

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Kutnie orzekł w połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach, oddalając powództwa:

- Z. S. i J. S. przeciwko J. O. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zamieszczonego w dziale III;
- M. S. i H. S. przeciwko J. O. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zamieszczonego w dziale III.

Rozstrzygnięcie powyższe oparte zostało na ustaleniach i wnioskach, których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco:

J. O. drogą dziedziczenia testamentowego, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 13 grudnia 1990 r. wydanego w sprawie I Ns 543/89, nabyła spadek po zmarłej matce J. B.. W dacie śmierci J. B. figurowała w księdze wieczystej Kw Nr (...) jako właścicielka działek nr (...), położonych w K. O. R. P.. Jej tytuł własności wynikał z aktu własności ziemi (...) Nr (...) oraz wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 143/78 postanowienia o stwierdzeniu nabycia w całości spadku po zmarłym mężu F. B. na podstawie testamentu.

Księga wieczysta nr (...) została założona dnia 4 września 1997 r. dla niezabudowanej nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...), położonej w K. przy ul. (...). W późniejszym czasie tj. dnia 29 września 1998 r. sprostowano oznaczenie tej nieruchomości, co polegało na odłączeniu od niej działek nr (...) oraz pozostawieniu działki nr (...). Właścicielami działki byli małżonkowie W. i J. K., którzy następnie dnia 24 maja 1999 r. w formie aktu notarialnego sprzedali rzeczoną działkę małżonkom Z. i J. S..

Z kolei dla odłączonej działki nr (...) została utworzona księga wieczysta Nr (...), co miało miejsce w dniu 20 października 1998 r. W dziale II jako właściciele zostali wpisani małżonkowie M. i H. S. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej.

W dniu 29 czerwca 2001 r. J. O. rozporządziła działkami znajdującymi się w K. O. R. P., przy czym działkę nr (...) nabył M. S., zaś działka nr (...) przypadła Z. S.. Dokonana przez zainteresowane strony czynność prawna przybrała postać aktu notarialnego Rep. Nr (...). Nabywcy zdecydowali się na przeprowadzenie transakcji, choć sprzedająca nie była ujawniona w księdze wieczystej Nr (...) jako właścicielka działek, gdyż zgodnie z księgą ten przymiot wciąż przysługiwał J. B..

W 2002 r. przed Sądem Rejonowym w Kutnie za sygn. akt I Ns 399/02 toczyła się kolejna sprawa spadkowa po zmarłym F. B.. Postanowieniem z dnia 31 lipca 2002 r. stwierdzono, iż na podstawie ustawy spadek po F. B. nabyli jego żona J. B. oraz dzieci J. O., F. B. i Z. B. po 1/4 każde z nich

Powyższe rozstrzygnięcie rodziło sprzeczność z wcześniejszym orzeczeniem spadkowym, dlatego też ta kwestia została przesądzona przez Sąd Rejonowy w Kutnie w sprawie o sygn. I Ns 499/06. Postanowieniem z dnia 11 października 2007 r. uchylono więc postanowienie Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 19 lipca 1978 r. wydane w sprawie sygn. akt I Ns 143/78, zaś utrzymano w mocy postanowienie tegoż Sądu z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie sygn. akt I Ns 399/02.

S. w osobach J. O., F. B. i Z. B. przeprowadzili sądowy dział spadku po F. B., w wyniku czego cała nieruchomość wchodząca w skład spadku, tj. nieruchomość gruntowa położona w K. przy ul. (...), składająca się z działek nr (...), objętych księgami wieczystymi Kw Nr (...) została przyznana na wyłączną własność J. O. z obowiązkiem dokonania

spląt na rzecz braci. Rozstrzygnięcie o takiej treści wydał Sąd Rejonowy w Kutnie dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie sygn. akt I Ns 346/04.

Po otrzymaniu zawiadomienia o zmianie właściciela, opierając się na postanowieniu z dnia 8 lipca 2008 r. o dziale spadku, Sąd Rejonowy w Kutnie, Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym odnośnie działki nr (...) w księdze wieczystej Nr (...) oraz odnośnie działki nr (...) w księdze wieczystej Nr (...).

W toku trwania niniejszego procesu pozwana J. O. uznała oba powództwa.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych sąd meriti uznał, iż w świetle art. 10 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124 z 2001 poz. 1361 ze zm.) powództwa nie zasługują na uwzględnienie i to pomimo ich uznania przez pozwaną. Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że zamieszczone w obu księgach ostrzeżenie, do których odnosiły się żądania pozwu nie mieści się w pojęciu stanu prawnego nieruchomości. Wpis ostrzeżenia dokonywany w trybie art. 36 u.k.w.h. (zawiadomienia o zmianie właściciela) sam przez się nie jest stanem prawnym nieruchomości, lecz jedynie do niego się odnosi, a jego głównym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu. Sąd podkreślił przy tym, iż kwestionowane ostrzeżenie zostało wpisane w wyniku stosownego zawiadomienia oraz na podstawie postanowienia o dziale spadku. Co więcej, od czasu dokonania ostrzeżenia w zakresie dokumentów zarówno załączonych do ksiąg wieczystych, jak i stanowiących podstawę ustalenia stanu prawnego nieruchomości nie zaszły żadne zmiany. Nadto, Sąd podniósł, że gdyby faktycznie po wydaniu postanowienia o dziale spadku nie zaistniała niezgodność pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a stanem prawnym ujawnionym w księdze, to sam wpis w dziale III byłby wadliwy i nie ostałby się w postępowaniu apelacyjnym. Poza tym wówczas w rachubę wchodziłaby też możliwość wykreślenia wpisu na skutek wniosku złożonego w postępowaniu wieczystoksięgowym. W konkluzji rozważań Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie sposób przyjąć, aby na skutek wpisu ostrzeżenia w dziale III stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zdaniem Sądu tylko taka sytuacja mogłaby stanowić podstawę niniejszego powództwa, co oznacza, iż przy jej braku po stronie powodów nie zachodzi interes prawny w wytoczeniu powództwa. Odnosząc się natomiast do zaistniałych w sprawie okoliczności Sąd uznał, iż zamieszczenie w dziale III obu ksiąg ostrzeżenia o niezgodności było w pełni zasadne. W dalszej kolejności Sąd zauważył, że J. O. w 2001 roku dokonała sprzedaży nieruchomości, mimo że nie była w całości jej właścicielką. Stwierdzenie nabycia praw do spadku ma charakter deklaratoryjny, dlatego też nie tworzy stanu prawnego. Tym samym, w konsekwencji uchylecia postanowienia spadkowego stanowiącego umocowanie dla dokonania rozporządzenia doprowadziło do powstania niezgodności pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem ujawnionym. J. O. pełnię praw własności do przedmiotowych działek nabyła dopiero w 2008 r., kiedy to uprawomocniło się postanowienie o dziale spadku. Oprócz tego Sąd dostrzegł, iż pozwana w dacie sporządzenia aktu notarialnego nie figurowała w księdze wieczystej jako właścicielka, co wyklucza odwołanie się do art. 5 u.k.w.h. i przyznanie powodowi ochrony w ramach rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Negatywnie została też oceniona czynność pozwanej sprowadzająca się do uznania powództwa. W tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał mianowicie, że uwzględnienie powództwa i nakazanie wykreślenia ostrzeżeń z działu III byłoby sprzeczne z prawem i godziło w instytucję wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwana sprzedając nieruchomość dokonała czynności o podwójnym skutku, przy czym w istocie rzeczy przeniosła więcej praw aniżeli sama miała. Tym samym przyjąć należy, iż umowa zobowiązująca do przeniesienia własności była bezskuteczna w zakresie skutku rozporządzającego i przenoszącego własność. Jeszcze poważniejszą sankcją w postaci nieważności byłaby zaś dotknięta umowa rozporządzająca (rzeczowa) zawarta przez osobę nieuprawnioną. W ocenie Sądu obie te sankcje są zaś na tyle poważne i doniosłe, że nie można ich zniwelować drogą uznania powództwa. Z tych względów, Sąd Rejonowy oddalił oba powództwa.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli powodowie, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 10 u.k.w.h. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na oddaleniu powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy prawo własności powodów dotknięte jest wpisem ostrzeżenia o niezgodności skierowanym przeciwko temu właśnie prawu;

- art. 213 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie uznania powództwa przez pozwaną oraz błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że wykreślenie ostrzeżenia byłoby sprzeczne z prawem;

- art. 316 § 1 k.p.c. poprzez oderwanie treści orzeczenia od stanu rzeczy istniejącego w dniu jego wydania.

Sformułowany główny wniosek apelacyjny sprowadzał się do uchylenia zaskarżonego wyroku oraz uwzględnienia powództwa w całości i przyznania powodom kosztów postępowania za obie instancje. Alternatywnie strona apelująca zwróciła się o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że powodowie mają interes prawny w wykreśleniu ostrzeżenia o niezgodności, gdyż jego dalsze utrzymywanie zagraża ich prawu własności. Wzmianka o przysługiwaniu prawa własności J. O. jest bowiem nieprawdziwa i niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, jako że pozwana ewidentnie wyraziła wolę wyzbycia się działek, czego wyrazem było podpisanie aktu notarialnego w 2001 r. Apelujący nie zgodzili się też z argumentem Sądu o sprzeczności z prawem uznania powództwa. W tym zakresie podnieśli, iż uznanie powództwa było logiczną konsekwencją wcześniejszych czynności pomiędzy stronami (sprzedaż działek i zapłata ceny), jak również czyniło zadość ich usprawiedliwionym interesom.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

apelacja powodów nie jest zasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do twierdzeń skarżących o uchybieniach natury procesowej, gdyż z istoty rzeczy wnioski wywiedzione w tym względzie wpływają na kierunek dalszych rozważań.

W zakresie naruszenia przepisów prawa procesowego skarżący postawili Sądowi pierwszej instancji dwa zarzuty, a mianowicie błędu w ustaleniach faktycznych, poprzez przyjęcie, że wykreślenie ostrzeżenia jest sprzeczne z prawem oraz uchybienia art. 316 § 1 k.p.c. poprzez oderwanie treści orzeczenia od stanu rzeczywistego istniejącego w dniu wyrokowania. Jeśli chodzi o pierwszy z tych zarzutów, to wymaga on rozważenia w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego, a nie błędu w ustaleniach faktycznych, które w istocie nie zostały przez skarżących zakwestionowane. Bezzasadny jest również drugi z zarzutów dotyczący naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. Zauważyć trzeba, że w swojej apelacji skarżący nie przedstawili żadnej argumentacji na uzasadnienie tegoż zarzutu, nie wskazali, jakich to dowodów (dokumentów) istniejących w dniu wyrokowania, rzekomo nie uwzględniono. Czyni to zarzut całkowicie gołosłownym.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy w pełni podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia prawa materialnego, a to art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.) stwierdzić trzeba, że także ten zarzut jest chybiony. Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni wskazanego przepisu i właściwie go zastosował.

Zgodnie z treścią art. 10 u.k.w.h. powództwo o usunięcie niezgodności można wytoczyć jeżeli: 1) istniejące prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej; 2) prawo jest wpisane w księdze wieczystej błędnie lub 3) w księdze wieczystej jest wpisane nieistniejące obciążenie lub ograniczenie. Stosownie zaś do art. 36 ust. 3 u.k.w.h. w razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Ostrzeżenie takie wskazuje prawo, przeciwko któremu jest skierowane. W kontekście uzgadniania treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2012 r., sygn. akt II CSK 505/11, wskazał, że nawet prawidłowo dokonany wpis, na podstawie odpowiedniego co do formy dokumentu, może być wadliwy od samego początku w razie nieważności bądź bezskuteczności czynności prawnej albo uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej. Inaczej mówiąc chodzi tutaj głównie o wpisy dokonywane bez podstawy prawnej. Niewykluczone są też wpisy

nieistniejących praw. Poza tym przyczyną takiego stanu rzeczy mogą też być zachodzące pozaksięgowo zmiany stanu prawnego nieruchomości, które nie są odnotowywane przez wpisy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpatrywanej sprawy zaznaczyć trzeba, że Sąd meriti związany był żądaniem pozwu, które zmierzało do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie ostrzeżenia dokonanego w dziale III księgi wieczystej kw (...) oraz kw (...).

Sąd Rejonowy słusznie uznał, że nie wszystkie niezgodności mogą podlegać usunięciu w trybie art. 10. u.k.h.w. Zgodzić się należy z Sądem pierwszej instancji, że wpisane w dziale trzecim w/w ksiąg wieczystych ostrzeżenia o niezgodności nie kreują żadnego stanu prawnego, lecz wyłącznie dotyczą danego stanu prawnego nieruchomości, który powstał w zupełnie inny i odrębny sposób. Obrazowo rzecz ujmując takowe ostrzeżenie ze swej istoty pełni funkcję informacyjno – ostrzegawczą, uprzedzając każdego zainteresowanego, że nieruchomość ma nienależycie uregulowany stan prawny lub też, że co do niego istnieją wątpliwości i rozbieżności. W niniejszej sprawie od chwili wpisania ostrzeżenia żadnej zmianie nie uległ zasób dokumentów stanowiących podstawę ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Wpis ostrzeżenia nastąpił też w prawidłowy sposób i w przewidzianym do tego trybie. Poprawność postępowania sądu wieczystoksięgowego potwierdziło zaś postępowanie odwoławcze toczące się przed Sądem Okręgowym w Łodzi za sygn. akt III Ca 1455/08, gdzie oddalono apelację powodów od wpisu ostrzeżenia. Tym samym, stwierdzić trzeba, że sam wpis ostrzeżenia nie rodził konsekwencji w postaci niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Konkludując, za Sądem pierwszej instancji należy powtórzyć, że dokonany wpis ostrzeżenia był zasadny i co więcej nadal cechuje go ten przymiot. W toku niniejszego procesu powodowie nie powołali się na żaden nowy dokument, który miałby przemawiać za wykreśleniem wpisu ostrzeżenia. Brak jest zatem podstaw do nakazania usunięcia ostrzeżenia. Przyznać trzeba, że powodowie znaleźli się w niekorzystnej sytuacji, ponieważ jak się okazało nabyli działki od osoby, która nie posiadała pełni praw do ich zbycia. Stronom umowy w owym czasie, mogło się wydawać, że sprzedająca jest prawowitą właścicielką całej nieruchomości, ale późniejsze zdarzenia prawne, a zwłaszcza postanowienie spadkowe z dnia 31 lipca 2002 r. o dziedziczeniu ustawowym po zmarłym F. B. doprowadziły do tego, że pozwana w rzeczywistości nie posiadała i nie zdołała skutecznie przenieść na powodów pełni praw własności do przedmiotowej nieruchomości. Doszło bowiem do uchylenia pierwotnego postanowienia spadkowego z dnia 19 lipca 1978 roku przewidującego dziedziczenie testamentowe oraz do dokonania działu spadku po F. B. w oparciu o kolejne postanowienie spadkowe przewidujące dziedziczenie ustawowe. Na mocy postanowienia działowego z dnia 8 lipca 2008 roku, sygn. akt I Ns 346/04, właścicielką przedmiotowej nieruchomości stała się J. O.. W konsekwencji upadek pierwotnego postanowienia spadkowego, stanowiącego podstawę dla rozporządzenia nieruchomością w 2001 roku, przelożył się na powstanie niezgodności pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem ujawnionym, co z kolei zaowocowało wpisaniem wspomnianego ostrzeżenia. W tych okolicznościach, Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż fakt, że pozwana uznała powództwo nie może sam przez się uzasadniać wykreślenia ostrzeżenia. Brak bowiem ku temu podstawy prawnej. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem apelujących, że ujawnione wadliwości pierwszej transakcji można sanować poprzez odwołanie się do treści postanowienia o dziale spadku, mocą którego J. O. przyznano własność nieruchomości. Bezsporne bowiem jest, że pozwana, jak dotąd nie przeniosła na rzecz powodów praw do przedmiotowej nieruchomości nabytych w 2008 roku. Rację ma również Sąd pierwszej instancji podnosząc, że powodów nie może chronić rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż w czasie zawierania umowy w 2001 roku zbywczyni nieruchomości nie była ujawniona w dziale II księgi wieczystej. Jako właściciel nieruchomości figurowała wówczas matka pozwanej - J. B., która jak się później okazało nie miała pełni praw właścicielskich. Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska apelujących, że w tej sferze decydujące znaczenie winna mieć wola stron, a więc skoro w zamierzeniu stron zdziałana czynność prawna dotyczyła całej nieruchomości, to tak właśnie trzeba uznać, skoro potem działki będące przedmiotem sprzedaży ostatecznie stały się własnością pozwanej. Stanowisko skarżących jest błędne. Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Rejonowy nie naruszył art. 213 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie uznania powództwa. Przychylenie się do żądań powodów na skutek rzeczonego uznania stałoby w sprzeczności z prawem, jak również zachwiałoby zasadami rządzącymi systemem ksiąg wieczystych. Skoro pozwana zgadza się z żądaniami powodów, to w ocenie Sądu Okręgowego nie ma przeszkód aby w formie aktu notarialnego złożyła stosowne oświadczenie i przeniosła na powodów pełnię praw do nieruchomości, które nabyła w 2008 roku.

Podsumowując, stwierdzić należy, że wszystkie zarzuty apelacji okazały się bezzasadne. Sąd Rejonowy wnikliwie rozważył okoliczności sprawy mające istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia i rzetelnie przeanalizował losy prawne spadku pozostawionego przez rodziców pozwanej - F. i J. B.. Sądowi nie umknął żaden istotny aspekt sprawy. Okoliczności faktyczne zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z mającym zastosowanie unormowaniem prawnym. Sąd odwoławczy pozytywnie ocenia zarówno sposób przeprowadzenia przez Sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego, dokonaną ocenę materiału dowodowego, jak również w całej rozciągłości aprobuje wyrażone przez ten Sąd zapatrywania prawne.

Na zakończenie, na marginesie nadmienić należy, że wbrew wnioskowi apelacji w badanej sprawie nie zachodzą przesłanki do uchylenia orzeczenia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Skarżący w apelacji sformułowali dwa wnioski apelacyjne, z których jeden w istocie zmierza do zmiany orzeczenia, zaś drugi do jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Nie budzi wątpliwości, iż za dopuszczalne należy uznać kumulowanie obu rodzajów wniosków wskazanych w art. 368 k.p.c., jednakże wniosek apelacyjny powinien znajdować uzasadnienie w sformułowanych zarzutach apelacyjnych. W obowiązującym stanie prawnym, uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji możliwe jest w trzech tylko sytuacjach, a mianowicie gdy sąd nie rozpoznał istoty sprawy, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 2 i 4 k.p.c.) oraz gdy zachodzi nieważność postępowania. Skarżący nie sformułowali żadnego z tych zarzutów, co czyni wniosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania pozbawionym wszelkich podstaw.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w postępowaniu odwoławczym z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o przepis art.385 k.p.c.