

Sygn. akt III Ca 678/15

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący: SSO Zofia Klisiewicz

Sędziowie: SO Katarzyna Kwilosz-Babiś - sprawozdawca

SO Tomasz Białka

Protokolant: sekr. Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko S. P., B. L., A. M. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 09 lipca 2015 r., sygn. akt I C 2485/13

**oddala apelację.**

(...)

**Sygn. akt III Ca 678/15**

## UZASADNIENIE

Powód P. M. domagał się uzgodnienia treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla dz. ewid. nr (...) i nr (...) przez wykreślenie powierzchni działki nr (...), tj. 1.1400 ha i wpisanie w to miejsce właściwej powierzchni, tj. 1,2752 (1,28 ha) oraz wykreślenie podstawy wpisu tej działki do księgi wieczystej, tj. wyrysu z mapy ewidencyjnej i wpisanie w to miejsce wyciągu powierzchni z rejestru parcelowego grom. kat. O. z dnia 19.08.1968r., a także przez wykreślenie powierzchni działki nr (...), tj. 2,18 ha i wpisanie w to miejsce powierzchni 2,32 ha oraz wykreślenie podstawy wpisu do księgi wieczystej obejmującej działkę nr (...), tj. wyrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 21.04.1998r. i wpisanie AWZ nr (...) i (...). Powództwo zostało ostatecznie skierowane przeciwko S. P., B. L. i A. M. (1).

Wyrokiem z dnia 9.07.2015r. (sygn. akt I C 2485/13) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu powództwo to oddalił.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości stanowiąca dz. ewid. nr (...) o pow. 1,14 ha powstała z parcel gruntowych nr (...) o pow. 0,0213 ha i nr (...) o pow. 1,2539 ha objętych KW nr (...). Powierzchnia tej działki została ustalona na podstawie dokumentów geodezyjnych stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości i wpisu do księgi wieczystej, na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej potwierdzonej za zgodność z ówczesnym operatem ewidencji gruntów prowadzonej przez Urząd (...) Miejskiej Strefy Usług Publicznych oraz wypisu z rejestru gruntów z dnia

5.06.2006r. wydanym przez organ aktualnie prowadzący ewidencję gruntów i budynków – Starostwo Powiatowe w N.. Obydwa dokumenty wskazują powierzchnię działki nr (...) na 1,14 ha, a dodatkowo mapa uwidacznia wykaz zmian gruntowych dla działki nr (...). Nieruchomość stanowiąca dz. ewid. nr (...) o pow. 2,18 ha powstała z parcel gruntowych nr (...) o pow. 0,8490 ha i nr (...) o pow. 1,4664 ha. Powierzchnia tej działki została ustalona na podstawie dokumentów geodezyjnych stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości i wpisu do księgi wieczystej, m.in. wyrysu z mapy ewidencyjnej potwierdzonej za zgodność z ówczesnym operatem ewidencji gruntów prowadzonej przez Urząd (...) Miejskiej Strefy Usług Publicznych oraz wypisu z rejestru gruntów z dnia 5.06.2006r. wydanym przez organ aktualnie prowadzący ewidencję gruntów i budynków – Starostwo Powiatowe w N.. Postanowieniem z dnia 2.06.2008r., sygn. akt I Ns 432/08 Sąd stwierdził, iż spadek po A. M. (2) na podstawie testamentu ustnego spisane w dniu 30.06.2006r. nabyła B. L. w całości, natomiast postanowieniem z dnia 27.04.2007r., sygn. akt I Ns 210/07, Sąd stwierdził, iż spadek po M. M. (1) zmarłej dnia 22.12.2006r. w N. nabyli P. M. oraz A. M. (1) – po 1/2 części. KW nr (...) obejmuje dz. ewid. nr (...) o pow. 1,400 ha, położoną w O., gmina P.. Podstawą wpisu oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej jest wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 21.04.1998r. oraz wypis z rejestru gruntów. Współwłaścicielami tej nieruchomości są P. M. – w 1/2 części oraz A. M. (1) – w 1/2 części. Podstawą wpisu własności są postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego (sygn. akt I Ns 673/07 i sygn. III Ca 33/08) oraz postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po M. M. (1) (sygn. akt I Ns 210/07). KW nr (...) obejmuje dz. ewid. nr (...) o pow. 2,1800 ha, położoną w O., gmina P.. Podstawą wpisu oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej jest wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 21.04.1998r. Zgodnie z działem II w/w KW współwłaścicielami tej nieruchomości są A. M. (2) i M. M. (1) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Podstawę wpisu własności stanowi AWZ nr (...) z dnia 4.02.1982r., AWZ nr(...) z dnia 24.01.1977r. oraz postanowienie(...) z dnia 14.04.1998r.

W takim stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne i wskazał, że dział I księgi wieczystej nie tworzy stanu prawnego a tym samym (co wynika z wielokrotnie wyrażanego w orzecznictwie poglądu) nie podlega uzgodnieniu, ponieważ nie obejmuje praw do nieruchomości. Ponadto Sąd I instancji przyjął, że jeżeli podstawą wpisu jest nabycie własności nieruchomości w sposób pierwotny z mocy prawa z dniem wejścia w życie i w trybie ustawy z dnia 26.10.1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, tj. z dniem 4.11.1971r., to nabycie następuje w takich granicach, w jakich faktycznie było posiadane na dzień 4.11.1971r. W ocenie Sądu Rejonowego jeżeli doszło do zmiany powierzchni działek na skutek stworzenia nowej mapy, to istniała możliwość sprawdzenia powierzchni poprzez dokonanie postępowania rozgraniczeniowego, które powód wszczął i zostało ono zakończone prawomocną decyzją administracyjną. Odnosząc się do żądania dotyczącego usunięcia niezgodności w dziale II ksiąg wieczystych nr (...) Sąd nie znalazł podstaw do jego uwzględnienia z uwagi na brak niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Rejonowy wskazał też, że nie wszystkie niezgodności mogą podlegać usunięciu w trybie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem nie jest to instrument zastępujący podstawową drogę do ujawnienia w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego nieruchomości, to jest wpis dokonany na wniosek podmiotu uprawnionego. Odnosząc się do wniosku o wykreślenie z KW nr (...) wpisu własności działki nr (...) w 1/2 części dokonanego na rzecz A. M. (1) i wpisanie P. M. jako właściciela na podstawie ustnych uzgodnień pomiędzy stronami Sąd I instancji stwierdził, że takie postępowanie jest niezgodne z prawem, bowiem żeby dokonać zniesienia współwłasności należy sporządzić stosowny akt notarialny albo też wszcząć postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności i po uzyskaniu takiego tytułu prawnego można będzie złożyć wniosek o wpis do księgi wieczystej aktualnego stanu prawnego.

Powyzszy wyrok zaskarżył powód apelacją, w której zarzucił naruszenie art. 233 §1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Powód podniósł, iż dowodami w sprawie są pismo z Urzędu Gminy z dnia 31.07.2006r. w którym stwierdzono, iż działka nr (...) nie była przedmiotem uwłaszczenia, kserokopia pisma Starosty (...) zawierającego informację, iż parcele (...) i (...) ujawnione są w KW (...) i stan ten jest nadal obowiązujący oraz uzasadnienie postanowienia z dnia 31.07.2007r., sygn. akt Ns 673/07. Zarzucił nadto, że wyrys z mapy ewidencyjnej działki nr (...) z dnia 21.04.1998r. został sfalszowany a współwinnymi pomniejszenia działek są urzędnicy dokonujący wpisu w KW bezkrytycznie przyjmujący te fałszywe wyrisy z mapy ewidencyjnej. W piśmie z dnia 16.11.2015r. stwierdził

dodatkowo, że rodzice M. M. od dnia 10.11.1926r. byli właścicielami parceli nr (...)i (...) na mocy aktu notarialnego a od 12.05.1964r. M. M. (1) była jedynym właścicielem tego areału, co jest potwierdzone umową darowizny i aktem notarialnym Nr Rep. A (...).

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie treści księgi wieczystej zgodnie z powództwem, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W piśmie z dnia 16.11.2015r. wniósł nadto o likwidację numerów działek przy pozostawieniu wyłącznie numerów parcel gruntowych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem zarzuty w niej zawarte są niezasadne lub nieskuteczne. Trzeba zaznaczyć, że w sprawie nie zachodzą uchybienia brane przez Sąd Okręgowy pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy w całości akceptuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, albowiem jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Również ocena prawna żądania pozwu w pełni zasługuje na aprobatę.

W odpowiedzi na zarzuty apelacji należy ponownie wyjaśnić, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości polega na doprowadzeniu księgi wieczystej do jej aktualnego, rzeczywistego w dacie orzekania stanu prawnego. Stan prawny nieruchomości dokumentują wpisy w dziale II księgi wieczystej. Wpisy zawarte w dziale I księgi nie stanowią o stanie prawnym nieruchomości lecz o jej stanie faktycznym. Są to wpisy indywidualizujące nieruchomość, czyli zawierające opis nieruchomości - numer ewidencyjny, miejsce położenia oraz powierzchnię działki. Tego rodzaju wpisy nie podlegają uzgodnieniu w trybie powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jeśli w procesie o uzgodnienie stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym Sąd stwierdzi, że żądanie pozwu w istocie dotyczy prawidłowości wpisów w dziale I księgi to oddała powództwo jako bezzasadne. Taka właśnie sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Z treści powództwa wynika, że P. M. kwestionuje powierzchnię nieruchomości objętych KW nr (...) i nr (...). Jak już wyżej wskazywano, dane dotyczące powierzchni działki wpisuje się w Dziale I-O księgi wieczystej. Dział ten nie jest przeznaczony do wpisów praw, lecz do wpisywania danych faktycznych i zgodzić się trzeba ze stanowiskiem zajęтым przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24.11.1997r. II CKU 110/97, że nie jest usunięciem niezgodności w rozumieniu art. 10 k.w.h. sprostowanie powierzchni nieruchomości w dziale I księgi wieczystej, gdyż określenie powierzchni w dziale I służy tylko oznaczeniu nieruchomości. Wpis powierzchni gruntu w części "oznaczenie nieruchomości" nie jest objęty domniemaniem prawdziwości z art. 3 k.w.h. i może być sprostowany w trybie art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. z urzędu lub na wniosek albo - w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości - na podstawie art. 27 k.w.h. Sprostowanie przewidziane w w/w przepisach dotyczy bowiem usterek wpisu, które nie powodują niezgodności stanu prawnego wynikającego z treści wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Jeżeli natomiast problem leży po stronie niewłaściwego ustalenia granic (czego konsekwencją może być ujawnienie powierzchni działek niezgodnej z rzeczywistością), właściwym będzie wszczęcie postępowania o rozgraniczenie, na co zresztą Sąd Rejonowy zwracał już uwagę w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Żadnego uzasadnienia prawnego nie ma także żądanie wpisania numerów parcel gruntowych zamiast działek ewidencyjnych. Parcele gruntowe to jednostki z tzw. mapy katastralnej, która od dawna nie obowiązuje w ewidencji gruntów i obrocie prawnym.

Sąd Okręgowy stwierdza nadto, że wszczęcie postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym będzie uzasadnione wówczas, gdy sprawa dotycząca praw ujawnionych w księdze wieczystej będzie przekraczała zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, określonej przepisem 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 niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Z ustaleń faktycznych poczynionych w przedmiotowej sprawie wynika, że powództwo dotyczyło dwóch ksiąg wieczystych. W KW (...) jako współwłaściciele ujawnieni są P. M. – w 1/2 części oraz A. M. (1) – w 1/2 części, natomiast w

KW (...) jako współwłaściciele wpisane są osoby już nieżyjące - A. M. (2) i M. M. (1), po których został przeprowadzony spadek. Stwierdzenie nabycia spadku po M. M. (1) orzeczono postanowieniem z dnia 27.04.2007r., sygn. akt I Ns 210/07 a po A. M. (2) ostatecznie postanowieniem z dnia 2.06.2008r., sygn. akt I Ns 432/08. Nie zachodzi zatem spór ani co do własności dz. ewid. nr (...), ani co do własności dz. ewid. nr(...) objętych w/w księgami wieczystymi, a tylko spór o własność uzasadniałby powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Powyższe ustalenia prowadzą do stwierdzenia, że aktualnych właścicieli nieruchomości objętej KW (...) można ujawnić w najprostszy sposób na podstawie wniosku o wpis do księgi wieczystej (tj. w trybie art. 626<sup>8</sup> §2 k.p.c.) po przedłożeniu stosownych dokumentów potwierdzających nabycie spadku po A. M. (2) i M. M. (1) i nie jest przy tym właściwym rozwiązaniem wytoczenie powództwa w trybie art. 10 k.w.h.

Podsumowując, żądania powoda prezentowane zarówno w pozwie, jak i w apelacji nie zasługują na uwzględnienie w trybie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jeśli apelujący nie zgadza się z powierzchnią nieruchomości wskazaną w w/w księgach wieczystych, to ewentualnemu wyjaśnieniu tej kwestii służą inne tryby postępowania, których nie można zastępować wytoczeniem powództwa wywodzonego z art. 10 k.w.h.

Z powyższych przyczyn apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

(...)

(...)