

Sygn. akt II Ca 898/13

POSTANOWIENIE

Dnia 6 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Karina Marczak

Sędziowie: SO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

del. SR Katarzyna Longa

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 6 grudnia 2013 r. w Szczecinie

sprawy z wniosku A. G. (1)

z udziałem Skarbu Państwa – Starosty (...)

o sprostowanie wpisów

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 26 czerwca 2013 r., sygn. akt Dz.Kw (...), KW (...)

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **ustalić, że koszty postępowania przed Sądem II instancji strony ponoszą we własnym zakresie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił wniosek z dnia 30 kwietnia 2013 r. (pkt 1), kosztami postępowania w kwocie 120 zł obciążył wnioskodawczynię (pkt 2), zwrócił wnioskodawczyni kwotę 40 zł z tytułu nadpłaty w opłacie sądowej od skargi (pkt 3).

W uzasadnieniu Sąd wskazał, iż postanowieniem z dnia 13 czerwca 2013 r. oddalono wniosek i kosztami postępowania w kwocie 60 zł obciążono wnioskodawczynię. Wnioskodawczyni zaskarżyła powyższe postanowienie.

Rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza sądowego Sąd przywołał treść art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c., a także art. 626⁹ k.p.c. Wskazał następnie, iż art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyznacza granice kognicji sądu wieczystoksięgowego i nie daje kompetencji do wykraczania poza określony w niej zakres.

Sąd ustalił, iż księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w województwie (...), powiecie (...), gminie P. w miejscowości T., oznaczonego jako działka gruntu nr (...) c powierzchni 0,1185 ha. Z treści księgi wieczystej wynika, iż nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami: budynkiem mieszkalnym, położonym przy ul. (...) oraz innym budynkiem

niemieszkalnym, stanowiącymi odrębny przedmiot własności. Z działu I - Spis praw wynika, iż nieruchomości jest oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 22 czerwca 2077 r. W dziale II niniejszej księgi wieczystej własność ujawniona jest na rzecz Skarbu Państwa - na podstawie zaświadczenia z 17 kwietnia 1978 r. Sygn. (...), wydanego przez (...) P.. Natomiast prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku, stanowiącego odrębną nieruchomości wpisane jest na rzecz A. G. (1), córki M. i A. - na podstawie umowy wieczystego użytkowania oraz umowy sprzedaży budynku z 22 czerwca 1978 r. Rep. A Nr (...), ugody sądowej z 14 stycznia 2010 r., ugody sądowej z 07 października 2010 r. oraz postanowienia z 08 czerwca 2009 r. II Ns 916/09.

Jak stanowi art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361) księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Art. 3 ust. 1 tej ustawy stanowi natomiast, że domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd wyjaśnił dalej, iż księgi wieczyste opierają się na zasadzie formalnej i materialnej jawności. Zasada jawności formalnej polega na tym, że księgi wieczyste są dla każdego dostępne, a ich treść jest jawna, czego konsekwencją jest to, że nikt nie może zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Konsekwencją tej zasady jest zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych, którą wyrażają dwa domniemania: że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym i że prawo wykreślone nie istnieje. Na domniemanie wynikające z księgi wieczystej może powołać się każdy, kto ma w tym interes prawny. Domniemania te są wzruszalne – ich obalenie wymaga przeprowadzenia dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu sądowym, jako przesłanka rozstrzygnięcia sprawy Księgi wieczyste objęte są rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 ustawy).

Przepis art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Tylko wpisy określają ten stan, a nie dokumenty które znajdują się w aktach księgi wieczystej (art 28 ustawy).

Konsekwencją domniemań związanych z funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości, jest zasada wiarygodności wpisów w księgach wieczystych, z której wynika zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Natomiast z treści art. 626¹³§ 2 k.p.c. wynika, iż sprostowania usterek wpisów, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje się z urzędu. Przepis ten jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 350 k.p.c. w tym znaczeniu, że zawęża jego stosowanie tylko do orzeczeń sądu wieczystoksięgowego będących wpisem.

Sąd wskazał jeszcze, iż dział I-O księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw, lecz wpisywania danych faktycznych. Wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 u.k.w.h. i mogą być sprostowane w trybie art. 626¹³ § 2 z urzędu lub na wniosek. Niekiedy jednak żądanie wykreślenia wpisu w dziale I-O nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-O. W takim przypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-O danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626¹³ § 2 lub art. 27 ustawy, lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 ustawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 r. V CSK 284/06, LEX nr 607575).

Przedmiotem sprostowania mogą być występujące we wpisie niedokładności, błędy pisarskie albo inne oczywiste omyłki. Ocena, czy wpis jest dotknięty oczywistą omyłką, powinna nastąpić z wielką ostrożnością. Nie mogą być sprostowane w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. błędy merytoryczne w rozstrzygnięciu. Sprostowanie niedokładności najczęściej dotyczy uzupełnienia wpisu o takie elementy jak sygnatura dokumentu stanowiącej podstawę wpisu, data dokumentu itp. Błędy pisarskie mogą polegać na niewłaściwym użyciu jakiegoś wyrazu, mylnej pisowni, błędach gramatycznych, przekręceniu nazwy czy opuszczeniu jakiegoś wyrazu.

Z treści przedmiotowego wniosku wynika, iż żądanie wnioskodawczyni dotyczy wykreślenia z księgi wieczystej nr (...) wszystkich wpisów dotyczących prawa użytkowania wieczystego, w tym prawa własności wpisane na rzecz Skarbu Państwa z jednoczesnym wpisaniem jej jako jedyne go właściciela te jże nieruchomości. W swoim wniosku powołała się ona na następujące dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej: akt notarialny zatytułowany „Umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży” z dnia 22 czerwca 1978 r., Rep. A nr (...) oraz decyzję Naczelnika Urzędu Gminy z dnia 7 czerwca 1978 r., znak: (...). Biorąc pod uwagę treść wyżej wymienionych dokumentów, Sąd przyjął, iż A. G. (1) domaga się sprostowania wpisu dokonanego w dniu 22 czerwca 1978 r., na podstawie którego w niniejszej księdze wieczystej ujawniono prawo użytkowania wieczystego na jej rzecz. Wpis ten został dokonany na podstawie wyżej wymienionego aktu notarialnego. Z treści tej umowy wynika, iż jej przedmiotem pomimo błędnego tytułu była faktycznie sprzedaż prawa własności nieruchomości, a nie ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz A. G. (1) i A. G. (2). Niemniej jednak pomimo treści umowy jak i zawartego w nim wniosku, w dniu 22 czerwca 1978 r. dokonano wpisu ujawniającego prawo użytkowania wieczystego do dnia 22 czerwca 2077 r. na rzecz A. G. (1) i A. G. (2). Wpis ten nie został zaskarżony przez strony postępowania, pomimo pouczenia o dokonanym wpisie zawartego w umowie.

Mając powyższe na uwadze, a przede wszystkim zasady jakimi rządzi się postępowanie wieczystoksięgowe, brak uzasadnienia prawnego do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wniosku. Sąd bowiem uwzględniając niniejszy wniosek musiałby dokonać w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. ewentualnego sprostowania błędów merytorycznych w rozstrzygnięciu już dokonanego wpisu w niniejszej księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy, wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w rozumieniu art. 32 ustawy o księgach wieczystych i hipotece są: akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, dokumenty bankowe oraz inne dokumenty.

Z oczywistych względów, wynikających z tego, że wpis jest orzeczeniem, które z chwilą uprawomocnienia się wiąże sąd, który je wydał, usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy nie może zmierzać do weryfikacji prawidłowości dokonanego już wpisu, co jest możliwe tylko w ramach procedury odwoławczej dotyczącej tego wpisu (w ramach rozpoznania apelacji czy skargi kasacyjnej). Możliwość uwzględnienia takiego orzeczenia albo innego odpowiedniego dokumentu w ramach postępowania wieczystoksięgowego będzie uzależniona od tego, czy ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości będzie możliwe na podstawie wskazanego orzeczenia sądu lub innego odpowiedniego dokumentu. W takich przypadkach będzie zachodziła konieczność przedstawienia wyroku wydanego w następstwie rozpoznania powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy. Należy mieć bowiem na uwadze, że istnienie tego powództwa jest związane ze specyficznymi cechami postępowania wieczystoksięgowego, ograniczonego co do zakresu kognicji. Skoro więc w ramach postępowania wieczystoksięgowego nie wszystkie prawnie doniosłe okoliczności mogą być uwzględnione, a zakres środków dowodowych jest ograniczony, to musiał zostać stworzony odpowiedni tryb postępowania umożliwiający podnoszenie tego rodzaju okoliczności i przeprowadzenia takich dowodów, których nie można uwzględnić w postępowaniu wieczystoksięgowym w celu podważania domniemań wynikających z art. 3 ustawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 155/10, Lex nr 621140). Sąd zauważył jeszcze, iż aktualnie podstawą wpisu w niniejszej księdze wieczystej nie są wyłącznie dokumenty, na które powołuje się wnioskodawczyni. Zbadanie podstawy wpisu w dziale II wymagałoby także weryfikacji wszystkich wpisów dokonanych

po 22 czerwca 1978 r., które są prawomocne m.in wpisu dokonanego na podstawie ugody sądowej z 7 października 2010 r., która odnosi się do prawa wieczystego użytkowania gruntu a nie prawa własności wnioskodawczyni.

W ocenie Sądu I instancji w okolicznościach niniejszej sprawy pozytywne rozpatrzenie przedmiotowego wniosku nie jest możliwe z uwagi na bardzo ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego. Jednakże osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia może domagać się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Odbywa się to poprzez wytoczenie odpowiedniego powództwa przed sądem cywilnym w trybie postępowania procesowego.

Resumując należy przyjąć, iż wnioskodawczyni może być wpisana jako właściciel nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej z jednoczesnym wykreśleniem wpisów dotyczących użytkowania wieczystego dopiero po uzyskaniu odpowiedniego wyroku sądowego uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wydanego w trybie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Orzeczenie w pkt. III oparte zostało na treści art. 80 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Wnioskodawczyni zaskarżyła powyższe postanowienie w całości, zarzucając mu rażące naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a mianowicie art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, polegające na odmowie dokonania wpisu w dziale drugim poprzez wpisanie prawa własności na rzecz wnioskodawczyni w sytuacji, gdy z dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej nr (...) jednoznacznie wynika, iż wnioskodawczyni przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga, nie zaś prawo wieczystego użytkowania tak jak to wynika z wpisu, co daje podstawę do usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 31 ust. 2 ustawy

Wskazując na powyższy zarzut apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie w księdze wieczystej nr (...) sprostowania wpisu poprzez wykreślenie prawa wieczystego użytkowania gruntu i zastąpienie ich wpisami prawa własności nieruchomości na rzecz A. G. (1), córki M. i A., PESEL (...).

Przede wszystkim skarżąca podniosła, iż w przedmiotowej sprawie nie budzi najmniejszych wątpliwości fakt, iż umową z dnia 22 czerwca 1978 r. Skarb Państwa sprzedał małżonkom G. nieruchomość gruntową położoną w T. przy ul. (...). Powyższe wynika bowiem jednoznacznie z § 2 a) umowy. Oczywistym zatem jest, iż wpis prawa wieczystego użytkowania na rzecz małżonków G., a w konsekwencji wpisanie jako jedynego użytkownika wieczystego tejże nieruchomości A. G. (1) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 ustawy, wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić nie tylko orzeczeniem sądu wydanym w trybie art. 10 ust.1, ale także innymi odpowiednimi dokumentami. Jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego owe inne dokumenty to np. decyzja administracyjna (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r. sygn. akt II CSK 504/11); umowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego, która znajduje się w księdze przedmiotowej sprawy. Istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy jest również stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 12 marca 2010 r., sygn. akt III CSK 160/09, z którego wynika, że dokonanie wpisu usuwającego niezgodność między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o art. 31 ust. 2 ustawy może nastąpić jedynie na podstawie dokumentu wyrażającego pewność istnienia rzeczywistego, aktualnego stanu prawnego. Powództwo zaś w trybie art. 10 rozstrzyga zaś kwestie sporne i wątpliwe. W przedmiotowej sprawie żadne kwestie wątpliwe bądź sporne wymagające rozstrzygnięcia nie występują, skoro treść umowy zawartej pomiędzy małżonkami G. a Skarbem Państwa nie budzi żadnych wątpliwości. Nie można zatem podzielić stanowiska Sądu I instancji, który powołując się na art. 626⁸ §1 i 2 k.p.c. błędnie przyjął, iż nie może naprawić błędnie dokonanych wcześniejszych wpisów w sytuacji gdy znajduje się

w posiadaniu dokumentów umowy sprzedaży, z której prawo własności, nie zaś użytkownika wieczystego wynika w sposób nie budzący żadnych wątpliwości.

Dlatego też w ocenie apelującej nie było podstaw do oddalenia wniosku o wpis, gdyż nie istnieją żadne przeszkody do jego dokonania zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni, a jednocześnie nie można przyjąć, iż wniosek jest bezpodstawny skoro znajduje swoje umocowanie w art. 31 ust. 2 ustawy.

Uczestnik postępowania w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni okazała się niezasadna.

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 zakreśla 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.

Sąd Rejonowy w pełni zasadnie oparł swoje rozstrzygnięcie na art. 626⁹ k.p.c., zgodnie z którym sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż w przedmiotowej sprawie zachodzą istotne przeszkody uniemożliwiające dokonanie żądanego wpisu.

Wnioskiem z dnia 30 kwietnia 2013 r. A. G. (1) domagała się sprostowania wpisów dotyczących użytkownika wieczystego gruntu, przez wykreślenie ich z księgi wieczystej i zastąpienie ich wpisami własności nieruchomości.

Sąd Rejonowy słusznie zauważył, iż decyzja z dnia 7 czerwca 1978 r., znak: (...) dotyczy przyznania prawa nabycia nieruchomości przez A. i A. G. (2) na własność. Podobnie akt notarialny z dnia 22 czerwca 1978 r., mimo tytułu „umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży”, obejmuje sprzedaż własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). Wniosek zawarty w tym akcie notarialnym również obejmował wpis w księdze wieczystej własności działki i budynku na rzecz A. i A. małżonków G..

W dniu 20 maja 1978 r. wpis praw został jednakże dokonany odmiennie, niż to wynikało z załączonych dokumentów i żądania wniosku, albowiem w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej wpisano jako właściciela Skarb Państwa, zaś jako użytkowników wieczystych – A. G. (1) i A. G. (2). Nie bez znaczenia pozostaje, że wpis ten nie został nigdy zaskarżony i wpis użytkownika wieczystego widnieje w księdze wieczystej przez ponad 30 lat, a prawo to stanowiło przedmiot dalszego obrotu, mianowicie doszło do stwierdzenia nabycia spadku po A. G. (2), działu spadku po nim, w wyniku którego cała nieruchomość przypadła A. G. (1), połączenia działek nr (...) w działkę nr (...), podziału działki nr (...) na działki nr (...). Wszystkie te czynności odnosiły się do ujawnionego w księdze wieczystej użytkownika wieczystego, nie zaś prawa własności, jak bowiem wynika z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Również w ugodzie sądowej z dnia 7 października 2010 r. w stosunku do przedmiotowej księgi wieczystej mowa jest o wchodzącym w skład spadku po A. G. (2) prawie użytkownika wieczystego, a nie własności i właśnie prawo użytkownika wieczystego przyznane zostało na mocy tej ugody na wyłączną własność A. G. (1).

Wpis dokonany w 1978 r. jest prawomocny od przeszło 30 lat i wbrew twierdzeniom apelującej, w takich okolicznościach sprawy, sąd wieczystoksięgowy nie może w chwili obecnej zmienić tego wpisu poprzez wykreślenie

wszystkich wpisów dotyczących użytkowania wieczystego i zamienić go na własność w trybie sprostowania usterki wpisu, czy to w oparciu o art. 626¹³ § 2 k.p.c., czy też w oparciu o art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Należy w tym miejscu wyjaśnić, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym podobną rolę, co art. 350 § 1 k.p.c., pełni art. 626¹³ § 2 k.p.c., który zezwala na sprostowanie tego rodzaju usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W świetle tego przepisu nie jest wyłączone np. sprostowanie usterki wpisu w księdze wieczystej dotyczącego powołania podstawy dokonania wpisu, w tych wypadkach, gdy wpis został dokonany zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jednakże, ponieważ w przedmiotowej sprawie sąd przy ujawnianiu praw przysługujących małżonkom G. błędnie wpisał prawo użytkowania wieczystego zamiast własności, a wpis ten jest już od dawna prawomocny i w oparciu o taki stan księgi wieczystej zostały dokonane kolejne czynności prawne – sprostowanie dotyczyłoby w rzeczywistości wpisu, który faktycznie wywołał niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Takie sprostowanie w ramach omawianego przepisu jest zatem niedopuszczalne.

Niewątpliwie powstała zatem niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, która nie może być jednak rozstrzygnięta w niniejszym postępowaniu wieczystoksięgowym. Jedyne w drodze postępowania cywilnego wszczętego w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece będzie możliwe ustalenie, że przedmiotem obrotu było w istocie prawo własności, a nie prawo użytkowania wieczystego.

Podkreślić należy, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona wyłącznie do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Powołać się w tym miejscu należy na stanowisko Sądu Najwyższego, który uzasadniając postanowienie z dnia 27 lipca 2010 r. (sygn. II CSK 122/10) wskazał, że postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygania 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 rozstrzygania sporów, a powództwo unormowane w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest w tym wypadku sposobem do doprowadzenia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym.

Niewątpliwie niniejsza sprawa może mieć charakter sporny, albowiem – o czym zdaje się zapominać skarżąca – w sprawie występuje jeszcze Skarb Państwa, na rzecz którego ujawnione jest w księdze wieczystej prawo własności. Dokonanie zmian wnioskowanych przez A. G. (1), pozbawiłoby Skarb Państwa przysługującego mu wedle księgi (i korzystającego z domniemania prawdziwości – art. 3 ustawy) prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dokumenty, na podstawie których błędnie dokonano wpisu użytkowania wieczystego zamiast prawa własności mogą służyć jako dowód w postępowaniu procesowym wszczętym na podstawie art. 10 tej ustawy. W realiach rozpoznawanej sprawy nie mogą one jednak prowadzić do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem aktualny stan prawny nieruchomości określają także inne dokumenty, z których wynika, iż przedmiotem obrotu była i jest nieruchomość znajdująca się w użytkowaniu wieczystym (ugoda sądowa k. 47).

Reasumując, stanowisko Sądu I instancji jest prawidłowe i Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do jego zakwestionowania. W tym stanie rzeczy, mając powyższe rozważania na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podst. art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że w postępowaniu wieczystoksięgowym brak jest podstaw do odstąpienia od reguły zawartej w tym przepisie. Z istoty postępowania wieczystoksięgowego wynika bowiem, że nie występuje w nim kolizja interesów uczestników postępowania. Jest to bowiem postępowanie rejestrowe, nie ma w nim możliwości rozstrzygania sporów o własność czy prowadzenia jakiegokolwiek postępowania rozpoznawczego, jak to ma miejsce w innych postępowaniach niespornych (tak samo Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27.07.2010 r., II CZ 54/10, opubl. OSNC-ZD 2011/2/33).