

Sygn. akt IV Ca 695/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Waław Banasik (spr.)

Sędziowie: SSO Małgorzata Szeromska

SSO Elżbieta Włodarczyk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 23 grudnia 2015r. w P.

sprawy z **wniosku** A. S. (1)

**z udziałem** K. S. , M. K. , M. L.

**o założenie księgi wieczystej oraz wpis prawa własności**

na skutek apelacji A. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 1 lipca 2015 r.

sygn. akt Dz Kw(...)

**postanawia:**

oddalić apelację

Sygn. akt IV Ca 695/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie oddalił wniosek K. S., A. S. (1), M. K., M. L. o założenie księgi wieczystej oraz wpis prawa własności.

Na wstępie Sąd wskazał, że dnia 14 listopada 2012 r. wnioskodawcy wnieśli o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w G. (gm. C.) oznaczonej nr ewidencyjnymi (...), (...) i części działki (...). Z załączonego wówczas wykazu zmian gruntowych z dnia 17 października 2012 r. wynikało, iż działki nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,1678 ha powstały z podziału działki (...). Z kolei działka nr (...) podzieliła się na działki nr(...), (...) oraz część działki nr (...) stanowiącej rów. Działka (...) powstała na skutek podziału działki nr (...) o ogólnym obszarze 2,16 ha, co wynika z planu podziału z dnia 14 sierpnia 1967 r. W akcie notarialnym z dnia 25 maja 1929 r. (Rep. (...)) nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży została określona jako „osada włościańska, położona we wsi G., powiatu (...), zapisana w tabeli likwidacyjnej tejże wsi pod N. (...)”, zawierającą „około jedenastu hektarów 1974 metrów”.

Na podstawie tych dokumentów Sąd nie był w stanie stwierdzić, czy nieruchomość opisana w akcie notarialnym, to nieruchomość oznaczona numerami ewidencyjnymi (...), (...) i (...). Nadto Sąd wskazał, że dla działki nr (...) nie złożono wypisu z rejestru gruntów, nie została ona również wykazana w aktualnym stanie

w wykazie zmian gruntowych jako własność wnioskodawców oraz, że w świetle obowiązujących przepisów, nie można założyć księgi wieczystej jedynie dla części działki nr (...). Poza tym Sąd podniósł, iż wykazanie następstwa prawnego z tytułu dziedziczenia może nastąpić poprzez przedstawienie orzeczenia stwierdzającego nabycie spadku, zaś w dołączonych dokumentach istniała rozbieżność w imieniu spadkodawcy oraz jednego ze spadkobierców, a zatem wnioskodawcy nie wykazali w sposób prawidłowy następstwa prawnego.

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 r. (sygn. akt IV Ca 188/13) Sąd Okręgowy w Płocku oddalił apelację, przyjmując ustalenia oraz rozważania Sądu Rejonowego za własne. Stąd pismo A. S. (2) z dnia 11 lutego 2015 r. stanowiące, iż obecnie złożony wniosek jest kontynuacją wniosku z 14 listopada 2012 r. jest bezprzedmiotowe. Sprawa ta, jak wskazano, jest prawomocnie zakończona.

Sąd podał, że obecnie wnioskodawcy wnoszą o założenie księgi wieczystej dla działki oznaczonej aktualnie numerem ewidencyjnym (...) i wpis prawa własności. Istotą sprawy pozostaje wykazanie tożsamości pomiędzy działką oznaczoną obecnie numerem (...), a tą opisaną w akcie notarialnym z 1929 r. (Rep. (...)). Kluczowym dla wykazania tożsamości działek jest wykaz zmian gruntowych. Z załączonego przez wnioskodawcę A. S. (2) wykazu zmian gruntowych z dnia 25 maja 2015 r. wynika, iż działka nr (...) o pow. 0,1943 ha oznaczona była wcześniejszym numer (...) o powierzchni 0,20 ha, która to z kolei działka powstała z podziału działki (...) o powierzchni 2,16 ha – stan faktyczny określono wg zapisu w 1963 r. Wykaz ten zaopatrzony jest w klauzulę o przeznaczeniu do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, nadto zawiera adnotację, iż „wcześniejszych danych Urząd nie posiada”. Tymczasem w akcie notarialnym z dnia 25 maja 1929 roku (Rep. (...)) nieruchomości będąca przedmiotem darowizny A. i J. małżonków O. na rzecz F. O., została określona jako „osada włościańska, położona we wsi G., powiatu (...), zapisana w tabeli likwidacyjnej tejże wsi pod N. (...)”, zawierająca „około jedenastu hektarów 1974 metrów”. Zatem na podstawie załączonych dokumentów Sąd nie jest w stanie stwierdzić, że została wykazana tożsamość między częścią działki o pierwotnym numerze (...) (oraz (...), (...)), a działką wskazaną we wniosku i nieruchomością objętą aktem notarialnym z 25 maja 1929 r.

W związku z powyższym Sąd, na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c., oddalił wniosek.

A. S. (1) wniósł apelację, zaskarżając postanowienie w całości. Zarzucił naruszenie art. 626<sup>(9)</sup> k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku w sytuacji, gdy z dokumentów urzędowych wynika, iż działka nr (...), której wniosek dotyczy, stanowi część nieruchomości objętej aktem notarialnym z dnia 25 maja 1929 r. (Rep. (...)) określonej jako „osada włościańska, położona we wsi G., powiatu (...), zapisana w tabeli likwidacyjnej tejże wsi pod N. (...)”, zawierająca „około jedenastu hektarów 1974 metrów”. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I instancji prawidłowo uznał, że przedłożone przez wnioskodawców dokumenty nie są wystarczające do założenia księgi wieczystej i wpis prawa własności.

Wyjaśnić należy, iż zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym oznaczony został w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym, sąd rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd pierwszej, jak i drugiej instancji nie może wykroczyć poza te dokumenty, zaś sąd odwoławczy bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku wpis bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 650/14). Podstawą wpisu w księdze wieczystej może być jedynie oryginał dokumentu bądź dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba że przepisy szczególne przewidują inną formę dokumentu. Reguła ta wynika z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, potwierdzona również została w orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10). Podstawą wpisu w żadnym wypadku nie może być kserokopia dokumentu.

Powyższe świadczy o wysokim formalizmie postępowania wieczystoksięgowego. W razie stwierdzenia więc, że wniosek o wpis zawiera jakiegokolwiek braki formalne, sąd nie może na jego podstawie dokonać wpisu w księdze wieczystej.

W niniejszym postępowaniu wnioskodawca A. S. (1) został zobowiązany do wskazania na urzędowym formularzu numeru oraz obszaru działki objętej wnioskiem oraz złożenia pełnego wykazu zmian gruntowych potwierdzającego, iż nieruchomości, której dotyczy wniosek pochodzi z nieruchomości opisanej w akcie notarialnym z dnia 25 maja 1929 r. (Rep. (...)) pod rygorem oddalenia wniosku (k. 38). Zobowiązanie w części dotyczącej wskazania na urzędowym formularzu numeru oraz obszaru działki wprawdzie wykonał, lecz przedłożony wykaz zmian gruntowych nie obejmował danych sprzed roku 1963. Tym samym Sąd I instancji słusznie doszedł do przekonania, że załączone do wniosku dokumenty nie potwierdzają, aby nieruchomość opisana w akcie notarialnym z dnia 25 maja 1929 r. (Rep. (...)) jako „osada włościańska (...)” była tożsama z działką nr (...), której dotyczy wniosek. Prawidłowo więc, stosując art. 626<sup>((9))</sup>k.p.c., wniosek o założenie księgi wieczystej i wpisanie prawa własności oddalił.

Na marginesie wskazać trzeba, iż sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym jest związany swoim postanowieniem stwierdzającym przeszkody do wpisu, jeżeli okoliczności sprawy nie uległy zmianie (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1995 r., I CRN 56/94). Brak wykazania tożsamości między nieruchomością objętą wnioskiem, a tą – opisaną w akcie notarialnym z 1929 r. – był jedną z przyczyn oddalenia poprzedniego wniosku prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 18 stycznia 2013 r. (Dz.Kw. (...)). Składając ponowny wniosek w dniu 20 kwietnia 2015 r., wnioskodawcy nie przedłożyli żadnych dokumentów pozwalających tę rozbieżność pomiędzy oznaczeniami nieruchomości wyjaśnić. Skoro okoliczności sprawy nie uległy zmianie, ponowny wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności nie mógł zostać uwzględniony.

W związku z powyższym, przyjmując ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego za własne, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację oddalił.