Skarbu Państwa co do tej działki wpisane było na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 12 lipca 2007 roku, sygn. akt I Ns 35/07, stwierdzającego, że Skarb Państwa nabył z mocy prawa przez zasiedzenie własność m. in. działki numer (...) o obszarze 212,9068 ha z dniem 18 czerwca 1976 roku.

Sąd Rejonowy w Zgierzu postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 140/10 zmienił postanowienie tego Sądu z dnia 12 lipca 2007 roku, sygn. akt I Ns 35/07 i oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia.

W Sądzie Rejonowym w Zgierzu przechowywana jest księga dawna rep. H.. 88² urządzona w 1931 roku dla części dóbr N. oznaczonej jako F. L., w której jako właściciel ujawniony jest A. Z.. (...) objętej dawną księgą hipoteczną odpowiada obecnie działka oznaczone numerem (...).

A. Z. zmarł w dniu 26 marca 1963 roku w T., zaś spadek po nim nabyli: żona H. Z. oraz syn J. Z.. Spadek po H. Z. zmarłej w dniu 17 kwietnia 1968 roku w G. nabył w całości syn J. Z., który zmarł w dniu 15 października 1994 roku w G. pozostawiając jako spadkobierców żonę B. Z. oraz dzieci S. Z. i M. F..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że w myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ograniczona kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyklucza możliwość prowadzenia szerszego postępowania dowodowego.

W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy uznał za bezsporny fakt, że pierwotnym właścicielem nieruchomości oznaczonej obecnie jako działka numer (...) był A. Z., jak i tego, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania B. Z. i S. Z. są następcami prawnymi dawnego właściciela tej nieruchomości.

Za bezsporne uznał także, że tytuł własności, na podstawie którego ujawniono prawo własności Skarbu Państwa co do działki nr (...) w kw (...) obecnie nie istnieje. Zmiana postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu wydanego w sprawie I Ns 35/07 i oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia własności działki numer (...) przez zasiedzenie przy jednoczesnym braku wykazania innego tytułu własności Skarbu Państwa oznaczają, iż stan prawny ujawniony w tej księdze co do działki nr (...) stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpis potrzebny do usunięcia niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Przepis ten dopuszcza zatem możliwość usunięcia wadliwości wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym w wypadku, gdy ta wadliwość zostanie wykazana późniejszym orzeczeniem sądu lub innym odpowiednim dokumentem, w tym także ostateczną decyzją administracyjną, jeżeli odnoszą się one do zdarzenia, które stanowiło materialnoprawną podstawę wpisu.

Drugą możliwością doprowadzenia stanu wpisów w księdze wieczystej do stanu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym przewiduje art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przewidujący możliwość wystąpienia z odpowiednim powództwem na drogę procesu cywilnego.

W ocenie Sądu Rejonowego w rozpoznawanej sprawie referendarz sądowy prawidłowo ocenił, iż złożone dokumenty pozwalają na usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym w trybie przewidzianym w art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wnioskodawczyni wykazała bowiem, że orzeczenie Sądu, będące podstawą ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w LD1G/00077369/2 co do działki numer (...), zostało zmienione późniejszym postanowieniem Sądu Rejonowego w Zgierzu oddalającym wniosek o zasiedzenie. Tym samym odpadła materialnoprawna podstawa ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w miejsce poprzedniego właściciela A. Z.. Do wniosku dołączono dokumenty wykazujące następstwo prawne po A. Z., wpisanym jako właściciel w księdze dawnej, zachowującej nadal walor dokumentu.

Istniała zatem podstawa do ujawnienia następców prawnych A. Z. jako współwłaścicieli działki numer (...). Wobec tego, że w księdze wieczystej (...) ujawnione są inne jeszcze działki, wpis prawa własności mógł nastąpić dopiero po odłączeniu przedmiotowej działki do odrębnej księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy podkreślił, że uczestnik Skarb Państwa nie dołączył żadnego dokumentu pozwalającego na ustalenie, że istnieje inny tytuł własności Skarbu Państwa do przedmiotowej nieruchomości niż postanowienie I Ns 35/07. W szczególności nie została udowodniona podnoszona przez uczestnika postępowania okoliczność przejęcia F. L. przez Skarb Państwa na podstawie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Sąd Rejonowy podkreślił dalej, że podstawą dokonywanych przez niego ustaleń są wyłącznie dokumenty stwierdzające powstanie, ustanie bądź zmianę prawa rzeczowego. Nie może być uznana za dowód własności opinia biegłego sporządzona w innej sprawie cywilnej, ani przekonanie skarżącego, że majątek (...) musiał być objęty reformą rolną.

Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest władny czynić samodzielnych ustaleń co do tego, czy dana nieruchomość podlegała przepisom dekretu PKWN o reformie rolnej. Okoliczność ta musi wynikać z dokumentu czyli zaświadczenia Starosty bądź decyzji administracyjnej. Fakt, że toczy się postępowanie administracyjne dotyczące wydania decyzji ustalającej, że sporna działka podlegała przepisom dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej nie jest wystarczającą przesłanką do zakwestionowania tytułu własności spadkobierców A. Z., którzy swoje prawa wykazali opisanymi wcześniej dokumentami. Dopiero prawomocna decyzja ustalająca, czy przedmiotowa nieruchomość była objęta reformą rolną, będzie wiążąco - również dla Sądu - rozstrzygać kwestię ewentualnego innego tytułu Skarbu Państwa do działki numer (...).

Z tych wszystkich względów Sąd Rejonowy utrzymał w mocy zaskarżony wpis dokonany przez referendarza sądowego.

Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik postępowania Skarb Państwa – Lasy Państwowe – Nadleśnictwo G., zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego tj. dokumentów przedstawionych przez skarżącego.

W oparciu o tak sprecyzowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku M. F. z dnia 21 listopada 2013 roku oraz zasądzenie od wnioskodawcy oraz B. Z. i S. Z. kosztów zastępstwa procesowego na podstawie art. 520 k.p.c..

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna o tyle, że skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego wpisu i oddalenia wniosku o jego dokonanie.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, iż zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przytoczony przepis wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, zarówno sądu pierwszej instancji rozpoznającego wniosek o wpis, jak i sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183 i z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, nie publ.).

Istotą żądania wnioskodawców w przedmiotowej sprawie było usunięcie istniejącej w ich mniemaniu niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

Podstawowym sposobem usunięcia tego typu niezgodności jest przewidziane w przepisie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powództwo o usunięcie niezgodności księgi wieczystej. Zgodnie z powyższym przepisem w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Drugim sposobem usunięcia niezgodności, który Sąd Rejonowy uznał za znajdujący zastosowanie w niniejszej sprawie, jest usunięcie niezgodności w drodze złożenia wniosku o dokonanie wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej na podstawie odpowiedniego dokumentu lub orzeczenia (art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) w postępowaniu prowadzonym zgodnie z przepisami art. 626¹ i nast. k.p.c..

W ocenie Sądu Okręgowego w realiach niniejszej sprawy nie mogło dojść do usunięcia przedmiotowej niezgodności w drugi ze wskazanych wyżej sposobów.

Art. 31 ust. 2 jest regulacją ogólną. Wpis na jego podstawie może być dokonany jedynie wtedy gdy przedłożony zostanie dokument wykazujący, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie jest taki, jaki ujawniono w księdze wieczystej, lecz taki, jaki wynika z tego dokumentu. Wśród dokumentów dowodzących niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, art. 31 ust. 2 wymienia w pierwszej kolejności orzeczenie sądu.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy powoływali się na taką właśnie podstawę swojego żądania, powołując się na postanowienie Sądu Rejonowego w Zgierzu uchylające wcześniejsze postanowienie stwierdzające nabycie przez Skarb Państwa przez zasiedzenie działki numer (...).

Co do zasady należy istotnie dopuścić możliwość, że tego typu orzeczenie sądu może stanowić podstawę dokonania wpisu koniecznego dla usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Możliwość taka nie może być jednak uznawana za absolutną, lecz dopuszczalność dokonania wpisu w księdze wieczystej na jego podstawie zależy od okoliczności konkretnego przypadku (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2006 roku, I CSK 151/06, LexisNexis nr (...)).

W realiach przedmiotowej sprawy przedłożone dokumenty nie uzasadniają, w ocenie Sądu Okręgowego, dokonania żadanego wpisu.

Oceniając zasadność przedmiotowego wniosku należało przeanalizować, czy w świetle materiału dowodowego, który sąd bierze pod uwagę rozpoznając wniosek o wpis, nie zachodzą przeszkody do uznania za zasadne twierdzenia wnioskodawcy, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był ujawniony w księdze wieczystej przed dokonaniem wpisu na podstawie uchylonego następnie postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przez zasiedzenie.

W przedmiotowej sprawie poprzednik prawny B. Z., S. Z. i M. F. nigdy nie był ujawniony jako właściciel działki numer (...) w księdze wieczystej (...). Jedynym właścicielem tej działki jaki kiedykolwiek był ujawniony w tej księdze wieczystej był Skarb Państwa. Nie można więc mówić o tym, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był ujawniony w księdze wieczystej przed dokonaniem wpisu na podstawie uchylonego następnie postanowienia o

stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przez zasiedzenie. W księdze tej bowiem nigdy nie był ujawniony w zakresie praw właściciela inny stan prawny niż wynikający z orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa. Powyższa okoliczność przesądza w ocenie Sądu Okręgowego o wadliwości dokonanego wpisu, a tym samym zaskarżonego postanowienia.

Na marginesie więc jedynie można dodatkowo odnieść się do stanowiska Sądu Rejonowego wskazującego jako dowód prawa własności poprzednika prawnego B. Z., S. Z. i M. F. treść księgi dawnej rep. H.. 88²

Księga wieczysta, przez samą okoliczność jej zamknięcia, nie traci cech dokumentu i podlega ocenie jako dowód. Dodać trzeba, że jest to dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c.. Przemawia za tym stanowiskiem § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141), stanowiący, że księgi dawne, które utraciły moc prawną (z dniem 1 stycznia 1989 r.) „zachowują znaczenie dokumentów”.

Kwestia badania mocy dowodowej powyższej księgi w realiach przedmiotowej sprawy wykracza poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o dokonanie wpisu treści żądanej w niniejszej sprawie. Nota bene Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w ogóle oceny tej księgi jako dowodu nie dokonał. Nie odniósł się bowiem do podnoszonych przez skarżącego kwestii związanych z niekompletnością powyższego repertorium hipotecznego (braku części kart), czy faktu i skutków wykreślenia z niego poprzednika prawnego wnioskodawców.

Reasumując, Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż usunięcie wskazywanej przez B. Z., S. Z. i M. F. niezgodności może nastąpić jedynie w drodze wystąpienia z roszczeniem przewidzianym przepisem art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c..