

Sygn. akt. II Ca 301/14

POSTANOWIENIE

Dnia 22 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Jankowska - Kocon(spr.)

Sędziowie: SSO Irena Dobosiewicz

SSO Tomasz Adamski

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta B.

z udziałem (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.,

M. J. i M. W.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 5 lutego 2014r. w

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

postanowił:

oddalić apelację.

na oryginale właściwe podpisy

II Ca 301/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca – Skarb Państwa - Prezydent Miasta B. domagał się we wniosku dokonania w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ostatecznej decyzji Urzędu Miejskiego w B. z dnia 12 października 1978r., oraz wykreślenia z działu III – go księgi wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego co do działki nr (...).

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2013r. referendarz sądowy oddalił wniosek. Rozpoznając sprawę po złożeniu skargi na powyższe postanowienie przez wnioskodawcę, Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 5 lutego 2014r. oddalił wniosek.

Sąd ten ustalił, że księga wieczysta Kw. Nr (...) jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej położonej w B., składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni (...) ha. W dziale drugim tej księgi wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości ujawnieni są w częściach ułamkowych (...). zo.o. w P., M. J., M. W..

(...) Sp. z o.o. w P. został ujawniony jako współwłaściciel nieruchomości do udziału nr (...) dnia 4.02.2013 r. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29.01.2013 r., do udziału nr 9 dnia 11.02.2013r. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7.02.2013 r.

M. J. i M. W. zostali ujawnieni jako współwłaściciele nieruchomości dnia 4.02.2013 r. na podstawie trzech postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku wydanych przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy z dnia 21.10.1991 r., sygn. akt II Ns 2211/91, z dnia 31.08.2012 r. sygn. akt II Ns 89/A-C/12 i z dnia 7.05.1979 r., sygn. akt II Ns 374/79.

W dziale III wpisano w dniu 30.09.1978r. wzmiankę o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa co do działki nr (...).

Z dołączonej do wniosku decyzji Urzędu Miejskiego w B. z dnia 12.10.1978 r. wynika, że na jej mocy wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budowę dzielnicy mieszkaniowej (...) nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) o powierzchni (...) m, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. Nr (...). Decyzję wydano na podstawie art. 2, 3, 8, 12, 15, 21 i 22 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 r., Nr 10, poz. 64).

W chwili wydania decyzji z dnia 12.10.1978 r. jako właściciele nieruchomości w w/w księdze wieczystej byli ujawnieni B. J. i jego żona S. J. w ustawowej wspólności majątkowej. Osoby te zostały też wskazane w decyzji z dnia 12.10.1978 r. jako uprawnione z tytułu odszkodowania za wywłączoną nieruchomość.

W doktrynie nabycie własności nieruchomości na skutek decyzji wywłaszczeniowej kwalifikuje się jako nabycie pierwotne, co oznacza, że Skarb Państwa nie jest następcą prawnym osób, które utraciły własność nieruchomości na skutek wywłaszczenia

W aktualnym stanie prawnym wywłaszczenie jest definiowane jako pozbawienie albo ograniczenie, w drodze decyzji prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości - art. 112 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, ze zm.). W związku z tym, że wywłaszczenie polega na odjęciu lub pozbawieniu prawa własności, nabycie własności w drodze wywłaszczenia przez Skarb Państwa zawsze odbywa się kosztem określonych osób, w miejsce których właścicielem nieruchomości staje się Skarb Państwa.

W sytuacji, kiedy zmiana stanu prawnego nieruchomości wynikająca z ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu nie zostanie ujawniona w księdze wieczystej, a dojdzie do innych zmian w stanie prawnym nieruchomości, polegających na ujawnieniu nowych właścicieli nieruchomości w miejsce osób, które utraciły własność na skutek decyzji wywłaszczeniowej, wpis Skarbu Państwa na podstawie takiej decyzji nie jest dopuszczalny.

Z art. 30 ust. 1 w/w ustawy z dnia 12.03.1958 r. wynikało, że przejście prawa własności nieruchomości następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna. Dołączona do wniosku decyzja o wywłaszczeniu z dnia 12.10.1978 r. jest dowodem na to, że z dniem 2.11.1978r., wskazanym w dokumencie jako data ostateczności decyzji, Skarb Państwa stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Nie jest to jednak wystarczający dowód pozwalający ustalić w postępowaniu wieczystoksięgowym, że Skarb Państwa, mimo zmian w stanie prawnym nieruchomości ujawnionych w dziale II księgi wieczystej, nadal pozostaje jej właścicielem.

Postępowanie wieczystoksięgowe nie służy do rozstrzygania sporów o prawo. Zgodnie z art. 34 zd. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707, ze zm., dalej: u.k.w.h.) do ujawnienia w księdze wieczystej właściciela nieruchomości wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednim dokumentem. W odniesieniu do dokonania wpisu na rzecz Skarbu Państwa, który powołuje się na pierwotne nabycie własności nieruchomości w drodze wywłaszczenia, ujawnienie go jest możliwe jeżeli osoba, której własność nieruchomości odjęto na skutek decyzji o wywłaszczeniu jest wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości. W sytuacji, gdy Skarb Państwa nie ujawnił w księdze wieczystej prawa własności nabytego na podstawie decyzji o wywłaszczeniu i doszło do zmian w prawie własności nieruchomości po dacie ostateczności

decyzji o wywłaszczeniu, ustalenie, że prawo własności nadal przysługuje Skarbowi Państwa nie jest możliwe w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej Skarbu Państwa jedynie na podstawie decyzji o wywłaszczeniu. Ustalenie takie może ewentualnie nastąpić w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Wobec powyższego Sąd oddalił wnioski na podstawie art. 626 k.p.c.

W apelacji od powyższego postanowienia opartej na zarzutach naruszenia art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, polegające na zastosowaniu tego przepisu w omawianej sprawie pomimo tego, że nabycie prawa własności przez apelującego nastąpiło na podstawie decyzji administracyjnej o wywłaszczeniu nieruchomości, a nie w drodze czynności prawnej lub z mocy prawa, czyli miało charakter nabycia pierwotnego, a nie pochodnego, art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974r., Nr 10, poz. 64), polegające na jego niezastosowaniu przez Sąd I instancji w omawianej sprawie, czego rezultatem było zignorowanie okoliczności, iż w chwili przejścia prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, czyli w dacie ostateczności decyzji wywłaszczeniowej, jako właściciele w KW nr (...) byli wpisani B. J. i jego żona S. J. w ustawowej wspólności, art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece polegające na jego zastosowaniu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej podczas gdy wobec jednolitego poglądu ukształtowanego w orzecznictwie sądowym zasada rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych w ogóle nie ma zastosowania w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej oraz art. 626⁽⁸⁾ § 2 poprzez dokonanie błędnej wykładni tego przepisu prawnego, w wyniku której orzekający w I instancji Sąd Rejonowy powziął nieprawidłowe przekonanie, iż badanie treści księgi wieczystej podczas rozpoznawania wniosku o wpis dotyczy tylko i wyłącznie wpisów aktualnych w księdze wieczystej i tym samym całkowicie pominął fakt komu przysługiwało prawo własności nieruchomości w dacie jej wywłaszczenia - wnioskodawca domagał się jego zmiany i uwzględnienia wniosku w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Co do zasady wpis w księdze wieczystej jest dokonywany wyłącznie na wniosek i w jego granicach /art. 626⁸ § 1 k.p.c./, chyba, że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu / art. 626¹³ k.p.c./.

Przy rozpoznawaniu wniosku o wpis, badaniu sądu podlega jedynie treść wniosku, treść i forma dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej /art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c./.

Wniosek z dnia 28 października 2013r. złożony przez – Skarb Państwa - Prezydenta Miasta B., dotyczył wpisu prawa własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej na rzecz wnioskodawcy, na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta z dnia 12 października 1978r., jak również wykreślenia z działu III księgi wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego dotyczącego tej nieruchomości. Z decyzji tej wynikało, że wywłaszczenie polegało na odjęciu współwłaścicielom nieruchomości B. i S. J. prawa własności tej nieruchomości za jednoczesnym przyznaniem odszkodowania.

Zgodnie z ustaleniem sądu pierwszej instancji księga wieczysta Kw. Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni (...). Do dnia 4 lutego 2013r. w dziale II księgi figurowali jako współwłaściciele nieruchomości B. J. i S. J. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, to jest współwłaściciele, których dotyczyła decyzja wywłaszczeniowa z dnia 12 października 1978r.

Kolejno, drogą umów sprzedaży z dnia 29 stycznia 2013r. i z dnia 7 lutego 2013r. od zbywców – spadkobierców współwłaścicieli nieruchomości B. J. i S. J. udziały we współwłasności nieruchomości nabyła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w (...)części i (...)części, czyli łącznie w (...) częściach. Pozostałe udziały we współwłasności nieruchomości ((...)) przysługują spadkobiercom współwłaścicieli nieruchomości – M. J. i M. W. (odpis zupełny księgi wieczystej Kw. Nr (...) – k. 197 – 198 akt). Wpisy powyższe z dnia 4 lutego 2013r. i 11 lutego 2013r. (k.53 i 57v akt), ujawniające stan prawny nieruchomości uprawomocniły się.

Z powyższych ustaleń stanu księgi wieczystej Kw. Nr (...) wynikało zatem, że w chwili złożenia wniosku z dnia 28 października 2013r. przez wnioskodawcę w tej księdze wieczystej figurowały inne osoby, niż te, których dotyczyła decyzja wywłaszczeniowa z dnia 12 października 1978r.

Zasadnie sąd pierwszej instancji przyjął, że nabycie własności nieruchomości na podstawie decyzji wywłaszczeniowej stanowi nabycie pierwotne własności nieruchomości przez Skarb Państwa. Skarb Państwa nie jest zatem następcą prawnym osób, które na mocy tej decyzji utraciły własność nieruchomości.

Zmiana stanu prawnego nieruchomości wynikająca z ostatecznej decyzji z dnia 12 października 1978r. nie została ujawniona w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr (...), ponieważ taki wniosek o wpis prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej nie został złożony. Dokonano jedynie w dniu 30 września 1978r. wpisu wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego (k.21 akt zawiadomienie o dokonaniu wpisu wzmianki).

W konsekwencji powyższego stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie stwarzał przeszkód do dokonania wpisów na rzecz następców prawnych współwłaścicieli nieruchomości (spadkobierców), oraz nabywców udziałów we własności nieruchomości na podstawie umów sprzedaży zawartych z następcami prawnymi współwłaścicieli nieruchomości. Dla udokumentowania przejścia prawa własności przedstawione zostały dokumenty (postanowienia o stwierdzeniu praw do spadku oraz umowy sprzedaży), które były przedmiotem badania przez sąd wieczystoksięgowy dokonujący wpisów w dniach 4 lutego 2013r. i 11 lutego 2013r. (k.53 i 57v akt).

Obecnie zachodzi sprzeczność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z dokumentem przedstawionym przez wnioskodawcę w postaci wyżej powołanej decyzji wywłaszczeniowej. Dotyczy ona, jak wcześniej podano, B. J. i S. J., czyli poprzedników prawnych obecnych współwłaścicieli nieruchomości, zaś wpisanymi obecnie współwłaścicielami nieruchomości są uczestnicy postępowania w odpowiednich udziałach (następcy prawni B. J. i S. J.).

Wnioskodawca nie przedłożył dokumentów, które stanowiłyby podstawę do wykreślenia wpisów uczestników postępowania z działu II księgi wieczystej, a wpis tego wykreślenia jest niezbędny do dokonania ewentualnego wpisu prawa własności Skarbu Państwa, zgodnie z wnioskiem z dnia 28 października 2013r. na podstawie przedłożonej decyzji.

Z uwagi na powyższe nie mogą odnieść skutku zarzuty apelacji naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 34 oraz 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c. i art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

Zgodnie z prawidłowym ustaleniem sądu pierwszej instancji ustalenie, że prawo własności nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa nie jest możliwe w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej. Ustalenie to może nastąpić ewentualnie w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Postępowanie o wpis do księgi wieczystej służy do bieżącego usuwania niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jest ono postępowaniem uproszczonym i przyspieszonym, a nadrzędnym jego celem jest szybka aktualizacja praw ujawnionych w księdze wieczystej. Dlatego też kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona, o czym była mowa wcześniej, gdyż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów, oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c.).

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