

Sygn. akt III Ca 897/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 marca 2019r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Paweł Poręba

Sędzia SR del. Joanna Zaryczny (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2019r. w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. U.

przy uczestnictwie A. S. i K. G.

o wpis

na skutek apelacji uczestniczki K. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 26 września 2018r., sygn. akt Dz. Kw.(...), Dz.Kw (...)

***p o s t a n a w i a:***

***oddalić apelację.***

(...)

Sygn. III Ca 897/18

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 26.09.2018r. do sygn. Dz.Kw.(...), Dz.Kw.(...), (...) i (...) Sąd Rejonowy w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych utrzymał w mocy wpisy Referendarza wskazanego Sądu:

- z 12.01.2018r. w przedmiocie sprostowania oznaczenia i obszaru nieruchomości w KW nr (...) oznaczonej jako dz.ewid. nr (...) o pow. 0,6066 ha poprzez ujawnienie podziału tej nieruchomości na dz. ewid. nr (...) o pow. 0,24 ha, dz. ewid. nr (...) o pow. 0,1144 ha, dz.ewid. nr (...) o pow. 0,3179 ha o łącznym obszarze 0,6723 ha. Jako podstawę wpisu wskazano wypis z rejestru gruntów z 4.10.2017 r., wyrys z mapy ewidencyjnej z 4.10.2017 r. i mapę uzupełniającą z projektem podziału z 24.05.2016 r. zam. (...).;

- z 15.01.2018r. w przedmiocie odłączenia z KW nr (...) dz. ewid. nr (...) o pow. 0,2400 ha i przyłączenia jej do KW nr (...), gdzie jako właściciel ujawniony jest M. U.. Podstawę wpisu stanowiły następujące dokumenty: wypis z rejestru gruntów z 4.10.2017 r, wyrys z mapy ewidencyjnej z 4.10.2017 r., postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z 24.12.2007 r. sygn. akt I Ns 757/07, postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z 20.04.2006 r. sygn. akt I Ns 294/05, postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z 29.09.2006 r. sygn. akt I Ns 561/06, postanowienie Sądu

Rejonowego w Zakopanem z 8.11.2007 r. sygn. akt I Ns 845/07, postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z 24.06.2008 r. sygn. akt I Ns 470/08, postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z 8.10.2014 r. sygn. akt I Ns 838/10, postanowienie Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z 20.04.2017 r. sygn. akt III Ca 397/15, postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem o stwierdzeniu nabycia spadku oraz z 29.09.2006 r. o zmianie postanowienia sygn. akt I Ns 294/05, I Ns 561/06, postanowienie z 8.11.2007 r. sygn. akt I Ns 845/07.

Utrzymując w mocy zaskarżone wpisy Sąd Rejonowy uznał za nieuzasadnione zarzuty uczestniczki podnoszącej:

- naruszenie art. 5 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie i pominięcie faktu, że uczestniczka nabyła udział w całej nieruchomości objętej KW nr (...), a stanowiącej dz.ewid. nr (...) od A. G. na mocy umowy dożywocia z 29.10.2010 r., a w dacie nabycia prawo własności udziału w przedmiotowej nieruchomości na rzecz A. G. było ujawnione w księdze wieczystej,

- pominięcie faktu, że udział w przedmiotowej nieruchomości należący do uczestniczki, obciążony jest prawem dożywocia ujawnionym w księdze wieczystej na rzecz A. G., co skutkowało niewłaściwym przyłączeniem części obciążonej nieruchomości do innej nieruchomości bez uwzględnienia stosownego obciążenia,

- brak podstawy prawnej do ujawnienia podziału dz.ewid. nr (...).

Wskazała, że 29.10.2010 r. przed notariuszem U. O. zawarta została umowa o dożywocie pomiędzy A. G. a skarżącą. Na dzień zawarcia opisanej umowy prawo zbywcy było ujawnione w księdze wieczystej i nie doznawało żadnych ograniczeń. W wyniku wznowienia postępowania w sprawie I Ns 470/08, postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z 8.10.2014 r. sygn. akt I Ns 838/10, zmienionym następnie postanowieniem Sądu Okręgowego w Nowym Sączu 20.04.2017 r. sygn. akt III Ca 397/15 dokonano podziału przedmiotowej nieruchomości i wyodrębnienia z niej działek nr (...). Zdaniem skarżącej rozstrzygnięcie w w/w sprawie nie miało wpływu na jej prawo własności z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wskazała, że postanowienie wydane w trybie wznowienia postępowania nie jest dokumentem, który może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej odnoszącego się do jej prawa własności. Zaskarżone wpisy naruszają prawo A. G. wynikające z umowy dożywocia.

Sąd Rejonowy uznał, że na dzień złożenia wniosku przez M. U. przedłożone przez niego dokumenty dawały podstawę do uwzględnienia wniosku i dokonania zaskarżonych wpisów. Wynikało z nich, że postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z 24.06.2008 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 470/08 stwierdzono, że A. G. i J. S. nabyli nieodpłatnie z mocy prawa z dniem 4.11.1971 r. po 1/2 części prawo własności dz.ewid. nr (...) o pow. 0,6066 ha. W wyniku rozpoznania skargi M. U. o wznowienie postępowania w w/w sprawie, jak również wniosku o zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Zakopanem postanowieniem z 8.10.2014 r. sygn. akt I Ns 838/10 w pkt I uwidocznił, że dz.ewid. nr (...) objęta KW nr (...) podzieliła się na dz.ewid. nr (...) o pow. 0,0569 ha, dz.ewid. nr (...) o pow. 0,1364 ha, (...) o pow. 0,1025 ha i (...) o pow. 0, (...). W pkt II Sąd Rejonowy zmienił postanowienie z 24.06.2008 r. sygn. akt I Ns 470/08 w ten sposób, że stwierdził nabycie dz. ewid. nr (...) o pow. 0,1364 ha z mocy prawa przez uwłaszczenie z dniem 4.11.1971 r. na rzecz W. B. oraz B. S. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Z kolei odnośnie dz.ewid. nr (...) stwierdził jej nabycie na rzecz J. B. z dniem 23.11.2000 r. przez zasiedzenie (pkt III). Orzeczenie to zostało zmienione przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu na skutek rozpoznania apelacji A. G.. Postanowieniem z 20.04.2017 r. w sprawie o sygn. akt III Ca 397/15 zmieniono pkt I zaskarżonego postanowienia uwidaczniając, że dz. ewid. nr (...) dzieli się na dz.ewid. nr (...) o pow. 0,2400 ha, dz.ewid. nr (...) o pow. 0,1144 ha, (...) o pow. 0,3179 ha. Zmieniając natomiast pkt II zaskarżonego orzeczenia, w miejsce dz.ewid. nr (...) o pow. 0,1364 ha, wpisał dz.ewid. nr (...) o pow. 0,2400 ha. Pkt III postanowienia o sygn. akt I Ns 838/10 zmieniony został w ten sposób, że w miejsce daty 23.11.2000 r. wpisano datę 5.11.2001 r., a w miejsce dz.ewid. nr (...) o pow. 0,3107 ha wpisano dz.ewid. nr (...) o pow. 0,3179 ha. M. U. przedłożył również postanowienia spadkowe Sądu Rejonowego w Zakopanem, z których wynikało, że jest spadkobiercą W. B. i B. S., na rzecz których uregulowana została własność dz.ewid. nr (...).

Analizując zarzuty skarżącej Sąd Rejonowy wskazał, że nabycie własności nieruchomości przez uwłaszczenie, podobnie jak przez zasiedzenie, ma charakter pierwotny i następuje z mocy prawa, zaś postanowienie sądu stwierdzające takie nabycie ma charakter deklaratoryjny. Sąd wieczystoksięgowy jest związany treścią takiego

postanowienia, dlatego nie może oddalić wniosku o wpis do księgi wieczystej nabytego w wyniku uwłaszczenia, jeżeli z treści wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej wynika, że na skutek tego nabycia własność utracił poprzednik prawny osoby wpisanej jako właściciel. Powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z 11.05.2005r. sygn. III CK 561/04. Wywodził, że

umowa, stosownie do której nastąpić by miało zbycie nieruchomości przez poprzedniego właściciela nie może wywoływać skutków prawnych w postaci przejścia własności na nabywcę, chyba że nabywca korzystałby z rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z kolei kwestii istnienia rękopisów sąd w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie może badać. Sąd Rejonowy wskazał, że sąd wieczystoksięgowy nie przeprowadza żadnych własnych dowodów i nie może dokonywać na ich podstawie własnych ustaleń, nie rozstrzyga sporów, jak również nie ma kompetencji do kwestionowania ustaleń wynikających z prawomocnych orzeczeń. Sąd Rejonowy uznał wpisy za prawidłowe jako oparte na prawomocnych orzeczeniach sądu, zaś wskazał na właściwą ścieżkę dochodzenia praw skarżącej na drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

**Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka K. G.** zarzucając naruszenie przepisów postępowania tj. art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. i art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. przez ich niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że dokument potwierdzający utratę tytułu prawnego przez poprzednika właściciela wpisanego do księgi wieczystej jest dokumentem, na podstawie którego można dokonać wpisu przeciwko aktualnemu właścicielowi, pomimo faktu, że może on być chroniony rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych, co skutkowało przyjęciem, iż załączone do wniosku o wpis dokumenty dają podstawę do wpisu w księdze wieczystej.

Wniosła o uchylenie zaskarżonych wpisów i oddalenie wniosków o wpis złożonych przez M. U..

Złożyła wniosek o przeprowadzenie dowodu z postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem V Wydziału Ksiąg Wieczystych z 4.09.2006 r. sygn. akt: Dz. Kw.(...), postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych z 14.07.2006 r. Dz.Kw. nr (...)na okoliczność sposobu rozstrzygnięcia tożsamej sprawy przez tożsamy Sąd.

W uzasadnieniu apelacji uczestniczka podniosła, że M. U. nie przedłożył żadnego dokumentu stwierdzającego jego prawo własności. W ocenie apelującej utrata części prawa własności przez jej poprzednika prawnego A. G. na skutek zasiedzenia nie miała wpływu na treść prawa własności przysługującego uczestniczce. Uczestniczka nabyła prawo własności na podstawie umowy dożywocia zawartej z ujawnionym w księdze wieczystej A. G., a prawo zbywcy nie było dotknięte żadnymi ograniczeniami. Argumentowała, że skutecznie nabyła udział w nieruchomości, ponieważ była chroniona rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych. Orzeczenie podważające tytuł prawny jej poprzednika prawnego nie jest dokumentem mogącym stanowić podstawę wpisu prawa własności jej dotyczącego. Skoro sąd wieczystoksięgowy nie może badać dobrej wiary nabywcy ujawnionego w księdze wieczystej, to nie miał podstaw do dokonania zaskarżonych wpisów, ponieważ nie dysponuje dokumentem podważającym prawo K. G.. Odwołała się do nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego z art.34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, tymczasem M. U. nie dysponował dokumentem wykazującym następstwo prawne po K. G.. Niewykazanie następstwa prawnego i brak ciągłości wpisów stanowi przeszkodę do wpisu. Apelująca podniosła rozbieżność w ocenie tożsamych przypadków przez Sąd Rejonowy odwołując się do postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z 14.07.2006r. i 04.09.2009r., kiedy odmówiono wpisu A. G.

prawa nabytego przez zasiedzenie w części w jakiej inny podmiot ujawniony był na podstawie późniejszej od daty zasiedzenia umowy o dożywocie i odesłano wnioskującego na drogę powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, pomimo iż wówczas znana już była treść orzeczenia Sądu Najwyższego z 11.05.2005r. III CK 561/04. W ocenie apelującej, to M. U. winien udowodnić swe prawa w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, nie zaś skarżąca jako podmiot ujawniony w księdze wieczystej.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestniczki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Podniesione w apelacji zarzuty są nieskuteczne.

Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

Nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania – art. 378 § 1 k.p.c.

W postępowaniu wieczystoksięgowym zakres kognicji sądu jest znacznie ograniczony. Ustawodawca zakres tej kognicji uregulował w przepisie art. 626<sup>8</sup> § 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. Stosownie do treści tych przepisów sąd dokonuje wpisu na wniosek i w jego granicach. Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, ogranicza się do badania sprawy legitymacji wnioskodawcy, wymogów formalnych wniosku oraz okoliczności przytoczonych w jego treści, a ponadto dokumentów do niego załączonych i treści księgi wieczystej, do której wniosek jest skierowany. Badanie przedstawionych dokumentów jest dokonywane zarówno co do formy jak i treści jakie zawierają. Nakaz dokonywania wpisów jedynie na wniosek i w jego granicach sprawia, że Sąd o ile nie uzyskuje uprawnień do działania z urzędu, nie może w swoim działaniu wyjść poza granice wniosku.

Zgodnie z treścią art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty mające stanowić jego podstawę. Sąd wieczystoksięgowy

w trybie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. może więc dokonać oceny tylko takich dokumentów, jakie zostały wskazane przez samego wnioskodawcę.

M. U. złożył wniosek o wpis prawa własności dz. nr (...) powstałej z podziału dz. nr (...) obj. KW nr (...) i odłączenie tej dz. do KW nr (...). Jako podstawy wpisu powołał postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem w sprawie Ns 470/08 Ns 561/06 Ns 845/07, mapę uzupełniającą z projektem podziału dz. nr (...) oraz wypisy z rejestru gruntów.

Wypisy z rejestru gruntów wskazywały na własność dz. nr (...) na rzecz W. B. i B. S.. Z postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z 20.04.2017r. do sygn. III Ca 397/15 wynikało, że dz. nr (...) uległa podziałowi na dz. nr (...). W nawiązaniu do pkt II postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z 08.10.2014r. do sygn. I Ns 838/10 W. B. i B. S. nabyli z mocy prawa przez uwłaszczenie dz. nr(...). Na podstawie postanowień Sądu Rejonowego w Zakopanem z 20.04.2006r. sygn. I Ns 294/05, z 29.09.2006r. I Ns 561/06 i z 08.11.2007r. sygn. I Ns 845/07 wnioskodawca M. U. nabył własność powyższej nieruchomości poprzez spadkobranie po następcy prawnym wymienionych powyżej S. S..

Sąd prowadzący księgę wieczystą z uwagi na szczupłość środków dowodowych, jakie zostały mu przypisane w ustawie, posiada ograniczone uprawnienia do wywodzenia pewnych ogólnych skutków prawnych nie wynikających wprost z treści przedstawionych przy wniosku dokumentów. Ponadto tak wywiedzione wnioski, mogą być w zasadzie wyłącznie podstawą odmowy dokonania żądanych wpisów, a nie podstawą ich sporządzenia.

Z przedstawionych sądowi wieczystoksięgowemu dokumentów wynikało, że dz. nr (...), w której udział przysługiwał poprzednikowi prawnemu uczestniczki – A. G. uległa podziałowi. Z orzeczenia Sądu Okręgowego wynikało zaś, że część z tej działki pod postacią dz. nr (...) została nabyta przez uwłaszczenie przez poprzedników prawnych wnioskodawcy, tj. W. G. i B. S..

Sąd wieczystoksięgowy jest związany prawomocnymi orzeczeniami stanowiącymi podstawę wpisu.

Mimo zarzutów stawianych przez apelującą konieczne jest odwołanie do rozważań poczynionych w postanowieniu Sądu Najwyższego z 11.05.2005r. sygn. III CK 561/04 (LEX 603860), których konstatacją jest stwierdzenie, że sąd nie może oddalić wniosku o wpis do księgi wieczystej nabytego przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości, jeżeli z treści wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej wynika, iż na skutek tego nabycia własność utracił poprzednik prawny osoby wpisanej jako właściciel. W uzasadnieniu powołanego judykatu poczyniony został szeroki wywód na okoliczność badania przez sąd wieczystoksięgowy skuteczności umowy stanowiącej podstawę już

dokonanego wpisu w kontekście dołączonego do później złożonego wniosku postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie. Skład orzekający uznał badanie takiej skuteczności za dopuszczalne. Sąd Okręgowy ten pogląd podziela. Wskazano, że badanie skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej, na podstawie której ma nastąpić wpis, stanowi samą istotę kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis i mieści się w pojęciu "badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej" (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.).

Prawidłowo wskazał Sąd Rejonowy, że nabycie własności przez uwłaszczenie jak i zasiedzenie ma charakter pierwotny i następuje z mocy prawa, a postanowienie sądu stwierdzające takie nabycie ma charakter deklaratoryjny. W konsekwencji umowa, stosownie do której nastąpić by miało zbycie nieruchomości przez poprzedniego właściciela, który własność wcześniej utracił na skutek zasiedzenia przez inną osobę, nie może wywołać skutków prawnych w postaci przejścia własności na nabywcę, chyba że nabywca korzystałby z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Z kolei jak wskazuje postanowienie Sądu Najwyższego z 18.06.2009r. sygn. II CSK 4/09 (LEX 519937) poza kognicją sądu wieczystoksięgowego pozostaje kwestia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd wieczystoksięgowy nie może rozstrzygać, czy istnieją przesłanki do uznania, że wnioskodawcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeli natomiast na skutek wpisu stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, to ten, kto tak twierdzi, będzie mógł dochodzić usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Prawomocne postanowienie stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie lub uwłaszczenie wiąże sąd wieczystoksięgowy. Ocena skuteczności prawnej czynności, w wyniku której wpisano osobę figurującą w księdze wieczystej jako właściciel wymaga wyjścia poza badanie treści wniosku i dokumentów do niego dołączonych oraz treści księgi wieczystej, a tego zabrania zakres kognicji z art.626<sup>8</sup> k.p.c.

Sąd wieczystoksięgowy słusznie nie spostrzegł przeszkód do wpisu, ponieważ nie badał następstwa prawnego po K. G. ujawnionej w księdze wieczystej i ciągłości wpisów, lecz musiał uwzględnić skuteczność czynności prawnej, na podstawie której uczestniczka została ujawniona w kontekście uprzedniej utraty prawa przez jej poprzednika prawnego.

Niezasadne jest odwoływanie się przez uczestniczkę do sposobu rozpoznania innej sprawy z uwagi na indywidualny charakter rozpoznania każdej sprawy, nadto brak wiedzy czy orzeczenie przez uczestniczkę powołane podlegało kontroli instancyjnej jak orzeczenie niniejszym zaskarżone. Zauważyć też należy, że orzecznictwo Sądu Najwyższego wpływa na zmianę linii orzeczniczych sądów powszechnych. Taki wpływ wywołało także postanowienie Sądu Najwyższego z 11.05.2005r. sygn. III CK 561/04 zacytowane powyżej, kształtując nową linię orzeczniczą.

Mając na uwadze wszystkie podniesione okoliczności i dokonując oceny wniosku w zakresie wynikającym z jego granic należało uznać apelację za niezasadną, co musiało skutkować jej oddaleniem, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)