

Sygn. akt IV Ca 378/17

9 sierpnia 2017r.

POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym

Przewodnicząca: SSO Małgorzata Szeromska

Sędziowie: SO Małgorzata Michalska

SO Renata Wanecka (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 9 sierpnia 2017r.

sprawy z wniosku K. G.

z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. i (...) Spółki Akcyjnej w P.

o odłączenie z księgi wieczystej (...) części nieruchomości, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis prawa własności udziału w nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Płocku z 24 kwietnia 2017r.,

Dz KW 11679/16

postanawia:

oddalić apelację.

Małgorzata Michalska Małgorzata Szeromska Renata Wanecka

Sygn. akt IV Ca 378/17

UZASADNIENIE

K. G. w dniu 26 października 2016r. złożył wniosek o odłączenie z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płocku (...) działki numer (...) o powierzchni 2,075 ha, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie jego prawa współwłasności, tj. udziału wynoszącego $\frac{1}{8}$ część w tej nieruchomości.

Postanowieniem z 24 kwietnia 2017r. Sąd Rejonowy w Płocku w wyniku rozpoznania skargi na postanowienie referendarza sądowego z 1 marca 2017r., oddalił wniosek K. G..

Sąd Rejonowy ustalił:

Księga wieczysta jest prowadzona między innymi dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...). Jako wieczysty użytkownik do 5 grudnia 2089r. ujawniony jest (...) Spółka Akcyjna w P., zaś jako właściciel - Skarb Państwa. Pierwotnie Skarb Państwa został wpisany, jako właściciel na podstawie orzeczeń o wywłaszczeniu i odszkodowaniu z 4 października 1963r., z 19 października 1964r. SW-III-1/63/63 oraz z 16 grudnia 1963r. nr SW III-1/62/63, zaś podstawą wpisu (...) S.A – decyzja Wojewody P. z dnia 27 kwietnia 1992r.

Na mocy decyzji z 16 lipca 2009r. Minister Infrastruktury stwierdził nieważność decyzji z 31 października 1964r. nr (...) oraz poprzedzającej ją decyzji z 11 maja 1964r. nr (...) w części dotyczącej m.in. działki nr (...). Z uzasadnienia wynika, że stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej w stosunku do działki objętej wnioskiem było możliwe, gdyż nie nastąpiły wobec niej nieodwracalne skutki prawne.

Minister Infrastruktury decyzją z 9 kwietnia 2010r. utrzymał w mocy decyzję z 16 lipca 2009 roku. Z uzasadnienia tej decyzji wynika, że w odniesieniu do działki nr (...) organ zbadał skutki decyzji wywłaszczeniowych, nie zaś późniejszych decyzji, w tym decyzji Wojewody P. z 27 kwietnia 1992r., na podstawie której stwierdzono nabycie z mocy prawa – prawa wieczystego użytkowania działki objętej wnioskiem przez (...) Zakłady (...) w P.. Minister Infrastruktury stwierdził w uzasadnieniu swej decyzji, że ocena ewentualnych skutków prawnych powinna być przeprowadzona przy ocenie legalności decyzji Wojewody (...) z 1992 roku.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi (art. 626⁸ § 2 kpc).

W ocenie Sądu Rejonowego, wniosek K. G. należało oddalić z następujących przyczyn:

- po pierwsze – księgi nie można założyć dla udziału. W dziale II należy ujawnić pozostałych współwłaścicieli, co wynika z § 19 ust. 1 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów – zgodnie, z którym wniosek o założenie księgi wieczystej powinien zawierać „wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana...”. Konieczne jest wskazanie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości i określenie ich udziałów w prawie własności. Ponadto wpis nie może nastąpić na rzecz osób nieżyjących. Wnioskodawca ma obowiązek ustalenia uczestników postępowania, a w wypadku nieżyjących – ich następców prawnych. Załączenie do skargi na orzeczenie referendarza listy następców prawnych wywłaszczonych współwłaścicieli nie wystarczy. Żądanie ujawnienia tych osób należy zawrzeć we wniosku wieczystoksięgowym i wskazać konkretne położenie lub załączyć do wniosku dokumenty, stanowiące tytuły własności udziałów, które sąd musi powołać jako podstawy wpisów udziałów w dziale II księgi wieczystej. Wnioskodawca udziałów we współwłasności nie objął wnioskiem i tytułów własności nie przedstawił;

- po drugie – załączony do skargi wyrok WSA z 17 lipca 2013r. w sprawie sygn. akt I SA /Wa 138/13 w punkcie I uchyla decyzję Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 18 czerwca 2012 r., natomiast wieczyste użytkowanie na rzecz (...) S.A. w P. wpisano na podstawie decyzji Wojewody P. z 27 kwietnia 1992r. W ocenie Sądu Rejonowego, na chwilę obecną brak jest podstaw do dokonania żadanego przez wnioskodawcę wpisu, ponieważ załączony do skargi wyrok WSA nie wyjaśnia, co stało się z wieczystym użytkowaniem, które nadal wpisane jest w księdze wieczystej. Nie wynika to również w sposób jasny z uzasadnienia tego wyroku.

Sąd I instancji, ustosunkowując się do argumentów podniesionych w skardze na orzeczenie referendarza, stwierdził, że braki wniosku, o których skarżący pisze, nie są brakami formalnymi, lecz merytorycznymi, stanowiącymi przeszkodę do dokonania wpisu. Sąd ma obowiązek wezwać wnioskodawcę do usunięcia braków formalnych wniosku, jednak do usunięcia braków merytorycznych już nie. To wnioskodawca ma przygotować wniosek w taki sposób, aby był on możliwy do rozpoznania. Jeżeli nie jest w stanie tego uczynić, powinien skorzystać z porady prawnej. Sąd podkreślił, że wnioskodawca powinien wykazać, że Skarb Państwa nie jest już właścicielem przedmiotowej działki oraz że wygasło prawo wieczystego użytkowania. Sąd wieczystoksięgowy jest - co do zasady - sądem rejestrowym. Wpisów dokonuje w oparciu o konkretne dokumenty, badając ich formę i treść, nie prowadzi postępowania dowodowego. Wydaje się, że skarżący oczekuje, że sąd wieczystoksięgowy wyinterpretuje z uzasadnienia załączonych do skargi wyroków WSA, fakty istotne dla rozstrzygnięcia jego wniosku.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd uznał, że zaistniała przeszkoda do wpisu i stosownie do treści art. 626⁹ kpc oddalił wniosek.

Apelację od postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i zarzucił, że Sąd nieprawidłowo zastosował art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 626⁸ kpc, ponieważ prawo do wpisania jego prawa współwłasności wynika wprost z prawomocnej decyzji Ministra Infrastruktury z 19 lipca 2009r., na mocy której stwierdzona została nieważność decyzji wywłaszczeniowej z 11 maja 1964r., co oznacza że Skarb państwa nie jest już właścicielem wymienionej w tej decyzji nieruchomości.

Z treści apelacji wynika, że K. G. domaga się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie jego wniosku w całości.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo:

Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą (...) dla nieruchomości położonej w P. przy al. (...), w tym działki (...). Skarb Państwa został wpisany, jako właściciel nieruchomości na podstawie decyzji wywłaszczeniowych z 4 października 1963r., 19 października 1963r. i z 16 grudnia 1963r. (dział II księgi wieczystej (...) k: 20 - 21)

Następnie (...) Zakłady (...) w P. zostały ujawnione w księdze, jako wieczysty użytkownik gruntu i właściciel budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności na podstawie decyzji Wojewody P. z 27 kwietnia 1992r. nr (...). Po komercjalizacji, w miejsce (...) został wpisany (...) Spółka Akcyjna w P. (dział II księgi wieczystej (...) k: 21 - 22; decyzja Wojewody P. z 27 kwietnia 1992r. k: 82 - 83)

Poprzednimi właścicielami ujawnionymi w księdze wieczystej (...) (obecnie (...)) byli J. i I. małżonkowie P., którzy nabyli nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z 23 listopada 1955r. od M. L.. Poprzedniczka prawna K. F. G., od której wywodzi on swoje prawo własności, nie została ujawniona w księdze wieczystej, jako właścicielka. Natomiast w załączonym Zbiorze dowodów znajdują się decyzje wywłaszczeniowe. (dział II księgi wieczystej (...) k: 20 - 21; akt notarialny rep. A nr (...) z 23 listopada 1955r.; orzeczenia o wywłaszczeniu i odszkodowaniu k: 61 - 71, k: 74 - 76)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 31 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten stanowi, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Podlegający ujawnieniu w księdze wieczystej stan prawny nieruchomości jest kształtowany przez szereg zdarzeń cywilnoprawnych, prowadzących do nabycia, zmiany i utraty praw rzeczowych. Na uwagę mamy czynności prawne, orzeczenia sądowe, decyzje administracyjne oraz inne zdarzenia cywilnoprawne. Właśnie zdarzenia cywilnoprawne, kształtujące stan prawny nieruchomości, stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej. Brak stwierdzonego zdarzenia cywilnoprawnego prowadzącego – według zamiaru wnioskodawcy – do ujawnienia nabycia, zmiany czy utraty prawa oznacza brak podstawy wpisu (w rozumieniu art. 626⁹ kpc), a to uzasadnia oddalenie wniosku. Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu, z wyjątkiem wpisów dokonywanych bezpośrednio na podstawie przepisów prawa. Niewątpliwie zatem, dla potrzeb wpisu, zdarzenie cywilnoprawne wspierające wniosek, powinno przybierać postać dokumentu. Inaczej mówiąc, podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi udokumentowane formalnie zdarzenie cywilnoprawne

K. G. dąży do ujawnienia jego prawa współwłasności w nieruchomości położonej w P. przy al. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...) o powierzchni 2,075 ha. Zgodnie z brzmieniem przytoczonego wyżej przepisu, wnioskodawca powinien przedstawić ciąg dokumentów (w odpowiedniej formie), z których będzie wynikało jego prawo własności (współwłasności). Tymczasem K. G. załączył do wniosku jedynie prawomocne decyzje stwierdzające nieważność decyzji wywłaszczeniowych. Aktualną podstawę wpisu na rzecz (...) S.A. (po komercjalizacji w miejsce

przedsiębiorstwa państwowego (...)) stanowi decyzja komunalizacyjna Wojewody P. z 27 kwietnia 1992r. nr (...), a nie decyzje wywłaszczeniowe.

Przyjmując regułę wpisu w księdze wieczystej na podstawie udokumentowanego zdarzenia cywilnoprawnego, ustawodawca zawęził równocześnie zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 kpc). Zatem postępowanie dowodowe sądu wieczystoksięgowego ogranicza się do zbadania załączonych do wniosku dokumentów, natomiast innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować.

Z uwagi na brak wszystkich niezbędnych dokumentów, potwierdzających prawo własności (współwłasności) K. G. do nieruchomości położonej w P. przy al. (...), oznaczonej, jako działka nr (...), jego wniosek podlega oddaleniu.

Ponadto Sąd I instancji słusznie podkreślił, że księgi wieczystej nie można założyć dla udziału we współwłasności nieruchomości. W dziale II należy ujawnić pozostałych współwłaścicieli, co wynika z § 19 ust. 1 pkt. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U.2001.102.1122 ze zm.). Konieczne jest zatem wskazanie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości i określenie ich udziałów w prawie własności.

Z uwagi na opisane wyżej zawiłości, wnioskodawca może skorzystać z możliwości, jaką daje art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z jego treścią, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Ustrojową funkcją ksiąg wieczystych jest ujawnienie stanu prawnego nieruchomości. Tą drogą następuje zaś (w założeniu) zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Z perspektywy funkcji ksiąg wieczystych pożądana jest zgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Księgi wieczyste powinny odzwierciedlać pełny, aktualny, zgodny z rzeczywistością stan prawny nieruchomości. W praktyce zaś, w konkretnych stosunkach, jak w tym wypadku, zachodzi niezgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jednak ze względu na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić jedynie w toku procesu cywilnego. Słusznie zauważył Sąd I instancji, że sąd wieczystoksięgowy jest w istocie sądem rejestrowym i dokonuje wpisów wyłącznie w oparciu o dokumenty załączone do wniosku.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

Renata Wanecka Małgorzata Szeromska Małgorzata Michalska

ZARZĄDZENIE

odpis uzasadnienia doręczyć wnioskodawcy.

28 sierpnia 2017r.

Renata Wanecka