

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 września 2017 r., wydanym w sprawie z wniosku A. G. i M. Ś. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej i wpisanie wnioskodawców do jej działu II jako właścicieli w udziałach po 1/2 części – na skutek skargi wnioskodawców na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 19 kwietnia 2017 r. – Sąd Rejonowy w Łęczycy oddalił wniosek.

Sąd I instancji podniósł, że analiza treści dokumentów załączonych do wniosku prowadzi do konkluzji, iż wnioskodawcy nie wykazali, że przysługuje im całość praw własności do nieruchomości. A. G. i M. Ś. przedstawili zaświadczenie, że w dawnej księdze wieczystej Rep. hip. Nr 95 (...) figurowali jako współwłaściciele: S. R. w 5/10 części, E. R. w 4/10 części i F. J. w 1/10 części, a także złożyli odpisy postanowień spadkowych po S. R., E. R., M. K. i S. K. oraz akt poświadczenia dziedziczenia po R. G. i postanowienie stwierdzające zasiedzenie udziału w przedmiotowej nieruchomości – i w ten sposób wykazali, że są w równych częściach współwłaścicielami nieruchomości w zakresie udziału wynoszącego 49/50 części, który uprzednio przysługiwał R. G.. Z dokumentów tych wynika bowiem, że R. G. nabyła udział w prawie własności wynoszący 40/50 części w drodze zasiedzenia, a udział wynoszący 9/50 części w drodze dziedziczenia po S. K. i M. K., która z kolei odziedziczyła udział wynoszący 5/50 części po S. R. i udział wynoszący 4/50 części po E. R.. Skoro brak podstaw do przyjęcia, że wnioskodawcom przysługuje całość prawa własności do nieruchomości – a w związku z tym zachodzi rozbieżność pomiędzy żądaniem a ustaleniami poczynionymi na podstawie załączonych do wniosku dokumentów – Sąd na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oddalił wniosek.

Apelację od tego orzeczenia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez założenie księgi wieczystej dla nieruchomości i dokonanie w niej wpisu zgodnie z żądaniem zawartym we wniosku wszczynającym postępowanie. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. polegające na niesłusznym uznaniu, że istnieją przeszkody do dokonania wpisu, przy czym skarżący wywodzili, że Sąd meriti nieprawidłowo przyjął, iż w drodze dziedziczenia nie doszło do nabycia udziału wynoszącego 1/50 części w prawie własności. Zdaniem apelujących, z załączonych do wniosku dokumentów wynika, że ujawniony w dawnej księdze wieczystej Rep. hip. Nr 95 (...) udział we współwłasności przysługujący F. J. został nabyty od L. R., który z kolei odziedziczył go po E. R., co z kolei prowadzi do wniosku, że małżonkowie S. i E. R. byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w równych częściach, a w związku z tym Sąd winien był przyjąć, iż poprzednicy prawni wnioskodawców odziedziczyli po E. R. udział wynoszący 5/50 części w prawie własności, nie zaś 4/50 części.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., Sąd wieczystoksięgowy przy rozpoznawaniu wniosku o wpis może oprzeć się jedynie na badaniu treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, natomiast nie ma możliwości ustalania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia o zasadności złożonego wniosku w inny sposób – wykluczone jest więc poczynienie ustalenia faktycznego mogącego mieć wpływ na ewentualne dokonanie wpisu, jeśli podstaw do tego nie daje treść księgi i dokumentów dołączonych do wniosku. Należy więc zauważyć, że w sprawie niniejszej treść dokumentów złożonych przez wnioskodawców daje podstawy do ustalenia, że:

- w dawnej księdze wieczystej Rep. hip. Nr 95 (...) ujawnieni byli jako współwłaściciele: S. R. w 5/10 części, E. R. w 4/10 części i F. J. w 1/10 części (wykaz zmian danych ewidencyjnych, k. 11-12);
- F. J. nabył udział w wysokości 1/10 części we współwłasności nieruchomości od L. R. (akt notarialny, k. 29);

- spadek po S. R. w 1/5 części odziedziczyła M. K. i w takich samych udziałach inne jego dzieci oraz podobnie – spadek po E. R. w 1/5 części odziedziczyła M. K. i w takich samych udziałach inne jej dzieci (postanowienie spadkowe, k. 14);
- spadek po M. K. odziedziczyli w równych częściach S. K. i R. G., a spadek po S. K. nabyła R. G. w całości (postanowienie spadkowe, k. 15);
- R. G. nabyła przez zasiedzenie udział w wysokości 4/5 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości (postanowienie stwierdzające zasiedzenie, k. 19);
- wnioskodawcy nabyli spadek po R. G. w częściach równych (akt poświadczenia dziedziczenia, k. 13).

Łatwo zauważyć, że kluczową na gruncie sprawy niniejszej okolicznością jest to, czy w dokumentach tych można odnaleźć uzasadnioną podstawę do przyjęcia, że w chwili otwarcia spadku po E. R. do spadku po niej należał udział wynoszący 5/10 części we współwłasności, nie zaś 4/10, jak wynika to z treści dawnej księgi wieczystej Rep. hip. Nr 95 (...). Gdyby bowiem w drodze spadkobrania po E. R. M. K. nabyła 1/5 część ze spadkowego udziału 5/10 we współwłasności, wówczas można byłoby uznać za wykazane, że poprzednicze prawnej wnioskodawców R. G. – oprócz wynoszącego 5/50 części udziału, jaki nabyła w drodze kolejnych spadkobrań po S. R., M. K. i S. K. i wynoszącego 40/50 części udziału, jaki nabyła w drodze zasiedzenia – przysługiwał też udział wynoszący 5/50 części, jaki przypadł jej poprzez kolejne spadkobrania po E. R., M. K. i S. K.; łącznie zatem służyłoby jej pełne prawo własności nieruchomości, które w drodze dziedziczenia przeszłoby na wnioskodawców. Trzeba jednak w tym miejscu zauważyć, że dawna księga wieczysta Rep. hip. Nr 95 (...) – zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. Nr 28 z 1986 r., poz. 141) – zachowuje znaczenie dokumentu urzędowego, a wobec tego – w myśl art. 244 § 1 k.p.c. – stanowi dowód tego, co zostało w niej urzędowo zaświadczone; domniemanie zgodności treści dokumentu urzędowego z prawdą nakazuje do czasu jego obalenia uznać, że zaświadczony tam stan prawny nieruchomości jest zgodny z rzeczywistym.

Aby obalić to domniemanie i przekonać Sąd odwoławczy, że w rzeczywistości do spadku po E. R. wchodził udział w wysokości 5/10 części we współwłasności nieruchomości, skarżący wywodzą w apelacji, że ujawniony w tejże księdze udział F. J. wynoszący 1/10 części w rzeczywistości należał niegdyś do spadku po E. R. i przeszedł następnie w drodze spadkobrania na jej syna L. R., który dokonał jego zbycia na rzecz F. J. – gdyby te twierdzenia udało im się w postępowaniu wieczystoksięgowym udowodnić, wówczas w istocie można byłoby uznać stanowisko autorów apelacji za w pełni trafne i podzielić ich pogląd, że w rzeczywistości nie zachodziły przeszkody do uwzględnienia ich wniosku. Problem jednak w tym, że złożone przez nich wraz z wnioskiem dokumenty nie mogą stanowić w tym postępowaniu dowodu, że udział w prawie własności, który L. R. zbył na rzecz F. J., został przez tego pierwszego nabyty w drodze spadkobrania po matce E. R.. Załączony do wniosku akt notarialny z dnia 25 września 1933 r. jest bowiem dowodem jedynie tego, że L. R. złożył przed notariuszem oświadczenie, iż zbywany przez niego udział stanowi schedę spadkową po matce, którą odziedziczył po niej jako jedno z jej pięciorga dzieci, ponieważ – zgodnie z przywołanym już wcześniej art. 244 § 1 k.p.c. – akt notarialny jako dokument urzędowy jest dowodem tego, co notariusz urzędowo w nim zaświadczył. Nie ulega natomiast wątpliwości, że notariusz w przedmiotowym akcie zaświadczył jedynie fakt złożenia przez L. R. oświadczenia określonej treści, nie zaś to, iż treść tego oświadczenia jest zgodna ze stanem rzeczywistym – a w konsekwencji powyższego, złożony akt notarialny nie może być poczytany za dowód tego, że L. R. w istocie uzyskał zbywany udział we współwłasności nieruchomości w drodze spadkobrania po E. R. i że wchodził on w skład spadku po matce zbywcy.

Skoro zatem okoliczność ta nie została wykazana załączonymi do wniosku dokumentami – a art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyklucza czynienia przez sąd wieczystoksięgowy ustaleń na innej podstawie – to tym samym nie sposób uznać za udowodnione, że oprócz ujawnionego w chwili obecnej w dawnej księdze wieczystej Rep. hip. Nr 95 (...) udziału wynoszącego 4/10 do spadku po E. R. należał także wynoszący 1/10 udział we współwłasności przeniesiony przez L. R. na F. J.. W rezultacie przyjąć trzeba, że dokumenty załączone do wniosku dają podstawę wyłącznie do przyjęcia,

że E. R. przysługiwał udział wynoszący 4/10 części we współwłasności, a co za tym idzie, że na M. K. – a następnie na R. G. – przeszła piąta część tego udziału, a więc 4/50 części. Sumując ten udział z udziałami, które R. G. nabyła w drodze zasiedzenia i poprzez kolejne dziedziczenia po S. R., M. K. i S. K., przyznać należy rację Sądowi meriti, iż dokumentami załączonymi do wniosku wykazano, że wnioskodawcom przysługuje łącznie udział wynoszący 49/50 części we współwłasności. Nieudowodnienie kompletnego stanu prawnego nieruchomości wyklucza założenie księgi wieczystej, jak również nie dawałoby podstaw do uwzględnienia wniosku w zakresie dokonania wpisu w jej dziale II, zważywszy, że A. G. i M. Ś. domagali się ujawnienia ich tam jako współwłaścicieli w udziałach po 1/2 części. Art. 626<sup>9</sup> k.p.c. nie został więc w żadnej mierze naruszony przez Sąd Rejonowy, a zaskarżone orzeczenie w pełni odpowiada prawu. Aby wniosek tożsamej treści został przez Sąd uwzględniony, skarżący winni wykazać odpowiednimi dokumentami, że w chwili otwarcia spadku po E. R. do majątku spadkowego zaliczał się jednak udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wynoszący 5/10, czego zaniedbali uczynić w rozpoznawanej sprawie, przedstawiając jedynie wykaz zmian danych ewidencyjnych i zaświadczenie o treści dawnej księgi wieczystej Rep. hip. Nr 95 (...), z których to dokumentów wynika co innego. Przepisy prawa nie stawiają przeszkód, aby taki wniosek został złożony ponownie, pomimo prawomocnego rozpoznania sprawy niniejszej; w sprawie o wpis do księgi wieczystej za zmianę okoliczności sprawy w rozumieniu art. 523 zd. II k.p.c. uznaje się także oparcie nowego wniosku o wpis na dokumentach, których niedołączenie do poprzedniego wniosku spowodowało jego oddalenie (tak np. w postanowieniu SN z dnia 27 października 2016 r., V CSK 470/16, niepubl.).

Z powyższych przyczyn Sąd II instancji oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.