

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 października 2020 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. z udziałem K. O. o odłączenie części lub całości nieruchomości gruntowej i przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej utrzymał w mocy zaskarżony wpis dokonany przez Referendarza Sądowego w dniu 1 lipca 2020 r. w księdze wieczystej nr (...).

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji wskazał, że podstawą dokonanego wpisu był odpis orzeczenia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Ś. w Ł. o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz orzeczenia Sądu Okręgowego w Łodzi o oddaleniu apelacji na to orzeczenie wraz ze stwierdzeniem prawomocności tych orzeczeń i z mapą do zasiedzenia. Sąd pierwszej instancji skonstatował, iż wobec zgodności treści wpisu z treścią i granicami wniosku wpis został dokonany prawidłowo.

Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 5 maja 2020 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” wniosła o:

- odłączenie działki nr (...) o powierzchni 0,0002ha oznaczonej zgodnie z mapą do zasiedzenia sporządzoną przez uprawnionego geodetę i zaewidencjonowaną w (...) Ośrodku Geodezji w dniu 20 listopada 2017 roku za numerem P. (...) (...), jako działka nr (...) w obrębie P-33 o powierzchni 0,0002ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) stanowiącą część działki nr (...),
- przyłączenie ww. działki do księgi wieczystej wnioskodawcy, podmiotu, który zasiedział ww. nieruchomość zgodnie z ww. postanowieniem, do księgi wieczystej o nr (...),
- wpisanie wnioskodawcy – Spółdzielni Mieszkaniowej jako właściciela ww. działki gruntu o adresie Komandorska 12.

Do wniosku załączono odpis orzeczenia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Ś. w Ł. o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz orzeczenia Sądu Okręgowego w Łodzi o oddaleniu apelacji na to orzeczenie wraz ze stwierdzeniem prawomocności tych orzeczeń i z mapą do zasiedzenia.

W dniu 1 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. w osobie referendarza sądowego uwzględnił wniosek dokonując wpisów zgodnie z wnioskiem.

Skargę na powyższe orzeczenie wniosła K. O. w zakresie żądania odłączenia części lub całości nieruchomości gruntowej i przyłączenie jej do istniejącej księgi, w KW NR (...) wskazując, że jakiegokolwiek wpisy powinny być dokonywane dopiero po ostatecznym zakończeniu sprawy, tj. po rozstrzygnięciu postępowania toczącego się przed Sądem Najwyższym. Postanowienie sądu drugiej instancji zostało zaskarżone przez uczestniczkę skargą kasacyjną do Sądu Najwyższego, gdzie toczy się sprawa zarejestrowana pod sygnaturą akt III WSC 15/20. Uczestniczka wniosła o natychmiastowe przywrócenie stanu poprzedniego w księdze wieczystej i wstrzymanie się z dokonywaniem jakichkolwiek wpisów do czasu ostatecznego zakończenia przedmiotowej sprawy w postępowaniu wynikającym z wniesionego nadzwyczajnego środka zaskarżenia.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 9 października 2020 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła K. O., zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu postanowieniu skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 232 k.p.c. poprzez wybiórczą i dowolną interpretację zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności polegającą na wyłącznym oparciu się na dokumentach i wniosku jakie zostały przedłożone przez wnioskodawcę bez weryfikacji całości materiału dowodowego w sprawie, a w szczególności tego, że wpis został dokonany w oparciu o orzeczenie Sądu, od którego została skutecznie wniesiona skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego;
2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego wyjaśnienia sprawy, a w szczególności poprzez pominięcie przy ocenie materiału dowodowego istotnych okoliczności sprawy;
3. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny materiału dowodowego oraz wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia postanowienia;
4. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przytoczenie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia jedynie przepisów prawa będących podstawą rozstrzygnięcia, przy braku wyjaśnienia podstawy prawnej orzeczenia oraz poprzez lakoniczność uzasadnienia;
5. art. 626² § 3 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i uznanie przez Sąd, że działanie referendarza sądowego polegające na dokonaniu przedmiotowego wpisu (do którego dołączyć należy dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej) było prawidłowe, podczas gdy przy prawidłowym zastosowaniu tego przepisu referendarz musiałby odmówić dokonania wpisu, bowiem jego podstawą było orzeczenie sądu, od którego skutecznie wniesiono skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego, a zatem Sąd niezasadnie przyjął, że zaskarżony wpis dokonany przez referendarza sądowego jest prawidłowy, podczas gdy z okoliczności sprawy, a w szczególności z dołączonych dokumentów jasno i wprost wynika, że przedmiotowy wpis nie mógł być w ogóle dokonany;
6. art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i uznanie przez Sąd, że działanie referendarza sądowego, polegające na dokonaniu przedmiotowego wpisu (do którego dołączyć należy dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej) było prawidłowe, podczas gdy przy prawidłowym zastosowaniu tego przepisu referendarz musiałby odmówić dokonania wpisu, bowiem jego podstawą było orzeczenie sądu, od którego skutecznie wniesiono skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego;
7. art. 626⁹ k.p.c. poprzez jego błędne niezastosowanie i nieoddalenie wniosku o wpis w sytuacji, w której brak jest podstaw oraz istnieją przeszkody do jego dokonania w takiej postaci, że nie ma dokumentu, na podstawie którego taki wpis można by dokonać, podkreślenia w tym miejscu wymaga, że orzeczenia sądów powszechnych w przedmiotowej sprawie zostały skutecznie zaskarżone do Sądu Najwyższego.

W konsekwencji podniesionych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez wykreślenie wpisu i oddalenie wniosku o jego dokonanie, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy wskazać, iż zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Ustalenia te Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Zdaniem Sądu Okręgowego postanowienie Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako takie winno się ostać. Podniesione przez apelującą zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy jako nietrafne ocenił zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 232 k.p.c.

Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c. polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów, przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, gdyż obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego, powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, wyznaczające granice dopuszczalności wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (Wyrok SN z 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej oceny materiału dowodowego - skarżący może wykazywać jedynie to, że sąd naruszył ustanowione w art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (Wyrok SA w Katowicach z 20.10.2016 r., V ACa 87/16, LEX nr 2152444).

Odnosnie zaś do zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. godzi się zauważyć, iż przepis art. 232 k.p.c. nigdy przez sąd naruszony zostać nie może. Przepis ten nie nakłada na sąd żadnego obowiązku, ale stanowi o obowiązku wskazywania dowodów przez strony. Nie sposób sobie nawet abstrakcyjnie wyobrazić, w jaki sposób sąd mógłby temu obowiązkowi uchybić (Wyrok SA w Krakowie z 6.06.2017 r., I ACa 45/17, LEX nr 2461476).

W kontekście powyższych uwag stwierdzić należy, że wbrew przekonaniu apelującej, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, przeprowadzona przez Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesiony w tym zakresie zarzut stanowi jedynie nieuzasadnioną i nieopartą dowodami polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji. W całej rozciągłości należy podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, który podkreślił, iż postępowanie wieczystoksięgowe jest swoistym postępowaniem rejestrowym, mającym na celu ujawnianie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości w oparciu o przedstawione dokumenty. Sąd wieczystoksięgowy ma ograniczoną kognicję i opiera ją wyłącznie o przedłożone dokumenty. Poza granicami kognicji sądu wieczystoksięgowego pozostaje rozstrzyganie jakichkolwiek sporów. Powyższych zapatrywań i prawidłowego oparcia się przez Sąd na przedstawionych dokumentach i samym wniosku nie zmienia fakt toczącego się postępowania w wyniku wniesienia przez skarżącą skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego. Materiał dowodowy przedstawiony przez wnioskodawcę w postaci odpisu orzeczenia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Ś. w Ł. o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz orzeczenia Sądu Okręgowego w Łodzi o oddaleniu apelacji na to orzeczenie wraz ze stwierdzeniem prawomocności tych orzeczeń i z mapą do zasiedzenia stanowił wystarczającą podstawę do dokonania prawidłowego wpisu, a samo wniesienie skargi kasacyjnej nie ma automatycznego wpływu na wykonalność czy skuteczność orzeczenia. Fakt wniesienia przez skarżącą nadzwyczajnego środka zaskarżenia w postaci skargi kasacyjnej od postanowienia jest pozbawiony znaczenia dla biegu postępowania o wpis. Nie ma racji skarżąca eksponując twierdzenia, jakoby wydane orzeczenie nie było ostateczne i nie mogło stanowić podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wyrażającego przez skarżącą przekonania o konieczności wstrzymania się z dokonaniem wpisu do zakończenia procedury w Sądzie Najwyższym nie sposób uznać za prawidłowe. Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest bowiem stanem

rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku (Uchwała SN(7z) z 16.12.2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84).

Wbrew zarzutowi skarżącej nie naruszył teza Sąd Rejonowy zasad sporządzania uzasadnień orzeczeń określonych w art. 327¹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. (dawny art. 328 § 2 k.p.c.). W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym obraza powyższego przepisu może stanowić uzasadniona podstawa środka zaskarżenia tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku (postanowienia) nie zawiera wszystkich koniecznych wymienionych w tym artykule elementów, bądź dotknięte jest istotnymi wadami, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. Z treści uzasadnienia Sądu Rejonowego w oczywisty sposób wynika treść dokonanych ustaleń oraz motyw, którymi kierował się Sąd przy dokonywaniu oceny prawnej. Ustalenia te są prawidłowe i zostały poczynione w oparciu o wszystkie przeprowadzone dowody, których ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów skarżącej, iż Sąd pierwszej instancji naruszył przepis art. 626⁸ § 1 k.p.c., stosownie do którego wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególnie przewiduje dokonanie wpisu z urzędu oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c., który reguluje zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, w sposób mający wpływ na rozstrzygnięcie tej sprawy. Zgodnie z tym przepisem sąd rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wykładnia powyższego uregulowania wielokrotnie była dokonywana w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Wskazuje się, iż ograniczona kognicja sądu wyłącza nie tylko badanie innych dokumentów, niż dołączone do wniosku lub znajdujące się w aktach księgi wieczystej, ale także okoliczności, które nie wynikają z wniosku o wpis, dołączonych do niego dokumentów ani z treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku o wpis. Niedopuszczalne jest prowadzenie w postępowaniu o wpis postępowania dowodowego mającego na celu poszukiwanie podstawy wpisu, która nie wynika z dokumentów dołączonych do wniosku (por. postanowienie z dnia 11 marca 2015 r. II CSK 280/15, postanowienie z 26 czerwca 2014 r. II CSK 544/13). Sąd Okręgowy w pełni podziela to stanowisko.

Zdaniem Sądu Okręgowego jest rzeczą niewątpliwą, iż Sąd Rejonowy wydając zaskarżone postanowienie oparł je na ustaleniach dokonanych właśnie w oparciu o tak rozumianą kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. W uzasadnieniu swojego postanowienia Sąd pierwszej instancji wprost wskazywał na zakres tej kognicji, podnosząc iż przekracza ją postępowanie mające na celu uzyskanie dokumentów mających stanowić podstawę żądanego wpisu. Stanowisko Sądu Rejonowego w tej kwestii było trafne. Sąd pierwszej instancji w toku postępowania ani nie wykroczył poza ramy kognicji określonej w art. 626⁸ § 2 k.p.c., ani nie pominął jakiegokolwiek elementu, który w ramach swojej kognicji miał obowiązek uwzględnić, rozpoznając przedmiotowy wniosek. Z tych powodów powyższy zarzut nie może zostać uznany za trafny.

Podzielić należy także stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż dokumenty przedłożone przez wnioskodawcę wraz z wnioskiem mogły stanowić podstawę wpisu, a zatem prawidłowo Sąd ten uznał, że nie zachodzi przeszkoda do jego dokonania. Implikuje to jednocześnie stwierdzenie, iż nie sposób podzielić zapatrywania skarżącej naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 626² § 3 k.p.c., gdyż do wniosku zostały dołączone dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Oдноśnie zaś do zarzutu naruszenia art. 626⁹ k.p.c., zgodnie z tym przepisem sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. W powyższej sprawie brak było przeszkód do dokonania wpisu, a wbrew stanowisku skarżącej w szczególności za przeszkodę taką nie można uznać wniesienia skargi kasacyjnej z przyczyn już wyżej wskazanych.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż wywiedziona apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.