

**Sygn. akt IV Ca 546/18**

**14 listopada 2018r.**

## POSTANOWIENIE

**Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny – Odwoławczy**

w składzie następującym

**Przewodnicząca: SSO Renata Wanecka (spr.)**

Sędziowie: SO Waław Banasik

SO Joanna Świerczakowska

**po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 14 listopada 2018r.**

sprawy z wniosku Z. K., W. Z., B. Z.

z udziałem B. J., W. W. (1), A. W., M. E. (poprzednio W.), T. W.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności

na skutek apelacji A. W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Mławie z 26 czerwca 2018r.

Dz.KW(...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt IV Ca 546/18

## UZASADNIENIE

Z. K., W. Z. i B. Z. złożyli wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w M., oznaczonej jako działka nr (...) i ujawnienie ich jako współwłaścicieli nieruchomości w związku z zawartą umową sprzedaży oraz dziedziczenia.

Referendarz Sądowy dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem.

A. W. wniósł skargę na orzeczenie referendarza, twierdząc, że zawarta umowa sprzedaży jest nieważna, ponieważ przedmiotowe nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej.

Sąd Rejonowy w Mławie postanowieniem z 26 czerwca 2018r. w sprawie Dz.KW/PLI (...) zaskarżony wpis utrzymał w mocy i oddalił skargę.

W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, że nie sposób przesądzić na tym etapie, że argumenty skarżącego są chybione. Jednak w postępowaniu o wpis (założenie księgi wieczystej), ocena ważności umowy napotyka szeregu ograniczeń natury ustawowej. Sąd odwołał się do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc, zgodnie z którym Sąd rozpoznając wniosek o wpis dokonuje go jedynie na wniosek i w jego granicach, zaś przedmiotem badania Sądu jest wniosek, jego treść, forma wniosku, dołączone do niego dokumenty (czyli tylko do tego wniosku) oraz treść księgi wieczystej i nic ponadto. W tym zakresie kognicja Sądu właściwego dla prowadzenia księgi wieczystej w przedmiocie dokonanego wpisu jest zatem

dość ograniczona, w zasadzie określona granicami i treścią wniosku. Na tym etapie nie jest dopuszczalne podnoszenie argumentów natury merytorycznej, wszak Sąd w tym postępowaniu nie prowadzi również postępowania dowodowego, opierając się jedynie na załączonych do wniosku dokumentach, które stanowią podstawę wpisu.

Zatem skoro wnioskodawca złożył wniosek o założenie księgi wieczystej i załączył wszelkie niezbędne do tego dokumenty, których analiza nie stanowiła przeszkody do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem, przedmiotowego wpisu należało dokonać.

Sąd Rejonowy podniósł też, że akt notarialny - umowa sprzedaży załączona do wniosku, zawiera oświadczenie, iż nieruchomości ma dostęp do drogi publicznej, również analiza mapy załączonej do wniosku do takiej konkluzji może prowadzić.

Dlatego też Sąd uznał, że Referendarz Sądowy prawidłowo rozpoznał wniosek i założył dla wspomnianej nieruchomości księgę wieczystą oraz dokonał wpisu współwłasności.

W ocenie Sądu I instancji, załączone do skargi dokumenty, w tym przede wszystkim zaświadczenie Starosty (...), z którego wynika, że w/w nieruchomości nie ma dostępu do drogi publicznej na tym etapie nie może stanowić podstawy do uwzględnienia skargi i zamknięcia księgi wieczystej. Sąd zwrócił też uwagę, że wniosek oraz załączone do niego dokumenty nie wskazują, aby kiedykolwiek dochodziło do podziału nieruchomości, wynika z nich jedynie, iż zmianie uległa numeracja działek pierwotnych zawartych w (...) i nic ponadto.

Nie negując argumentów skarżącego, Sąd Rejonowy podkreślił, że mogą one być przedmiotem postępowania o stwierdzenie nieważności umowy, ewentualnie postępowania w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Prowadzenie w niniejszej sprawie postępowania dowodowego, poza zakres art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc, było niedopuszczalne i z tego względu skarga nie została uwzględniona.

Apelację od postanowienia złożył A. W., zaskarżając je w całości i zarzucił naruszenie:

1. art. 626<sup>8</sup> §2 kpc poprzez:

- wadliwe przyjęcie, iż w toku postępowania wieczystoksięgowego nie jest dopuszczalne badanie ważności czynności prawnej stwierdzonej dokumentem załączonym do wniosku, w sytuacji gdy Sąd jest obowiązany badać czynność materialną, stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2013 roku, sygn. II CSK 570/12, publ. L.), a w konsekwencji niezbadanie, czy umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej jest ważna;

- pominięcie przy wydawaniu orzeczenia treści jednego z dokumentów załączonych do wniosku, a mianowicie wyrysu z mapy ewidencyjnej, z którego wynika że działki nr (...) są otoczone przez nieruchomości, z których żadna nie jest oznaczona w ewidencji gruntów jako droga publiczna, a zatem nie mają dostępu do drogi publicznej;

- pominięcie przy wydawaniu orzeczenia informacji na temat danych osobowych i adresu uczestnika M. W. (obecnie E.), które są znane Sądowi z urzędu (ze sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowy w Mławie pod. sygn. I Ns 740/14, a mianowicie z informacji na k. 73), a w konsekwencji założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu prawa własności w sposób pozbawiający jednego z uczestników prawa do udziału w postępowaniu wieczystoksięgowych i ujawnienie w księdze wieczystej błędnych danych osobowych jednego ze współwłaścicieli;

2. art. 626<sup>8</sup> § 3 kpc w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 5 kpc poprzez niezbadanie, czy podane we wniosku dane uczestnika M. W. (obecnie E.) są zgodne z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych, a w konsekwencji założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu prawa własności w sposób pozbawiający jednego z uczestników prawa do udziału w postępowaniu wieczystoksięgowych i ujawnienie w księdze wieczystej błędnych danych osobowych jednego ze współwłaścicieli;

3. § 23 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów z dnia 17 września 2001 roku (Dz.U. Nr 102, póź. 1122) poprzez jego niezastosowanie i wydanie orzeczenia wyłącznie na podstawie dokumentów załączonych do wniosku o wpis, w sytuacji, gdy treść tego przepisu wskazuje, że katalog dokumentów, które Sąd powinien wziąć pod uwagę przy zakładaniu księgi wieczystej jest katalogiem otwartym (świadczy o tym zwrot: „w szczególności”), a zatem Sąd nie miał podstaw, aby pomijać dokumenty załączone do skargi na orzeczenie referendarza;

4. art. 626<sup>9</sup> kpc poprzez założenie księgi wieczystej i wpisanie prawa własności w sytuacji, gdy umowa stanowiąca podstawę wpisu, jest nieważna z mocy prawa, jeden z dokumentów stanowiących podstawę wpisu nie jest ostateczny (prawomocny), a dane jednego z uczestników postępowania są błędne i niezgodne z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych, a zatem Sąd powinien oddalić wnioski o wpis;

5. art. 58 § 1 kc w zw. z art. 93 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię skutkującą wadliwym przyjęciem, iż umowa zbycia udziałów w nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej jest umową ważną.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie wpisu referendarza sądowego z 6 czerwca 2018 roku i oddalenie wniosku.

W. Z. w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie, podnosząc że nie ma generalnego zakazu sprzedaży działek bez dostępu do drogi publicznej, a tym bardziej zakazu sprzedaży udziałów w takich działkach. Dodatkowo wskazał, że działki (...) leżą w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości należących do W. Z. i Z. K., a nabycie w nich udziałów nastąpiło w celu poprawy zagospodarowania swoich nieruchomości. Dostęp działki (...) do drogi publicznej istnieje przez działkę (...), należącą do W. Z. i przez działkę (...), należącą do Z. K.. Natomiast w stosunku do działki (...) większość współwłaścicieli podjęła starania o ustanowienie służebności gruntowej.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, niemniej jednak przed dokonaniem oceny prawnej, zachodzi potrzeba uporządkowania ustaleń faktycznych, wynikających z dokumentów zawartych w aktach.

Sąd Okręgowy ustalił:

E. i Z. małżonkowie W. z dniem 4 listopada 1971r. stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości położonych w M., stanowiących działki oznaczone numerami (...) o łącznej powierzchni 0,4458 ha. Postanowieniem z 17 kwietnia 2018r. Burmistrz Miasta M. sprostował oczywistą omyłkę pisarską w nazwisku małżonków. (akt własności ziemi nr (...) rw – (...), wydany 30 grudnia 1975r. przez Naczelnika Miasta M. k: 15 oraz postanowienie z 17 kwietnia 2018r. k: 16 – przywołane w § 1 umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) k: 6 – 10)

Działki nr (...) objęte w/w aktem własności, w wyniku kompleksowej modernizacji ewidencji gruntów w 1989r. zmieniły oznaczenie numerowe i obecnie odpowiadają im działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,4246 ha. (wykaz zmian gruntowych k: 11 – 12 – przywołany w § 1 umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) k: 6 – 10)

Z. W. zmarła 11 listopada 1980r. Spadek po niej nabyli mąż E. W. oraz dzieci: B. J., W. W. (1) i A. W. po 1/4 części każde z nich. (postanowienie Sądu Rejonowego w Mławie z 24 sierpnia 2017r. w sprawie I Ns 421/16 k: 20 - przywołane w § 1 umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) k: 6 – 10)

E. W. zmarł 25 października 2003r. Spadek po nim nabyli dzieci: W. W. (1) i B. J. po 1/3 części oraz wnuki T. W. i M. W. po 1/6 części. (postanowienie Sądu Rejonowego w Mławie z 13 stycznia 2016r. k: 19 - przywołane w § 1 umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) k: 6 – 10)

B. J. i W. W. (1) sprzedali swoje udziały wynoszące po 16/48 w opisanej wyżej nieruchomości Z. K. oraz W. i B. małżonkom Z.. (umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) k: 6 – 10)

Działki nr (...) nie sąsiadują z działkami, które byłyby oznaczone na mapie jako droga. (wrys z mapy obejmujący działki nr (...) z zasobów znajdujących się w Wydziale Geodezji, katastru i (...) Starostwa (...) k: 14 - przywołany w § 2 umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) k: 6 – 10)

W ocenie Sądu II instancji, zarzuty apelującego, zmierzające do wykazania, że opisana wyżej umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości, jest nieważna, są nietrafne.

Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym w obu instancjach określony został w art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc, który wskazuje, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również ocenę, czy czynność materialnoprawna, stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11; z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/90, OSNC 2010, Nr 6, poz. 84; postanowienia z 26 kwietnia 2013 r., II CSK 570/12, z 20 stycznia 2016 r. IV CSK 438/15, z 23 lutego 2017 r., V CSK 297/16, niepublikowane i z 5 kwietnia 2017r., II CSK 546/16, niepublikowane). Dlatego zasadne jest stanowisko A. W., że Sąd Rejonowy nieprawidłowo wypełnił obowiązki ustawowo zakreślone, uchylając się od jednoznacznej oceny, czy w oparciu o załączone do wniosku i skargi na orzeczenie Referendarza sądowego dokumenty, umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości z 22 maja 2018r. jest nieważna, jak twierdzi uczestnik postępowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, analiza załączonych dokumentów nie prowadzi jednak do stwierdzenia, że nabycie udziałów w nieruchomości położonej w M., oznaczonej jako działki nr (...), przez wnioskodawców, jest nieważne.

Zgodnie z art. 58 § 1 i 2 kc, czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Apelujący stoi na stanowisku, że umowa sprzedaży jest nieważna dlatego, że nieruchomość, której ona dotyczy, nie posiada dostępu do drogi publicznej, powołując się przy tym na art. 93 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 j.t.), choć z dalszej części apelacji należy wnosić, że ma on na myśli ust. 3 art. 93 w/w ustawy.

Przepis ten jest usytuowany w rozdziale 1, zatytułowanym „Podziały nieruchomości” i stanowi część działu III – „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”. Zgodnie z jego treścią, podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem (...).

Nie ma wątpliwości, że dokonując podziału nieruchomości, zarówno w postępowaniu administracyjnym, jak i w postępowaniu sądowym, wydzielana na nowo działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Działki nr (...) nie mają takiego dostępu, ale nie wyniku umowy sprzedaży. W takich granicach poprzednicy prawni obecnych współwłaścicieli nabyli na własność tę nieruchomość i choć kwestia dostępu do drogi publicznej powinna być formalnie uregulowana, to prawdopodobnie dojazd do nieruchomości zapewniony był się wyłącznie na podstawie ustaleń między sąsiadami. Niekorzystne położenie nieruchomości nie wyklucza jej jednak z obrotu prawnego i nie ma formalnych przeszkód w jej zbywaniu, czy to w wyniku czynności prawnej, czy to w drodze dziedziczenia, wszak sam apelujący stał się jej współwłaścicielem w wyniku dziedziczenia.

Zgodnie z art. 198 kc, każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Wprawdzie art. 1036 kc wymaga zgody współspadkobierców na rozporządzenie udziałem w

przedmiocie należącym do spadku, ale brak zgody oznacza jedynie bezskuteczność względną takiej czynności i to tylko wówczas, gdy naruszałoby to uprawnienia przysługujące innemu współspadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 14 kwietnia 2011 r. w sprawie IV CSK 395/10 (niepubl.), rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku bez zgody współspadkobierców nie powoduje nieważności rozporządzenia, ponieważ kodeks cywilny nie przewiduje takiej sankcji. W braku zgody któregośkolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest natomiast bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku.

Apelujący nie powołał żadnej argumentacji, która wskazywałaby na ustawowy zakaz ograniczający swobodę w rozporządzaniu udziałami przez pozostałych spadkobierców, dlatego dalsze rozważania w tym zakresie są zbędne. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że nie było przeszkód w zbyciu udziałów na rzecz osób trzecich. Natomiast jeśli A. W. jest przekonany o tym, że takie rozporządzenie narusza jego interesy, jako jednego ze spadkobierców, to z uwagi na brak sankcji nieważności, zagadnienie to nie należy do kognicji sądu wieczystoksięgowego i mogłoby być przedmiotem badania jedynie w odrębnym postępowaniu cywilnym.

Podsumowując, Sąd II instancji nie dopatrył się podstaw do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości, objętej wnioskiem.

Brak adnotacji o prawomocności postanowienia Burmistrza Miasta M. z 17 kwietnia 2018r. dotyczącego sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w akcie własności ziemi również nie prowadzi do ustalenia nieważności czynności prawnej. Ostatecznie sam apelujący nie kwestionuje, że wymienieni w nim właściciele nosili nazwisko (...), a nie (...).

Nie zasługują na uwzględnienie również te zarzuty, które wskazują na pozbawienie możliwości obrony praw w niniejszym postępowaniu innego uczestnika, mianowicie M. W., który obecnie nosi nazwisko (...). Istotnie, Sąd Rejonowy przesłał zawiadomienie o założeniu księgi wieczystej oraz dokonanym wpisie na nazwisko (...), a nie (...) i na adres w Polsce, a nie w Szwecji. Informacje wskazane przez apelującego Sąd Okręgowy wziął pod uwagę i nakazał doręczyć uczestnikowi odpis postanowienia z 14 listopada 2018r. na adres w Szwecji, podając jego nowe nazwisko. Jeśli sam zainteresowany dojdzie do przekonania, że wskutek niedoręczenia mu przez sąd wieczystoksięgowy korespondencji, nie mógł złożyć apelacji, wówczas będzie miał taką możliwość, o ile wykaże, że faktycznie o sprawie nie wiedział. Skoro apelujący nie jest pełnomocnikiem M. E., nie może wykorzystywać jego sytuacji procesowej do osiągnięcia celu, którym być może ten uczestnik nie jest zainteresowany, co jest wielce prawdopodobne zważywszy na treść kopii jego pisma z 28 grudnia 2015r. w sprawie I Ns 740/14, załączonego przez A. W. do skargi na orzeczenie Referendarza sądowego (k: 42).

Uznając, że apelacja A. W. jest niezasadna, Sąd Okręgowy oddalił ją na podstawie art. 385 kpc.