

Sygn. akt II Ca 1581/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Czarnecka

Sędziowie: SO Ryszard Małecki

SR del. do SO Joanna Mataczyńska

Protokolant: prot. sąd. Marta Miernik

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. L.

przeciwko M. G. i P. G.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek skargi powoda o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 lutego 2013 r. w sprawie II Ca 1269/12

***oddala skargę.***

Ryszard Małecki Anna Czarnecka Joanna Mataczyńska

## UZASADNIENIE

W dniu 24 listopada 2015 r. do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęła skarga powoda H. L. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 lutego 2013 r., sygn. akt II Ca 1269/12, w której skarżący domagał się zmiany wyroku poprzez uzgodnienie księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, (...)z jej rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale I księgi wieczystej działki nr (...), a w wyniku tego wpisanie umniejszonego obszaru o powierzchnię 1.23.00 ha w miejsce dotychczasowego wpisu „obszar-2.02.60” z jednoczesnym wykreśleniem ostrzeżeń o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym w dziale III księgi wieczystej nr KW (...) oraz w dziale III dawnej księgi (...), w których to obu księgach w dziale I figuruje działka (...), a nadto o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu skargi powód wskazał, że po wydaniu wyroku z dnia 12 lutego 2013r. ujawniła się okoliczność faktyczna, że księga wieczysta (...) została zamknięta dopiero 17 czerwca 2015 r., a zatem argumentacja sądów obu instancji oparta była na wadliwie ustalonym stanie faktycznym. Jako podstawę wznowienia powód wskazał przepis art. 403 § 2 k.p.c.

***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwem wniesionym do Sądu Rejonowego w Szamotułach, skierowanym przeciwko pozwanym M. G. i P. G. powód H. L. wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szamotułach z jej rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale I tej księgi działki o nr geodezyjnym (...), a w wyniku wpisanie umniejszonego obszaru o powierzchni 1.23.00 ha w miejsce dotychczasowego 2.02.60 ha z jednoczesnym wykreśleniem ostrzeżeń o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) oraz w dziale III dawnej księgi (...), w których to obu księgach w dziale I figuruje działka (...).

Wyrokiem wydanym dnia 6 kwietnia 2012 r. w sprawie IC 207/10 Sąd Rejonowy w Szamotułach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych M. G. i P. G. solidarnie kwotę 1817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelacja wniesiona przez powoda od powyższego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu wydanym w dniu 12 lutego 2013 r. w sprawie II Ca 1269/13. Sąd Okręgowy uznał za niewątpliwie, że do dnia 1 stycznia 1989 r. istniały dwie księgi wieczyste – (...) oraz KW (...). Podzielił stanowisko Sądu I instancji, że w związku z zamknięciem księgi wieczystej (...) z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 1989 r. księga ta utraciła swą moc prawną i jest tylko dokumentem, a ujawniony w niej stan prawny nie może powodować powstania niezgodności stanu prawnego ujawnionego w innej księdze wieczystej dotyczącej tej samej nieruchomości. Sąd nie podzielił argumentów powoda, że księga wieczysta (...) nie została zamknięta, gdyż brak jest jakiegokolwiek orzeczenia w tym zakresie wydanego przez kompetentny podmiot. Zaakcentował, że w przedmiocie zamknięcia księgi wieczystej nie toczy się żadne postępowanie. Jest to czynność o charakterze czysto technicznym, zatem nie wymaga wydania postanowienia i na jej dokonanie nie przysługuje żaden środek odwoławczy. Jedynymi wpisami, jakie mogły nastąpić w tzw. dawnych księgach wieczystych były wpisy dotyczące wykreślenia obciążeń, odłączeń oraz ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością i hipoteki przymusowej (§ 3 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. 86.28.141). Zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia dawna księga po jej zamknięciu zachowała jedynie znaczenie dokumentów. W znajdujących w aktach sprawy odpisach księgi wieczystej (...) z lat 2000, 2002, 2006, 2007 figuruje adnotacja, że powyższa księga utraciła moc prawną i zachowała znaczenie dokumentu. Reasumując Sąd odwoławczy stanął na stanowisku, że skoro nie istnieją dwie księgi wieczyste, w których figuruje działka (...), gdyż księga wieczysta (...) utraciła moc prawną z dniem 1 stycznia 1989 r., nie ma podstaw do uzgodnienia treści księgi wieczystej KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym w sposób określony w pozwie.

W dniu 31 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach, (...) wydał zaświadczenie, że księga wieczysta (...) została zamknięta z urzędu w dniu 17 czerwca 2015 r.

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

Sąd Okręgowy uznał, że skarga nie podlegała odrzuceniu, ponieważ była oparta na ustawowej podstawie wznowienia (art. 403 § 2 kpc.).

Co do zasady zaświadczenie nie może być uznane za nowy dowód, ani też za dowód nowej okoliczności w rozumieniu powołanego przepisu. Skarżący w istocie polemizuje bowiem z ustaleniem Sądu Okręgowego w sprawie II Ca 1269/12, że księga wieczysta (...) była księgą zamkniętą w dacie nabycia nieruchomości przez pozwanych.

W niniejszym wypadku zachodzi jednak sytuacja szczególna. Sąd Rejonowy, oddalając powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie przywiązywał wagi do zamknięcia księgi wieczystej, lecz do utraty mocy prawnej przez księgę wieczystą i z tego faktu wywodził objęcie pozwanych jako nabywców nieruchomości ochroną wynikającą z rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z kolei Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację od wyroku Sądu Rejonowego, położył nacisk również na fakt zamknięcia księgi wieczystej, nie zważając na okoliczność, że Sąd wieczystoksięgowy wydaje odpisy z tej księgi. W tej sytuacji nie sposób odmówić racji skarżącemu, że dopiero na skutek odmowy wydania odpisu z księgi wieczystej już po prawomocnym rozpoznaniu apelacji, z

zaświadczenia Sądu wieczystoksięgowego uzyskał informację, że księga wieczysta została zamknięta dopiero w dniu 17 czerwca 2015 r.

Skarga o wznowienie postępowania II Ca 1269/12 nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że fakt zamknięcia lub zaniechania zamknięcia księgi wieczystej nie ma znaczenia dla przypisania księdze wieczystej przymiotu księgi wieczystej.

W oparciu o treść § 6 ust. 1 w zw. z § 5 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 (zwanego dalej „rozporządzeniem”) należy stwierdzić, że skutek w postaci utraty statusu księgi wieczystej, a zyskania jedynie znaczenia dokumentu, następuje z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1989 r. w wyniku utraty mocy prawnej przez księgę wieczystą. Samo zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością o charakterze technicznym i nie wiąże się z jej dokonaniem lub zaniechaniem jej dokonania żaden skutek prawny.

Oznacza to, że wynikający z zaświadczenia załączonego do skargi o wznowienie postępowania fakt zamknięcia księgi wieczystej (...) dopiero w dniu 17 czerwca 2015 r. pozostaje bez wpływu na ocenę utraty mocy prawnej przez tę księgę wieczystą. W konsekwencji okoliczność, że księga wieczysta nie była księgą zamkniętą w dacie nabycia nieruchomości przez pozwanych w dniu 11 kwietnia 1990 r., nie pozwala na uznanie, że w dacie tej istniały dwie księgi wieczyste, w których ujawniona była przedmiotowa nieruchomość. Sama utrata mocy prawnej przez księgę wieczystą skutkuje utratą statusu księgi wieczystej, a co za tym idzie w dacie tej istniała jedna księga wieczysta nr (...), w zaufaniu do treści której działali pozwani i byli objęci ochroną wynikającą z instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Powyższej tezy nie może podważać przy tym argument skarżącego, że pozwani nie mieli świadomości utraty mocy prawnej przez księgę wieczystą (...), skoro nie była zamknięta, więc winni mieć świadomość istnienia dwóch ksiąg wieczystych. Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona w przypadku prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości nie z tego względu, że nabywca nieruchomości ma świadomość istnienia dwóch ksiąg wieczystych (Sądowi nie są zresztą znane przypadki, w których nabywca ma świadomość istnienia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości). Rękojmia jest wyłączona z uwagi na prymat ustawowego celu prowadzenia ksiąg wieczystych, tj. ustalenia stanu prawnego nieruchomości nad interesem nabywcy działającego w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Rękojmia ta jest zatem wyłączona w sytuacji, gdy nabywca nie wiedział i nie mógł się dowiedzieć, że dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste.

Całkowicie błędnie także skarżący interpretuje orzeczenia Sądu Okręgowego zapadłe w postępowaniach wieczystoksięgowych dotyczących ksiąg wieczystych nr (...) (z dnia 1 grudnia 2015 r. – II Ca 1145/15) i (...) (z dnia 30 września 2015 r. – II Ca 504/15). Z orzeczeń tych nie wynika niezgodność czy też brak niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a jedynie brak dokumentów stanowiących podstawę odpowiednio – wykreślenia wpisu o niezgodności i wpisu ostrzeżenia o niezgodności.

W tym stanie rzeczy należało na podstawie art. 412 § 2 kpc. oddalić skargę jako niezasadną.

Ryszard Małecki Anna Czarnecka Joanna Mataczyńska