

**Sygn. akt V Ca 681/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2017r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Adam Simoni /spr./

SSO Wojciech Misiuda

SSR del. do SO Piotr Osowy

Protokolant: st. asyst. sędz. Karolina Dusza-Rzepka

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2017r. w Rzeszowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy w wyniku zawiadomienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie I Wydziału Cywilnego o zmianie właściciela nieruchomości

przy udziale Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R., Gminy Miasto R.

o wpis ostrzeżenia

na skutek apelacji uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie VII Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 2 czerwca 2017r., sygn. akt DZKW/(...)

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić wpis Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie z dnia 26 października 2016r. sygn. akt DZ.KW./ (...) w całości.

SSO Adam Simoni SSO Wojciech Misiuda SSR del. do SO Piotr Osowy

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...).

Rzeszów, dnia 18 września 2017r.

SSO Adam Simoni

Sygn. akt V Ca 681/17

## UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 18 września 2017r.

W dniu 2 czerwca 2017r., w wyniku rozpoznania skargi Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R. i Gminy Miasto R. na wpis Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie z dnia 26 października 2016r. sygn. akt RZ1Z DZKW

(...), Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, na podstawie art. 518<sup>(1)</sup> § 3 k.p.c., utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o ustalenia i ocenę prawną przedstawione w jego uzasadnieniu (k. 169-170).

Uczestnicy Skarb Państwa – Prezydent Miasta R. i Gmina Miasto R. wnieśli apelację od powyższego postanowienia, domagając się jego zmiany poprzez uchylenie wpisu w całości i umorzenie postępowania.

Zaskarżonemu orzeczeniu uczestnicy zarzucili naruszenie:

- art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. i art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich zastosowanie w niniejszej sprawie, podczas gdy stosuje się je tylko w przypadku, gdy dochodzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

- art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy sprawa toczy się z urzędu, a nie na wniosek.

W końcowej części uzasadnienia złożonego przez uczestników środka zaskarżenia znalazła się sugestia zadania pytania prawnego Sądowi Najwyższemu (k. 174v.).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestników jest uzasadniona.

W przedmiotowej sprawie Referendarz sądowy w dniu 26 października 2016r. dokonał wpisu ostrzeżenia w dziale III KW nr (...) na podstawie zawiadomienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (k. 153).

Przepis art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Zgodnie z ust. 3 w/w przepisu w razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym; zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia. Należy zauważyć, że przepis ten jest wyrazem dążenia do zachowania zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ostrzeżenie wpisuje się w łamie trzecim działu III księgi wieczystej niezwłocznie po otrzymaniu przez sąd zawiadomienia, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, i stwierdzeniu na jego podstawie, że ujawniony w księdze stan prawny stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (komentarz S. Rudnickiego do art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, LEX). Podobne brzmienie do przepisu art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma art. 626<sup>(13)</sup> § 1 k.p.c., a wpis ostrzeżenia na jego podstawie również uzasadnia tylko dostrzeżenie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Sama tylko wątpliwość sądu co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczająca do wpisu ostrzeżenia. W każdym przypadku sąd powinien rozważyć, czy są podstawy do przyjęcia, że zachodzi niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Wiedza o niezgodności treści księgi wieczystej może wynikać z treści wpisu, z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej lub znajdujących się w aktach innej księgi wieczystej, a także z okoliczności notoryjnych lub znanych sądowi z urzędu (przy czym te okoliczności mogą stanowić podstawę oddalenia wniosku o wpis). Z tych samych źródeł sąd wieczystoksięgowy winien czerpać wiedzę o zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W przedmiotowej sprawie po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sąd wieczystoksięgowy błędnie stwierdził na jego podstawie, że ujawniony w księdze wieczystej nr (...) stan prawny (wpis prawa własności na rzecz Gminy Miasto

R.) stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej wynika, że wpis właściciela Gminy Miasto R. dokonany na podstawie decyzji komunalizacyjnej z 1993r. jest prawidłowy i kwestii tej nie zmienia prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia przez Skarb Państwa na dzień 1 stycznia 1977r. Innymi słowy stwierdzenie, że Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 1977r. przez zasiedzenie prawo własności przedmiotowej nieruchomości nie spowodowało w okolicznościach niniejszej sprawy zmiany właściciela nieruchomości, albowiem przesłanką nabycia własności przez Gminę Miasto R. było przysługiwanie mienia Skarbowi Państwa na dzień 27 maja 1990r. (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych Dz.U. z 1990r nr 32 poz. 191).

Reasumując należy stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie Referendarz sądowy, a następnie Sąd I instancji nieprawidłowo stwierdzili na podstawie zawiadomienia z dnia 31 sierpnia 2016r., że ujawniony w księdze wieczystej nr (...) stan prawny stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, co uzasadniałoby wpis ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zadania pytania prawnego Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 k.p.c. Przesłanką przekazania sprawy Sądowi Najwyższemu jest powstanie zagadnienia prawnego (z zakresu prawa procesowego lub materialnego) budzącego w ocenie sądu drugiej instancji poważne wątpliwości. Tego rodzaju wątpliwości Sąd Okręgowy nie miał przy rozstrzygnięciu przedmiotowej sprawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 518 § 3 k.p.c., zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił wpis Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie z dnia 26 października 2016r. w całości.

SSO Adam Simoni SSO Wojciech Misiuda SSR del. do SO Piotr Osowy

## ZARZĄDZENIE

- odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. uczestników,
- po nadejściu z.p.o. akta zwrócić do SR w Rzeszowie.

Rzeszów, dnia 26 września 2017r.

SSO Adam Simoni