

Sygn. akt II C a 625/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Sędzia Przewodniczący : **SSO Beata Piwko**

Sędziowie : **SSO Sławomir Buras (spr.)**

SSO Teresa Strojnowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 października 2014 r. sprawy

z wniosku Skarbu Państwa- Starosty (...)

z udziałem R. K. (1)

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy na postanowienie Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 7 kwietnia 2014 r., sygn. Dz.,Kw (...)

postanawia: oddalić apelację.

Z/ doręczyć odpisy postanowienia z pouczeniem o terminie i sposobie wniesienia skargi kasacyjnej wnioskodawcy, ucz. R. K..

Sygn. akt II Ca 625/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie na podstawie art.626⁹ k.p.c. oddalił wniosek Starosty (...) o założenia księgi wieczystej dla nieruchomości położonej we W. składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) i wpis jako współwłaścicieli tej nieruchomości Skarb Państwa –Starostę (...) oraz R. K. (1) w częściach równych.

Sąd Rejonowy ustalił, że na mocy wyroku Sądu Pokoju obwođu (...) sygn. C.838/22 z dnia 12-29.12-1922 r. dokonano podziału nieruchomości wpisanej w tablicy likwidacyjnej pod numerem 212/184 w ten sposób, że północną połowę wymienionej nieruchomości składającej się z placu o przestrzeni 12 prętów przyznano na własność E. C. z prawem korzystania z sieni od ulicy (...), a południową o pow. 12 prętów przyznano na rzecz A. M. z prawem korzystania z wjazdu od ulicy (...). Aktem notarialnym z dnia 26 maja 1925 r. E. C. sprzedał A. G. przysługująca mu część nieruchomości na podstawie w/w wyroku za wyjątkiem dwóch stacji po stronie wschodniej – wraz z prawem korzystania z sieni od strony ul. K.. Właściciel południowej nieruchomości A. C. na mocy aktu notarialnego dnia 1.07.1931 r. zbył na rzecz M. i F. L. swoją część nieruchomości, za wyjątkiem obszaru o długości 1 pręta i szerokości 1,5 pręta sprzedanego E. C.. W toku wywołania pierwiastkowego prowadzonego w 1946 r. założono wykaz hipoteczny H. (...) w oparciu o oznaczenia zawarte na planie mierniczego A. W. wprowadzono w dziale I tego wykazu zapisy, iż spadkobiercy M. i F. L. są współwłaścicielami działki oznaczonej literą „C o obszarze 133 m.kw – co w rzeczywistości stanowiło jedynie powierzchnię budowlaną w ramach nieruchomości, której byli właścicielami, że spadkobiercy E. C. są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej literą (...) o pow. 89 m kw – co odpowiadało dwóm stancjom po

stronie wschodniej; że A. G. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej literą „A o pow. 87 m kw, co w rzeczywistości stanowiło jedynie powierzchnię zabudowaną w ramach nieruchomości, której był właścicielem tj. dwóm stancjom po stronie zachodniej i budynkowi gospodarczemu.

Równocześnie w dziale I Sp wykazu hipotecznego 101 wpisano, iż podwórze oznaczone literą (...) jest wspólne i mogą z niego korzystać wszyscy współwłaściciele nieruchomości i ich prawnonabywcy.

Umową sprzedaży z dnia 11.10.1946r. Komunalna (...) nabyła od spadkobierców M. i F. L. jedynie część nieruchomości, której byli współwłaścicielami tj. nieruchomość o pow. 133 m kw. oznaczoną literą „C.

Umową sprzedaży z dnia 20.01.1947r. Komunalna (...) nabyła od spadkobierców E. C. nieruchomość o pow. 89 m kw. oznaczoną literą (...).

Spadkobiercy A. G. umową darowizny z dnia 14 kwietnia 1961r. zawartą w formie aktu notarialnego nieruchomości nabytą przez niego przenieśli na M. i M. G., którzy następnie sprzedali ją S. S.. Umową darowizny z dnia 12 kwietnia 1988 r. S. S. własność przedmiotowej nieruchomości przeniósł na R. K. (1).

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że Skarb Państwa - Starosta (...) jako następca prawny (...) jest jedynie (...) i „C oznaczonych aktualnie numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,0219 ha – co zgodne jest z treścią księgi wieczystej (...) i zostało zbadane w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sprawie I C 111/11. Sąd wskazał, że przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty nie dają podstaw do przyjęcia, że jest on współwłaścicielem w 1/2 części całej działki oznaczonej literą (...), a aktualnie stanowiącej działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...). W ocenie Sądu dla dokonania ustalenia stanu prawnego w zakresie przedmiotowej nieruchomości tj. dawnego podwórza żadnego istotnego znaczenia nie ma plan mierniczego A. W., który obrazuje jedynie stan faktyczny całej nieruchomości objętej wykazem hipotecznym 101 w dacie jego sporządzenia i stał się wyłącznie dokumentem geodezyjnym do którego odwoływano się w toku czynności prawnych dokonywanych po jego sporządzeniu. Z kolei zawarte w aktach notarialnych zapisy o wspólnym podwórku oznaczonym literą (...) oraz bramie od ul. (...) zarówno z uwagi na ich literalną treść jak i na rzeczywisty stan prawny wynikający z wyżej omówionych dokumentów nie mogą być uznane za przeniesienie prawa współwłasności do działki (...), aktualnie oznaczonej numerami geodezyjnymi (...).

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca.

Zarzucał naruszenie następujących przepisów prawa:

-art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że podstawą założenia księgi wieczystej i wniosku o wpis prawa własności nie mogą być także inne niż określone w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. kategorie dokumentów, jakim jest plan mierniczego przysięgłego A. W. z 1946 r., który jest podstawą ujawnienia poprzedników prawnych stron postępowania w wykazie hipotecznym nr 101 oraz wnioski płynące z regulacji pierwiastkowej,

-art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania nie są w częściach równych właścicielami nieruchomości objętej wnioskiem,

- art. 65 k.c. poprzez jego nie zastosowanie tj. nie zbadanie zgodnego zamiaru stron i nie dokonanie wykładni oświadczeń woli w zakresie skutków i celów jakie miały wywołać dokonywane czynności rozporządzające kolejnych właścicieli przedmiotowej nieruchomości, wskutek czego nastąpiło uznanie przez Sąd, że czynności te nie obejmowały działek gruntu o wskazanych wyżej numerach, a określonych pierwotnie lit. D., podczas gdy wykładnia oświadczeń woli musi prowadzić do wniosku że celem stron umów było przekazanie całej nieruchomości wraz ze współwłasnością wspólnego podwórza,

-art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami wykładni logicznej, praktycznej i celowościowej oraz z doświadczeniem życiowym zmarginalizowanie przez Sąd dowodów w sprawie: tj. danych z ewidencji gruntów oraz dokumentów znajdujących się w aktach zawnioskowanych ksiąg wieczystych,

-art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazania przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej dokumentów dotyczących pierwsiastkowej regulacji hipoteki, planu mierniczego sporządzonego przez przysięgłego A. W. (2).

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej we W. w obrębie 05 składającej się z działek gruntu (...), (...), (...) i ujawnienie w dziel II księgi wieczystej jako współwłaścicieli tej nieruchomości Skarbu Państwa Starosty (...) i R. K. (1) w częściach równych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia stanu faktycznego i rozważania poczynione przez Sąd I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania.

Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia odpowiada wymogom stawianym w art.328 k.p.c, bowiem Sąd Rejonowy wbrew twierdzeniom skarżącego szczegółowo wyjaśnił dlaczego przedłożonym do wniosku dowodom odmówił mocy dokumentów mogących stanowić podstawę wpisu. Sfera motywacyjna Sądu jest czytelna i umożliwia kontrolę instancyjną.

W szczególności Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował w sprawie przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c., który zakreśla granice kognicji sądu wieczystoksięgowego. W postępowaniu wieczysto-księgowym, opartym wyłącznie na dokumentach, mającym sformalizowany charakter, sąd zgodnie z tym przepisem rozpoznając wniosek bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wpis może zostać dokonany wówczas, kiedy załączone do wniosku dokumenty, zgodnie z przepisami prawa materialnego, dają podstawę do jego dokonania, a treść księgi wieczystej wpisu takiego nie wyklucza. Zakres oceny sądu wieczysto-księgowego ogranicza się więc do tego czy na podstawie księgi wieczystej, do której kierowany jest wniosek oraz załączonych dokumentów żądanie wpisu można uwzględnić czy też nie. Podobnie kontrola zaskarżonego orzeczenia, dokonywana przez Sąd II instancji na skutek wniesionej apelacji jest ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku, którymi dysponował Sąd I instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej.

Nie doszło także do naruszenia przez Sąd Rejonowy art.31 ust. 1 u.k.w.i.h., który określa formę dokumentów obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym i mogących stanowić podstawę wpisu. Badanie dokumentów oznacza ich analizę pod względem formalnym oraz pod kątem ich merytorycznej zasadności. W tym ostatnim przypadku rzeczą Sądu jest ustalenie czy załączone do wniosku dokumenty stanowią uzasadnioną podstawę wpisu.

Lektura akt i zgromadzonego w nim materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że przedłożone dokumenty w szczególności powoływany plan mierniczego przysięgłego A. W. z 1946 r. nie mogły być podstawą do ujawnienia prawa współwłasności wnioskodawcy do działek (...). Słusznie wskazał Sąd Rejonowy, że plan mierniczego ma charakter jedynie dokumentu geodezyjnego, obrazującego stan faktyczny władania na gruncie i nie stanowi on podstawy prawnej nabycia tej nieruchomości. Także okoliczność, że nieruchomość była przedmiotem regulacji pierwsiastkowej hipotecznej nie stanowi o tytule prawnym do niej. Powołany przez skarżącego §155 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 kwietnia 1928 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu przepisów hipotecznych (...) stanowi, że czynność regulacji pierwsiastkowej zwierzchność hipoteczna zatwierdza, o ile złożone dowody uznaje się za dostateczne. Nie można uznać, by przedłożony wyrok Sądu Pokoju I okręg we W. C 838/22 z dnia 12 - 29.12.

1922 r. dawał podstawy do ustalenia, że poprzednikom prawnym wnioskodawcy przysługiwało prawo własności do nieruchomości objętej wnioskiem. Na mocy tego wyroku nieruchomości wpisana w tablicy likwidacyjnej pod numerem 212/184 została podzielona na dwie części po 12 prętów, północną z prawem korzystania z sieni od ul. (...) i południową z prawem korzystania z wjazdu od ulicy (...) (dawna D.). Stan prawny nieruchomości według tego orzeczenia był różny i po 1922 r. ulegał zmianie.

Nie można też uznać za zasadne zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 65 § 1 k.c. poprzez niewłaściwą interpretację oświadczeń woli zawartych w aktach notarialnych umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 26 maja 1925 r Nr rep 689, 1 lipca 1931 r. 1931 r. Rep 751, z dnia 10 stycznia 1947 r. nr rep 4/47. Wskazać należy, że wykładnia umów powoływanych jako podstawa wpisu w księdze wieczystej powinna być niewątpliwie zgodna z dyrektywami wykładni oświadczeń woli zawartymi w art. 65 k.c. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1959 r., Ł.C. 315/50 r., i 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11). Jednakże sąd wieczystoksięgowy dokonując wykładni umowy powołanej jako podstawa wnioskowanego wpisu, może się - jak trafnie zauważono w zaskarżonym postanowieniu - oprzeć tylko na materiale dopuszczonym zgodnie z art. 626 (8) § 2 k.p. c., tj. jedynie na wniosku, dołączonych do niego dokumentach oraz treści księgi wieczystej. Zacieśnienie badania, dokonywanego przez sąd wieczystoksięgowy, do wniosku o wpis i dokumentów dołączonych do niego oraz treści księgi wieczystej zmniejsza możliwości tego sądu czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników wpływających, stosownie do art. 65 k.c., na wynik wykładni oświadczeń woli, w porównaniu z możliwościami, jakie sąd ma, gdy takie zacieśnienie nie występuje. Normalnie więc zgodny zamiar stron i cel umowy, jak i inne czynniki wpływające, zgodnie z art. 65 k.c., na wynik wykładni oświadczeń woli mogą być dowodzone także za pomocą przesłuchania stron i zeznań świadków - co odpada w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04) Choć więc sąd wieczystoksięgowy dokonuje wykładni umów mających stanowić podstawę wpisu zgodnie z wskazaniem zawartymi w art. 65 k.c., to jednak możliwości ustalenia przez sąd wieczystoksięgowy czynników rzutujących w świetle w art. 65 k.c. na wynik wykładni oświadczeń woli mogą być znacznie mniejsze niż w przypadkach innych postępowań. Wykładni tej dokonuje sąd jedynie na podstawie tekstu dokumentu i treści księgi wieczystej, nie prowadząc innego postępowania, w szczególności nie wysłuchuje stron czynności prawnej w celu ustalenia zgodnego zamiaru i celu (por. post. SN z dnia 23 kwietnia 2013 r., sygn. akt IV CSK 515/12, post. SN z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09).

W okolicznościach niniejszej sprawy wbrew twierdzeniom skarżącego nie było również podstaw do wpisu prawa współwłasności w oparciu o przepis §24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów. Przepis ten znajduje zastosowanie jedynie wówczas, gdy przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty nie wykazują w sposób dostateczny prawa własności, lecz jedynie uprawdopodobniają w wysokim stopniu prawo własności nieruchomości. Przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty w postaci planu mierniczego, wyroku Sądu Pokoju i aktów notarialnych nie uprawdopodobniły istnienia po stronie poprzedników prawnych wnioskodawcy prawa własności do spornych działek, zaś obwieszczenie nie może zastępować w całości obowiązku wykazania tytułu własności i nie jest sposobem nabycia prawa własności (por. post. SN z dnia 19 maja 2009 r., IV CSK 311/08).

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na mocy art. 385 k.p.c. zw. z art.13§2 k.p.c.

SSO Sł.BurasSSO B.PiwkoSSO T.Strojnowska