

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 października 2016 roku dz.kw. nr 34706/16 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek z dnia 5 września 2016 roku złożony przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł., przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...), o pow. 0,4856 ha, dla której prowadzony jest zbiór dokumentów Zd. nr (...) i wpisanie wnioskodawczyni jako właścicielki.

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych: dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej nr 32 w tabeli likwidacyjnej wsi S. (J.), posiadającej 3ha 80 a 95 m², nie jest prowadzona księga wieczysta, nieruchomość ta ma natomiast założony zbiór dokumentów nr (...).

Do zbioru dokumentów złożony został akt notarialny dokumentujący umowę sprzedaży z dnia 12 lipca 1956 roku repertorium A nr II- (...) notariusza w Ł. S. I., w którym L. G., oświadczył, że będąc właścicielem niewydzielonych 285 prętów² nieruchomości położonej w Ł.-C. przy ul. (...) o ogólnym obszarze 6 mórg 241,25 prętów², czyli 3 ha 80 a 95 m², sprzedał udział w tej nieruchomości J. S. i I. S. do ich majątku dorobkowego, objętego wspólnością ustawową. W akcie notarialnym wskazano, że L. G. przy podziale nieruchomości otrzyma na własność działkę ziemi o obszarze 5319 m², ciągnącą się od drogi K. do rowu i gruntu C., pomiędzy gruntami od wschodu W. K. i od strony zachodu –E. P..

W umowie tej powołano prawomocne postanowienie Sądu Grodzkiego w Ł. z dnia 2 października 1946 roku za nr akt C.677/46 stwierdzające, iż L. G. przywrócono posiadanie nieruchomości położonej w Ł.-C. przy ul. (...), stanowiącej plac o obszarze 5319 m², ciągnący się od drogi zwanej K. do rowu i gruntu C. oraz pomiędzy gruntami od wschodu W. K. i od zachodu E. P..

W zbiorze dokumentów nr (...) znajduje się również umowa sprzedaży z dnia 2 kwietnia 1997 r. rep. A nr 997/1997, sporządzona przez notariusza D. K., z której wynika, iż Spółka (...) spółka z o.o. w W. nabyła od T. S. i I. S. udział wynoszący (...) części w nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), o pow. 38095 m², dla której prowadzony jest zbiór dokumentów Zd. nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 21 września 1936 roku za nr rep. (...), notariusza J. Ł., A. Z. i H. Z. nabyli od M. P. oraz H. i J. braci G. niewydzielone 285 prętów², czyli 5319 m² gruntu z budynkami we wsi S. (J.) pod Ł., stanowiącej część większej osady rolnej numer tabeli 32 przestrzeni 6 mórg 241,25 prętów². W akcie notarialnym strony oświadczyły, że M. P. oraz H. i J. bracia G. przenoszą na nabywców prawo własności do tej przestrzeni gruntu i zobowiązują się natychmiast po uzyskaniu przez nich dokumentów uprawniających ich do parcelacji gruntu rzeczonyj osady dokonać z małżonkami Z. urzędowego aktu podziału tego gruntu w ten sposób, że małżonkowie Z. otrzymają na własność z tego podziału działkę gruntu o takiej samej przestrzeni 285 prętów², ciągnącą się od drogi K. do rowu i gruntu C., pomiędzy gruntami od wschodu W. K. i od strony zachodu –E. P..

Następnie na mocy aktu notarialnego z dnia 28 czerwca 1939 roku za nr 949/39 A. i H. małżonkowie Z. sprzedali – L. G. niewydzieloną przestrzeń ziemi 5319 m² ze składu osady rolnej przestrzeni 6 mórg 241,25 prętów² we wsi S. (J.) pod Ł., stanowiącej część większej osady rolnej numer tabeli 32 wraz z prawem podziału, wynikającym z aktu 1443, że nabywcy przy podziale gruntu rzeczonyj osady otrzymają na własność działkę ziemi przestrzeni 5319 m², ciągnącą się od drogi zwanej K. do rowu i gruntu C., pomiędzy gruntami od strony wschodniej W. K. i od strony Zachodniej –E. P., nieobciążoną długami.

Wnioskiem z dnia 5 września 2016 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł., przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...),

o pow. 0,4856 ha. Wnioskodawca dołączył do wniosku między innymi mapę sytuacyjną do celów prawnych z dnia 17 sierpnia 2016 roku nr (...). Powyższa mapa rozlicza całą powierzchnię nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez nr, nr 53, ul. (...) bez nr i nr 50,51 oraz ul. (...) bez nr i nr 14, objętego zbiorem dokumentów ZD.5367, wskazując że nieruchomość powyższa składa się działek nr: (...) a obecnie jej powierzchnia wynosi 3 ha 93 a i 25 m², wskazując jednocześnie numery ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych działek ewidencyjnych.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku wskazując, iż zgodnie z treścią 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.

Nieruchomość obejmująca działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,4856 ha, położona w Ł. przy ulicy (...), jest jedynie fragmentem całej nieruchomości, objętej zbiorem dokumentów nr (...), o obecnej powierzchni 39325 ha. Wnioskodawczyni wywodzi swoje prawo własności do opisanej we wniosku nieruchomości od T. S. i I. S. powołując się na umowę sprzedaży z dnia 02 kwietnia 1997 roku nr rep. 997. Spółka powyższym aktem notarialnym nie nabyła jednak samodzielnej, wydzielonej działki gruntu nr (...), a jedynie udział (...) części w większej nieruchomości, położonej w Ł. ul. (...) o obszarze 38095 m². Prześledzenie kolejnych przejść prawa własności od aktu notarialnego z 1936 roku do aktu notarialnego z 1997 roku prowadzi w ocenie Sądu Rejonowego do wniosku, że wszyscy właściciele nieruchomości, to jest M. P. i jej mąż Ł. G., następnie, A. i H. małżonkowie Z., następnie L. G., a na końcu wnioskująca spółka byli jedynie współwłaścicielami nieruchomości o powierzchni ponad trzech hektarów ziemi, zaś w aktach notarialnych zawarte było zapewnienie, iż po uzyskaniu pozwolenia dotyczącego parcelacji gruntu - dziś zwanego podziałem nieruchomości, otrzymają na własność już wydzielony kawałek ziemi właśnie z tej trzyhektarowej nieruchomości, o powierzchni 5319 m², o szczegółowo opisanych granicach. W żadnym z wyżej wymienionych aktów notarialnych właściciele nie nabyli już wydzielonej działki ziemi. Nie można zatem przyjąć – według Sądu pierwszej instancji, twierdzeń wnioskodawcy, zawartych we wniosku, że jest jedynym właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), określonej jako działka nr (...), skoro Spółka jest jedynie jej współwłaścicielem w udziale (...) częściach. Ujawnienie wnioskodawczyni jako jedynej właścicielki przedmiotowej nieruchomości stanowiłoby nieformalne zniesienie współwłasności, do dokonywania którego sąd wieczystsoksigowy nie jest uprawniony.

Jak podkreślił Sąd Rejonowy, w świetle obowiązujących przepisów można jedynie założyć księgę wieczystą dla całej nieruchomości i dokonać wpisu prawa własności wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, nie można natomiast założyć księgi wieczystej jedynie dla udziału w nieruchomości.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni zarzucając Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

1. art.626⁸ k.p.c. przez pominięcie faktu, iż pozostałe nieruchomości wchodzące w skład nieruchomości objętej zbiorem dokumentów nr (...) stanowiły odrębny przedmiot własności już przed umową sprzedaży zawartą przez Spółkę, co oznacza, że w tej dacie nie istniała już współwłasność nieruchomości, w której Spółka mogłaby nabyć udział, a jednocześnie istniała już wyodrębniona geodezyjnie działka nr (...), opisywana w kolejnych aktach jej nabycia, w konsekwencji czego Spółka mogła nabyć wyłącznie własność tej działki, a nie udziału w nieruchomości, mimo takiego błędnego sformułowania w akcie notarialnym z dnia 2 kwietnia 1997 roku sporządzonym przez notariusza D. K.,
2. par. 24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd uznał, iż prawo własności Spółki do działki nr (...) nie zostało dostatecznie wykazane.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła przede wszystkim, iż Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił złożenia przez wnioskodawczynię mapy sytuacyjnej do celów prawnych, rozliczającej całość nieruchomości objętej zbiorem dokumentów nr (...). W ocenie skarżącej wynikające z tej mapy okoliczności, tj. potwierdzenie założenia ksiąg wieczystych dla pozostałych działek składających się na przedmiotową nieruchomość jeszcze przed datą zawarcia umowy przez Spółkę, świadczy o nieistnieniu współwłasności, ponieważ w dacie zawarcia umowy nie istniał już

przedmiot współwłasności. W ocenie skarżącej, istnienie innych ksiąg wieczystych oraz treść dołączonych do wniosku dokumentów wyraźnie wskazuje, iż przedmiotem czynności opisanej w umowie z dnia 2 kwietnia 1997 roku był określony jednoznacznie przedmiot: „grunt o obszarze 5319 m² ciągnący się od drogi zwanej K. do rowu i gruntu C., pomiędzy gruntami od strony wschodniej W. K. i od strony zachodniej E. P.”. Okoliczności te prowadzą według apelującej do wniosku, iż umową z dnia 2 kwietnia 1997 roku sporządzoną przez notariusza K. Spółka nabyła własność działki nr (...), a nie udział we współwłasności.

Skarżąca zarzuciła także, iż w razie wątpliwości co do prawa własności wnioskodawczyni powinien zostać zastosowany par. 24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, ponieważ skarżąca nie jest w stanie przedstawić innych dokumentów potwierdzających jej prawo własności do działki nr (...).

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku Spółki o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności, ewentualnie o przekazanie sprawy do pozownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i dlatego podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż Sąd Okręgowy podziela prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne z tym uzupełnieniem, iż Spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w 1998 roku zmieniła nazwę na (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Miasta W. sygn.akt XVI Ns Rej.H-13297/98 k.95).

Zgodnie z art. 350 § 1 i 3 sąd może z urzędu sprostować w wyroku (odpowiednio w postanowieniu) niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki, przy czym sąd drugiej instancji może z urzędu sprostować orzeczenie sądu pierwszej instancji.

Wobec tego, iż w zaskarżonym postanowieniu błędnie wpisana została nazwa wnioskodawczyni jako „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”, choć z treści dokumentów wynika, iż wniosek został złożony przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, na podstawie powołanego wyżej przepisu Sąd Okręgowy sprostował oczywistą omyłkę w nazwie skarżącej.

Powołane w apelacji zarzuty nie są uzasadnione. Sąd pierwszej instancji dokonał bowiem prawidłowej interpretacji treści złożonych tytułów własności i zasadnie oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami założenie księgi następuje na ogólnych zasadach postępowania wieczystoksięgowego, które należy stosować odpowiednio.

W myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku oraz dołączonych do wniosku dokumentów, a także treść księgi wieczystej. Wprawdzie w postępowaniu o założenie księgi wieczystej dopuszcza się niekiedy w orzecznictwie Sądu Najwyższego możliwość prowadzenia szerszego postępowania dowodowego, lecz nie ma podstaw do przyjęcia, że ograniczenia dowodowe występujące w postępowaniu wieczystoksięgowym nie mają zastosowania.

Obowiązujące zasady i wymagania dotyczące wniosku o założenie księgi wieczystej precyzują przepisy wykonawcze. Z uwagi na to, iż księgi wieczyste są obecnie prowadzone wyłącznie w formie elektronicznej zastosowanie znajduje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r.poz.312 ze zm.).

W myśl § 105 powołanego rozporządzenia założenia księgi wieczystej dla nieruchomości dokonuje się na wniosek zawierający:

- 1) oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z nieruchomości;
- 2) wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz ma być wpisana własność, w sposób określony w § 33, oraz wskazanie ich adresów;
- 3) powołanie tytułu własności nieruchomości;
- 4) wyszczególnienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość lub ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń. Jeżeli dla nieruchomości był prowadzony zbiór dokumentów, we wniosku wskazuje się numer tego zbioru.

Zgodnie § 106 powołanego rozporządzenia do wniosku, o którym mowa w § 105, dołącza się dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości. Obowiązek dołączenia dokumentów stwierdzających nabycie własności nieruchomości nie dotyczy osób, których prawa zostały ujawnione w zbiorze dokumentów.

Przepis § 110 wskazanego wyżej rozporządzenia, odpowiednik dawnego § 24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku powołanego w apelacji, przewiduje możliwość zarządzenia przez sąd obwieszczenia publicznego, w przypadku gdy zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności tego, kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane i określa, jakie elementy tego rodzaju obwieszczenie winno zawierać.

Podkreślić jednak trzeba, iż Sąd może zarządzić dokonanie obwieszczenia wówczas, gdy prawo własności wnioskodawcy „nie zostało dostatecznie wykazane”, a nie w sytuacji, gdy nie zostały dołączone do wniosku żadne dokumenty wykazujące, iż prawo własności opisanej we wniosku nieruchomości istotnie wnioskodawcy przysługuje. Nie jest dopuszczalne zarządzenie obwieszczenia także wówczas, gdy prawo własności zostało wystarczająco udowodnione.

W rozpoznawanej sprawie zarzut niezastosowania powołanego wyżej przepisu dotyczącego zarządzenia obwieszczenia nie może się ostać. Wnioskodawczyni wykazała bowiem swoje prawo własności do udziału wynoszącego (...) w prawie własności nieruchomości objętej wnioskiem, a jednocześnie nie przedstawiła żadnych dowodów nabycia własności nieruchomości w pozostałej części bądź nabycia prawa własności konkretnej działki oznaczonej numerem (...). Zarządzenie obwieszczenia – jak już wyżej wskazano, nie może zastąpić obowiązku złożenia tytułu własności i ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy przedstawiony przez wnioskodawcę tytuł budzi wątpliwości.

Wbrew wywodom apelacji, złożenie mapy do celów prawnych obrazującej, jakie nieruchomości składają się obecnie na nieruchomość objętą zbiorem nr (...), w żadnej mierze nie zastępuje obowiązku dołączenia tytułu własności wykazującego prawo wnioskodawczyni do całej działki nr (...). Dokument geodezyjny nie jest bowiem tytułem własności i służy jedynie do opisu nieruchomości w dziale I księgi wieczystej.

Całkowicie błędny jest przy tym przedstawiony w apelacji pogląd, iż założenie ksiąg wieczystych dla pozostałych nieruchomości składających się na nieruchomość objętą opisanym wyżej zbiorem dokumentów oznacza niejako „automatyczne” zniesienie współwłasności również co do działki nr (...) i wpływa na ocenę treści złożonych przez wnioskodawczynię tytułów własności.

Przede wszystkim należy zauważyć, iż nabycie własności może wynikać z różnych tytułów, w tym również może mieć charakter nabycia pierwotnego np. w wyniku zasiedzenia, uwłaszczenia, decyzji administracyjnej itd. Należy jednak podkreślić, że nabycie fizycznie wydzielonej części nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli np. w drodze zasiedzenia czy uwłaszczenia, nie wywołuje skutków prawnych dla pozostałej części nieruchomości, która nadal jest przedmiotem współwłasności w takich samych udziałach. Innymi słowy – nawet jeśli wszyscy pozostali

współwłaściciele uzyskali tytuły własności do fizycznie wydzielonych części dawnej osady rolnej numer tabeli 32, nie oznacza to jednoczesnego „ustania” współwłasności co do działki nr (...).

Sam fakt istnienia powołanych w apelacji ksiąg wieczystych nie ma zatem żadnego znaczenia dla oceny sytuacji prawnej wnioskodawczyni, nie oznacza bowiem w żadnym razie, iż „przedmiot współwłasności nie istnieje”, a jedynie, iż ogranicza się do obecnej działki nr (...), co do której brak dowodu pozwalającego na ustalenie, iż współwłasność tej konkretnej nieruchomości również została formalnie zniesiona. Należy przy tym podkreślić, iż skarżąca powołując się na założenie innych ksiąg wieczystych i ich treść, nie wskazuje jednocześnie, aby w aktach którejkolwiek z tych ksiąg istniał dokument pozwalający na uznanie, iż nastąpiło formalne zniesienie współwłasności nieruchomości, której częścią była obecna działka nr (...).

W tej sytuacji Sąd Rejonowy prawidłowo dokonał oceny prawnej żądania wnioskodawczyni na podstawie dokumentów zawartych w zbiorze Zd 5367 oraz dołączonych do wniosku stosownie do art. 626⁸ k.p.c.. Z treści tych dokumentów w sposób nie budzący żadnych wątpliwości wynika, iż przedmiotem kolejnych transakcji był jedynie udział we współwłasności większej osady rolnej numer tabeli 32 przestrzeni 6 mórg 241,25 prętów²., a nie wyodrębniona prawnie działka geodezyjna, obecnie oznaczona numerem 14/1. Strony ustalały przy tym jednocześnie sposób korzystania z konkretnej działki, przenosiły na kolejnych nabywców jej posiadanie i zbywały roszczenie o wyodrębnienie użytkowanej działki w określonych granicach.

Umowa sprzedaży z dnia 2 kwietnia 1997 roku rep. A nr 997/1997, sporządzona przez notariusza D. K., z której wynika, iż Spółka (...) spółka z o.o. w W. nabyła od T. S. i I. S. udział wynoszący (...) części w nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), o pow. 38095 m², dla której prowadzony jest zbiór dokumentów Zd. nr (...), została sporządzona prawidłowo, nie został bowiem przedstawiony notariuszowi żaden dokument wskazujący, iż poprzednikom prawnym skarżącej przysługuje prawo własności konkretnej działki, a nie udział we współwłasności większej nieruchomości.

Nawet gdyby jednak współwłasność tej nieruchomości istotnie została zniesiona w sposób formalny wcześniej, co nie zostało przez wnioskodawczynię wykazane, to sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie mógłby dowolnie przyjąć niezgodnie z rzeczywistą treścią umowy z dnia 2 kwietnia 1997 roku, iż przedmiotem tej czynności było zbycie działki nr (...), a nie udziału we współwłasności.

Słusznie także wskazał Sąd Rejonowy, iż założenie księgi wieczystej musi się wiązać z ujawnieniem wszystkich współwłaścicieli, którym w danym momencie przysługuje prawo własności. Nie jest bowiem możliwe ujawnienie udziałów tylko niektórych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 roku sygn.akt VCSK 573/13).

W tej sytuacji, wobec bezzasadności podniesionych w apelacji zarzutów, na podstawie art. 385 w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.