

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 21 marca 2019 roku, Nr Dz. Kw. 18247/19, skierowanym do księgi wieczystej (...), Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wniósł o dokonanie wpisu w dziale II wskazanej księgi wieczystej Skarbu Państwa jako współwłaściciela w miejsce G. K. (1), w udziale 1/3 części oraz M. R., w udziale 1/3 części, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 2 czerwca 2017 roku, sygn. akt II Ns 221/12 i postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 maja 2018 roku, sygn. akt III Ca 1913/17.

W dniu 23 maja 2018 roku, w sprawie o Nr Dz. Kw 18247/19, referendarz sądowy dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej (...) zgodnie z żądaniem zawartym we wniosku.

Skargę na powyższy wpis referendarza sądowego złożyła uczestniczka M. R., działająca we własnym imieniu oraz w imieniu uczestniczki G. K. (2). Wskazała, że kwestionowany wpis zaskarża w całości. Wpisowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie wpisu wbrew treści księgi wieczystej,
2. naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1916, ze zm.) przez jego niezastosowanie, w sytuacji ochrony skarżących przez zasadę publicznej wiary ksiąg wieczystych,
3. naruszenie przepisu art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego niezastosowanie.

Powołując się na powyższe podstawy zaskarżenia wpisu wniosła o uchylenie wpisu i jego wykreślenie z księgi wieczystej oraz o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2019r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego:

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy B. (...) nr 6, oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie B-47 o powierzchni 0,1164ha.

Pierwotnymi właścicielami nieruchomości były A. S., H. P. i A. Z., córki H. Z., w udziałach po 1/3 części. Wpisu dokonano w dniu 14 listopada 1964 roku, przy założeniu przedmiotowej księgi wieczystej.

Skarb Państwa nabył udział należący do A. S., na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla m. Łodzi z dnia 22 października 1970 roku, sygn. akt VIII Ko-203/70 (przepadek nieruchomości). Wpisu prawa własności Skarbu Państwa dokonano w dniu 18 maja 1971 roku.

Udział Skarbu stał się z mocy prawa własnością Gminy Ł., z dniem 27 maja 1990 roku, stosownie do przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz.191, ze zm.) – komunalizacja. Wpisu Gminy Ł. dokonano na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 22 marca 1993 roku w dniu 5 sierpnia 1993 roku.

H. P., z domu Z., zmarła w Ł. w dniu 10 maja 1973 roku. Z postanowienia Sądu Powiatowego dla m. Łodzi z dnia 29 kwietnia 1975 roku, sygn. akt V Ns II 652/75 wynika, że spadek po H. P. na podstawie ustawy nabyli: mąż A. P. i syn B. P., po 1/2 części spadku. A. P. zmarł w dniu 25 października 1974 roku, a spadek po nim na podstawie testamentu w całości nabył jego syn B. P.. B. P. zmarł w dniu 1 października 1987 roku, a spadek po nim na podstawie ustawy w całości nabyła jego żona G. P., co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 29 sierpnia

1988 roku, w sprawie o sygn. akt V Ns II 800/88. B. D., poprzednio P., sprzedała w dniu 22 grudnia 2010 roku (not. P. L. w Ł., Rep. A nr 7032/10), przysługujący jej udział w nieruchomości przy B. (...) 6, wynoszący 1/3 część, G. K. (2). Wpis prawa własności G. K. (2) w księdze wieczystej (...) został dokonany w dniu 15 marca 2011 roku.

A. Z., z domu Z., zmarła w Ł. w dniu 3 marca 1982 roku. Spadek po niej nabył w całości, na podstawie testamentu, M. S., co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 15 lipca 1982 roku, sygn. akt V Ns II 480/82. M. S. w dniu 2 lipca 2013 roku (not. P. L. w Ł., Rep. A nr 3352/13), przysługujący mu udział w nieruchomości przy B. (...) 6, wynoszący 1/3 część, sprzedał M. R.. Wpis prawa własności M. R. w księdze wieczystej (...) nastąpił w dniu 30 sierpnia 2013 roku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 2 czerwca 2017 roku, sygn. akt II Ns 221/12, zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 maja 2018 roku, sygn. akt III Ca 1913/17, zostało stwierdzone, że Skarb Państwa nabył w drodze zasiedzenia, z dniem 1 stycznia 1976 roku, „...należące, zgodnie z wpisem z daty zasiedzenia w Dziale II księgi wieczystej (...), do A. Z. w 1/3 oraz do H. P. w 1/3 udziały w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)...”.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że wpis został dokonany prawidłowo, podstawa wpisu, którą stanowiło prawomocne postanowienie o zasiedzeniu udziału w prawie własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, uzasadniała dokonanie zaskarżonego wpisu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła M. R. w imieniu własnym i jako pełnomocnika G. K. (2).

Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu:

1. naruszenie praw materialnego, a to art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018r. poz.1916 ze zm.) przez jego błędną wykładnię polegająca na uznaniu, że osobę która nabyła własność od spadkobiercy wpisanego do księgi wieczystej współwłaściciela nie chroni reguła rękojmi dobrej wiary ksiąg wieczystych oraz przez jego niezastosowanie, w sytuacji ochrony skarżących przez zasadę wiary publicznej wiary ksiąg wieczystych;
2. naruszenie przepisu art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie;
- 3.naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie i dokonanie wpisu wbrew treści księgi wieczystej .

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, bez konieczności ponownego ich przytaczania.

W ocenie Sądu Okręgowego, podniesione przez skarżącą zarzuty naruszenia zarówno przepisów kodeksu postępowania cywilnego jak i ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (tj. Dz.U. Z 2018r. poz. 1916 ze zm.) są całkowicie bezzasadne.

W szczególności, Sąd I instancji nie naruszył art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Stosownie do tego przepisu, rozpoznając sprawę o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, zaś wpis dokonywany jest w granicach wniosku.

Kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie obejmuje rozstrzygnięcia jakichkolwiek sporów np. z zakresu własności. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być rozstrzygane żadne spory ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia, ani też podejmowane ustalenia prowadzące sąd do wniosku, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wieczystoksięgowy nie może rozstrzygać czy istnieją przesłanki do uznania, że uczestnika chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 powołanej ustawy o kwił).

Jeżeli na skutek wpisu stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ten kto tak twierdzi będzie mógł dochodzić usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 powołanej ustawy o kwił. Niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może być usunięta w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu , a jedynie w drodze powództwa o usunięciu tej niezgodności, ponieważ rozstrzygnięcie to wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego, której granice zostały zakreślone art. 626⁸ § 2 k.p.c. (podobny pogląd zaprezentował S. R. w Ustawie o księgach wieczystych i hipotece Komentarz – wydawnictwo (...) -wa 2010 str. 409-411).

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, brak jest jakichkolwiek podstaw do twierdzenia , że Sąd I instancji, utrzymując w mocy zaskarżony wpis, naruszył art. 5 powołanej ustawy o kwił, czy też art. 626⁸ § 2 k.p.c..

Całkowicie bezzasadny jest także zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 34 powołanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W rozpoznawanej sprawie podstawą dokonania wpisu było prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 2 czerwca 2017 roku, sygn. akt II Nas 221/12, zmienione postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 maja 2018 roku, sygn. akt III Ca 1913/17, w którym sąd stwierdził, że Skarb Państwa nabył w drodze zasiedzenia, z dniem 1 stycznia 1976 roku, „...należące, zgodnie z wpisem z daty zasiedzenia w Dziale II księgi wieczystej (...), do A. Z. w 1/3 oraz do H. P. w 1/3 udziały w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)...”.

Zgodzić należy się w pełni z Sądem I instancji, że nabycie prawa w drodze zasiedzenia stanowi nabycie pierwotne. Prawo nabywcy powstaje w takiej sytuacji niezależnie od prawa poprzedniego właściciela. Upływ terminu zasiedzenia prowadzi do nabycia własności przez samoistnego posiadacza i do utraty tego prawa przez dotychczasowego właściciela. W tym stanie rzeczy nie ma znaczenia że w chwili złożenia przez Skarb Państwa wniosku o wpis prawa własności nie były już ujawnione w dziale II księgi wieczystej (...) osoby, które były właścicielami na dzień spełnienia się przesłanek zasiedzenia przez Skarb Państwa.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.