

Sygn. akt II Ca 410/16

POSTANOWIENIE

Dnia 25 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Sławomir Krajewski (spr.)

Sędziowie: SO Wiesława Buczek- Markowska

SO Tomasz Sobieraj

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2016 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy Hoteli (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 27 listopada 2015 roku, sygn. akt Dz. Kw 3552/15, Kw nr (...)

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Wiesława Buczek- Markowska SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Sobieraj

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12 sierpnia 2015 roku, zawartym w akcie notarialnym Rep. A Nr (...), sporządzonym przez Notariusza M. N., Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo M. oraz Hotele (...) dr (...) spółka z o.o., wnieśli o odłączenie z księgi wieczystej (...) działek nr (...) i o wykreślenie wszystkich wpisów ich dotyczących, jako że Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla tych działek księgę wieczysta numer (...).

Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2015 roku referendarz sądowy oddalił wniosek. Powyższe postanowienie zostało zaskarżone przez wnioskodawców skargą.

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek (pkt 1.) oraz ustalił, że wnioskodawcy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (pkt 2.).

W ocenie Sądu wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie albowiem umowa z dnia 12 sierpnia 2015 roku (Rep. A nr 2539/2015) nie jest odpowiednim dokumentem o jakim stanowi art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności może nastąpić gdy niezgodność ta będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Powołując się na stanowisko Sąd Najwyższego zawarte w z dnia 5 listopada 2008 roku (I CSK 169/08. LEX nr 560498) oraz z dnia 21 czerwca 2012 roku (II CSK 505/11, LEX nr 1489233) wskazał, iż w sytuacji gdy ustalenie stanu prawnego nieruchomości będzie wymagało uwzględnienia innych dodatkowych okoliczności ponad te, które były przedmiotem oceny wyrażonej w orzeczeniu sądu lub innym dokumencie, np. związanych z koniecznością oceny możliwości zastosowania przepisów o rękojmi

wiary publicznej ksiąg wieczystych. W takich przypadkach będzie zachodziła konieczność przedstawienia wyroku wydanego w następstwie rozpoznania powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. W ocenie Sądu nie może budzić wątpliwości, że nie jest możliwym uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze umowy. Stwierdził, że w okolicznościach sprawy usunięcie niezgodności w treści księgi wieczystej mogłoby nastąpić tylko poprzez wniesienia powództwa w oparciu o art. 10 ukwh. Przyjęcie odmiennej koncepcji sprowadzałaby się bowiem do uznania, że strony takiej umowy, a nie sąd decydowałyby o tym czy faktycznie istnieje niezgodność treści księgi wieczystej. Ponadto, czynienie tego mocą umowy osób zainteresowanych mogłoby niewątpliwie prowadzić w tej sytuacji do nadużyć i ustalania przez strony treści ksiąg wieczystych i praw z nich wynikających z określonych wpisów w sposób dowolny.

Apelację na powyższe postanowienie wywiodła wnioskodawca Hotele (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie w całości wniosku złożonego przez wnioskodawców w dniu 12 sierpnia 2015 roku.

Apelację oparto na zarzutach naruszenia:

- przepisów prawa materialnego tj. art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych, w zw. z art. 2 ust. 2 ustawy o notariacie poprzez uznanie, że dokument sporządzony przez notariusza w postaci aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. N. nie posiada wystarczającego waloru „innego dokumentu urzędowego” odpowiedniego w rozumieniu przepisu art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych, a tym samym poprzez odmowę dokonania wpisu zgodnie z przedmiotowym wnioskiem oraz

- przepisów prawa materialnego, tj. art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece polegającej na odmowie uznania, że dokument urzędowy w postaci aktu notarialnego z 11 sierpnia 2015 roku nie może stanowić podstawy do sprostowania treści księgi wieczystej co skutkowało ustaleniem istnienia okoliczności będących przeszkodą do dokonania wpisu uniemożliwiającego jego dokonanie, a w konsekwencji oddalenie wniosku o usunięcie niezgodności.

- przepisów prawa procesowego tj: art. 626⁹ k.p.c., polegającego na nieuprawnionym przyjęciu istnienia przeszkody w dokonaniu wpisu zgodnie z wnioskiem Spółki Hotele (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. i Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo w M. z siedzibą w M., z dnia 12 sierpnia 2015 roku pomimo, iż do wniosku zgodnie z treścią przywołanego przepisu dołączono dokument stwierdzający ponad jakąkolwiek wątpliwość niezgodność pomiędzy stanem rzeczywistym a prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, i jest możliwe na jego podstawie ustalenie rzeczywistego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

- przepisów prawa procesowego tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c., polegającego na błędnej wykładni i przyjęciu wbrew ustalonej linii judykatury Sądu Najwyższego, iż sąd wieczystoksięgowy nie przeprowadza ograniczonego postępowania dowodowego zwłaszcza w zakresie ustalenia, czy załączone do wniosku dokumenty zaświadczają w sposób niewątpliwy rzeczywisty stan prawny oraz istnienie niezgodności, o której usunięcie wnosili Wnioskodawcy, a także poprzez zaniechanie zbadania treści przedłożonych dokumentów z których wynika, iż strony złożyły oświadczenia wiedzy potwierdzające rzeczywisty stan prawny a nie oświadczenia woli. Sąd całkowicie pominął treść aktu notarialnego z 11 sierpnia 2015 roku, w którym strony tego aktu odnoszą się do dokumentów i ich treści znajdujących się w zbiorach dokumentów do ksiąg wieczystych o numerach: (...) oraz (...) a nie stanowią umowy, która miałaby na celu kształtowanie stosunku prawnego.

- art. 60 k.c. poprzez nieprawidłowe i bezpodstawne przyjęcie, iż załączony w formie aktu notarialnego dokument do wniosku o wykreślenie działek stanowi oświadczenie woli wnioskodawców, pomimo, iż jest jedynie oświadczeniem wiedzy osób je składających i nie zmierza do wywołania jakichkolwiek skutków prawnych.

Strona apelująca podniosła, że oświadczenia zawarte w akcie notarialnym, nie mają charakteru oświadczeń woli, ale jest oświadczeniem wiedzy. Zaświadcza on bowiem jedynie istniejący stan prawny i istnienie niezgodności i brak w nim cech oświadczenia woli. Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2012r. (sygn. akt

II UK 74/12), apelująca podniosła, że do wpisu stanu prawnego jaki ma być w księdze wieczystej ujawniony, wystarczy dokument świadczący o istnieniu pewnego stanu prawnego i takim w okolicznościach sprawy był akt notarialny oraz załączony do niego wypis i wyrys z rejestru gruntów stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczyste a potwierdzający tytuł prawny skarżącej do przedmiotowych działek. Dokumenty te mają charakter urzędowy.

Apelująca podniosła, że sąd wieczystoksięgowy orzeka po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, ograniczonego do dowodu z dokumentów załączonych do wniosku. Z tego powodu, sąd na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego nie może pozytywnie orzekać w przedmiocie wniosku o wpis, jedynie wtedy gdy wynik tego postępowania prowadziłby do wniosku, że stan prawny nieruchomości, mający stanowić podstawę wpisu, jest wątpliwy (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., sygn. akt III CSK 344/06). Tymczasem w realiach sprawy takie wątpliwości nie występują. Wątpliwości nie budzi bowiem autentyczność i prawdziwość załączonego do przedmiotowego wniosku o wykreślenie działek, dokumentu a nadto strony nie pozostają w sporze co do określonego stanu prawnego, który zgodnie zaświadcza (uchwała z dnia 25 listopada 2005 r., III CZP 59/05).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece 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.

Nie może budzić wątpliwości, że niezgodność taka może przejawiać się w prowadzeniu księgi wieczystej dla nieruchomości, dla której prowadzona jest inna księga wieczysta, w której ujawniony jest inny właściciel nieruchomości.

Sytuacja taka zachodzi w rozpoznawanej sprawie i dotyczy działek nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której jako właściciel tych działek ujawniona jest Hotele (...) dr (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. oraz przedmiotową księgę wieczystą nr (...), w której jako właściciel tych działek ujawniony jest Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

Norma prawna zawarta w ww. przepisie zawiera zasadę legalizmu materialnego. Wpis do księgi wieczystej w tym trybie nie może być oparty wyłącznie na twierdzeniach wnioskodawcy i uczestników, w tym zawartych w treści aktu notarialnego, choćby były one zgodne i rzeczywisty stan prawny winien być udowodniony za pomocą odpowiednich dokumentów. Nie wystarczy także sama zgoda podmiotu ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości składającej się z kilku działek na wykreślenie części z nich, z uwagi na przysługiwanie wedle opinii uczestników prawa własności innemu podmiotowi – tu Hotele (...) dr (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Odpowiednim dokumentem w tym znaczeniu jest tylko taki z którego treści, w połączeniu ewentualnie z dokumentami zawartymi w aktach księgi wieczystej, w sposób jednoznaczny wynika, sprzeczność stanu prawnego nieruchomości w porównaniu z treścią księgi wieczystej lub, który taką zmianę stanu prawnego kreuje, obejmując swoją treścią oświadczenie woli.

Należy pamiętać, że sąd wieczystoksięgowy orzeka w granicach postępowania dowodowego, określonego ramami wyznaczonymi w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Przepis ten głosi, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W efekcie sąd nie jest uprawniony i zobowiązany do prowadzenia postępowania dowodowego w szerszym zakresie, w tym przeprowadzania dowodów z dokumentów zawartych w aktach innej księgi wieczystej.

W powyższych kwestiach Sąd Okręgowy podziela poglądy ukształtowane w doktrynie prawa (vide: Księgi Wieczyste, Komentarz, pod red. J. Pisulińskiego, LexisNexis Warszawa 2014).

Przekładając powyższe reguły wykładni norm prawnych na okoliczności rozpoznawanej sprawy stwierdzić trzeba, że wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy zasadnie omówił wnioskowanego wpisu – wykreślenia.

Wnioskodawca w tym zakresie powoływał się wyłącznie na treść załączonego przez siebie do wniosku aktu notarialnego z dnia 11 sierpnia 2015 roku, określonego jako umowa, zawarta pomiędzy Skarbem Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, a Hotele (...) dr (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., ustalająca rzeczywisty stan ksiąg wieczystych.

W treści tego aktu ww. podmioty złożyły oświadczenia co do stanu prawnego przedmiotowych trzech działek, wskazując, że wedle ich wiedzy działki te stanowią własność Hotele (...) dr (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., a objęcie ich księgą wieczystą nr (...), było bezpodstawne, skoro pomiędzy złożeniem wniosku o jej założenie, a jego rozpoznaniem wydana została decyzja Prezydenta Miasta Ś. z dnia 27 stycznia 2003 roku, na podstawie której doszło do urządzenia dla tych działek księgi wieczystej nr (...), wraz z ujawnieniem w niej jako właściciela Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego.

Przedmiotowy akt notarialny bezsprzecznie nie zawiera oświadczenia woli – nie kreuje nowego stanu prawnego nieruchomości.

Zawarte w nim oświadczenia, jakkolwiek pochodzą od podmiotów ujawnionych w obu księgach wieczystych, jako właściciele przedmiotowych działek, nie mogą być uznane za wystarczające i przesądzające dla przyjęcia, że w istocie od początku nie było podstaw do objęcia księgą wieczystą nr

(...) tych trzech działek i stan ten trwa nadal.

Po pierwsze niezbędną ku temu byłaby ocena prawna wzajemnych relacji stanowiących podstawy utworzenia każdej z ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich jako właściciela w jednym przypadku Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe i w drugim tegoż Skarbu Państwa - Agencji Mienia Wojskowego, decyzji i aktów administracyjnych. Co istotniejsze ocena taka nie może być przeprowadzona w świetle samej tylko treści wniosku oraz treści księgi wieczystej nr (...). W szczególności w jej aktach brak jest powoływanych w akcie notarialnym decyzji z dnia 27 stycznia 2003 roku i protokołu zdawczo odbiorczego.

Sąd Okręgowy podkreśla wreszcie, że jakkolwiek w obu księgach wieczystych jako właściciel nieruchomości ujawniony był Skarb Państwa, to jednak dla ważności umowy zbycia działek, w drodze umowy z dnia 26 czerwca 2006 roku, może mieć znaczenie, jako podmiot winien reprezentować przy jej zawarciu ów Skarb Państwa.

Ta ostanta okoliczność tym bardziej nie pozwala na uznanie, że sama tylko treść załączonego do niniejszego wniosku aktu notarialnego w sposób niewątpliwy świadczy o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w szczególności w postulowanym we wniosku zakresie.

Stąd Sąd Rejonowy trafnie uznał, że taka niezgodność może być zbadana i usunięta jedynie w ramach procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

SSO Wiesława Buczek- Markowska SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Sobieraj