

Sygn. akt II Ca 1052/13

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

Sędziowie: SO Marzenna Ernest

SO Zbigniew Ciechanowicz

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. P.

z udziałem Gminy W. i D. B.

o sprostowanie usterki wpisu

na skutek apelacji uczestnika Gminy W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu

z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. akt Dz. Kw (...), KW nr (...)

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu oddalił wniosek i ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, iż we wniosku z dnia 17 maja 2013 r. M. P. domagał się dokonania wpisu, polegającego na wykreśleniu z Kw (...) wpisu prawa własności na rzecz Gminy W.. Wnioskodawca podał, że współwłaścicielami nieruchomości są obecnie wyłącznie on, jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) objętego Kw (...) oraz właściciel lokalu nr (...) objętego Kw (...), natomiast przy wykonywaniu wpisów prawa własności na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali popełniony został błąd polegający na niedokonaniu jednocześnie wykreślenia prawa własności, które uprzednio wpisane było na rzecz Gminy W.. Ponadto wnioskodawca zaznaczył, że nikt z zainteresowanych nie miał powodu do zaskarżenia błędnie dokonanych wpisów, gdyż treść doręczonych im zawiadomień nie wskazywała na wystąpienie tego błędu.

Postanowieniem z 28 czerwca 2013 r. referendarz sądowy oddalił wniosek M. P.. Orzeczenie to zaskarżyli wnioskodawca i Gmina W..

Rozpoznając skargę na postanowienie referendarza sądowego, Sąd I instancji wyjaśnił, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd, rozpoznając wnioski o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), sąd oddała wnioski o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania (art. 626⁹ k.p.c.).

Nie kwestionując twierdzeń wnioskodawcy i uczestniczki co do aktualnego, rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości objętej Kw (...), Sąd Rejonowy stwierdził, że dokonanie żądanej przez M. P. zmiany treści księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym jest niemożliwe. Słusznie referendarz sądowy zauważył, że wpisy dokonane w Kw (...) wskutek odłączenia z niej lokali mieszkalnych nr (...) nie zostały zaskarżone przez żadnego z uczestników postępowania i w związku z tym obecnie mają one walor prawomocnych orzeczeń sądu. Wykreślenie wpisu prawa własności, dokonywane wraz z wpisem prawa własności na rzecz nowego właściciela (osoby, która nabyła prawo własności od właściciela uprzednio wpisanego) jest elementem wpisu równorzędnym z samym zamieszczeniem w treści księgi wieczystej zapisu ujawniającego prawo nowego właściciela. Stąd też dokonanie wpisu na rzecz osoby, która nabyła prawo własności od uprzednio ujawnionego właściciela, bez jednoczesnego wykreślenia wpisu prawa tegoż poprzedniego właściciela jest błędne i powoduje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W sytuacji, gdy taki nieprawidłowy wpis uzyska prawomocność, usunięcie niezgodności powstałej wskutek jego dokonania, w ocenie Sądu Rejonowego, nie jest już możliwe w ramach postępowania wieczystoksięgowego, a jedynie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Okoliczność, iż między poprzednim a obecnym właścicielem nie ma sporu co do tego, komu przysługuje nieprawidłowo ujawnione prawo nie umożliwia dokonania odpowiedniej korekty treści księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym, gdyż zmiana treści prawomocnego wpisu, dokonywana na podstawie dokładnie tych samych okoliczności faktycznych i prawnych, stałaby w oczywistej sprzeczności z przepisem art. 365 i 366 k.p.c. Jakkolwiek instytucja powagi rzeczy osądzonej w ramach postępowania wieczystoksięgowego, obowiązuje w postaci mocno odbiegającej od jej „procesowej” formy, to jednak nie można uznać, iż w tym szczególnym postępowaniu nie obowiązuje ona w ogóle, gdyż żadne przepisy kodeksu postępowania cywilnego podstawy do takiego twierdzenia nie daje. Dokonanie zmiany treści prawomocnego orzeczenia, jakim jest wpis w księgę wieczystej, na wniosek oparty na tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, na których opierało się także żądanie, w uwzględnieniu którego dokonano wadliwego wpisu stanowiłoby niewątpliwie ponowne orzekanie w tym samym przedmiocie na tych samych podstawach i nie dałoby się pogodzić z jakąkolwiek, obowiązującą w postępowaniu wieczystoksięgowym, postacią powagi rzeczy osądzonej.

Na marginesie jedynie Sąd I instancji dodał, że podnoszona przez skarżących treść zawiadomień w istocie rzeczy była prawidłowa i uważa jej analiza powinna być właśnie naprowadzić na trop błędnego sposobu dokonania wpisu prawa własności na rzecz właścicieli poszczególnych lokali. W zawiadomieniach tych bowiem każdorazowo (tj. po odłączeniu każdego lokalu) wskazywano, że w dziale II macierzystej księgi wieczystej wpisano właściciela lokalu w odpowiednim udziale bez jednoczesnego wskazania, że pomniejszono udział lub, że w ogóle wykreślono wpis prawa własności Gminy W..

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych wyżej przepisów oraz art. 398²² § 2 i 3 k.p.c. związku z art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c., orzeczono jak w sentencji, o kosztach postępowania orzekając na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c.

Uczestniczka Gmina W. zaskarżyła powyższe postanowienie i wniosła o jego uchylenie w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania w obu instancjach na rzecz uczestnika.

Skarżąca podniosła, iż - jak wynika z treści zaskarżonego postanowienia - Sąd Rejonowy na podstawie dostępnej sobie dokumentacji ustalił, iż aktualny, rzeczywisty stan prawny w przedmiotowej księgę wieczystej jest wadliwy, niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Mianowicie wpisując nowych właścicieli sąd wieczystoksięgowy „zapomniał” wykreślić z KW dotychczasowego właściciela, który zgodnie z przedłożonymi aktami notarialnymi niewątpliwie i definitywnie sprzedał wszystkie udziały we własności nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą, a zatem przestał być w ogóle właścicielem. Czynność wykreślenia dotychczasowego właściciela w sytuacji wpisania nowego jest oczywista. Utrzymywanie w treści publicznego dokumentu, jakim jest księga wieczysta,

tak elementarnego błędu urąga wręcz powadze wymiaru sprawiedliwości, podobnie jak zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wywody Sądu Rejonowego na temat tego, że strony na podstawie analizy zawiadomienia Sądu Rejonowego powinny wpaść „na trop błędnego sposobu dokonania wpisu prawa własności”. Otóż dla stron było oczywiste, że Sąd wpisując nowego właściciela musi wykreślić jednocześnie poprzedniego, ponieważ strony nie wyobrażały sobie, iż Sąd może popełnić tak kuriozalne zaniedbanie i przyjmowały, że skoro nastąpiło (jak informowało zawiadomienie Sądu) wpisanie nowego właściciela, to zostało ono dokonane w sposób prawidłowy i logiczny. Dlatego absolutnie nie można podzielić poglądu, że otrzymane zawiadomienia powinny naprowadzić „na trop” błędu Sądu, a późniejsze uzyskanie wiedzy o nim jest prawnie bez znaczenia, albowiem w myśl art. 626³ k.p.c. stosowanie przepisów o wznowieniu postępowania w danej sprawie jest wyłączone. Natomiast rada Sądu Rejonowego w postaci wskazania uczestnikom drogi powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece to wydatek rządu 5% wartości nieruchomości bez najmniejszej szansy na ich odzyskanie od pozwanego, który przecież uzna powództwo przy pierwszej okazji oraz na pełnomocnika procesowego, gdyż sprawy wieczystoksięgowe ze względu na skrajny formalizm i zawiłość przepisów w tej dziedzinie nie są praktycznie możliwe do skutecznego prowadzenia przez samą stronę. Innymi słowy strony powinny zapłacić wielotysięczną daninę za elementarny błąd popełniony z wyłącznej winy sądu wieczystoksięgowego.

Na tle powyższych uwag apelujący wskazał, że podstawę prawną dokonania wykreślenia wpisu Gminy W. jako właściciela powinien stanowić art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Dostarczone Sądowi wieczystoksięgowemu akty notarialne jako dokumenty urzędowe stanowiły zarówno w roku 1999 jak i obecnie całkowicie wystarczającą i jednoznaczną w treści podstawę prawną dla dokonania wykreślenia Gminy W. jako właściciela z przedmiotowej KW. Akty notarialne wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych stanowią niewątpliwie „odpowiednie dokumenty” w rozumieniu art. 31 ust. 2 ustawy. Wyodrębnienie i sprzedaż przez Gminę dwóch lokali mieszkalnych na nieruchomości zabudowanej budynkiem dwulokalowym wraz z wszystkimi udziałami Gminy, która była uprzednio jedynym właścicielem gruntu wraz z budynkiem stanowi stosunkowo prostą i przejrzystą w treści i skutkach oraz niesporną między wszystkimi uczestnikami postępowania czynność prawną, zatem analiza dostępnej aktualnie sądowi wieczystoksięgowemu legalnej i wymaganej prawem dokumentacji daje pewność odnośnie aktualnego rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, mianowicie stanu, w którym Gmina W. nie jest już w żadnym ułamku właścicielem nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą. W takiej sytuacji ma zastosowanie trafny pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2010 r. (sygn. III CSK 160/2009, LexPolonica nr 3933990), zgodnie z którym dokonanie wpisu usuwającego niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w oparciu art. 31 ust. 2 ustawy może nastąpić, gdy dołączone do wniosku dokumenty wyrażają pewność istnienia rzeczywistego, aktualnego stanu prawnego.

Podzielenie stanowiska Sądu I instancji prowadziłyby do nieuzasadnionego zmarginalizowania znaczenia art. 31 ust. 2 ustawy w obrocie prawnym. Norma ta pozwala na uaktualnienie treści wpisu, bez potrzeby wytaczania powództwa z art. 10 ustawy, jeżeli niezgodność ta zostanie „wykazana” - przez co należy rozumieć, że udowodniona - na podstawie przedstawionego orzeczenia sądowego lub na podstawie innych dokumentów, bez potrzeby czynienia dodatkowych ustaleń, niedopuszczalnych w postępowaniu wieczystoksięgowym z mocy art. 626⁸ k.p.c., albo w uwzględnieniu skutków prawnych następujących ex lege (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/2008 LexPolonica nr 3045571).

Brak jest dostatecznych argumentów, żeby na tej samej podstawie prawnej, w oparciu o przedłożone dokumenty oraz skutki działań prawnych następujących z mocy prawa, nie można było uznać w postępowaniu wieczystoksięgowym za niewłaściwy pierwszy wpis właściciela dokonany w księdze.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja Gminy W. okazała się zasadna.

Sąd wieczystoksięgowy, czy to Sąd I instancji, czy II instancji, związany jest kognicją określoną w art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku

dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Tak zawężona kognicja pozwala sądowi wieczystoksięgowemu uniknąć uwikłania w spory o własność czy inne prawa podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej.

Analizując dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...) oraz treść tej księgi Sąd Okręgowy stwierdził, iż na skutek omyłki sądu przy dokonywaniu w dniu 2 listopada 1999 r. wpisu właścicieli wyodrębnionych lokali nie wykreślono jednocześnie z działu II tej księgi dotychczasowego właściciela – Gminy W..

Umową zawartą w akcie notarialnym z dnia 16 lutego 1999 r., Rep. A (...) i Rep. A nr (...) Gmina W. wyodrębniła z przedmiotowej księgi wieczystej dwa lokale mieszkalne oznaczone nr (...) wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, i sprzedała je odpowiednio J. K. oraz Z. i J. D.. Łączna suma ich udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 1. Z zapisów przedmiotowych umów, jak i dalszych pism złożonych do akt księgi wieczystej wynika, że Gmina W. nie jest już właścicielem nieruchomości. Nie ulega zatem wątpliwości, co zresztą przyznał Sąd I instancji, iż na skutek błędu przy wyodrębnianiu lokali mieszkalnych nr (...) nie wykreślono z działu II księgi wieczystej Gminy W..

Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego, omyłka ta nie powoduje niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem da się ona usunąć w trybie postępowania o sprostowanie usterki wpisu. Pod tym kątem zresztą należy rozpoznać wniosek M. P. z dnia 17 maja 2013 r., w którym domaga się on prawidłowego wykonania przez sąd wniosku zawartego w § 10 aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 16 lutego 1999 r. Mimo zatem, że wniosek ten obejmuje żądanie wpisu M. P. w dziale II jako współwłaściciela gruntu w udziale (...), to w istocie zamiarem wnioskodawcy było usunięcie błędu powstałego przy dokonywaniu wpisów w dniu 2 listopada 1999 r., polegającego na niewykreśleniu z działu II przedmiotowej księgi wieczystej Gminy W., która sprzedała wszystkie przysługujące jej w nieruchomości udziały właścicielom nowo wyodrębnionych lokali nr (...).

Sąd Okręgowy ustalił, iż dokumenty zgromadzone w aktach przedmiotowej księgi, jak i treść wniosku zawartego w akcie notarialnym z dnia 16 lutego 1999 r. nie nasuwają wątpliwości co do tego, kto jest rzeczywistym właścicielem lokalu nr (...) i części wspólnych gruntu i budynku. Skoro zatem Sąd Rejonowy błędnie zrealizował wniosek i omyłkowo nie wykreślił z działu II Gminy W., a jednocześnie nie zachodzą wątpliwości co do tego, kto jest aktualnym właścicielem nieruchomości, to w trybie art. 626¹³ § 2 winien on z urzędu sprostować dostrzeżoną usterkę wpisu. Jak bowiem wynika z treści tego przepisu, sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje się z urzędu.

Powyższy przepis winien znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie, albowiem Sąd I instancji błędnie dokonał wpisów w dziale II w dniu 2 listopada 1999 r., a sprostowanie powstałej usterki nie spowoduje niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym.

Konieczne stało się zatem uchylene zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy rozważy zasadność zastosowania w niniejszej sprawie art. 626¹³ § 2, celem sprostowania dostrzeżonej usterki wpisu z dnia 2 listopada 1999 r.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.