

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Żak (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Danuta Silska

SO Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa – Starosty (...)

o założenie księgi wieczystej, wpis własności i zarządzenie obwieszczenia publicznego

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu z dnia 4 lipca 2016 r.

Dz. Kw (...)

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań-Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSO Danuta Silska SSO Tomasz Żak SSO Ryszard Małecki

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę (...), o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) położonej w obrębie G., gmina D., dla której nie jest prowadzona żadna księga wieczysta, i dokonanie wpisu własności na rzecz Skarbu Państwa oraz wydanie zarządzenia obwieszczenia publicznego w trybie § 24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd wskazał, że dokumenty dołączone do wniosku (wypis i wyrys dla przedmiotowej działki oraz zaświadczenie Starosty (...)) nie dawały podstaw do jego uwzględnienia, gdyż nie potwierdzają nabycia własności. Wnioskodawca nie wskazał również przepisu, z którego wynikałoby nabycie prawa własności nieruchomości ex lege. Co do zarządzenia obwieszczenia publicznego, Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że następuje ono w przypadku, gdy zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności tego, kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane. Owo obwieszczenie nie może jednak stanowić o prawie własności, zaś poza kognicją sądu wieczystoksięgowego leży prowadzenie w imieniu i na rzecz wnioskodawcy postępowania dowodowego i podejmowania czynności zmierzających do ułatwienia zgromadzenia przez wnioskodawcę koniecznych do wpisu dokumentów.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodził się wnioskodawca i dlatego zaskarżył je w całości apelacją, zarzucając mu:

- naruszenie przepisów § 107 i § 108 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, jak też § 24 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie wymienionych przepisów przy rozpatrywaniu przedmiotowego wniosku,

- naruszenie przepisów art. 686⁸ § 2 kpc w zw. z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (w skrócie: ukwh) poprzez przyjęcie, że Skarb Państwa winien przedłożyć dokument, który mógłby stanowić podstawę wpisu prawa własności w nowo założonej księdze wieczystej dla przedmiotowej działki,

- naruszenie przepisów § 107 i § 108 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym oraz § 24 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów w zw. z art. 1 ukwh poprzez przyjęcie, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił, iż przysługujące mu prawo własności do działki objętej wnioskiem, w szczególności uwzględniając funkcję ksiąg wieczystych wynikającą z art. 1 ukwh.

W konkluzji skarżący domagał się uchylenia postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Prawdą jest, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 kpc, rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z kolei art. 31 ust. 1 ukwh stanowi, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy szczególne nie określają innej formy dokumentu. Od wskazanej ogólnej reguły istnieje jednak wyjątek, przewidujący poszerzoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, który ma zastosowanie w niniejszej sprawie. Podstawą założenia księgi wieczystej i jednoczesnego wpisu prawa własności może być bowiem także inna niż określona w wyżej przytoczonym przepisie ukwh kategoria dokumentów.

Na mocy obowiązującego w chwili składania wniosku § 108 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (pomimo uchylenia tego rozporządzenia od 1 lipca 2016 r., wskazany przepis znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw) starczy, ażeby osoba składająca wniosek o założenie księgi wieczystej dysponowała dokumentami dostatecznie wykazującymi, że jest właścicielem, przy czym dokumenty te nie byłyby wystarczające do założenia księgi wieczystej i wpisania jej prawa w trybie "zwykłym". W takim wypadku sąd zakłada księgę wieczystą i dokonuje wpisu własności oraz zarządza ogłoszenie publiczne. Unormowanie to stosuje się wtedy, gdy przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty nie wykazują w sposób dostateczny prawa własności, lecz jedynie uprawdopodobniają w wysokim stopniu prawo własności nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2009r., IV CSK 311/08).

Nietrafnie zatem uznał Sąd pierwszej instancji, że dokumenty załączone do wniosku nie dały podstaw do jego uwzględnienia, gdyż nie potwierdzały nabycia prawa własności. Z brzmienia przepisu § 108 rozporządzenia jasno wynika, że znajduje on zastosowanie w sytuacji, gdy zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności osoby, która ma być wpisana, nie zostało dostatecznie wykazane. Stosowanie tej procedury w innym wypadku byłoby bezprzedmiotowe, gdyż wówczas istniałaby podstawa do dokonania wpisu bez potrzeby zarządzenia obwieszczenia publicznego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2010 r., I CSK 222/09). Wskazany przepis pozostawia zatem sądowi wieczystoksięgowemu możliwość oceny dokumentu (dowodu), co do tego, czy dostatecznie wykazuje on prawo własności wnioskodawcy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 447/12).

W ocenie Sądu Okręgowego, załączone do wniosku dokumenty, z których wynika, że działka nie miała odpowiednika w katastrze nieruchomości (zaświadczenie z 5 stycznia 2016 r.), zaś w rejestrze gruntów jako właściciel figuruje Skarb

Państwa (wypis i wyrys z rejestru z 10 listopada 2015 r.), mogą być zaliczone do środków dowodowych, o których wspomina § 108 rozporządzenia, gdyż uprawdopodobniają w wysokim stopniu, że prawo własności przysługuje Skarbowi Państwa.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 4 kpc i art. 108 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

SSO Danuta Silska SSO Tomasz Żak SSO Ryszard Małecki