

UZASADNIENIE

W dniu 15 stycznia 2018 r. wpłynął do księgi wieczystej nr (...) wniosek Funduszu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o dokonanie w dziale II księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...).

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2018 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu oddalił powyższy wniosek.

Na powyższe orzeczenie referendarza sądowego wpłynęła skarga wnioskodawcy, który wniósł o dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2018 r., na skutek skargi wnioskodawcy na powyższe orzeczenie referendarza sądowego, Sąd Rejonowy w Gryficach oddalił wniosek o dokonanie w dziale II księgi wieczystej wpisu prawa własności.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia wskazał, iż skarżący w treści skargi podniósł zarzut naruszenia art. 4 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) (Dz.U. z 2015 r., poz. 1824), art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r., poz. 1007) oraz art. 626¹³ k.p.c. Podniósł także, iż Fundusz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na mocy aktu założycielskiego spółki z dnia 25 lipca 1997 roku przejął przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. Zważył jednakże, iż wyrokiem z dnia 3 czerwca 1998 roku, sygn. K 34/97 Trybunał Konstytucyjny stwierdził, iż przepisy przyznające Spółce utworzonej przez (...) przejęcie na własność majątku Funduszu są niezgodne z Konstytucją. Jak zaś wynika z treści akt księgi wieczystej w dziale II księgi wieczystej wpisane było: Miasto i Gmina M. jako właściciel gruntu - wpisane na podstawie decyzji Wojewody (...) Nr (...)n. (...) z dnia 16 grudnia 1994 r. oraz Fundusz (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. jako wieczysty użytkownik gruntu i właściciel budynku - wpisano na podstawie umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży Rep. A- (...) z dnia 27 sierpnia 1997 r. oraz umowy o przeniesienie własności przedsiębiorstwa (...). A nr (...) z dnia 24 listopada 1997 r. Wobec powyższego zdaniem Sądu Rejonowego już uwzględniając datę z jaką nastąpiło przeniesienie własności przedsiębiorstwa przypadające na dzień 24 listopada 1997r., a więc następujący po wskazanym w art. 2 pkt 1 ustawy o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) dniu 31 sierpnia 1997 roku należałoby uznać, iż regulacje, na które powołuje się Skarżący nie mają zastosowania do stanu faktycznego zaistniałego w niniejszej sprawie. Nadto w ocenie Sądu I instancji równie istotną przesłanką, z powodu której nie można przyznać słuszności Skarżącemu jest fakt, iż nieruchomości objęta wnioskiem została na mocy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 4 marca 2004 roku umowy sprzedaży zbyta przez Fundusz (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z R.. Aktualnie zaś użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynków jest (...) spółka z o.o. spółka komandytowa w S.. Sąd Rejonowy podkreślił, iż ze zgromadzonej w księdze wieczystej dokumentacji, bez wątplenia wynika, iż prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...) przysługuje ujawnionej w niej (...) Spółka z o.o., spółka komandytowa w S..

Zdaniem Sądu Rejonowego niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd podkreślił, iż w treści wniosku o dokonanie wpisu wnioskodawca wskazał, iż przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Funduszu ex lege, a zgodnie z przyjętym w judykaturze i piśmiennictwie stanowiskiem, podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowić może przepis prawa, zaś zgodnie z § 60 ust. 4 lit. b) i c) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, w przypadku gdy podstawą wpisu jest akt prawny, w księdze wieczystej konieczne jest powołanie numeru jednostki redakcyjnej tego aktu i wskazanie daty jego uchwalenia lub wydania.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż aprobowane przez Skarżącego rozwiązanie, w którym wyłącznie na podstawie przepisu rangi ustawowej dokonany zostaje wpis w księdze wieczystej jest zatem teoretycznie możliwe, jednakże trudno

oczekiwać, ażeby zawsze sąd wieczystoksięgowy miał oceniać zasadność wniosku bez żadnej dokumentacji. Generalnie natomiast w bieżącej praktyce legislacyjnej przeważa zasada deklaratywnego stwierdzenia nabycia prawa, a właściwy dokument stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Na marginesie zważył, iż niezrozumiałe jest powołanie się przez Wnioskodawcę na treść § 60 ust. 4 lit. b) i c) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym - zgodnie z treścią którego wskazanie podstawy wpisu, gdy stanowi ją przepis prawa wymaga określenia rodzaju i tytułu aktu prawnego oraz wskazanie miejsca jego ogłoszenia - z uwagi na okoliczność, iż przepis ten w żaden sposób nie reguluje sposobu wykazania zasadności składanego wniosku o wpis w księdze wieczystej, a jedynie składowe ujawnianej w rubryce „podstawa wpisu” informacji.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, iż zarzutem alternatywnym podniesionym przez Skarżącego było naruszenie art. 626¹³ § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej mimo powzięcia wiadomości o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd przywołał treść art. art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. i wyjaśnił, że określona treścią tegoż przepisu kognicja sądu obejmuje badanie treści wniosku, sprowadzające się do sprawdzenia, czy wniosek został wniesiony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia oraz czy przytoczone w nim okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żądanego wpisu. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze, zaś co się tyczy dokumentu dołączonego do wniosku to sąd dokonuje oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. Sąd powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego który co do zasady wykluczył ewentualność wykorzystywania przy rozpoznawaniu wniosku innych źródeł ustaleń faktycznych poza przewidzianymi wprost w art. 626⁸ § 2 k.p.c. (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 roku, III CZP 80/09). Dalej, wobec wskazania przez skarżącego na naruszenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – Sąd I instancji zwrócił uwagę na art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podkreślił, iż przyjęcie, że w świetle tego przepisu, nabycie prawa ex lege jest zrównane z nabyciem tego prawa w drodze czynności prawnej oznaczałoby objęcie nabycia ex lege ochroną w nim przewidzianą. Literalne zaś brzmienie art. 5 ukwłh jest jasne i precyzyjne, a więc poza wykładnią gramatyczną nie ma podstaw do stosowania pozostałych rodzajów interpretacji prawnej, co tym samym wyklucza uznanie, iż pojęciem czynności prawnej może być objęte nabycie z mocy prawa. Zdaniem Sadu Rejonowego sposób interpretacji przepisów ustawy o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) przedstawiony przez Skarżącego uznać należy - na gruncie niniejszej sprawy - za naruszający prawo własności do nieruchomości przysługujące ujawnionemu w księdze wieczystej.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się wnioskodawca zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie:

a) art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że rozpoznanie wniosku o wpis w niniejszej sprawie, wykracza poza treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, co doprowadziło do uznania, że rozpoznanie wniosku wykroczyłyby poza kognicję sądu wieczystoksięgowego przewidzianą w tym przepisie, podczas gdy dokonanie wpisu prawa własności w granicach wniosku złożonego przez wnioskodawcę nie wykracza poza zbadanie treści złożonego wniosku oraz treść księgi wieczystej;

b) art. 626¹³ k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w stanie faktycznym sprawy nie ma podstaw do dokonaniu z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, w którym właścicielem nieruchomości stała się Spółka, podczas gdy w okolicznościach niniejszej sprawy istniały podstawy do dokonania takiego wpisu;

c) art. 4 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszy (...) poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że powyższe przepisy nie mogą stanowić samodzielnej podstawy wpisu prawa własności oraz nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie z uwagi na fakt, że Fundusz (...) spółka z o.o. została wpisana jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku m.in. na podstawie umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa zawartej po dniu 31 sierpnia 1997 roku podczas, gdy okoliczność ta pozostaje

bez znaczenia w stanie faktycznym sprawy, gdyż art. 4 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 ww. ustawy odnoszą się nie do mienia spółki ale do mienia Funduszu, którego własność zgodnie z przepisami ustawy spółka nabyła w dniu jej wejścia w życie;

d) art. 31 ust. 1 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przepisy obowiązującej ustawy o uprawnieniach do mienia Funduszków (...) stanowią podstawę do dokonania wpisu prawa własności w księdze wieczystej, a wpisanie prawa własności Spółki nie przekracza kognicji sądu wieczystoksięgowego i jest uzasadnione w okolicznościach faktycznych i prawnych niniejszej sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez dokonanie wpisu w dziale II księdze wieczystej zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy oraz zasądzenie od uczestnika na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawca rozwinął powyższe zarzuty uzasadniające jego stanowisko zajęte w niniejszej sprawie i wniósł jak na wstępie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Godzi się zauważyć, iż art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa kognicję sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu wpisu przewidując, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Z treści cytowanego wyżej przepisu wynika, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona wyłącznie do badania treści wniosku oraz treści i formy dołączonych doń dokumentów. Tak zakreślona kognicja sądu odnosi się również do sądu drugiej instancji, rozpoznającego apelację od wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, nie publ.). Zawarte w art. 626⁸ § 2 k.p.c. sformułowanie „bada jedynie” jest podkreśleniem ograniczonego charakteru kognicji sądu w tym postępowaniu, w którym sąd nie ma uprawnień ani możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, nie może więc weryfikować danych podawanych przez strony. Wyłączona jest zatem możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2006 r., I CSK 115/06; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 207/08). Z tym jednak zastrzeżeniem, iż w ramach kognicji sądów wieczystoksięgowych mieści się badanie i kontrola czynności stanowiącej podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnej (vide: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., OSN 11/64 poz. 36 oraz z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 446/04 nie publ.; a także uchwały Sądu Najwyższego z dnia 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 194, i z dnia 26 czerwca 1974 r., III CZP 4/74, OSNCP 1975, nr 5, poz. 75).

W tym postępowaniu kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji jest wobec tego ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis. W myśl art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Odnotować w tym miejscu wypada, że zgodnie z art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej określone są w przepisach art. 31 – 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 tj. z późn. zm.; dalej u.k.w.h.) i w przepisach szczególnych. Mając na uwadze wskazane przepisy, dokumentami takimi mogą być w szczególności akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, zaświadczenia wystawiane przez władze i urzędy w zakresie ich właściwości i kompetencji, akty stanu cywilnego, dokumenty geodezyjne i inne.

W niniejszej sprawie, wnioskodawca do wniosku, który wpłynął do sądu w dniu 15 stycznia 2018 roku nie załączył żadnego dokumentu, który mógłby stanowić podstawę do dokonania w dziale II księgi wieczystej nr (...) wpisu prawa własności spornej nieruchomości na rzecz Funduszu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., co niewątpliwie stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy i uzasadniało oddalenie jego wniosku.

Stanowisko zaprezentowane przez wnioskodawcę w toku tego postępowania sprowadzało się do twierdzenia, że w dziale II księgi wieczystej istnieje niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, bowiem wedle twierdzeń skarżącego, w wyniku wejścia w życie art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) (Dz.U. z 2015 r., poz. 1824), wnioskodawca miał nabyć z mocy prawa własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), a obecnie w księdze wieczystej jako jej właściciel ujawniony jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w S.. Podstawy żądanego wpisu, usuwającego rzekomą niezgodność w treści księgi wieczystej, wnioskodawca upatrywał w treści przepisu prawa.

Zauważyć więc należało, że w przypadku niezgodności między treścią księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustawodawca na gruncie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. przewidział, że wpis potrzebny do usunięcia niezgodności może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. W takim wypadku podstawę wpisu może stanowić tylko dokument wykazujący, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie jest taki, jaki ujawniono w księdze wieczystej, lecz taki, jaki wynika z tego dokumentu. Takiego zaś stosownego dokumentu wnioskodawca niewątpliwie w tym postępowaniu nie przedstawił, w szczególności nie przedłożył orzeczenia sądu, którym dokonano by uzgodnienia treści tejże księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie, że Fundusz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jest właścicielem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczystą nr (...).

Wprawdzie dopuszcza się, aby przepis prawa był podstawą wpisu do księgi wieczystej, w tym wpisu usuwającego niezgodność pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, to jednak należy mieć na uwadze, że przepis prawa może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej tylko wtedy, gdy stwierdza nabycie ex lege prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bez ustawowego wymagania poświadczenia tego nabycia. Chodzi o przypadki, w których skutki prawne objawiają się bezpośrednio na mocy przepisu ustawy i nie jest konieczne wystąpienie dodatkowego zdarzenia wiążąco stwierdzającego powstanie tych skutków, np. wydanie decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 1993 r., III CZP 91/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 29, z dnia 7 maja 2009 r., III CZP 15/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 10, z dnia 7 października 2009 r., III CZP 69/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 53, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7, z dnia 6 grudnia 2000 r., III CKN 824/00, nie publ., i z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1092/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 122). Przykładem podstawy wpisu prawa własności na podstawie przepisu prawa bez potrzeby poświadczenia tego nabycia orzeczeniem sądu czy innym dokumentem jest art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2015 r., poz. 1438 t.j. ze zm.), gdzie wprost przewidziano, że mienie gmin (...), mienie gminy W. oraz mienie powiatu (...) działających na podstawie przepisów dotychczasowych, mienie związku komunalnego (...) W. utworzonego na podstawie art. 1 ustawy, o której mowa w art. 13, a także mienie związków komunalnych gmin (...) utworzonych na podstawie art. 6 ustawy, o której mowa w art. 13, staje się z mocy ustawy mieniem (...) W. Przy tym w art. 20 ust. 3 wskazano, że ujawnienie w księgach wieczystych zmian wynikających z przejścia przez (...) W. mienia, o którym mowa w ust. 1 i 2, następuje z urzędu. Skutek w postaci nabycia prawa własności z mocy przepisu ustawy, który stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej, wywoływał również przykładowo art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. z 1950 r., nr 14, poz. 130), gdzie przewidziano, że majątek dotychczasowych związków samorządu terytorialnego z mocy prawa staje się majątkiem Państwa.

Tymczasem w przekonaniu Sąd Odwoławczego, który w tym zakresie w pełni podziela ocenę Sądu I instancji, wskazywany przez apelującego przepis art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia

Funduszu (...) w żadnym razie nie może stanowić bezpośredniej podstawy do dokonania w księdze wieczystej wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy.

Ze wskazanego przepisu wynika jedynie, że z dniem wejścia w życie przedmiotowej ustawy mienie Funduszu (...) utworzonego na podstawie ustawy z dnia 21 kwietnia 1988 r. o Funduszu Wczasów Pracowniczych (Dz. U. Nr 11, poz. 84 oraz z 1992 r. Nr 21, poz. 85) - przez które zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy należy rozumieć przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. należące do Funduszu według stanu na dzień 31 sierpnia 1997 r. - staje się własnością spółki Fundusz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wpisanej do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Brak jest w treści art. 4 ust. 1 pkt 1 lub innego przepisu ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) jednoznacznego i nie budzącego wątpliwości wskazania, że Spółka staje się właścicielem składników majątku Funduszu z mocy samego prawa z dniem wejścia w życie ustawy, a jedynie w takim przypadku nabycie ex lege prawa podlega ujawnieniu w księdze wieczystej bez ustawowego wymagania poświadczenia tego nabycia.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że nawet gdyby przyjąć, że w świetle art. 4 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy wnioskodawca z dniem 7 grudnia 2015 r. (dzień wejścia w życie ustawy) stał się właścicielem spornej nieruchomości i że w związku z tym wobec widnienia innego podmiotu w dziale II księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości powstała niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, to zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wpis potrzebny do usunięcia tej rzekomej niezgodności mógłby nastąpić tylko wtedy, gdyby skarżący istnienie niezgodności wykazał za pomocą stosownego orzeczenia sądu lub innymi odpowiedniego dokumentu. Tymczasem wnioskodawca żadnego takiego dokumentu nie przedłożył.

W szczególności wnioskodawca nie przedłożył orzeczenia sądu wydanego w sprawie z powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h., stosownie do którego, 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. W sytuacji niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, możliwe jest usunięcie tej niezgodności przez wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W wyniku uwzględnienia żądania określonego w art. 10 ust. 1 u.k.w. następuje obalenie przewidzianego w art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w. domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje oraz ujawnienie w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego (zob. J. Pisuliński, w: J. Pisuliński (red.), Księgi wieczyste i hipoteka, s. 254-300).

Skoro wnioskodawca do przedmiotowej wniosku nie przedłożył stosownego orzeczenia sądu uwzględniającego jego żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, to choćby przyjąć, że wnioskodawca nabył własność spornej nieruchomości na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy, jego wniosek o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej nie mógł zostać uwzględniony. Dokonanie w księdze wieczystej wpisu na podstawie tylko przepisu prawa jest bowiem możliwe jedynie wówczas, gdy skutki prawne objawiają się bezpośrednio na mocy przepisu ustawy, a z taką sytuacją z uwagi na treść przepisu art. 4 ust. 1 pkt 1 komentowanej ustawy nie mieliśmy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia w tym zakresie, dlatego też jako odpowiadające prawu winno ono się ostać.

Jednocześnie wbrew zarzutom apelującego, nie sposób również czynić zasadnie Sądowi wieczystoksięgowemu zarzutu, że miał on dopuścić się naruszenia art. 626¹³ § 1 k.p.c., poprzez niedokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Z jednoznacznej treści omawianego przepisu wynika, że sąd dokonuje z urzędu wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd dokonuje zatem stosownego wpisu ostrzeżenia z urzędu, jeżeli dojdzie do przekonania, że zachodzą przesłanki, które uzasadniałyby

wydanie orzeczenia uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zauważyć trzeba, iż celem powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w. i może ono nastąpić w oparciu o wszelkie dowody, zważywszy, że rozpoznawane w tym procesie żądanie zmierza do ustalenia wprost przez sąd kto jest właścicielem nieruchomości, albo czyim jest przedmiotem współwłasności i w jakich częściach (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 września 2009 r., V CSK 69/09, niepubl.; z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, OSNC 2012/6/78). Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r. (V CSK 189/10, LEX nr 1108520), „powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne”. W orzeczeniu tym przyjęto, iż ustalenia, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.), powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Tymczasem mając na uwadze okoliczności sprawy i materiał dowodowy zaoferowany przez wnioskodawcę w toku tego postępowania Sąd Odwoławczy uznał, że nic nie wskazuje na to, aby zaistniały podstawy do uwzględnienia powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h., gdyż w świetle twierdzeń prezentowanych przez wnioskodawcę brak jest podstaw do formułowania wniosków, iż istnieje jakakolwiek niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym spornej nieruchomości, w szczególności z uwagi na rzekomą nieważność umów na podstawie których doszło do przeniesienia prawa własności na rzecz osób ujawnionych w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości.

Godzi się zauważyć, iż obecnie w dziale II księgi przedmiotowej księgi wieczystej wymieniony jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w S.. Prawo własności do tejże nieruchomości zostało ujawnione na podstawie umowy przeniesienia własności i użytkowania wieczystego nieruchomości tytułem wkładu niepieniężnego z dnia 27 lutego 2017 roku (rep. A nr 1101/2017) zawartej z M., C. - (...) i Radcowie Prawni spółka jawna, którzy swoje prawo wywodzili z umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2017 roku (Rep. A nr 60/2017) zawartej z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Z kolei ten ostatni podmiot swoje prawo wywodził z umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 listopada 2006 roku (Rep. A nr 6948/2006) ze spółką (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R., który nabył rzeczne prawo na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 marca 2004 roku (Rep. A nr 896/2004) zawartej z Funduszem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (k. 63-66).

Spółka będąca wnioskodawcą w niniejszej sprawie i domagająca się wpisu prawa własności nieruchomości na jej rzecz, jest tym samym podmiotem który dokonywał zbycia prawa własności budynków i prawa wieczystego użytkowania, co oznacza, że czynność prawna zdziałana w dniu 4 marca 2004 roku została dokonana przez samego wnioskodawcę.

Mając na uwadze powyższe Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż nic nie wskazuje, aby istniały podstawy do uwzględnienia powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. Nie istnieją dostateczne podstawy do twierdzenia w okolicznościach rozpatrywanej sprawy, że wystąpiła jakakolwiek niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), a rzeczywistym stanem prawnym, dlatego nie można czynić Sądowi I instancji zarzutu, że nie dokonał z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności, skoro nic nie przemawia za tym, że takowa niezgodność istnieje.

Mając na uwadze wszystko powyższe i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy apelację wnioskodawcy jako całkowicie bezzasadną oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSO Katarzyna Longa SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Sobieraj

sygn. akt II Ca 330/18 S., dnia 26 kwietnia 2018 r.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień;
2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi skarżącej;
3. akta ze skargą kasacyjną przedstawić Przewodniczącej Wydziału;
4. w braku skargi, po upływie terminu do jej wniesienia, zwrócić akta Sądowi.