

Sygn. akt III Ca 1165/17

POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mirella Szpyrka

Sędziowie SO Gabriela Sobczyk (spr.)

SO Roman Troll

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Gliwicach w dniu 3 października 2017 r.

sprawy z wniosku J. W.

przy udziale (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o wykreślenie wpisu z działu III księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 5 maja 2017r., sygn. akt Dz. Kw. 3441/17

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Roman Troll SSO Mirella Szpyrka SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 1165/17

UZASADNIENIE

We wniosku z 7 marca 2017 roku J. W. domagał się wykreślenia prawa dzierżawy wpisanego w dziale III księgi nr (...) pod numerem (...) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. W uzasadnieniu podał, że prawo to zostało wpisane na podstawie umowy z dnia 22 listopada 2006r., zastąpionej następnie umową z dnia 02 stycznia 2007r. Ta zaś umowa dzierżawy została rozwiązana. Porozumienie dotyczące tego zostało sporządzone w jednym egzemplarzu. Wniósł o zobowiązanie (...) sp. z o.o. w P. do przedłożenia oryginału tego porozumienia.

Postanowieniem z 16 marca 2017r. referendarz sądowy oddalił wniosek.

Na postanowienie to wnioskodawca złożył skargę.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 5 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił, że dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1912 ha, położonej w R. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dziale II tej księgi prawo własności wpisane jest na rzecz J. W.. W dziale III ujawniono między innymi pod czwartym numerem wpisu prawo dzierżawy na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na okres 30 lat poczynając od 28 marca 2008r. Wpisu dokonano na podstawie umowy dzierżawy z dnia 22 listopada 2006r.

Sąd Rejonowy wskazał na treść 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie to ogranicza się do okoliczności przytoczonych we wniosku oraz legitymacji wnioskodawcy, a także wymogów formalnych wniosku oraz dokumentów stanowiących załączniki do wniosku i treści księgi wieczystej. Wskazana norma prawna określa zarazem na podstawie jakich środków dowodowych sąd wieczystoksięgowy powinien rozpoznać wniosek o wpis, ograniczając zarazem ich zakres. Podstawą wpisu do księgi wieczystej mogą być jedynie dokumenty określone w art. 31-34 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece /jedn.tekst Dz.U. z 2016 r., poz.790./. Dokumenty te powinny być dołączone do wniosku, a obowiązek i przedłożenia spoczywa na wnioskodawcy (por. postanowienie SN z 06 kwietnia 2011r., I CSK 367/10,, postanowienie SN z 17 marca 2016r., II CSK 122/15, post. SN z 9.09.2016 V CSK 81/16). Podstawą wykreślenia wpisu prawa dzierżawy, w myśl art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, może być jedynie dokument wyrażający zgodę dzierżawcy na wykreślenie przysługującego mu prawa i to z podpisami notarialnie poświadczonymi. Wnioskodawca nie przedłożył takiego dokumentu, domagając się wezwania przez Sąd uprawnionego z tytułu dzierżawy do jego przedłożenia, Sąd Rejonowy wskazał, że takie wezwanie przekracza kognicję sądu wieczystoksięgowego. W sytuacji gdy obciążenie nieruchomości nie istnieje, a uprawniony odmawia wydania dokumentu stanowiącego podstawę jego wykreślenia właścicielowi obciążonej nieruchomości pozostaje wytoczenie powództwa w trybie art. 10 ukwih i uzyskanie wyroku usuwającego niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, który zgodnie z treścią art. 31 ust. 2 tej ustawy stanowi podstawę wykreślenia (zob. też P. Siciński [w:] Komentarz do wpisów w księgach wieczystych, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2013, s. 593-594). Sąd Rejonowy wskazał, że dołączony do wniosku odpis pisma (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. z 16.04.2008r., którego oryginał znajduje się w aktach księgi na k 219, nie może stanowić podstawy wpisu zarówno z uwagi na treść jak i formę dokumentu.

Jako podstawę swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art.. (...) i 398²² k.p.c. Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

Apelację od tego postanowienia wniósł wnioskodawca. Zarzucił zaskarżonemu rozstrzygnięciu naruszenie art. 626⁸§2kpc poprzez niezbadanie treści dołączonych do wniosku dokumentów, niewyciągnięcie wniosków z tej treści oraz niewykreślenie wpisanego w księdze wieczystej prawa dzierżawy pomimo, że istnieją powody do takiego postanowienia.

Skarżący nie zgodził się, że Sąd wieczystoksięgowy nie posiada kognicji do rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazał, że skoro jest dokument oryginalny, to niezasadnie żąda dostarczenia dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym. Wywodził, że przedstawiciel (...) sp. z o.o. złożył do akt dokument z którego wynika, że umowa dzierżawy dotycząca tej samej nieruchomości została rozwiązana, zatem nie ma podstaw do uznania, że dzierżawa nadal obowiązuje. Skarżący wskazał, że żaden z przedstawicieli (...) sp.z o.o. nie zakwestionował tego dokumentu, nie złożył w niniejszej sprawie żadnego oświadczenia dotyczącego postępowania o wykreślenie wpisu. Wnioskodawca wskazał ponadto, że jego wniosek nie był dotknięty brakami formalnymi. Zarzucił, że niezasadnie Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, skoro przepis ten wskazuje, że wpis może nastąpić gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem Sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. W jego ocenie zostały złożone wszystkie wymagane dokumenty, które pozwalają na wykreślenie wpisu. Wskazał, że odebrano mu nieruchomość, która stanowi dorobek jego życia. Apelację składa bowiem zasady uczciwości i sprawiedliwości tego wymagają, aby postanowienie Sądu zostało uchylone.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła zostać uwzględniona.

Wydając zaskarżone postanowienie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie prawidłowo zastosował prawo w niniejszej sprawie.

Skarżący nie przedstawił dokumentu, który mógłby zgodnie z przepisami stanowić podstawę żądanego wykreślenia wpisu o dzierżawie z księgi wieczystej.

Skarżący w argumentacji zawartej w apelacji uważa, że do niniejszego postępowania można przenieść zasady rządzące procesem, gdzie strona może poprzez brak ustosunkowania się do twierdzeń przeciwnika przyznać okoliczności faktyczne (art. 230 kpc) czy też gdzie można wezwać stronę do złożenia dokumentu i na podstawie odmowy jego wydania wyciągnąć wnioski w zakresie ustaleń faktycznych (art. 233§2 kpc).

Zasady te nie mogą być jednak przenoszone na grunt sprawy o wpis w księdze wieczystej, które to postępowanie jest ściśle formalne, a jego przebieg normują przepisy szczególne, a to przepisy art. 626¹kpc – 626¹³kpc. W postępowaniu tym Sąd nie ma możliwości przeprowadzania dowodów poza dokumentami, które aby mogły one stanowić podstawę wpisu muszą one być w szczególnej formie wynikającej z przepisów prawa. Nie może w tym postępowaniu czynić ustaleń w oparciu o inne źródła dowodowe, w tym także w oparciu o przyznanie okoliczności faktycznych. Co do zasady postępowanie o wpis w księdze wieczystej nie ma charakteru spornego. Ustawodawca sprawy sporne o wpis w księdze wieczystej kieruje na drogę procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym toczącego się na podstawie art. 10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Konieczność wytoczenia takiego procesu zachodzi, gdy wnioskodawca nie ma możliwości dokumentami w odpowiedniej formie.

Nie ma racji skarżący kwestionując przywołanie przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: ukswih). Sąd I instancji prawidłowo powołał wskazany przepis, aczkolwiek nie doprecyzował tej jego części, która w sprawie ma bezpośrednio zastosowanie. Zastosowanie to znajduje art. 31 ust.1 zgodnie z którym wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisami notarialnie poświadczonymi, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Wskazana w przytoczonym przepisie forma jest „najslabszą” formą dokumentu, jaki może być podstawą wpisu. Przepisy szczególne mogą przewidywać formę kwalifikowaną np. akt notarialny czy dokument urzędowy.

Przy tym w art.31 ust.1 ukswih nie chodzi o odpis dokumentu poświadczony przez notariusza za zgodność z oryginałem, jak sugeruje skarżący w apelacji, lecz o dokument z podpisem (podpisami) notarialnie poświadczonymi. Złożony przez wnioskodawcę dokument jak i zawarty w aktach księgi wieczystej na karcie 219 nie ma takiej formy. Jest to dokument prywatny nie zawierający poświadczonego podpisu. W związku z tym Sąd Okręgowy nie badał jego treści, skoro nie mógł on z uwagi na formę stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Niewątpliwie mógłby on być dowodem w postępowaniu procesowym, jednak brak wymaganej formy uniemożliwia jego uwzględnienie jako podstawy wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Nie przesądzając zatem o słuszności czy bezzasadności twierdzeń wnioskodawcy Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone postanowienie jest prawidłowe. Zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że wniosek w niniejszej sprawie nie mógł zostać uwzględniony wobec niezachowania warunków formalnych przez złożony przez wnioskodawcę dokument i wobec niemożności zobowiązania uczestnika postępowania do złożenia innego odpowiedniego dokumentu, który mógłby stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Z tych powodów, zważywszy na treść cytowanego przez Sąd Rejonowy art. 626⁸ §2kpc oraz art. 626⁹ kpc Sąd Okręgowy uznając brak podstaw do dokonania żądanego wpisu (wykreślenia dzierżawy) w niniejszej sprawie oddalił apelację – na podstawie art. 385kpc w zw. z art. 13§2kpc.

SSO Roman Troll SSO Mirella Szpyrka SSO Gabriela Sobczyk