

Sygn. akt II Ca 635/13

POSTANOWIENIE

Dnia 23 sierpnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat - Kubeczak

Sędziowie: SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

SSO Marzenna Ernest

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2013 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku H. Ł.

przy udziale Gminy M.

o odłączenie lokalu i wpis prawa własności

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od wpisu Sądu Rejonowego w Goleniowie

z dnia 19 lutego 2013 r., sygn. akt Dz. Kw 1578/13, KW nr (...) i (...)

postanawia:

oddalić apelację.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Goleniowie w dniu 19 lutego 2013 r. uwzględniając skargę wnioskodawczynie na orzeczenie referendarza sądowego, dokonał wpisu w dziale I księgi wieczystej Kw (...), poprzez wskazanie, iż - po wyodrębnieniu lokali - części wspólne nieruchomości stanowią: fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy oraz wszelkie urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - w szczególności: w piwnicy - korytarz z klatką schodową, na parterze - klatka schodowa, na I piętrze - klatka schodowa, na poddaszu - schowek o pow. użytkowej 9,80 m², korytarz i klatka schodowa, strych oraz kominy, w oparciu o akt notarialny - umowę o częściowe zniesienie współwłasności i o ustanowienie odrębnej własności lokalu, rep. A nr 3789/2012 sporządzony przez notariusza M. K. w G..

Wnioskodawczynie w wywiedzionej apelacji zaskarżyła powyższy wpis w całości i wniosła o jego uchylenie.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, iż mimo uwzględnienia jej skargi, wpis w księdze wieczystej jest nadal niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, albowiem zostało pominięte, że na działce nr (...) o pow. 2722 m² położonej w M. przy ul. (...) znajduje się nieruchomość rolna zabudowana. Wskazała, iż posiada na tej działce gospodarstwo rolne, które uprawia, a także jest zarejestrowana w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W. oraz odprowadza podatek rolny. Według skarżącej brak wpisania do księgi wieczystych nieruchomości rolnej

niezabudowanej jest dla niej krzywdzące, gdyż - w takiej sytuacji - nie będzie mogła przekazać go Agencji w zamian za świadczenia emerytalno-rentowe czy też przekazać je dzieciom.

Do apelacji skarżąca załączyła dokumenty, z których miało wynikać, iż przedmiotowa nieruchomość ma charakter rolny.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odwołać się do przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten określa granice kognicji sądu obu instancji – sądu rejonowego przy dokonywaniu wpisu i sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Powyższe oznacza, że Sąd Okręgowy również obowiązany jest zbadać treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd nie może poza ten zakres wykroczyć, tym samym niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywanie na ich podstawie ustaleń.

Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie formy z kolei polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymogom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej.

Jak wynika z akt sprawy, Sąd Rejonowy w Goleniowie w dniu 19 lutego 2013 r. uwzględniając skargę wnioskodawczyni na orzeczenie referendarza sądowego, dokonał wpisu w dziale I księgi wieczystej Kw (...), poprzez wskazanie, iż - po wyodrębnieniu lokali - części wspólne nieruchomości stanowią: fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy oraz wszelkie urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - w szczególności: w piwnicy - korytarz z klatką schodową, na parterze - klatka schodowa, na I piętrze - klatka schodowa, na poddaszu - schowek o pow. użytkowej 9,80 m², korytarz i klatka schodowa, strych oraz kominy, w oparciu o akt notarialny - umowę o częściowe zniesienie współwłasności i o ustanowienie odrębnej własności lokalu, rep. A nr 3789/2012 sporządzony przez notariusza M. K. w G..

Na uwagę zasługuje okoliczność, iż w treści wskazanego wyżej aktu notarialnego strony nie wskazały, iż posiadają własność nieruchomości o charakterze rolnym, a jedynie, że przysługuje im własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działką o pow. 0,2722 ha (vide : oświadczenie stron zawarte w § 1 przedmiotowego aktu, k. 1-5 zbioru dokumentów przedmiotowej Kw). Ujawnienie tej okoliczności nie było także przedmiotem żądania zawartego we wniosku w akcie notarialnym.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowego wpisu, gdyż z dokumentów dołączonych do wniosku nie wynikało aby przedmiotowa nieruchomość miała charakter rolny, zaś jak już wyżej wspomniano, sąd wieczystoksięgowy nie przeprowadza postępowania wyjaśniającego i orzeka wyłącznie w oparciu o treść wniosku i załączonych do niego dokumentów.

Równie nietrafne jest powołanie się w apelacji na dokumenty, z których ma wynikać rolny charakter przedmiotowej nieruchomości. Sąd Odwoławczy podkreśla, iż sąd wieczystoksięgowy działa wyłącznie w oparciu o dokumenty dołączone do wniosku, zaś w postępowaniu apelacyjnym nie jest możliwe czynienie przez ten sąd ustaleń dotyczących okoliczności nie wynikających z tych dokumentów.

W tym miejscu koniecznym jest odwołanie się do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w postanowieniu z dnia 27.07.2010 r., II CSK 122/10, gdzie Sąd ten orzekł, że sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym ocenia jako materiał dowodowy dokumenty dołączone do wniosku, które mogą stanowić podstawę wpisów i innym materiałem dowodowym w tym celu nie dysponuje oraz nie może się posłużyć, gdyż nie jest uprawniony do przeprowadzania

dalszych dowodów. Artykuł 626⁸ § 2 k.p.c. wyznacza zakres kognicji sądów merytorycznych obu instancji w sprawach o wpis. Użyte w tym przepisie wyrażenie „bada jedynie” wskazuje jednoznacznie na taki ograniczony charakter rozstrzygnięcia sądu wieczystoksięgowego. Kognicja ta sprowadza się do formy i treści wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów (ich skuteczności materialnej) oraz treści księgi wieczystej, ale w zakresie tylko jego przedmiotu orzekania. Choć więc dokument podlega badaniu, czy stanowi on materialną podstawę wpisu, to w tym postępowaniu nie można stwierdzić, czy powstało i istnieje prawo, którego bezpośrednio dokument mający stanowić podstawę wpisu nie dotyczy. Nadto, Sąd Najwyższy wskazał, że postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygnięcia jakichkolwiek sporów o prawo, ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia, gdyż właściwa do tego jest droga procesu. Tryb sporny z natury rzeczy lepiej jest przystosowany do rozstrzygnięcia sporów, a powództwo unormowane w art. 10 u.k.w.h. jest w tym wypadku sposobem do doprowadzenia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym.

Ponadto Sąd II instancji miał także na uwadze, iż sąd wieczystoksięgowy działa w granicach żądania wniosku (art. 626⁸ § 1 kpc), zatem nie może rozstrzygać o kwestiach nie wynikających bezpośrednio z treści żądania zawartego we wniosku w akcie notarialnym. Zaznaczyć należy, że treść § 9 aktu notarialnego Rep. A nr 3789/2012 w żaden sposób nie wskazuje, aby żądaniem wniosku objęta była okoliczność, że nieruchomości wpisana w Kw (...) jest nieruchomością rolną.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.