

Sygn. akt I Ca 349/16

## **POSTANOWINIE**

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO. Monika Strzyżewska

Sędziowie: SO. Marta Truszkowska

SO. Grzegorz Zabielski

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r. w Ostrołęce

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **M. N. , K. N.**

o wpis prawa własności

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Pułtusku z dnia 20 września 2016 r., sygn. akt Dz Kw OS1U/0000 (...)

### **orzeka:**

oddala apelację;

M. S. (1) M. G. Z.

## **UZASADNIENIE**

Dnia 23 marca 2016 r. M. N. i K. N. złożyli wniosek o wpis w księdze wieczystej Kw (...) jako współwłaściciele w udziałach po 1/32 części na podstawie załączonych do wniosku dokumentów: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po J. N. z dnia 30 maja 1949 r. sygn. akt Sp.7/48 Sądu Grodzkiego w W. oraz postanowienia o stwierdzeniu nabyciu spadku po S. N. z dnia 23 października 1964 r. sygn. I Ns 288/64.

Postanowieniem z dnia 13.06.2016 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Pułtusku oddalił wniosek M. N. i K. N. o wpis w księdze wieczystej Kw (...) wnioskodawców jako współwłaściciele w udziałach po 1/32 części. W uzasadnieniu wskazał, że księga wieczysta Kw (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w N., oznaczonej numerem geodezyjnym (...). W dziale II księgi wpisany jako właściciel jest do 1/4 części J. N.. Zgodnie z wymienionym wyżej postanowieniem z 30 maja 1949 r. spadkobiercami po J. N. są: A. W. w 1/4 części, M. S. (2) w 1/4 części, S. N. w 1/4 części, M. B. w 1/12 części, A. M. w 1/12 części oraz M. M. w 1/12 części. Wnioskodawcy, w wyniku dziedziczenia są współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 1/32i domagają ujawnienia ich praw w miejsce prawa J. N. wpisanego do udziału w 1/4. Referendarz wskazał, że księgi wieczyste są prowadzone dla nieruchomości, nie zaś dla właścicieli, a w wypadku zmiany właściciela nieruchomości, wniosek o zmianę powinien zawierać żądanie takiego wpisu, aby stan prawny w dziale II księgi wieczystej był w pełni ujawniony. Nie jest ujawnieniem stanu prawnego wpis prawa niektórych współwłaścicieli nieruchomości. Wniosek podlegał oddaleniu, z uwagi na fakt, że nie zmierza on do ujawnienia aktualnego stanu prawnego. Jednocześnie w dniu 13 czerwca 2016 r. dokonano wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu współwłasności J. N. na rzecz A. W., M. S. (2), M. B., A. M., M. M., M. N., K. N..

M. N. oraz K. N. reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika 27 czerwca 2016 r. wnieśli skargę na przedmiotowe orzeczenie i domagali się dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 20 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Pułtuskach oddalił wniosek. W ocenie Sądu Rejonowego skarga jest nie zasadna. W powołaniu na brzmienie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste, w pierwszym rzędzie Sąd Rejonowy wskazał, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego w razie niewątpliwej zmiany stanu prawnego nieruchomości nie można do księgi wieczystej wpisać jedynie niektórych współwłaścicieli, bez zmiany w zakresie dotyczącym pozostałych współwłaścicieli. Wpisanie jedynie części współwłaścicieli, bez aktualizacji w zakresie reszty osób uprawnionych jako współwłaścicieli nieruchomości, nie doprowadziłaby do ujawnienia rzeczywistego i pełnego stanu prawnego nieruchomości. Następnie Sąd Rejonowy zważył, że wniosek złożony przez stronę, reprezentowaną przez pełnomocnika, był jednoznaczny. Z kolei sądowi nie przysługuje uprawnienie do dowolnego kształtowania treści wpisu, wbrew złożonemu w postępowaniu wnioskowi. Wskazać należy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje zasada wyrażona w art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Treść wpisu winna być przez sąd zredagowana w taki sposób, aby nie nastroczała wątpliwości co do naruszenia tego zakazu, (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5 października 2012 roku IV CSK 213/12). Zaznaczył również, że kwestia uczestnictwa osób zmarłych, na rzecz których ma nastąpić wpis, w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest decydująca dla dokonania wpisu. W przypadku wniosku obejmującego wpis prawa oraz przeniesienie części dotychczasowych wpisów dotyczących niektórych współwłaścicieli, status uczestników postępowania mają jedynie osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić. Wpis w tym zakresie nie ma bowiem takiego skutku, że w jego wyniku mogą być naruszone prawa tych współwłaścicieli, których wpis w księdze wieczystej jest przenoszony do nowej księgi. Wyjaśnił również, że z mocy art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Zatem osoby, których prawa podlegają przeniesieniu nie mają statusu uczestników postępowania to nie ma znaczenia fakt, że nie mają one zdolności do uczestniczenia w postępowaniu sądowym, z uwagi na ich śmierć przed wszczęciem postępowania o założenie księgi wieczystej i wpis (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2014 r. I CSK 204/13 Lex nr 1522065).

**Apelację** od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy M. N. i K. N. skarżąc je w całości zarzucili mu:

1. naruszenie prawa m art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.) przez uznanie, że istnieje przeszkoda do dokonania wpisu i oddalenie wniosku, podczas gdy nie istnieje żadna przeszkoda, która uniemożliwiałaby dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem;
2. art. 35 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. przez przyjęcie, że nie jest dopuszczalny wpis w księdze wieczystej jedynie niektórych współwłaścicieli, bez zmiany w zakresie dotyczącym pozostałych współwłaścicieli, a dopuszczalne jest jedynie uwzględnienie wniosku zawierającego żądanie takiego wpisu, aby stan prawny w dziale II księgi wieczystej był w pełni rzeczywisty i ujawniony;
3. art. 626<sup>1</sup> § 2 i 3 k.p.c. przez przyjęcie, że dopuszczalny jest wniosek o wpis w dziale II istniejącej księgi wieczystej osób zmarłych przed złożeniem wniosku;
4. art. 35 ust. 1 u.k.w.h. przez przyjęcie, że obowiązkiem współwłaściciela nieruchomości chcącego ujawnić w księdze wieczystej swoje prawo, jest objęcie wnioskiem pozostałych współwłaścicieli, których prawa nie zostały ujawnione, albowiem wpis jedynie części współwłaścicieli, bez aktualizacji w zakresie reszty osób uprawnionych współwłaściciele nieruchomości, nie doprowadziłoby do ujawnienia rzeczywiste pełnego stanu prawnego nieruchomości;
5. art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez przyjęcie, że w przypadku gdy wniosek o w dziale II istniejącej księgi wieczystej dotyczy tylko niektórych współwłaścicieli (niektórych następców prawnych współwłaściciela ujawnionego w księdze wieczystej) zasadne oddalenie wniosku o wpis prawa współwłasności w dziale II i dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia na rzecz wszystkich następców prawnych;

6. art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP w zw. z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 25 ust. 1| u.k.w.h. w zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 198 k.c. przez naruszenie prawa wnioskodawców do ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego im prawa współwłasności nieruchomości, a w konsekwencji naruszenie prawa własności wnioskodawców, albowiem brak wpisu de facto uniemożliwia im rozporządzanie przysługującymi im udziałami.

Podnosząc powyższe zarzuty wnieśli o zmianę skarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku w całości.

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

Apelacja nie jest zasadna albowiem podniesione w niej zarzuty obraży przepisów art. 1 ust.1, art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 790) oraz art. 626<sup>1</sup>, ar. 626<sup>9</sup>, art. 626<sup>13</sup> k.p.c. nie są trafne. Sąd Okręgowy podziela wszystkie poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia w sprawie oraz wyrażone na ich gruncie oceny, a wobec braku jakichkolwiek zastrzeżeń do ich prawidłowości, przyjmuje je za własne.

Jak trafnie podnosi Sąd Rejonowy w razie niewątpliwej zmiany stanu prawnego nieruchomości nieprawidłowym jest wpisanie jedynie części współwłaścicieli.

Apelujący nie dostrzegają, iż rolą sądu wieczystoksięgowego jest takie rozstrzygnięcie wniosków, by było to zgodnie z obowiązującym prawem, a nadto w taki sposób aby realizować podstawowy cel w jakim księgi wieczyste są tworzone – ustalenie stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Wiedząc, iż uwzględnienie wniosku doprowadziłoby do powstania sytuacji, w której wpis nie odzwierciedlałby rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, sąd wieczystoksięgowy nie może takiego wniosku uwzględnić. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2003 r. sygn. IV CKN 221/01 postępowanie o wpis służy realizacji celu prowadzenia ksiąg wieczystych, a celem tym, w zakresie objętym działem II, jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości przez ujawnienie uprawnionych z tytułu własności lub użytkownika wieczystego.

Stanowisko apelujących zmierza natomiast do wykazania, że sąd wieczystoksięgowy może dokonać wpisu prawa w dziale II prowadzonej księgi wieczystej nieruchomości, nie oddającego w pełni aktualnego stanu własności nieruchomości, natomiast na wnioskodawcach tj. współwłaścicielach nieruchomości nie ciąży żadne obowiązki względem pozostałych współwłaścicieli. Przyjęcie wykładni przepisów apelujących prowadziłoby do szerokiej dowolności w zakresie tego jakie dane i w jakim zakresie miałyby być ujawnione w księdze wieczystej. W ostateczności sprowadziłoby się do tego, że decydowałby o tym wyłącznie wnioskodawca, a nie sąd wieczystoksięgowy.

Zgodzić należy się jednak z apelującymi, iż na podstawie art. 35 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece obowiązkiem właściciela nieruchomości jest niezwłoczne złożenie wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Według obecnej doktryny wniosek o ujawnienie prawa własności nieruchomości należy złożyć niezależnie od trybu nabycia prawa, a więc np. w wyniku dziedziczenia, zasiedzenia lub uwłaszczenia. Niewłaściwe jest jednak twierdzenie apelujących, że wynikający z powyższego przepisu obowiązek w przypadku współwłasności dotyczy każdego ze współwłaścicieli osobno. W ocenie Sądu Okręgowego obowiązek ujawnienia prawa własności obciąża także współwłaścicieli nieruchomości (por. T.Czech, Komentarz KWU, 2014, s. 580; M. Kućka, w: J.Pisuliński, Komentarz KWU, 2014, s. 533-534). Powyższe koresponduje z treścią art. 209 k.c., zgodnie z którym w współwłasności w częściach ułamkowych każdy ze współwłaścicieli może (samodzielnie) wykonywać ze skutkami dla pozostałych współwłaścicieli „czynności zachowawcze” zmierzające do zachowania wspólnego prawa. W tym zakresie niewątpliwie mieści się proceduralny wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej wspólnego prawa (współwłasności nieruchomości). Nadmienić należy, że podobna zasada obowiązuje w wariacie łącznej wspólności majątkowej małżeńskiej. Z kolei bezczynność współwłaściciela rodzi przewidzianą w ust. 2 odpowiedzialność odszkodowawczą. Tym samym współwłaściciele, którzy - w sposób zawiniony - naruszyli omawiany obowiązek, ponoszą odpowiedzialność solidarną (art. 441 § 1 k.c.). Wobec powyższego Sąd Rejonowy nie mógł wpisać do księgi wieczystej tylko dwóch spadkobierców zmarłego J. N., a w pozostałym zakresie pozostawić wpis (zmniejszonego) udziału na rzecz dotychczasowego

właściciela z jednoczesnym wpisem ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zwrócić należy także uwagę, iż koncepcja apelującego, zgodnie z którą Sąd w niniejszej sprawie winien ujawnić wnioskodawców jako współwłaścicieli nieruchomości każdego w 1/32 części, a następnie zgodnie z art. 626<sup>13</sup> §1 k.p.c. wpisać ostrzeżenie o niezgodności księgi wieczystej o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jedynie do pozostałego udziału 6/32 J. N., nie znajduje podstaw. Zgodnie z art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego sąd wieczystoksięgowy wobec oddalenia wniosku o wpis wnioskodawców i ujawnienia niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem prawnym nieruchomości prawidłowo dokonał wpisu ostrzeżenia przeciwko prawu współwłasności J. N. na rzecz jego spadkobierców tj. A. W., M. S. (2), M. B., A. M., M. M., M. N. oraz K. N.. Podkreślić należy, że powyższy przepis w przypadku stwierdzenia stosownych przesłanek narzuca na sąd wieczystoksięgowy obowiązek dokonanie wpisu ostrzeżenia i to niezależnie od tego, czy został w tej sprawie złożony wniosek. Dlatego też Sąd Rejonowy znając krąg osób uprawnionych, na rzecz których wpis miałby nastąpić dokonał odpowiedniego ostrzeżenia.

W ocenie Sądu Okręgowego brak podstaw przy tym do przyjęcia, iż odmowa dokonania wpisu pozbawia wnioskodawców ochrony prawnej wynikającej z Konstytucji RP. Nie przekonujący jest również zarzut nie możliwości dowiedzenia się kim są aktualni współwłaściciele. Zaznaczyć należy, że wnioskodawcy posiadają instrumenty prawne celem ustalenia aktualnego kręgu współwłaścicieli, czy to zapytań skierowanych do sądu, starostwa powiatowego czy jednostek samorządowych, które prowadziły spisy meldunkowe. Ponadto nie ulega wątpliwości, iż jako jedni ze spadkodawców posiadają pełną legitymację do podejmowania działań prawnych w imieniu pozostałych (postępowanie o dział spadku i zniesienie współwłasności nie zostało przeprowadzone), zmierzających do ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości (art. 209 k.c.).

Nadmienić należy, że do kognicji sądu wieczystoksięgowego nie należy natomiast rozstrzygnięcie sporu o własność, kontrola prawomocnych orzeczeń sądowych – w tym wcześniejszych prawomocnych wpisów – jak też usuwanie niezgodności aktualnej treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższe kwestie mogą być rozstrzygnięte wyłącznie w procesie wywołanym powództwem opartym na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Słusznie zatem Sąd Rejonowy – w świetle powyższych okoliczności – uznał, iż istnieją przeszkody w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. do dokonania wnioskowanego wpisu i prawidłowo przedmiotowy wniosek wieczystoksięgowy oddalił.

Dlatego też, apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

M. S. (1) M. G. Z.