

Sygn. akt II Ca 1023/13

POSTANOWIENIE

Dnia 24 października 2013

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Czesław Chorzępa

SSO Elżbieta Sobolewska - Hajbert

SSO Wojciech Wójcik (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku K. D.

przy udziale (...) sp. z o.o. w P.

o wpis do księgi wieczystej (...) ustawowego prawa pierwokupu

na skutek apelacji wnioskodawcy

na postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu

z dnia 5 lipca 2013 r.

sygn. akt Dz. Kw 33487/13

(...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 1023/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu uchylił w całości dokonany przez referendarza sądowego wpis ustawowego prawa pierwokupu na rzecz wnioskodawcy z dnia 10 czerwca 2013 r. (Dz.Kw. 5706/13) i wniosek oddalił. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów nie wynika, iż przysługuje mu udokumentowane prawo do tego konkretnego lokalu tj. lokalu nr (...) przy ul. (...) we W. (umowa najmu, przydział) mimo wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu Wydział I Cywilny z dnia 30 kwietnia 2009 r. sygn. akt I C 378/08 zmienionego wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu sygn. akt I ACa 444/11 z dnia 31 sierpnia 2011 r.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez dokonanie wpisu w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej ustawowego prawa pierwokupu na podstawie art. 4 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości na rzecz wnioskodawcy.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to art. 626⁸ § 2 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku w sytuacji, gdy z dołączonych do wniosku dokumentów w postaci odpisu prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu, wydanego w sprawie o sygn. akt I C 378/08 oraz wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu w sprawie I ACa 444/11 wynika naruszenie interesu prawnego wnioskodawcy w procesie zbywania mieszkań zakładowych oraz przysługiwanie wnioskodawcy prawa najmu lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) tj. okoliczności w sposób wyłączny warunkujących powstanie ustawowego prawa pierwokupu;

2. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, a to art. 629⁹ k.p.c. w zw. z art. 365 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku o wpis w księdze wieczystej w sytuacji istnienia prawomocnych orzeczeń potwierdzających spełnienie przesłanek powstania ustawowego prawa pierwokupu, którego wpisu domaga się wnioskodawca.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd I instancji oddalił wniosek o wpis prawa pierwokupu nieruchomości lokalowej na rzecz wnioskodawcy. We wniosku jako dokumenty uzasadniające dokonanie wpisu tej treści wskazano w szczególności wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu wraz z uzasadnieniem o sygn. akt I C 378/08 z dnia 30 kwietnia 2009 r. Jak podstawę prawną wpisu wnioskodawca powołał przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, w szczególności jej art. 4 ust 1 oraz ust. 2.

Sąd Okręgowy po przeprowadzeniu analizy dokumentów dołączonych do wniosku uznał za Sądem Rejonowym, że wniosek ten podlegał oddaleniu. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. „rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej”. Wniosek może być zatem uwzględniony wyłącznie, jeśli treść wniosku i księgi wieczystej oraz same dołączone do wniosku dokumenty pozwalają na ustalenie zmiany w zakresie stosunków prawnych dotyczących nieruchomości lub związanych z jej własnością roszczeń.

W rozpoznawanej sprawie oznacza to, że stan prawny nieruchomości należało oceniać na podstawie treści księgi wieczystej, dokumentów stanowiących podstawę wniosku, uwzględniając skutki zastosowania przepisów powszechnie obowiązującego prawa. Przepisem stanowiącym podstawę wpisu miał być w ocenie wnioskodawcy art. 4 ust. 1 powołanej wcześniej ustawy, zgodnie z którym: „jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, (...) przestało być mieszkaniem zakładowym (...) osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania (...)”, przy czym z ust. 2 pkt 2 tego artykułu wynika, że prawo to przysługuje m.in., jeżeli „w procesach przekształceniowych (...) naruszono interes prawny osoby fizycznej określonej w ust. 1”. Zgodnie z art. 4 ust. 4 tej ustawy, „naruszenie prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2, powinno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu”.

Z zacytowanych regulacji prawnych wynika, że dla powstania prawa pierwokupu niezbędne jest m.in. wystąpienie następujących przesłanek:

- utrata przez „mieszkanie” statusu „mieszkania zakładowego”,
- zajmowanie tego mieszkania przez określoną osobę w dniu wejścia w życie ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale,

- naruszenie interesu prawnego tej osoby w procesach przekształceniowych, które doprowadziły do utraty przez mieszkanie kwalifikacji „zakładowego”.

Powołane okoliczności faktyczne stanowią przesłanki nabycia prawa pierwokupu przez określoną w przepisach osobę. Należy podkreślić, że ze względu na treść art. 31 ust 1. u.k.w.h. wskazane przesłanki powinny być udowodnione na potrzeby postępowania z wniosku o wpis w księdze wieczystej dokumentami w odpowiedniej formie. Nie mogą one być ustalone przez sąd wieczystoksięgowy np. w drodze domniemań faktycznych czy dokumentów w formie zwykłej pisemnej.

Odnosząc te uwagi do materiału sprawy Sąd Okręgowy wskazuje przede wszystkim, że dołączone do wniosku: wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 30 kwietnia 2009 r. wraz z wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 sierpnia 2011 r. nie pozwalają przy uwzględnieniu wąskich granic kognicji sądu wieczystoksięgowego na ustalenie, że doszło do spełnienia wszystkich wymienionych oraz pozostałych wynikających z ustawy przesłanek powstania prawa pierwokupu na rzecz wnioskodawcy. Przede wszystkim należy wskazać, że zgodnie z utrwalonym poglądem orzecznictwa i doktryny związanie prawomocnym orzeczeniem sądu, o którym stanowi art. 365 § 1 k.p.c. odnosi się wyłącznie do sentencji orzeczenia, a nie jego uzasadnienia, w tym motywów czy ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd w uzasadnieniu orzeczenia. Powołane orzeczenia nie precyzują natomiast, do którego lokalu odnosił się interes prawny wnioskodawcy, naruszony w „procesach przekształceniowych”. Okoliczności tych nie można ustalać tylko w oparciu o uzasadnienie wyroku, gdyż - jak wspomniano - nie ma ono charakteru wiążącego, a przy tym nic nie stało na przeszkodzie określeniu w żądaniu pozwu oraz następnie w sentencji wyroku, że naruszenie interesu prawnego konkretnej osoby związane było ze z zmianami stanu prawnego konkretnego lokalu (mieszkania). Należy także podkreślić, że wskazane wyroki w ogóle nie wskazują choćby nieruchomości, której częściami składowymi były mieszkania zakładowe czy też konkretnych lokali stanowiących przedmiot własności, ograniczając się do określenia podmiotu będącego właścicielem „mieszkań zakładowych”.

Brak także możliwości przesądzenia, nawet w oparciu o uzasadnienie dołączonego do wniosku wyroku, że mieszkanie opisane w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu jako zajmowane przez wnioskodawcę, stanowi ten sam lokal, dla którego obecnie prowadzona jest księga wieczysta, której dotyczy wnioski.

Chybione są argumenty zawarte w apelacji sugerujące, że kwestia istnienia prawa pierwokupu została już przesądzona przez powołane wyroki i ponowne badanie tej kwestii nie jest dopuszczalne w postępowaniu wieczystoksięgowym. Przeciwnie, wyroki te nie odnoszą się, co jest oczywiste już po zapoznaniu się z ich sentencjami, do kwestii istnienia prawa pierwokupu. Przesądzą tylko wystąpienie jednej z przesłanek powstania tego prawa w postaci naruszenia interesu prawnego „w procesach przekształceniowych”, nie odnosząc się do pozostałych przesłanek wskazanych w ustawie. Również wystąpienie tych przesłanek powinno zostać udowodnione w sposób przewidziany w art. 31 u.k.w.h., aby możliwe było dokonanie wpisu prawa pierwokupu na rzecz konkretnej osoby. Ze względu na ogólność sformułowania sentencji obu wyroków (brak wskazania konkretnych lokali w odniesieniu do poszczególnych powodów oraz oznaczenia nieruchomości, w której lokale te się znajdują) można wyrazić wątpliwości, czy orzeczenia te potwierdzają wystąpienie przesłanki z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.