

Sygn. akt: VII Ca 538/12

POSTANOWIENIE

Dnia 3 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Koszalinie VII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia SO Tadeusz Szkudlarek (spr.)

Sędziowie: SO Barbara Lubner, SO Wiesława Stawczyk

Protokolant: st. sekr. sądowy Izabela Wałęga

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2013 roku w Koszalinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. P.

z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Koszalinie

z dnia 26 kwietnia 2012 roku,

sygn. akt Dz. Kw 3238/12

(Kw nr (...)),

p o s t a n a w i a :

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nakazać Sądowi Rejonowemu w Koszalinie, aby w dziale I księgi wieczystej (...) - prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność A. P. i położonej we wsi B., gminie M., powiecie (...) - wpisał trzy działki niezabudowane położone w tejże wsi: nr 51 (grunty orne 0,23 ha i drogi (...) ha), nr 82/1 (łąki trwałe 0,82 ha i rowy 0,05 ha) i nr 102/1 (łąki trwałe 1,78 ha, nieużytki 0,009 ha i rowy 0,13 ha) oraz nową powierzchnię nieruchomości 23,7000 ha w miejsce 20,5700 ha -

na podstawie

1. wniosku z 15.02.2012 r., Dz. Kw 3238/12 (k.71-73 i 99);
2. decyzji nr GOT-472/66/79 z 14.05.1979 r. Urzędu Wojewódzkiego w K. (k.150 poz.2);
3. wykazu oświadczeń uczestników wymiany gruntów we B. z 6.07.1979 r. (k.150 poz.1);
4. wykazu zmian gruntowych we wsi B. nr (...) z 28.12.1979 r. (k.150 poz.4);
5. decyzji nr GOT-473-/66/79 z 13.09.1979 r. Urzędu Wojewódzkiego w K. (k.150 poz.3);
6. wykazu zmian gruntowych we wsi B. z 10.04.1996 r. (k.150 poz.6);

7. decyzji nr GG.I.7410-2-213/96 z 31.12.1996 r. Urzędu Rejonowego w K. (k.94);

8. wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej z 3.11.2010 r. ze Starostwa Powiatowego w S. (k.100-101).

(-) B. L. (-) T. S. (-) W. S.

Sygn. akt: VII Ca 538/12

UZASADNIENIE

Sąd Powiatowy w S. w dniu 14 grudnia 1959 r. wydał postanowienie o założeniu księgi wieczystej Kw (...) dla nieruchomości położonej we wsi B., gromadzie O., powiecie (...), składującej się z siedmiu działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 11,56 ha, której właścicielem na podstawie aktu nadania nr 55 z 1 kwietnia 1959 r. stał się A. P., syn W. i M.. Ta nieruchomość razem z udziałem A. P. w 1/2 części w zabudowanej działce siedliskowej w B. o obszarze 0,45 (opisanej w księdze wieczystej Kw (...)) stanowiła gospodarstwo rolne.

Notarialną umową darowizny z 8 marca 1969 r. A. P. i W. P. przenieśli własność gospodarstwa rolnego, opisanego w księgach wieczystych Kw (...) i Kw (...), na swojego syna A. P.. Na podstawie tej umowy ówczesne Państwowe Biuro Notarialne w S. w dniu 8 marca 1969 r. wpisało obdarowanego jako właściciela do ksiąg wieczystych Kw (...) i Kw (...) (dawniej Kw (...) i (...)).

Notarialną umową sprzedaży z 14 listopada 1972 r. A. P. nabył od Skarbu Państwa dwie działki położone w B.: nr 34/3 o obszarze 0,87 ha i nr 103 o obszarze 3,62 ha. Nieruchomość powiększyła się do 16,05 ha.

[Uwaga SO: W aktach księgi aż do lutego 2012 r. nie było śladu zmian w konfiguracji nieruchomości, jakie wystąpiły w 1979 r. Wtedy to w ramach postępowania wymiennego A. P. oddał Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Państwowy Fundusz Ziemi swoje działki nr (...), a w zamian otrzymał od (...) działki nr (...). Wkrótce działki skarbowe nr (...) zostały połączone z działkami skarbowymi nr (...) w jedną działkę skarbową nr (...)].

Notarialną umową sprzedaży z 24 września 1982 r. A. P. nabył od Skarbu Państwa trzy działki położone w B.: nr 35/3 o obszarze 2,11 ha, nr 82/2 o obszarze 0,68 ha i nr 108/1 o obszarze 1,16 ha. Nieruchomość powiększyła się do 20,00 ha.

Prawie rok później, notarialną umową sprzedaży z 30 sierpnia 1983 r. A. P. nabył od Skarbu Państwa działkę nr (...) o obszarze 3,24 ha. Nieruchomość powiększyła się do 23,24 ha.

Po ostatniej z wymienionych transakcji w księdze wieczystej Kw (...) (dawniej Kw (...)) ujawnionych było trzynaście działek o numerach: 33, 34/3, 35/3, 36, 50, 71, 82/2, 83, 98, 98/1, 98/2, 103 i 108/1. Taki stan działki I księgi wieczystej przetrwał bez zmian do 1997 r. Kilka lat wcześniej, z dniem 1 stycznia 1992 r., zostały zlikwidowane państwowe biura notarialne, a prowadzenie ksiąg wieczystych przekazano sądom, w których utworzono wydziały ksiąg wieczystych. Taki wydział powstał także w Sądzie Rejonowym w Koszalinie. Wtedy księga wieczysta Kw (...) otrzymała nowy numer Kw (...), który nosi do dziś (w systemie elektronicznym ta księga ma oznaczenie (...)).

W dniu 21 stycznia 1997 r. były Urząd Rejonowy w K. zawiadomił Sąd Rejonowy w Koszalinie o zmianach w obrębie nr 185 w B., gminie M., które wystąpiły na skutek modernizacji ewidencji gruntów, przeliczeniu klasyfikacji i włączeniu rowów. W związku z powyższym według (...) w miejsce działki nr (...) o obszarze 3,24 ha należy wpisać działkę nr (...) o obszarze 3,29 ha, zaś w miejsce działki nr (...) o obszarze 3,62 ha należy wpisać działkę nr (...) o obszarze 3,64 ha. Sąd Rejonowy w Koszalinie w dniu 21 stycznia 1997 r. ujawnił te zmiany w dziale I księgi wieczystej Kw (...), w tym nową powierzchnię całej nieruchomości 23,31 ha.

W dniu 18 marca 1997 r. były Urząd Rejonowy w K. zawiadomił Sąd Rejonowy w Koszalinie o zmianach w numeracji działek w obrębie 185 w B., gminie M., które były następstwem modernizacji ewidencji gruntów, przeliczenia klasyfikacji i włączenia rowów. W związku z tym w miejsce działki nr (...) o obszarze 1,16 ha należy wpisać działkę

nr (...) o obszarze 1,18 ha. Sąd Rejonowy w Koszalinie w dniu 25 marca 1997 r. ujawnił te zmiany w dziale I księgi wieczystej Kw (...), w tym nową powierzchnię całej nieruchomości 23,33 ha.

W dniu 24 czerwca 1997 r. były Urząd Rejonowy w K. zawiadomił Sąd Rejonowy w Koszalinie, że w księdze wieczystej Kw (...) należy dokonać zmian polegających na wykreśleniu działek nr (...). Swoje stanowisko Urząd uzasadnił tym, że działka nr (...) o obszarze 3,24 ha wpisana na podstawie aktu notarialnego z 30 sierpnia 1983 r. została utworzona z czterech działek: nr (...) (o obszarze 2,15 ha i 0,46 ha), które były wpisane w dziale I już w dniu założenia księgi wieczystej, oraz działek nr (...) (o obszarze 0,44 ha i 0,23 ha), które nie miały założonej księgi wieczystej i stanowiły własność Skarbu Państwa. Zatem powierzchnia działek nr (...) została w księdze wieczystej ujęta podwójnie: raz jako działki nr (...) (razem 2,61 ha) oraz powtórnie w działce nr (...) (3,24 ha), która od stycznia 1997 r. ma nr 98/3 (obszar 3,29 ha). Sąd Rejonowy w Koszalinie w dniu 24 czerwca 1997 r. wykreślił z działu I księgi wieczystej działki nr (...) i wpisał nową powierzchnię ogólną nieruchomości 20,72 ha.

Aktem notarialnym z 21 marca 2001 r. A. P. sprzedał W. C. działkę nr (...) o powierzchni 0,1500 ha. Sprzedana działka w dniu 7 listopada 2001 r. została odłączona od księgi wieczystej Kw (...) i założono dla niej nową księgę wieczystą Kw (...) ze stosownymi wpisami na rzecz W. C.. W księdze wieczystej Kw (...) Sąd Rejonowy wpisał nowy obszar nieruchomości 20,57 ha.

Od 7 listopada 2011 r. do dziś wpisy w dziale I księgi wieczystej Kw (...) nie uległy zmianie. Figuruje w nim dziesięć działek o numerach (...) o łącznym obszarze 20,5700 ha (zob. wydruk zupełny treści księgi wieczystej (...) według stanu z 13.06.2012 r.: k.132-135).

W dniu 15 lutego 2012 r. do Sądu Rejonowego w Koszalinie wpłynął wniosek A. P. o ujawnienie w księdze wieczystej Kw (...) trzech nowych działek: nr (...) (obszar 0,26 ha), nr 82/1 (obszar 0,87 ha) i nr 102/1 (obszar 2,00 ha). Wnioskodawca dołączył do wniosku następujące dokumenty jako podstawę wpisu:

1. kopię decyzji nr GOT-472/66/79 z 14 maja 1979 r. Urzędu Wojewódzkiego w K. Wydział (...), Leśnictwa i Skupu w sprawie podjęcia postępowania wymiennego niezabudowanych gruntów na terenie wsi B., gminie M. [decyzja dotyczyła gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, A. P. i trzech innych rolników z B.]

(zob. tę decyzję k.75-76)

2. kopię załącznika do protokołu okazania projektu wymiany z 6 lipca 1979 r. - w postaci "Wykazu oświadczeń uczestników wymiany gruntów" we wsi B., gminie M. z 6 lipca 1979 r. [wykaz obejmował grunty (...), A. P. i trzech innych rolników oraz oświadczenia tychże osób]

(zob. ten "Wykaz oświadczeń" k.77-78)

3. kopię Wykazu zmian gruntowych sporządzonego 28 grudnia 1979 r. przez geodetę A. K., dotyczącego działek we wsi B., gminie M., należących do (...), A. P. i innych rolników indywidualnych [wynikało z niego, że A. P. miał oddać Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez (...) swoje działki nr (...) o łącznym obszarze 2,61 ha, a w zamian otrzymać działki Skarbu Państwa z zasobu (...) nr 51 (0,26 ha), nr 82/1 (0,87 ha) i nr 102 (1,99 ha) - razem 3,12 ha]

(zob. wykaz zmian gruntowych k.79-82)

4. kopię decyzji nr GOT-473/66/79 z 13 września 1979 r. Urzędu Wojewódzkiego w K. Wydział (...), Leśnictwa i Skupu w sprawie zatwierdzenia projektu wymiany niezabudowanych gruntów na terenie wsi B., gminie M. [w punkcie 1 tej decyzji orzeczono o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów na terenie wsi B. o ogólnym obszarze 23,50 ha, który to projekt sporządził i wykazał na mapie geodeta A. K. - na decyzji umieszczono klauzulę, że decyzja jest ostateczna; odpisy decyzji otrzymali A. P. i inni uczestnicy postępowania]

(zob. tę decyzję k.92-93)

5. kopię decyzji byłego Urzędu Rejonowego w K. z 31 grudnia 1996 r. nr GG.I.7410-2-213/96 o zmianie działki nr (...) o obszarze 1,9900 ha w działkę nr (...) o obszarze 2,0000 ha, która była wynikiem włączenia rowów do tej działki

(zob. tę decyzję k.94)

6. oryginalny Wypis z rejestru gruntów i Wyrys z mapy ewidencyjnej z 3 listopada 2010 r., sporządzony przez Starostwo Powiatowe w S. [wynika z niego, że położone w B., gminie M., działki nr (...) (obszar 0,26 ha), nr 82/1 (obszar 0,87 ha) i nr 102/1 (obszar 2,00 ha) stanowią własność A. P., syna A. i W. i że ujawnione są w księdze wieczystej Kw (...)].

(zob. ten wypis i wyrys k.100)

Dokumenty wymienione wyżej w punktach 1-5 to kserokopie oryginałów potwierdzone za zgodność w dniu 3 lutego 2012 r. przez notariusza E. K. ze S..

Sąd Rejonowy w Koszalinie zarządzeniem z 20 lutego 2012 r. zwrócił wniosek A. P. wobec jego nieopłacenia (k.97). Kilka dni później A. P. uścił opłatę sądową (k.106). Wniosek został wpisany ponownie pod nr Dz. Kw 3238/12.

Referendarz sądowy w (...) sądzie postanowieniem z dnia 8 marca 2012 r. oddalił wniosek A. P. (k.106). Na to postanowienie wnioskodawca złożył skargę (k.109-110).

Sąd Rejonowy w Koszalinie w osobie sędziego rozpoznał tę skargę i postanowieniem z 26 kwietnia 2012 r. Dz. Kw 3238/12, oddalił wniosek. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Rejonowy stwierdził, że istnieje przeszkoda do wpisu, gdyż przedłożone dokumenty nie pochodzą od organów państwowych, które je wydały, bo są to kserokopie poświadczone przez notariusza. Przewidziana w art.31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zasada notarialnego poświadczenia podpisu na dokumencie, która ma stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, nie odnosi się do dokumentów urzędowych w rozumieniu art.244 k.p.c. (orz. SN z 9 marca 2005 r., III CK 132/04, a także orz. SN z 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97). Do takich dokumentów urzędowych niewątpliwie należy decyzja administracyjna, ale musi ona pochodzić od organu, który ją wydał. Tego wymogu nie spełniają trzy decyzje dołączone do wniosku.

(k.177-119 postanowienie z 26.04.2012 r.)

Wnioskodawca w apelacji od postanowienia z 26 kwietnia 2012 r. domaga się jego zmiany przez dokonanie w księdze wieczystej żądanych wpisów, ewentualnie - uchylenie postanowienia z przekazaniem sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu apelacji wnioskodawca nie zgodził się ze stanowiskiem sądu, że tylko oryginały dokumentów mogą stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, bo według art.109 prawa o notariacie wpisy aktów notarialnych mają moc prawną oryginału, zaś w myśl art.112 tegoż prawa do wyciągów i odpisów poświadczonych za zgodność przez notariusza stosuje się zasady, odnoszące się do wpisów. Oryginały dokumentów znajdują się w Starostwie Powiatowym w S. i ten urząd mu ich nie wyda. Starosta zgodził się jedynie udostępnić te dokumenty notariuszowi, który sporządził ich kserokopie i poświadczył za zgodność z oryginałami. A. może uporządkować stan prawny swojej nieruchomości tylko z pomocą takich odpisów. Wcześniej próbował to uczynić w drodze powództw o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem prawnym, ale Sąd Rejonowy w Koszalinie wyrokiem z 19 grudnia 2011 r., I C 302/11, takie powództwo oddalił. W tych okolicznościach odmowa wpisu w oparciu o przedłożone dokumenty, jeśli stanowisko Sądu Rejonowego się utrzyma, doprowadzi do tego, że faktyczny stan prawny nieruchomości nie będzie mógł być ujawniony w księdze wieczystej.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) nie zajął stanowiska wobec apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Słuszne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że zasada notarialnego poświadczenia podpisów na dokumentach będących podstawą wpisu do księgi wieczystej nie odnosi się do dokumentów urzędowych w rozumieniu art.244 § 1 k.p.c. Obowiązek dołączenia do wniosku o wpis dokumentów sporządzonych we właściwej formie i o określonej

treści spoczywa na wnioskodawcy (art.6262 § 3 k.p.c.). Sąd pozornie może się wydawać, że sąd postąpił prawidłowo, z góry oddalając wniosek, tj. bez wezwania wnioskodawcy do nadesłania dokumentów we właściwej formie. Wszakże z pism wnioskodawcy wynikało, że nie wiedział on, jak takie dokumenty zdobyć w sytuacji, gdy nie istnieją organy administracyjne, które te dokumenty sporządziły i mogłyby je przechowywać (chodzi tu o były Urząd Wojewódzki w K. i były Urząd Rejonowy w K., które zostały zlikwidowane z dniem 31 grudnia 1998 r.), a bardzo chciałby uporządkować stan prawny swojej nieruchomości. Tu należy zauważyć, że także w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd może udzielić stronom i uczestnikom postępowania występującym bez adwokata lub radcy prawnego niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych (art.5 k.p.c.). W postępowaniu nieprocesowym jest to uzasadnione także tym, że z reguły interes publiczny w uzyskaniu określonego rozstrzygnięcia przeważa nad interesem prywatnym albo jest z nim równorzędny. Tak jest w postępowaniu wieczystoksięgowym. Państwo bowiem ma interes w tym, aby księgi wieczyste ujawniały rzeczywisty stan prawny nieruchomości w Polsce (art.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Z powyższych powodów Sąd Okręgowy zwracał się do różnych instytucji państwowych, aby ustalić miejsce przechowywania oryginałów dokumentów, których kopie A. P. dołączył do wniosku (k.137 - do (...) Urzędu Wojewódzkiego w S. Delegatury w K., k.140 - do Archiwum Państwowego w K., k.142 - do Starostwa Powiatowego w K.). Odpowiedzi były negatywne. Ostatecznie oryginalne odpisy tych dokumentów ze stosowanymi klauzulami, pieczęciami i podpisami Sądowi Okręgowemu w Koszalinie udało się uzyskać w dniu 28 marca 2013 r. ze Starostwa Powiatowego w S. (k.149 pismo przewodnie Starostwa i k.150 koperta z oryginalnymi odpisami dokumentów).

Starostwo Powiatowe w S. w zakresie gospodarki nieruchomościami na terenie powiatu (...) jest następcą prawnym byłego Wydziału (...), Leśnictwa i Skupu Urzędu Wojewódzkiego w K. oraz Urzędu Rejonowego w K.. Z tego powodu sporządzone przez Starostwo Powiatowe w S. odpisy z posiadanych przez nie oryginałów decyzji i innych dokumentów byłego Urzędu Wojewódzkiego w K. i byłego Urzędu Rejonowego w K. odnoszące się do gruntów w obecnym powiecie (...) mają taką samą moc, jak odpisy tych dokumentów wydane przez te organy do 31 grudnia 1998 r. (a więc wydane w okresie, gdy jeszcze istniały). To oznacza zaś, że znajdujące się w kopercie k.150 odpisy dokumentów stanowią wystarczającą podstawę do wpisu do księgi wieczystej.

Badając treść wniosku, treść dokumentów nadesłanych przez Starostwo Powiatowe w S. (k.150) i oryginalnego wypisu i wrysu trzech działek (k.100-101) oraz treść księgi wieczystej, Sąd Okręgowy uznał, że obecnie żadnych przeszkód do wpisu nie ma (art.6268 § 2 i art.6269 k.p.c.). Sąd Okręgowy w rozliczeniu powierzchni zmienionej w wyniku wymiany gruntów nie uwzględnił działek nr (...), gdyż te działki zostały wykreślone z księgi wieczystej Kw (...) w dniu 21 stycznia 1997 r. na skutek zawiadomienia Urzędu Rejonowego w K. (zob. wyżej - ustalenia faktyczne).

Z wszystkich wyżej wymienionych względów zaskarżone postanowienie należało zmienić i orzec jak w sentencji (art.386 § 1 w związku z art.62610 § 3 i art.13 § 2 k.p.c.).

(-) B. L. (-) T. S. (-) W. S.