

**Sygn. akt II Ca 349/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach - Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Kośka

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Rafał Adamczyk (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

z udziałem A. Z., P. Z.

o wpis ostrzeżenia w dziale III ksiąg wieczystych (...)

na skutek apelacji uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 6 lutego 2015 r., sygn. akt Dz. Kw. 584/15

postanawia: oddalić apelację.

## ZARZĄDZENIE

doręczyć odpis postanowienia pełnomocnikowi uczestników - r. pr. J. S..

**Sygn. akt II Ca 349/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Kielcach utrzymał w całości w mocy dokonane w dniu 29 grudnia 2014 r. z urzędu przez referendarza sądowego wpisy ostrzeżeń w dziale trzecim ksiąg wieczystych (...) że dla części nieruchomości objętych tymi księgami prowadzona jest inna księga wieczysta - (...) (punkt 1.), oraz orzekł, że uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt 2.).

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż z treści ksiąg wieczystych (...) oraz dołączonych do nich dokumentów wynika, że w chwili dokonywania przez referendarza sądowego, z urzędu, wpisów ostrzeżeń w działach trzecich tych ksiąg, były one prowadzone dla nieruchomości gruntowych położonych w K.przy ul. (...) oznaczonych odpowiednio jako działki numer: (...) o powierzchni 0,0650 ha, (...) o powierzchni 0,0650 ha, (...) o powierzchni 0,0650 ha, (...) o powierzchni 0,0701 ha i (...) o powierzchni 0,0600 ha, stanowiących własność A.i P.małżonków Z., na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. W dniu 2 kwietnia 2014 r. do Sądu Rejonowego w Kielcach wpłynął wniosek, zarejestrowany pod numerem Dz. Kw. (...), dotyczący sprostowania działu pierwszego księgi wieczystej (...). Z treści dołączonej do wniosku mapy do celów prawnych wraz z opisem stanu prawnego, sporządzonej dnia 20 września 2013 r. i zaewidencjonowanej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym za numerem (...), opatrzonej okrągłą pieczęcią organu ewidencyjnego oraz klauzulą, iż dokument ten służy za podstawę wpisu do księgi wieczystej, wynika m. in., że w skład nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...) wchodzi działki gruntu, dla których

prowadzona jest także inna księga wieczysta - (...), tj. odpowiednio: działka nr (...)o powierzchni 0,0231 ha, działka nr(...)o powierzchni 0,0216 ha, działka nr (...)o powierzchni 0,0181 ha, działka o nr (...)o powierzchni 0,0178 ha i działka nr (...)o powierzchni 0,0156 ha. Sąd Rejonowy ustalił również, iż księga wieczysta (...)jest prowadzona dla położonej w K.- Wietrzni nieruchomości bez oznaczenia numeru, o łącznej powierzchni 1,0038 ha, w której dziale drugim jako właściciele są ujawnieni: Skarb Państwa - Prezydent Miasta K., E. M., A. W., C. S.i E. W.. Dział trzeci księgi zawiera ostrzeżenie, że dla części nieruchomości nią objętej są prowadzone księgi wieczyste: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)i (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji wskazał, iż choć stan prawny nieruchomości określają wpisy w działach II - IV księgi wieczystej, to jeżeli dział I księgi obejmuje część nieruchomości nienależącą do uprawnionego z księgi wieczystej, a stanowiącą przedmiot cudzego prawa, to taka niezgodność musi być postrzegana jako dotycząca praw osoby wpisanej w dziale drugim księgi, zatem stwarza ona stan niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Stosownie do art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c., obowiązek wpisu ostrzeżenia rozciąga się również na przypadki powzięcia wiadomości o istnieniu kilku ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości lub jej części; wówczas sąd zamieszcza ostrzeżenie w każdej z tych ksiąg wieczystych. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że brak wpisu w dziale pierwszym księgi wieczystej oznaczenia nieruchomości zgodnego z aktualną ewidencją gruntów nie powoduje, iż nieruchomość opisana w dokumentach geodezyjnych nie jest objęta tą księgą, bowiem dokumenty geodezyjne wystawione w prawidłowej formie i opieczetowane okrągłą pieczęcią oraz klauzulą organu prowadzącego ewidencję, poświadczającą, że służą one do wpisu do księgi wieczystej, stanowią podstawę wpisu oznaczenia nieruchomości w danej księdze wieczystej. Wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej następuje z urzędu, w każdym czasie, po uzyskaniu przez sąd opisanej wyżej informacji, a wiedza o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wynikać m. in. z dokumentów geodezyjnych znajdujących się w aktach księgi wieczystej, w której został dokonany wpis lub w aktach innej księgi wieczystej. Wpis ostrzeżenia ma wyłącznie charakter zabezpieczenia przed działaniem rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych i nie wywołuje zmian ujawnionych w księdze praw podmiotowych, a sąd wieczystoksięgowy w ramach swej kognicji określonej przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie jest uprawniony do badania zgodności z prawem procedur wystawiania dokumentów przez uprawniony organ. Sąd ten analizuje wyłącznie treść i formę dokumentów, dokonuje wszelkich wpisów na podstawie dokumentów w formie przewidzianej przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wyłączając możliwość dokonania wpisu (wykreślenia) na podstawie kserokopii dokumentu. W niniejszej sprawie dokumenty stanowiące podstawę wpisu ostrzeżeń w księgach wieczystych zostały sporządzone w odpowiedniej formie, ich treść wyraźnie wskazywała, iż dla tej samej nieruchomości (jej części) są prowadzone różne księgi wieczyste, z wpisem innych właścicieli niż ujawnieni w księdze (...). W ocenie Sądu pierwszej instancji, dokumenty te nie wskazywały „różnic w oznaczeniu działek”, a ich podwójne hipotekowanie - którą to informację sąd musi wziąć pod uwagę z urzędu i to bez względu na sposób wykazania „podwójnej hipoteki” - wprowadzenie zmian w operacie ewidencji gruntów spowodowało jedynie numeryczne oznaczenie części podwójnie hipotekowanych nieruchomości, podczas gdy do wpisu ostrzeżeń wystarczające jest wykazanie, iż część nieruchomości o oznaczonej powierzchni objęta jest dwiema lub więcej księgami wieczystymi.

Uczestnicy A. Z. i P. Z. wnieśli apelację od powyższego postanowienia. Zaskarżyli orzeczenie Sądu Rejonowego w całości, zarzucając:

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, polegający na uznaniu przez Sąd Rejonowy w Kielcach, że dział I ksiąg wieczystych nr (...)obejmuje część nieruchomości stanowiących przedmiot cudzego prawa, w sytuacji gdy z zalegających w aktach dokumentów w żaden sposób nie wynika, aby nieruchomości (o numerach (...)) objęte księgami wieczystymi uczestników stanowiły przedmiot własności innych niż uczestnicy podmiotów,
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, polegający na uznaniu w zaskarżonym postanowieniu, że istnieje rozbieżność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych nr (...)a rzeczywistym stanem prawnym objętych tymi księgami nieruchomości, podczas gdy z dokumentów dołączonych do

skargi na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 29 grudnia 2014 r. oraz z treści ksiąg wieczystych wynika, że ich treść w pełni odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości,

- naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy - art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. wpisanie w księgach wieczystych nr (...) ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy w odniesieniu do stanowiącej własność wnioskodawców nieruchomości brak jest jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia, że wskazana rozbieżność istnieje, gdyż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej w pełni odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości,

- naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy - art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz § 76 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411) w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 316 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na braku uwzględnienia przez Sąd Rejonowy w Kielcach dołączonego do skargi na orzeczenie referendarza zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków z dnia 23 grudnia 2014 r., z którego wynika, iż stan prawny ujawniony w księgach wieczystych (...) jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym oraz, że dla każdej z nieruchomości oznaczonych numerami (...) jest prowadzona jedna księga wieczysta, zwłaszcza iż tego rodzaju dokument stanowił podstawę do dokonania przez referendarza sądowego wpisu ostrzeżeń w dziale trzecim ksiąg wieczystych,

- naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy - art. 1 u.k.w.h. oraz art. 25 ust. 1 u.k.w.h. poprzez ich niewłaściwą wykładnię, tj. przyjęcie, że wpisy zawarte w dziale I-O księgi wieczystej nieruchomości określają stan prawny nieruchomości, podczas gdy stan ten jest określany wyłącznie przez działy II - IV księgi wieczystej,

- naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy - art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz § 76 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd, że dział I ksiąg wieczystych nr (...) obejmuje część nieruchomości stanowiących przedmiot cudzego prawa, w sytuacji gdy z zalegających w aktach dokumentów w żaden sposób nie wynika, aby nieruchomości objęte księgami wieczystymi uczestników stanowiły przedmiot własności innych niż uczestnicy podmiotów.

Wskazując na powyższe zarzuty, uczestnicy wnieśli o wykreślenie zaskarżonych wpisów ostrzeżeń w działach trzecich ksiąg wieczystych nr (...) że dla nieruchomości objętych tymi księgami jest prowadzona inna księga wieczysta - (...) oraz o zasądzenie na rzecz skarżących zwrotu kosztów postępowania.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne, jak również aprobuje wnioski Sądu pierwszej instancji wyprowadzone z argumentacji prawnej przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Chybiony jest zarzut naruszenia przepisu art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c., stanowiącego, iż w razie dostrzeżenia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, sąd ma obowiązek dokonania z urzędu wpisu ostrzeżenia. Szczególnym rodzajem ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest ostrzeżenie wpisywane w wypadku stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych ujawniających odmienny stan prawny. Wpisu ostrzeżenia dokonuje się w tej sytuacji we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości lub tego prawa. Sąd może wyprowadzić wniosek o powyższej

niezgodności z samej treści wpisów w księdze wieczystej albo z porównania treści wpisów z innymi dostępnymi dla sądu informacjami. Nie ma znaczenia źródło, z którego sąd powziął wiadomość o tej niezgodności. Może to również nastąpić podczas rozpoznawania wniosków o wpis do tej samej lub innej księgi wieczystej; źródłem takiej informacji mogą być też inne fakty znane sądowi urzędowo, fakty notoryjne bądź treść wniosku osoby zainteresowanej o dokonanie wpisu ostrzeżenia, jeśli uzasadniają one twierdzenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. E. Gniewek: Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rejent 2003, nr 10, s. 45; A. Maziarz: Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz, Oficyna 2008, s. 153). W niniejszej sprawie wpis ostrzeżenia został dokonany na podstawie dokumentu geodezyjnego dołączonego do akt księgi wieczystej (...) (k. 227, k. 250 – 267), wystawionego w prawidłowej formie, opieczetowanego okrągłą pieczęcią oraz klauzulą organu prowadzącego ewidencję gruntów, poświadczającą, iż mapa do celów prawnych, zaewidencjonowana w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym za numerem (...) służy do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wbrew zarzutom skarżących, Sąd pierwszej instancji nie naruszył przepisu § 76 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411), zgodnie z którym dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysów z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Wymieniony wcześniej dokument spełniał powyższe wymogi formalne. Prawidłowe jest stanowisko Sądu Rejonowego, że z zawartego w tym dokumencie opisu stanu prawnego jednoznacznie wynika podwójne hipotekowanie przedmiotowych nieruchomości, które ma miejsce wtedy, gdy działki ewidencyjne są objęte dwiema lub więcej księgami wieczystymi. Taka sytuacja, zgodnie z art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c., jest wystarczająca do wpisu ostrzeżeń w dziale trzecim ksiąg wieczystych (...) że dla części nieruchomości objętych tymi księgami prowadzona jest inna księga wieczysta - (...). Należy przy tym powtórzyć za Sądem pierwszej instancji, że brak wpisu w dziale pierwszym księgi wieczystej oznaczenia nieruchomości zgodnego z aktualną ewidencją gruntów nie powoduje, iż nieruchomość opisana w dokumentach geodezyjnych nie jest objęta tą księgą. Z tych względów nie są zasadne zarzuty dotyczące wymienionych w apelacji błędów w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia Sądu Rejonowego.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów art. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zmianami; dalej powoływanej jako u.k.w.h.) trzeba podnieść, iż stan prawny nieruchomości należy rozumieć jako stan praw do niej. Prawa odnoszące się do nieruchomości są ujęte w działach II - IV księgi wieczystej. Nie można jednak ustalić ich pełnej treści bez uwzględnienia opisu nieruchomości zawartego w dziale I. Opis ten określa cechy fizyczne nieruchomości, które identyfikują i umieszczają nieruchomość w przestrzeni. O ile więc same cechy fizyczne nie mieszczą się w pojęciu stanu prawnego, ponieważ opisują tylko dla jakiej nieruchomości księga jest prowadzona, o tyle - w połączeniu z wynikającymi z dalszych działów prawami do nieruchomości - nabierają znaczenia prawnego jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa. Z tego powodu opis nieruchomości powinien odpowiadać stanowi rzeczywistemu i w tym celu może być prostowany w trybie art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. i art. 27 u.k.w.h. Jeżeli jednak treść działu I - O nie odtwarza dokładnie rzeczywistości, jest to tylko nieadekwatność odzwierciedlenia stanu faktycznego w opisie, niewpływająca na przedmiot praw. Przedmiot ten stanowi nieruchomość istniejąca w przestrzeni a nie jej opis wieczystoksięgowy. Przy takim rozumieniu znaczenia działu I - O księgi wieczystej przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że wpis w tym dziale nie jest objęty rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych, ustanowioną w art. 5 u.k.w.h. (por. uchwały z 28 lutego 1989 r., III CZP 13/89, OSNC 1990/2/26 i z 4 marca 1994 r., III CZP 15/94, Wokanda 1994/4/5), przy czym interpretacja ta rozciąga się na wypadki, gdy określona część opisanej nieruchomości nie wchodzi już w jej skład, ponieważ z różnych przyczyn została odłączona, m.in. z tego powodu, że stała się przedmiotem własności osób trzecich. Inne stanowisko Sąd Najwyższy zajął natomiast w uchwale z 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4/59 i w późniejszych orzeczeniach akceptujących ten sam pogląd (por. postanowienie z 10 stycznia 2002 r., II CKN 677/99, LEX nr 52134; postanowienie z 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06, LEX nr 607575; postanowienie z 19 sierpnia 2009 r., III CZP 51/09, LEX nr 520036; postanowienie z 16 lutego 2012 r., IV CSK 272/11, LEX nr 1215294). Co do zasady potwierdził w

nich zapatrywanie, iż wpisy w dziale I - O księgi wieczystej nie tworzą stanu prawnego nieruchomości, przyjął jednak, że w wypadku, kiedy - na skutek nieujawnionych zmian stanu prawnego księga wieczysta obejmuje nieruchomość, do której wydzielonej części w rzeczywistości prawo przysługuje innej osobie niż wpisana, przez co część ta stanowi inną, odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. - wadliwość księgi wieczystej nie dotyczy danych zawartych w dziale I - O, lecz błędnego wpisu w dziale II i zastosowanie w takim wypadku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączone. Sąd Okręgowy podziela ten ostatni pogląd, uznając za niezasadne zarzuty skarżących w tym zakresie.

Podstawy do wykreślenia przedmiotowego ostrzeżenia nie może stanowić przedłożona przez uczestników kopia dokumentu - zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków z dnia 23 grudnia 2014 r. (k. 25 - 33). Trzeba podkreślić, że kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona. Stosownie bowiem do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., Sąd rozpoznając wniosek o wpis (wykreślenie) bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Analiza dokumentów sprowadza się do stwierdzenia, czy są one sporządzone w wymaganej prawem formie (art. 31 u.k.w.h.) oraz czy ich treść stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. Przedstawiona przez skarżących kserokopia zawiadomienia nie spełnia powyższych wymogów formalnych, a jak wynika z treści zawiadomienia, „organ zmianą nr (...)z dnia 23 grudnia 2014 r. przywrócił stan w operacie ewidencyjnym sprzed wprowadzenia zmiany nr (...)do czasu ustalenia jednoznacznego stanu prawnego działek” (k. 26). Tym samym dokument ten w żaden sposób nie wpłynął na skuteczność decyzji Prezydenta Miasta K.z dnia 3 października 2014 r. dokonującej podziału nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...). Ponadto art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. jako przepis szczególny, stosowany wyłącznie w postępowaniu wieczystoksięgowym wyklucza możliwość stosowania przez sąd wieczystoksięgowy generalnej zasady wynikającej z art. 316 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 25 września 2014 r., II CSK 722/13, LEX nr 1622123).

Dodatkowo należy wskazać, że instytucja z art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. reguluje obowiązek niezwłocznego dokonania wpisu ostrzeżenia, gdy sąd poweźmie informację z urzędu o tym, iż stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis lub wykreślenie ostrzeżenia nie rzutuje na prawną moc wpisanego prawa, lecz ma jedynie wpływ na działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 stycznia 1997 r., III CZ 1/97, OSNC 1997/4/37). Ostrzeżenia mają w istocie charakter zabezpieczenia przed działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i nie wywołują zmian ujawnionych w księdze wieczystej praw podmiotowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 października 2013 r., IV CZ 67/13, LEX nr 1388477).

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

## ZARZĄDZENIE

(...)