

Sygn. akt. II Ca 20/15

POSTANOWIENIE

Dnia 20 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Jankowska - Kocon(spr.)

Sędziowie: SSO Janusz Kasnowski

SSO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2015r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. N. i P. C.

z udziałem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w C.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawców M. N. i P.

C.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Szubinie z dnia 24 listopada 2014r. w

sprawie z Dz. Kw. (...); Kw. Nr (...)

postanowił:

oddalić apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 20/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. N. i P. C. wnieśli o odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem własności na ich rzecz w udziałach wynoszących po Vi. Jako podstawę wpisu prawa własności wnioskodawcy przedłożyli ostateczną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdzającą, iż zespół pałacowo - parkowy nie podpadał pod działanie art.2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej, postanowienie o sprostowaniu tej decyzji, a także postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po D. C. i W. C. oraz poświadczenie dziedziczenia po M. C..

Postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2014r. referendarz sądowy oddalił wniosek.

Po rozpoznaniu sprawy po skardze na orzeczenie referendarza sąd pierwszej instancji oddalił wniosek. Sąd ten ustalił, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w miejscowości S., stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 16.98.16 ha. Jako właściciel w dziale drugim ujawniony jest uczestnik postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C.. Wpisu własności na rzecz uczestnika dokonano w dniu 26 września 1997 roku na podstawie umowy przeniesienia własności oraz aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Działka oznaczona ewidencyjnie nr (...) objęta przedmiotową księgą wieczystą powstała w wyniku podziału działki nr (...). Z przedłożonej przez wnioskodawców decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 lutego

1

2011 roku i jej uzasadnienia wynika, że zespół parkowo - pałacowy w S. obejmujący powierzchnię 13.25.78 ha, stanowiący działkę nr (...), wchodzący w skład majątku o łącznej powierzchni 838.96.05 ha, zapisanego jako własność M. C. w dawnej księdze wieczystej S. Tom I karta 1, nie podpadał pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. Z przedłożonych postanowień i poświadczenia dziedziczenia wynika natomiast, że w drodze sukcesji uniwersalnej spadek po M. C. nabyli wnioskodawcy M. N. i P. C..

W ocenie sądu pierwszej instancji nie ulega wątpliwości, iż przedłożonymi dokumentami w postaci decyzji administracyjnej, postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku i poświadczenia dziedziczenia wnioskodawcy nie udowodnili następstwa prawnego po ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) właścicielu nieruchomości. Przedłożone dokumenty nie stanowią dowodu sukcesji szczególnej lub uniwersalnej w prawa osoby uprawnionej według aktualnego stanu wpisów. Wobec dokonanego obrotu nieruchomości wnioskodawcy nie wykazali przejścia prawa własności z osoby wpisanej jako właściciel, na rzecz wnioskodawców. W odniesieniu do podniesionego zarzutu że ujawnionego w księdze wieczystej właściciela nieruchomości nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stwierdzić należy, że sąd wieczysto księgowy nie może rozstrzygać, czy prawo stanowiące przeszkodę wpisu powstało bądź nie powstało w wyniku działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W postępowaniu wieczysto księgowym sąd nie zajmuje się kwestą rękojmi. W postępowaniu o wpis kontroli sądu podlega jedynie skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do ujawnienia prawa wpisanego do księgi wieczystej. Reasumując przedłożone przez wnioskodawców dokumenty bez uprzedniego wzruszenia wpisu dokonanego na rzecz właściciela ujawnionego w księdze

2

wieczystej nie mogą być podstawą do ujawnienia prawa własności na rzecz wnioskodawców.

W apelacji od powyższego postanowienia opartej na zarzutach naruszenia przepisów art. 3 i 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 5 k.c, oraz art. 626 § 2 k.p.c, oraz 328 § 2 k.p.c. wnioskodawcy domagali się jego zmiany i uwzględnienia wniosku, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

W ocenie apelujących sąd rozpatrując wniosek wnioskodawców nie poddał analizie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym stanu prawnego ujawnionego w treści księgi wieczystej K.W.Nr (...), a w konsekwencji nie dokonał ustalenia, czy prawo własności wpisane na rzecz uczestnika postępowania jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym tj. czy uczestnik postępowania w ramach niniejszego postępowania powinien zostać uznany jako właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą K.W.Nr (...). W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi żadnych wątpliwości, że wnioskodawcy przedkładając do wniosku dokument w postaci decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdzającej, iż zespół pałacowo-parkowy położony w S., nie podpadała pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej, wykazali, że rzeczywisty stan prawny nie jest zgodny ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej K.W.Nr (...). Dokument w postaci powyższej decyzji o niepodpadaniu nieruchomości objętej księgą wieczystą K.W. (...) pod działanie reformy rolnej wskazuje, iż Skarb

Państwa nie nabył skutecznie nieruchomości tj. zespołu (...), a co za tym idzie nie był legitymowany do dokonywania dalszych rozporządzeń na rzecz innych podmiotów.

W konsekwencji powyższego analiza wniosku wnioskodawców powinna była zostać rozszerzona o weryfikację poprawności i zgodności z prawem wpisu prawa własności na rzecz uczestnika postępowania. Wpis ten bowiem obarczony

3

był wadą prawną, która wynika z faktu, iż Skarb Państwa nie był legitymowany do dokonania rozporządzenia prawem własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) na rzecz innych podmiotów.

Wnioskodawcy zarzucali, iż Sąd dopuścił się naruszenia art. 34 u.k.w.h., gdyż nie uwzględnił faktu, iż następstwo prawne w okolicznościach niniejszej sprawy zostało wykazane za pomocą decyzji administracyjnej Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdzającej, iż zespół pałacowo - parkowy w S. nie podpadał pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Zgodnie z treścią powyższej decyzji nastąpiło restytuowanie stosunków prawnych ex tunc. Decyzja ta spowodowała przywrócenie stanu prawnego jaki obowiązywał przed przeprowadzeniem reformy rolnej w roku. 1944, poprzez uznanie, iż Skarb Państwa nigdy nie nabył skutecznie nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem.

Apelujący podnieśli, iż wpis prawa własności na ich rzecz w ramach postępowania wieczystoksięgowego jest w pełni uzasadniony i konieczny także ze względu na zasady współzycia społecznego. Zasady współzycia społecznego wymagają, aby szanowane były prawa wnioskodawców, przejawiające się w niniejszej sprawie jako przede wszystkim: prawo do majątku i prawa do dziedziczenia. Prawa te, oprócz niekwestionowanego uznania w społeczeństwie, podlegają ochronie konstytucyjnej.

W okolicznościach niniejszej sprawy pod rozważę należy wziąć fakt, iż właścicielem Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. jest Agencja Nieruchomości Rolnych -następca prawny Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, tj. państwowa osoba prawna o charakterze powierniczym, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia państwowego.

4

W konsekwencji, zasady współzycia społecznego nie uzasadniają - w okolicznościach niniejszej sprawy traktowania uczestnika postępowania - Spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. jako odrębnego od Skarbu Państwa podmiotu, gdyż działania Skarbu Państwa związane z przeniesieniem prawa własności przedmiotowej nieruchomości (wpisu prawa własności na rzecz uczestnika postępowania dokonano w dniu 26 września 1997 roku na podstawie umowy przeniesienia własności poprzez wniesienie aportu przez Skarb Państwa - ówczesną Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa - na pokrycie części kapitału zakładowego spółki, oraz aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), traktować należy jako nadużycie formy prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w celu pozbawienia spadkobierców prawowitych właścicieli możliwości odzyskania nieruchomości w ramach postępowania wieczystoksięgowego.

Wnioskodawcy podkreślili w apelacji, iż uczestnik postępowania działał w złej wierze w trakcie zawierania umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Uczestnik postępowania miał świadomości, iż rzeczywistym właścicielem majątku S. nie był właściciel ujawniony w ówczesnym czasie w księdze wieczystej.

Mając na względzie powyższe, niezależnie od pozostałych zarzutów, wnioskodawcy zarzucili, iż postanowienie Sądu I instancji jest niesłuszne i niesprawiedliwe. Konieczne staje się zastosowanie art. 5 k.c. i dokonanie korekty orzeczenia

Sądu I instancji w celu uchylenia jego negatywnych dla wnioskodawców skutków prawnych, wyrażających się w naruszeniu słusznych i społecznie w pełni uznanych praw do majątku i prawa do dziedziczenia.

Apelujący powołali się także na stanowisko Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2012r. (IICSK 504/11).

5

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń natury faktycznej oraz prawnej, które sąd odwoławczy czyni własnymi.

Przy rozpoznawaniu wniosku o wpis, badaniu sądu podlega jedynie treść wniosku, treść i forma dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

Zgodnie z art. 626 § 1 k.p.c, wpis jest dokonywany jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu.

W niniejszej sprawie żądanie zawarte we wniosku z dnia 28 kwietnia 2014r. obejmowało odłączenie z księgi wieczystej Kw. Nr (...) działki gruntu o numerze (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz M. N. w (...) części i P. C. w (...)/ części - na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 23 lutego 201 Ir., postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po W. C. i D. C. oraz poświadczenia dziedziczenia po M. C.. Kopia decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 23 lutego 201 Ir., według informacji zawartej w formularzu wniosku znajdowała się w księdze wieczystej Kw. Nr (...).

W księdze wieczystej Kw. Nr (...), prowadzonej dla nieruchomości obejmującej między innymi działkę nr (...), która uległa podziałowi na działki (...) (co jest bezsporne), figuruje obecnie (także w chwili złożenia wniosku w niniejszej sprawie) jako właściciel (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w H..

Podmiot ten powstał po przekształceniu P. (...) - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (w 1998r. k. 42 - 44 akt - P. (...) - Grupa (...) - spółka z o. o.

6

w S., w 2002r. k.69 - 70 akt połączenie spółek w spółkę (...), spółka z o. o. z siedzibą w C.).

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nabyła nieruchomość na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 25 czerwca 1997r. przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, wykonującej prawo własności na rzecz Skarbu Państwa (k.2 -6 akt).Wówczas działki gruntu objęte umową odłączono z księgi wieczystej Kw. nr (...) i założono dla nich nową księgę wieczystą Kw. Nr (...), wraz z wpisem prawa własności na rzecz P. (...) - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (k. 37 akt). W księdze wieczystej Kw. nr (...) wpisana była jako właściciel Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (k.4 akt - informacja w akcie notarialnym z dnia 25 czerwca 1997r.). Powołana we wniosku decyzja ostateczna Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 23 lutego 201 Ir., zamieszczona w aktach sprawy w formie kserokopii na kartach 152 — 160 akt stwierdzała między innymi w punkcie drugim, że zespół pałacowo parkowy w S. gmina Ż. nie podpadał pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.). Z uzasadnienia decyzji wynikało, że dotyczy ona działki nr (...) (zespół pałacowo - parkowy).

W ocenie sądu pierwszej instancji decyzja powyższa wraz z dokumentami świadczącymi o następstwie prawnym wnioskodawców po ostatnio wpisanych (...) i M. C. nie były dokumentami wystarczającymi do dokonania wpisu prawa własności na rzecz następców prawnych poprzednich przed Skarbem Państwa właścicieli nieruchomości.

Stanowisko sądu pierwszej instancji było zasadne.

Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym może

7

nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

W tym przypadku, możliwe byłoby więc wykreślenie ostatniego wadliwego wpisu i powrót do stanu poprzedniego, zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym i ewentualnie dokonanie nowego wpisu w razie wykazania, zgodnie z art. 34 u.k.w.h., następstwa prawnego po osobie ujawnionej (niewadliwie) w księdze wieczystej.

W takich przypadkach, wadliwość dokonanego wpisu może potwierdzać późniejsze odpowiednio, orzeczenie sądu albo ostateczna decyzja administracyjna odnoszące się do zdarzenia prawnego ujętego w dokumencie, który stanowił materialnoprawną podstawę wpisu. Możliwość uwzględnienia takiego orzeczenia albo innego odpowiedniego dokumentu w ramach postępowania wieczysto księgowego będzie uzależniona od tego, czy ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości będzie możliwe na podstawie wskazanego orzeczenia sądu lub innego odpowiedniego dokumentu. Nie będzie tak wówczas, gdy ustalenie stanu prawnego nieruchomości będzie wymagało uwzględnienia innych dodatkowych okoliczności ponad te, które były przedmiotem oceny wyrażonej w orzeczeniu sądu lub innym dokumencie, np. związanych z koniecznością oceny możliwości zastosowania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/08 oraz z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 155/10, Lex nr 621140).

Przedłożona przez wnioskodawców decyzja stwierdzała między innymi w punkcie drugim, że zespół pałacowo parkowy w S. gmina Ż. nie podpadał pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.).

Powyższa decyzja administracyjna rozstrzyga zatem wiążąco dla sądu kwestię nabycia przez Skarb Państwa prawa własności nieruchomości. W

8

przypadku stwierdzenia braku przesłanek zastosowania art. 2 ust. 1 lit.e organ administracyjny orzeka o wyłączeniu spod działania tego przepisu danej nieruchomości i decyzja wywołuje wobec Skarbu Państwa skutki rzeczowe potwierdzając, że nie doszło do nabycia prawa jej własności ex legę (tak w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 10 listopada 2005r., (...) SA/WA (...) niepubl.).

Wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa co do nieruchomości objętych dekretem z dnia 6 września 1944r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U, Nr 3 z 1945r., poz. 13 ze zm.,) miał charakter deklaratoryjny (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 201 Ir., III CZP 121/10, OSNCP2011/10/109, Lex nr 700663; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2012r, III CSK128/12, OSNC 2013/6/79).

Z okoliczności niniejszej sprawy wskazują jednak, że Skarb Państwa wykonując prawo własności poprzez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa przeniósł własność nieruchomości na inny podmiot - P. (...) - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Wbrew zarzutowi apelacji brak jest podstaw do stwierdzenia w postępowaniu wieczysto księgowym, iż umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 25 czerwca 1997r. była wadliwa i prawo własności tej nieruchomości nie przeszło na nabywcę.

W takim przypadku ustalenie stanu prawnego nieruchomości będzie wymagało uwzględnienia innych dodatkowych okoliczności ponad te, które były przedmiotem oceny wyrażonej w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 23 lutego 201 Ir.

W niniejszej sprawie żądanie obejmowało dokonanie wpisów w dziale II nowo założonej księgi wieczystej księgi wnioskodawców jako następców prawnych W. C. i M. C. w odpowiednich udziałach we współwłasności.

9

Ostateczna decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 23 lutego 201 Ir., wbrew sugestiom apelujących, nie rozstrzygała kwestii nabycia prawa własności nieruchomości przez nabywcę P. (...) - spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na podstawie umowy z dnia 25 czerwca 1997r.

Prowadzenie ksiąg wieczystych jest oparte na zasadzie tzw. ciągłości wpisów, określanej w doktrynie także jako zasada wpisu uprzedniego. Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. - dalej: "u.k.w.h."), wpis może nastąpić, jeżeli osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona, z tym uproszczeniem co do wpisów w dziale II, że do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

Przepis ten jest zbieżny z treścią art. 626 § 2 k.p.c. wskazującego, że kognicją sądu objęte jest badanie treści księgi wieczystej, oraz z art. 3 ust. 2 u.k.w.h., zawierającym domniemanie prawne, że prawo wykreślone nie istnieje. Konsekwentnie, osoba ubiegająca się o wpis musi albo wykazać wprost, że jest następcą prawnym osoby wpisanej, albo przedstawić i wykazać ciąg następstw prawnych po niej. Dowody przejścia, ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia prawa, które ma być wpisane, powinny zatem pochodzić od lub dotyczyć takiej osoby i mieć formę dokumentu, z wyjątkiem sytuacji, w której wpis jest dokonywany bezpośrednio na podstawie przepisu prawa.

Oznacza to, że nie jest dopuszczalne wwiązanie się w następstwo prawne po jednym z podmiotów, którego wprawdzie dotyczył wpis prawa własności dokonany wcześniej, ale został wykreślony, albo podmiotu, który sam lub którego poprzednik prawny nie był w ogóle ujawniony w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 r., II CKN 604/97, niepubl. i z dnia 15 września 2004 r., III CK 276/03, niepubl., także Sąd

10

Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 kwietnia 2012r., II CSK 461/11, OSNC 2013/1/8. Lex 1224800).

Jak już wcześniej wskazano - w wypadku stwierdzenia braku przesłanek zastosowania art. 2 ust. 1 lit.e organ administracyjny orzeka o wyłączeniu spod działania tego przepisu danej nieruchomości i decyzja wywołuje skutki rzeczowe wobec Skarbu Państwa potwierdzając, że nie doszło do nabycia prawa jej własności ex lege (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 10 listopada 2005 r., (...) SA/Wa (...), niepubl.). Nie skutkuje jednak ustaleniem w postępowaniu wieczysto - księgowym, że skoro Skarb Państwa nie nabył własności nieruchomości z mocy prawa, to nie mógł przenieść tej własności na inny podmiot w 1997r.

Szczególne znaczenie w niniejszej sprawie ma ograniczony zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczysto księgowym.

Dokument stanowiący postawę wpisu musi być nie tylko formalnie prawidłowy, ale powinien zawierać także treść uzasadniającą przyjęcie, że powstało, uległo modyfikacji lub ustało prawo podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej.

Zgodnie zatem z ustaleniem sądu pierwszej instancji, przedłożona decyzja z dnia 23 lutego 201 Ir. nie jest wystarczającym dokumentem do dokonania wpisu wnioskodawców w dziale II księgi, gdyż na przeszkodzie stoi wpis prawa własności (...) Spółki (...) w C..

W obecnym stanie prawnym jest oczywiste, że żaden spór co do prawa nie powinien być rozstrzygany w postępowaniu o wpis, oraz że postępowanie nie może wykraczać poza badanie dokumentów załączonych do wniosku oraz treści księgi wieczystej..

W świetle powyższych okoliczności zarzuty apelacji nie skutkowały zmiany zaskarżonego postanowienia, zatem apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu z mocy art, 385 k.p.c. w związku z art. 518 k.p.c.

' / Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem