

Sygn. akt V Ca 2879/18

POSTANOWIENIE

Dnia 04 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Podedworny
Sędziowie:	SO Beata Gutkowska SR (del.) Magdalena Hemerling

po rozpoznaniu w dniu 04 grudnia 2018 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

z udziałem (...) sp. z o.o. sp. k. w W. oraz (...) W.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji uczestnika (...) sp. z o.o. sp. k. w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie

z dnia 22 sierpnia 2018 r., sygn. akt Dz. Kw. WA3M/19093/18 (d. WA3M/15974/18), Kw. (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt V Ca 2879/18

UZASADNIENIE

W dniu 21 maja 2018 r. roku został złożony przez Komisję do Reprivatyzacji Nieruchomości Warszawskich, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek zarejestrowany pod numerem WA3M/15974/18, o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Do wniosku załączono Postanowienie Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wydane w dniu 21 maja 2018 roku sygn. akt KR VII KW 136/18.

W dniu 25 maja 2018 r. referendarz sądowy dokonał wpisu w dziale III księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających.

Na powyższy wpis skargę złożyła (...) sp. z o.o. sp. k. z siedziba w W..

Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2018 roku sygn. akt WA3M/19093/18 (d.WA3M/15974/18) (...) Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Wskazując, iż stosownie do art. 626⁽⁸⁾ § 1 i § 2 k.p.c. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, z wyjątkiem dowodu z dokumentów. Jak zauważył Sąd Rejonowy, zgodnie z art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poza prawami rzeczowymi w księgach wieczystych mogą być ujawnione tylko te prawa, które wynikają z przepisów ustawowych. Taką podstawę stanowi art. 24 a ust. 1 i 4 w zw. z art. 15 ustawy z dnia 09 marca 2017 roku o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł uczestnik (...) Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w W., zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c. w zw. z art. 626⁽⁹⁾ k.p.c., w zw. z art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 24 maja 2017 r. Dz. U. 2017.1007 (dalej u.k.w.), w zw. z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 09.03.2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich (Dz. U. 2017.718) (dalej „Ustawa”), poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i nieprawidłowe dokonanie zbadania podstawy wpisu, w przypadku kiedy bezwzględna nieważność postanowienia Komisji z dnia 21 maja 2018 r. (brak podstawowych elementów aktu administracyjnego /stron/ - oraz wydanie go bez jakiegokolwiek procedury /enigmatyczne „postępowanie sprawdzające”, nieuregulowane przepisami KPA/) stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu, co powinno skutkować oddaleniem złożonego wniosku;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego (dołączonych do wniosku dokumentów i treści księgi wieczystej) skutkujące błędnym przyjęciem, iż spełnione zostały warunki formalne do dokonania wpisu oraz nie odniesienie się do argumentacji uczestnika wskazanej w skardze na referendarza sądowego.

Skarżący wniósł o zmianę orzeczenia poprzez oddalenie wniosku Komisji i tym samym wykreślenie dokonanego wpisu oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania obu instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W myśl dyspozycji art. 626⁸ §1 i §2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd wieczystoksięgowy bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem, jeżeli treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 sierpnia 2009 r. sygn. akt I CSK 497/08).

W niniejszej sprawie podstawą do dokonania wpisu ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających względem nieruchomości objętej KW (...) było postanowienie Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 21 maja 2018 r. w przedmiocie zabezpieczenia czynności sprawdzających przed Komisją, dotyczących nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) (KW (...)).

Uczestnik w złożonej apelacji kwestionuje możliwość uznania przedmiotowego postanowienia za akt administracyjny i tym samym za dokument urzędowy, gdyż postanowienie Komisji zostało wydane - w jego ocenie - bez podstawy prawnej, która byłaby unormowana procedurą administracyjną. W konsekwencji, zdaniem skarżącego, taka decyzja nie może wywrzeć skutków w sferze prawa cywilnego, ponieważ prawnie nie istnieje.

Zgodnie z zasadą powszechnie przyjętą w nauce prawa i w praktyce sądowej można przed Sądem powoływać się na nieważność aktu administracyjnego (decyzji administracyjnej) tylko wówczas, gdy zachodzi tzw. nieważność bezwzględna, tj. gdy akt lub orzeczenie administracyjne wydane zostało przez władzę całkowicie nie powołaną do wydawania aktów lub orzeczeń tego rodzaju albo gdy wydane ono zostało z całkowitym pominięciem jakiejkolwiek procedury (por. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1957 r., OSN 1959, z. 3, poz. 88; z dnia 11 kwietnia 1959 r., OSPiKA 1962, z. 4, poz. 106; z dnia 19 października 1966 r., OSNCP 1967, z. 5, poz. 90 oraz 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, OSNC 1981/8/142).

Na gruncie niniejszej sprawy brak było podstaw do uznania, że postanowienie Komisji z dnia 21 maja 2018 r. jest nieważne z mocy prawa. Zostało ono wydane przez właściwy organ w oparciu o obowiązujące regulacje prawne zawarte w ustawie z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji repriwatyzyacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich (Dz. U. 2017.718). Powołana ustawa w art. 24a ust. 1 uprawnia Komisję do nakazania, w drodze postanowienia, wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy. Wbrew twierdzeniom skarżącego postanowienie z dnia 14 marca 2018 r. nie musiało dla swej ważności zawierać oznaczenia nieruchomości (...), której dotyczy postępowanie oraz danych stron postępowania w sposób wskazany w apelacji. Wymóg ten, zgodnie z art. 15 ust. 3 Ustawy, dotyczy bowiem postanowienia o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Tymczasem na obecnym etapie zostały podjęte względem przedmiotowej nieruchomości dopiero czynności sprawdzające, a fakt ten został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 24a ust. 1 Ustawy. Należy przy tym zauważyć, że ostrzeżenie, które zamieszczono w księdze wieczystej, pełni - jak sama nazwa wskazuje - funkcję ostrzegawczą. Na podstawie wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej nie następuje nabycie żadnego prawa podmiotowego ani zmiana w stosunkach materialnoprawnych. Ujawnione w księdze wieczystej ostrzeżenie nie wyłącza ani nie ogranicza rozporządzenia prawem, przeciwko któremu jest skierowane ostrzeżenie. Nadal bowiem funkcjonuje domniemanie, prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis ostrzeżenia wyłącza jedynie rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zatem dokonane pomimo ostrzeżenia rozporządzenie nieruchomości okaże się skuteczne, gdy zbywca był w rzeczywistości uprawniony do rozporządzenia (tak: E. Gniewek, Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rejent, październik 2003, s. 42).

Wskazać również należy, że art. 23 ust 1 ustawy uprawnia Komisję do wydania postanowienia nakazującego wpis w księdze wieczystej. Użycie tego zwrotu jednoznacznie określa, iż o dokonaniu wpisu decyduje Komisja (analogicznie jak Sąd wydający postanowienie o zabezpieczeniu powództwa poprzez dokonanie w księdze wieczystej wpisu o określonej treści), zaś sąd prowadzący księgę wieczystą dokonuje w istocie czynności technicznej.

Sąd rozpoznający apelację od postanowienia wydanego w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest instancją odwoławczą w odniesieniu do orzeczeń stanowiących podstawę wpisu. Kognicja sądu jest ograniczona do zagadnień wymienionych w art. 626⁸ §2 k.p.c. Tak więc zarzuty dotyczące braku środków zaskarżenia i uciążliwości dla właściciela wynikających z realizacji takiego postanowienia nie mogą być rozpoznawane w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W tych okolicznościach apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.