

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2017 r., wydanym w sprawie z wniosku A. P. i E. P. o ujawnienie w dziale I-O księgi wieczystej Nr (...) podziału działki Nr (...) na działki Nr (...) na skutek skargi wnioskodawców na postanowienie referendarza sądowego z dnia 29 września 2017 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji wskazał, że księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...), o łącznym obszarze 5,8823 ha, oznaczonej jako działki Nr (...), a w jej dziale II wpisani są wnioskodawcy jako właściciele do majątkowej wspólności małżeńskiej. Na podstawie wniosku z dnia 13 grudnia 2016 r. (Dz Kw 49485/1) złożonego przez Prezydenta Miasta Ł. ujawniono w księdze podział działki Nr (...) na działki Nr (...), a następnie na podstawie kolejnego wniosku (Dz Kw 49488/16) działka Nr (...) o powierzchni 0,5168 ha została odłączona do księgi wieczystej Nr (...), w której jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody (...) z dnia 18 listopada 2015 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz postanowienia Wojewody (...) z dnia 15 stycznia 2016 r. Podstawą ujawnienia podziału działki Nr (...) w dziale I-O księgi wieczystej była mapa z projektem podziału nieruchomości zaewidencjonowana w (...) Ośrodku Geodezji w dniu 12 maja 2015 r. i zaopatrzona w klauzulę, iż stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej oraz decyzja Wojewody (...) z dnia 18 listopada 2015 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdzająca ten podział, zgodnie z art. 12 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1496). W dniu, w którym decyzja ta stała się ostateczna, działka Nr (...) przeszła na własność Skarbu Państwa.

Sąd meriti przytoczył dalej art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym przy rozpoznawaniu wniosku o wpis do księgi wieczystej bada się jedynie treść księgi oraz treść i formę wniosku i załączonych do niego dokumentów, a w związku z tym wykluczone jest prowadzenie postępowania dowodowego zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu niewynikającej z przedstawionych dokumentów, natomiast konieczne jest wzięcie pod uwagę stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Zaznaczono, że z art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007) wynika, iż podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości, a dane dotyczące nieruchomości gruntowych wpisuje się na podstawie wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej, o ile opatrzone zostaną klauzulą właściwego organu prowadzącego ewidencję stwierdzającą, że są przeznaczone do dokonywania wpisów w księdze wieczystej [§ 78 rozporządzenia 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.)]. Sąd ustalił, że księga wieczysta Nr (...) nie obejmuje obecnie działki Nr (...), ale działkę Nr (...), co wyklucza dokonanie wpisu zgodnego ze zgłoszonym żądaniem – i choć wnioskodawcy złożyli odpowiednie dokumenty, to jednak treść księgi uniemożliwia uwzględnienie ich wniosku. Podniesiono, że chybione są zarzuty powoływane w skardze na czynności referendarza, gdyż ujawnienie podziału działki Nr (...) nastąpiło w oparciu o uzasadniające to dokumenty, a ponadto ograniczona kognicja Sądu wieczystoksięgowego nie zezwala mu na badanie okoliczności wymienionych w treści skargi.

Z postanowieniem tym nie zgodzili się wnioskodawcy, zaskarżając je w całości apelacją i choć w treści złożonego środka zaskarżenia brak wniosków apelacyjnych, to należy założyć, iż ich intencją było żądanie zmiany zaskarżonego orzeczenia przez dokonanie postulowanego wpisu do księgi wieczystej. Skarżący powoływali się na fakt wydania w dniu 16 grudnia 2015 r. decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego odmawiającej wprowadzenia podziału działki Nr (...) na działki Nr (...) do zasobów (...) Ośrodka Geodezji oraz na zarejestrowanie w zasobach (...) Ośrodka Geodezji podziału działki (...) na działki Nr (...) uwidocznionego na mapie podziału nieruchomości z dnia 14 stycznia 2016 r. zaopatrzonej w klauzulę stwierdzającą, że jest przeznaczona do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, zarzucając Sądowi Rejonowemu, że żadnej z tych okoliczności nie wziął pod uwagę przy rozpoznawaniu sprawy. Podnosili ponadto, że wpis w dziale I-O przedmiotowej księgi ujawniający

podział działki Nr (...) na działki Nr (...) był sprzeczny z danymi zawartymi w rejestrze gruntów w chwili dokonywania wpisu, choć to właśnie te dane powinny być podstawą oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Skarżący, powołując się na fakt dołączenia do swojego wniosku dokumentów świadczących o podziale działki (...) na działki Nr (...) i nadających się do dokonywania wpisów w księgach wieczystych z uwagi na sporządzenie ich we właściwej formie i zaaprobowanie przez odpowiednie urzędy (co znajduje wyraz w opatrzeniu ich klauzulą stwierdzającą, że są przeznaczone do dokonywania wpisów w księdze wieczystej), ignorują to, że w myśl art. 626⁸ §2 k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy bada nie tylko treść i formę wniosku i dołączonych do niego dokumentów, ale również treść samej księgi wieczystej. Jak trafnie podniósł Sąd I instancji – w sprawie niniejszej to właśnie treść księgi stoi na przeszkodzie dokonaniu żadanego wpisu. Najprościej rzecz ujmując, aby doszło do uwzględnienia wniosku nie dość jest dysponować dokumentami mogącymi posłużyć dokonaniu wpisu, o jaki skarżący się ubiegają, ale musi także istnieć księga wieczysta o takiej treści, która umożliwiałaby dokonanie żadanego wpisu. Jeśli skarżący powołują się na uwidoczniony w przedstawionej dokumentacji podział działki (...) na działki Nr (...), to ich wniosek mógłby zostać uwzględniony tylko wówczas, gdyby na tej podstawie domagali się ujawnienia tego stanu rzeczy w księdze wieczystej, którą objęta jest działka będąca przedmiotem podziału; za oczywiste trzeba uznać bowiem – co podkreślił Sąd meriti – że niewykonalne jest odnotowanie w określonej księdze podziału działki, która w dziale I-O nie jest ujawniona w chwili składania i rozpoznawania wniosku.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej są okoliczności powoływane przez wnioskodawców i dotyczące ewentualnego nieujawnienia podziału działki (...) na działki (...) we właściwym rejestrze, z czego skarżący wywodzą niezgodność z prawem wpisu w dziale I-O księgi dotyczącego tego podziału. Wskazać należy przede wszystkim, że wnioskodawcy, będący wszakże właścicielami nieruchomości, nie zadbali we właściwym czasie o ujawnienie w księdze prowadzonej dla ich nieruchomości podziału działki (...) na działki Nr (...), zaś po doręczeniu im zawiadomienia o dokonaniu wpisu ujawniającego w dziale I-O odmienny podział tej działki nie zaskarżyli skutecznie tego orzeczenia – chociaż to właśnie w ewentualnym postępowaniu apelacyjnym w tamtej sprawie byłaby właściwa okazja do podniesienia tych okoliczności, na które powołują się obecnie. Zamiast tego właściciele nieruchomości dość niefrasobliwie uchybili terminowi do złożenia apelacji, gdyż – jak wywodził sam A. P. w swym wniosku o przywrócenie terminu – nie analizowali treści otrzymanego z Sądu zawiadomienia (k. 189 akt). Konsekwencją powyższego stało się uprawomocnienie wpisu i zmiana treści księgi, a – jak już kilkakrotnie wspomniano – to właśnie tę treść musi wziąć obecnie pod uwagę Sąd wieczystoksięgowy przy rozpoznawaniu wniosku, nie jest on natomiast uprawniony do badania przy tej okazji – jak chcieliby tego skarżący – prawidłowości uprzednio dokonanych i już prawomocnych wpisów. W efekcie tego nie może zostać objęty kognicją Sądu powoływany przez autorów apelacji brak ujawnienia podziału działki (...) na działki (...) we właściwym rejestrze i choćby okoliczność ta była zgodna z rzeczywistością, to nie zmienia to faktu, że obecna treść księgi, będąca wynikiem uprzednio dokonanych wpisów oraz odłączenia z księgi działki Nr (...), stwierdza, iż księgą tą objęta jest obecnie działka Nr (...), a nie działka Nr (...) – co uniemożliwia ujawnienie jakiegokolwiek podziału tej ostatniej działki, nawet gdyby istotnie odpowiadał on danym z ewidencji stwierdzonym załączonymi do wniosku dokumentami. W chwili obecnej – wskutek wydania i uprawomocnienia się powyżej opisanych orzeczeń Sądu wieczystoksięgowego – nie istnieje już po prostu księga wieczysta o treści, która umożliwiałaby wykorzystanie przedstawionych przez skarżących dokumentów do dokonania postulowanego wpisu. Stanowi to przeszkodę do dokonania wpisu i skutkuje oddaleniem wniosku w myśl art. 626⁹ k.p.c., zaś wnioskodawcy muszą poszukiwać ewentualnej ochrony na innej drodze prawnej.

Z powyższego wynika, że zaskarżone orzeczenie jest w pełni prawidłowe, co uzasadnia oddalenie apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.