

UZASADNIENIE

Dnia 27 czerwca 2022 r. do księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych, wpłynął wniosek (...) sp. z o.o. s.k.a. w K. o odłączenie z księgi wieczystej działki nr (...) o obszarze 0,7230 ha i założenie dla niej nowej księgi wieczystej wraz z wpisem w dziale II. nowo założonej księgi wieczystej prawa własności na jego rzecz w miejsce (...) sp. z o.o. w W.. Jako podstawę żądanego wpisu wnioskodawca wskazał umowę sprzedaży z dnia 27 czerwca 2002 r. zawartą w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), którą załączył do wniosku o wpis.

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2022 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Stargardzie oddalił powyższy wniosek.

Na powyższe orzeczenie referendarza sądowego wpłynęła skarga wnioskodawcy, który wniósł o dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2023 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie oddalił wniosek.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia sąd wieczystoksięgowy mając na uwadze regulację art. 626⁸ § 2 k.p.c. zważył, iż w księdze wieczystej nr (...) działka nr (...) oznaczona jest jako nieruchomość rolna. Nadto wyrys z mapy ewidencyjnej wskazuje, że jest w przeważającej części rolna. Działkę należało więc traktować jako nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, co do której z mocy art. 3 ust. 4 Krajowemu Ośrodkowi (...) przysługuje prawo pierwokupu. Brak jest bowiem w aktach kserokopii zaświadczenia z dnia 21 czerwca 2022 r. o objęciu działki miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskazanej w umowie sprzedaży, która to kserokopia i tak nie mogłaby być podstawą wpisu. Owszem w umowie podano, że oryginał zaświadczenia znajduje się przy innym akcie notarialny, ale zdaniem sądu zaświadczenia tego faktycznie nie ma przy akcie notarialnym znajdującym się w aktach księgi wieczystej nr (...). Z tego względu sąd rejonowy uznał, że w braku dokumentów stanowiących podstawę wpisu wniosek podlegał oddaleniu, o czym orzekł jak w sentencji.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodził się wnioskodawca domagając się jego zmiany poprzez dokonanie żądanego wpisu zgodnie z wnioskiem.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że zgodnie z art. 626⁴ § 3 k.p.c. notariusz wraz z wnioskiem przesłał sądowi dokumenty stanowiące podstawę wpisu, tj. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej działki. Opisane zaś w akcie notarialnym zaświadczenie z dnia 21 czerwca 2022 r. o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego nie stanowi zdaniem apelującego podstawy wpisu w księdze wieczystej, toteż notariusz nie miał obowiązku przesłania oryginału zaświadczenia do sądu, co znajduje również potwierdzenie w dotychczasowej praktyce co do zbywania i nabywania nieruchomości. Za wystarczające uznaje się bowiem szczegółowe przywołanie tego rodzaju zaświadczenia w treści aktu notarialnego, co wskazano w akcie notarialnym z dnia 27 czerwca 2022 r., rep. A nr 5856/2022. Apelujący podniósł wreszcie, że oryginał zaświadczenia powołany w akcie notarialnym z dnia 23 czerwca 2022 r., rep. A nr 5744/2022, stanowił podstawę prawomocnego wpisu w księgi wieczystej nr (...). Jeżeli więc zapis o kserokopii zaświadczenia w akcie notarialnym z dnia 27 czerwca 2022 r. budził wątpliwości sądu, wystarczające było zastosowanie zawartego w tym akcie odesłania do oryginału dokumentu, przedłożonego przy akcie notarialnym z dnia 23 czerwca 2022 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na kanwie art. 626⁸ § 2 k.p.c. ustawodawca przewidział, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z treści cytowanego przepisu wynika, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona do badania treści wniosku oraz treści i formy załączonych dokumentów. Co ważne, tak zakreślona kognicja sądu odnosi się także do sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00 i dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04). Zawarte w art. 626⁸ § 2 k.p.c. sformułowanie „bada jedynie” jest podkreśleniem ograniczonego charakteru kognicji sądu, który nie ma uprawnień i możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, nie weryfikuje danych podanych przez strony. Wyłączona jest możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2006 r., I CSK 115/06 i dnia 3 marca 2014 r., III CK 331/02). Ograniczenie to jest podyktowane celem i funkcją postępowania, także związaną z tym szczególną rolą ksiąg wieczystych oraz wynikającym z nich zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego. Z tym tylko zastrzeżeniem, iż w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego mieści się badanie oraz kontrola czynności stanowiącej podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 446/04; a także uchwały z dnia 4 maja 1972 r., III CZP 25/72 i dnia 26 czerwca 1974 r., III CZP 4/74).

Kontrola zaskarżonego orzeczenia dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji była zatem ograniczona do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, istniała podstawa do dokonania albo odmowy wpisu zgodnie z wnioskiem, gdyż w myśl art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis wtedy, gdy brak jest podstaw do wpisu albo istnieją przeszkody do jego dokonania.

Odnotować nadto wypada, że w myśl art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej określone są w przepisach art. 31 – 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r., poz. 146 t.j.; dalej: „u.k.w.h.”) i przepisach szczególnych. Dokumentami takimi mogą być m.in. akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, zaświadczenia wystawiane przez władze i urzędy w zakresie ich właściwości i kompetencji, akty stanu cywilnego, dokumenty geodezyjne i inne.

W niniejszej sprawie podstawą dokonania żadanego wpisu była zawarta w formie akt notarialnego umowa sprzedaży z dnia 27 czerwca 2022 r. (rep. A nr 5856/2022), mocą której, wpisany w księdze wieczystej jako (...) sp. z o.o. przeniósł na rzecz kupującego (...) sp. z o.o. s.k.a. przysługujące mu prawo własności do działki nr (...) o powierzchni 0,7230 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem (...).

Mając na uwadze okoliczności rozpatrywanej sprawy sąd drugiej instancji doszedł do przekonania, iż jakkolwiek dokument w postaci zawartej w wymaganej prawem formie aktu notarialnego umowy sprzedaży co do zasady stanowił podstawą dokonania wpisu w dziale II. księgi wieczystej zmiany po stronie właściciela nieruchomości prowadzić do odłączenia działki nr (...) z księgi wieczystej nr (...), tym niemniej wbrew zarzutom apelacji należy przyznać rację sądowi pierwszej instancji, że w realiach rozpatrywanej sprawy istotnie istniały przeszkody uniemożliwiające dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem.

W kontekście rozpatrywanego przypadku zauważenia wymaga, że gdy podstawą wpisu jest umowa sprzedaży nieruchomości, sąd wieczystoksięgowy bada, czy umowa ta jest zgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter ma niechybnie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 2569 tj. ze zm.), wedle którego w razie sprzedaży nieruchomości rolnej, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje ustawowe prawo pierwokupu. Istotne w tym kontekście pozostawało to, że ustawodawca decydując o tym, jakie nieruchomości rolne są objęte obostrzeniami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zastrzegł w art. 2 pkt 1, że przez „nieruchomość rolną” rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Nieruchomościami rolnymi są zatem nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając

produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46⁽¹⁾ k.c.), chyba że położone są na obszarach przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09).

Odnosząc powyższe rozważania na kanwę rozpatrywanej sprawy sąd okręgowy uznał, że w sytuacji, gdy widniejący w dziale I księgi wieczystej nr (...) opis działki nr (...) wprost wskazuje, że jest to nieruchomość rolna zabudowana, obowiązkiem wnioskodawcy, celem wykazania faktycznego innego rodzaju sprzedawanej nieruchomości, było dołączenie do wniosku poza umową sprzedaży, odpowiedniego dokumentu stwierdzającego przeznaczenie nieruchomości w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09). Tylko taki dokument pozwalałby wedle sądu odwoławczego na poczynienie ustaleń, że działka nr (...) nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i tym samym w stosunku do tejże nieruchomości nie przysługiwało Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa ustawowe prawo pierwokupu. Wbrew zapatrywaniu apelującego dokument stwierdzający przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego w przypadku rozpatrywania takiego wniosku jak w niniejszej sprawie, musiał być kwalifikowany jako stanowiący podstawę wpisu, skoro wpływał na sytuację prawną nieruchomości.

Tymczasem wnioskodawca koniecznego dla uwzględnienia jego wniosku dokumentu stwierdzającego przeznaczenie działki w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego nie przedłożył. Załączył tylko wypisu z rejestru gruntów wskazujący nota bene, że działka nr (...) o obszarze 0,7230 ha w znamienitej większości stanowi grunty orne, gdyż tylko 0,0542 ha stanowi teren zabudowany (k. 606 akt), co przeczyło twierdzeniom wnioskodawcy o nierolnym przeznaczeniu spornej nieruchomości. Owszem sąd odwoławczy dostrzega, że w § 2 pkt 6 aktu notarialnego z dnia 27 czerwca 2022 r., rep. A nr (...), opisując dokumenty jakie strony przedłożyły i okazały przy zawarciu umowy notariusz powołał się na zaświadczenie z dnia 21 czerwca 2022 r. wydane z upoważnienia Wójta Gminy S. znak (...), zaświadczone, że działka gruntu nr (...) objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XIX/131/96 Rady Gminy S. z dnia 25 lipca 1996 r., zaś jej przeznaczenie to teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności i zespół garażowy (10 stanowisk), jednak zaświadczenia tego nie załączono wraz z wnioskiem.

Co więcej, przy sporządzaniu aktu notarialnego z dnia 27 czerwca 2022 r. strony okazały tylko kserokopię zaświadczenia z dnia 21 czerwca 2022 r. wydanego z upoważnienia Wójta Gminy S., która i tak nie spełniała wymogu dokumentu mogącego być podstawą wpisu. Zarówno w art. 31 ust. 1 u.k.w.h., w którym jest mowa o dokumentach stanowiących podstawę wpisu, jak również w art. 626² § 3 k.p.c., w którym jest mowa o dokumentach, które należy załączyć do wniosku o wpis, chodzi o oryginały dokumentów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2020 r., I CSK 722/19), a taki nie został nie tylko załączony do aktu notarialnego z dnia 27 czerwca 2022 r., ale również oryginał zaświadczenia nie został przedłożony sądowi wieczystoksięgowemu rozpatrującemu wniosek o wpis w niniejszej sprawie, co uniemożliwiało dokonanie żadanego wpisu.

Nadmienić w tym miejscu wypada, że oryginał zaświadczenia z dnia 21 czerwca 2022 r. wydanego z upoważnienia Wójta Gminy S. znak PP. (...)252.2022.MCz wedle strony apelującej miał zostać przedłożony do aktu notarialnego z dnia 23 czerwca 2022 r., rep. A nr 5744/2022, lecz co wskazał sąd pierwszej instancji, że wprawdzie powołany akt notarialny był podstawą wpisu w księdze wieczystej nr (...), to jednak w aktach przedmiotowej księgi wieczystej oryginał zaświadczenia z dnia 21 czerwca 2022 r. nie widnieje. Nie został on bowiem załączony do aktu notarialnego z dnia 23 czerwca 2022 r., rep. A nr 5744/2022, wraz z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej nr (...). W konsekwencji faktycznie nie było możliwości oparcia się przy dokonywaniu wpisu w tym postępowaniu na przywołanym oryginale dokumentu, gdyż nie znajduje się on w aktach żadnej księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S..

Powyższe przyjęcie było tym bardziej uzasadnione, że wbrew zapatrywaniu skarżącego podstawą wpisu nie może być dokument nie załączony do wniosku o wpis, a jedynie dołączony do akt księgi wieczystej innej nieruchomości.

W orzecznictwie panuje ugruntowane stanowisko, że sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dokonania wpisu w księdze wieczystej, jeżeli wnioskodawca we wniosku jako jego podstawę powołał dokument znajdujący się w innej księdze wieczystej, choćby obie księgi prowadził ten sam sąd wieczystoksięgowy i dotyczyły nieruchomości

stanowiących własność tych samych osób, a dokument pozwalał na dokonanie analogicznego wpisu jak w księdze, w której był już podstawą wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r. II CSK 221/13, z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 218/13, z dnia 10 lipca 2020 r., II CSK 719/18). W uzasadnieniach w/w orzeczeń wyjaśniono, że wykładnia językowa art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 626² § 3 k.p.c. nie pozwala na przyjęcie, że wymienienie we wniosku dokumentów niezbędnych do wpisu stanowi ich dołączenie do wniosku w myśl tych przepisów. Zgodnie z § 5 ust. 3 i 4 oraz § 10 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.), jeżeli przedmiotem wniosku są wpisy w dwu lub więcej księgach wieczystych, wniosek wraz z dokumentami załącza się do akt jednej z tych ksiąg. Stosownie do § 10 ust. 1 pkt 4 tego rozporządzenia, wpis powinien między innymi zawierać numer karty akt, pod którym został w aktach umieszczony dokument, a w wypadku, gdy dokument znajduje się w aktach innej księgi wieczystej - numer tej księgi i kartę akt. Stosownie z kolei do § 3 ust. 4 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1411), jeżeli przedmiotem wniosku są wpisy w dwu lub więcej księgach wieczystych, wniosek wraz z dokumentami załącza się do akt jednej z ksiąg. Wniosek o odłączenie części nieruchomości załącza się wraz z dokumentami do akt księgi wieczystej, do której przenosi się odłączoną część nieruchomości. Jak skonstatował Sąd Najwyższy, w/w regulacje dają możliwość dokonania wpisów w dwóch księgach wieczystych na podstawie tych samych dokumentów, w sytuacji, gdy przedmiotem jednego wniosku są wpisy w dwu lub więcej księgach wieczystych, w szczególności przy zbyciu nieruchomości lokalowej. Wniosek zawarty w umowie notarialnej obejmuje wówczas żądanie wpisu w księdze wieczystej lokalu stanowiącego odrębną własność oraz wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Powołane przepisy dopuszczają również wpis na podstawie jednego dokumentu w więcej, niż jednej księdze przy odłączeniu części nieruchomości. Obowiązek dołączenia do wniosku dokumentu stanowiącego podstawę wpisu nie wyklucza ponownego posłużenia się dokumentem w charakterze podstawy wpisu, a także wykorzystania jednego dokumentu, gdy przedmiotem jednego wniosku są wpisy w dwu lub więcej księgach wieczystych. Ani przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ani w/w rozporządzeń, nie przewidują jednak możliwości wykorzystania w innym wypadku, jako podstawy wpisu w księdze wieczystej, dokumentów złożonych w aktach innej księgi wieczystej.

Podzielając pogląd co do braku podstaw usprawiedliwiających rozszerzającą wykładnię przepisów art. 626² § 3 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. dopuszczającą traktowanie dokumentów znajdującym się w innych księgach wieczystych jako podstawy wpisu, sąd odwoławczy uznał, iż nie było dopuszczalne do dokonania wpisu na podstawie dokumentu mające znajdować się w księdze wieczystej nr (...). Okoliczności niniejszej sprawy niewątpliwie nie przystają do przewidzianych we w/w rozporządzeniach sytuacji, gdy jeden dokument załączony do akt jednej księgi wieczystej może stanowić podstawę wpisu w dwóch lub więcej księgach wieczystych, nadto już wyżej wskazano, faktycznie w aktach powołanej księgi wieczystej nie widnieje oryginał zaświadczenia z dnia 21 czerwca 2022 r. wydanego z upoważnienia Wójta Gminy S. znak PP. (...).252.2022.MCz, bez którego nie można było ustalić, że działka nr (...) objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym na inne cele niż rolne, a tym samym aby nie była nieruchomością rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i nie podlegała ograniczeniom w jej zbyciu.

Reasumując zważywszy, że w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej kognicja sądu jest ograniczona do badania treści wniosku o wpis, jego formy, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), a sąd wieczystoksięgowy w świetle dokumentów załączonych do wniosku z dnia 27 czerwca 2022 r. nie miał podstaw do przyjęcia, że działka nr (...) – wbrew opisowi nieruchomości w księdze wieczystej nr (...) i wypisowi z rejestru gruntów - nie stanowi nieruchomości rolnej, sąd odwoławczy doszedł do przekonania, iż prawidłowo sąd pierwszej instancji wniosek o wpis oddalił. Z uwagi na przysługujące z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi (...) prawo pierwokupu nieruchomości rolnej, w braku wykazania, że zrezygnował z przysługującego mu prawa pierwokupu, istniała obecnie przeszkoda do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, co determinowało musiało konieczność oddalenia wniosku w całości.

Tak argumentując sąd okręgowy apelację jako niezasadną oddalił, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w sentencji postanowienia.

sędzia Katarzyna Longa sędzia Tomasz Szaj sędzia Tomasz Radkiewicz

(...)

(...)

(...)

(...)

22.09.2023 SSO T.Szaj