

Sygn. akt II Ca 987/16

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny - Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Nowak (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Joanna Czernecka

SO Katarzyna Oleksiak

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...)

przy uczestnictwie (...) w K.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wadowicach

z dnia 26 października 2015 r., sygn. akt DZKW/KR1W/2073/15

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 24 maja 2016 r.

We wniosku z dnia 19 marca 2015 roku wnioskodawca (...) wniósł o wpis w Dziale III księgi wieczystej (...) na swoją rzecz prawa użyczenia pomieszczenia o powierzchni 94,6 m⁽²⁾ zlokalizowanego na dolnej kondygnacji budynku O. przy ul. (...) w K., a to na podstawie umowy użyczenia zawartej w dniu 7 stycznia 1998 r. Do wniosku wnioskodawca dołączył poświadczony przez notariusza D. P. z Kancelarii Notarialnej w K. „za dosłowną zgodność” z oryginalnym dokumentem odpis umowy użyczenia pomieszczenia zawartej w dniu 7 stycznia 1998 r. w K. pomiędzy (...) w K. jako użyczającym, (...) jako „najemcą” i Gminą K..

Postanowieniem z dnia 28 maja 2015 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Wadowicach oddalił wniosek o wpis podkreślając w pisemnych motywach rozstrzygnięcia, iż w aktualnym stanie prawnym brak jest podstaw do ujawnienia w treści księgi wieczystej prawa użyczenia nieruchomości.

Wobec wniesienia skargi na orzeczenie referendarza sądowego Sąd Rejonowy ponownie rozpoznał sprawę i postanowieniem z dnia 26 października 2015 r. wniosek o wpis oddalił. W uzasadnieniu powołując art. 626⁽¹⁾ k.p.c. i art. 626⁽⁸⁾ k.p.c. podniósł, że prowadzenie postępowania dowodowego wykraczającego poza ramy wyznaczone

dyspozycją art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c., w szczególności poprzez czynienie samodzielnych ustaleń w oparciu o dowód z przesłuchania zgłoszonych przez strony postępowania świadków. Jak wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej (...) na podstawie wniosku wieczystoksięgowego złożonego oraz umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaży zawartej w dniu 2 października 1997 r. przed notariuszem K. W. w jego Kancelarii Notarialnej w K. do Rep. A nr (...), (...) w K. stał się użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej w/w księga wieczystą oraz współwłaścicielem budynku zlokalizowanego w K. przy ul. (...) w 868/1685 częściach. W punkcie VI wskazanej umowy (...) w K. zobowiązał się do nieodpłatnego udostępnienia pomieszczeń tamże szczegółowo oznaczonych na rzecz wskazanych przez zbywcę enumeratywnie podmiotów. W wykonaniu tego postanowienia umownego sporządzona została umowa użyczenia pomieszczenia z dnia 7 stycznia 1998 r. zawarta w K. pomiędzy (...) w K. jako użyczającym, (...) jako „najemcą” i Gminą K.. Uwzględniając umowę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaży lokalu użytkowego zawartą w dniu 18 sierpnia 1994 r. przed notariuszem M. P. w jej Kancelarii Notarialnej w K. do Rep. A nr (...) oraz decyzję Burmistrza miasta K. z dnia 15 lutego 2012 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jest (...) w K. ujawniono w Dziale II księgi wieczystej (...) jako wyłącznego właściciela nieruchomości objętej tą księga wieczystą. Stosownie do treści art. 16 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. W myśl art. 16 ust. 2 ww. ustawy w księdze wieczystej w szczególności mogą być ujawnione prawa i roszczenia wskazane w punktach od 1 do 6 cytowanego przepisu. Sąd Rejonowy uznał, że na podstawie przywołanych przepisów nie jest możliwe wpisanie w księdze wieczystej umowy użyczenia. Sąd I instancji stwierdził ponadto, że nie można podzielić stanowiska wnioskodawcy, jakoby użyczenie przekształciło się w najem, bowiem nie przedłożono dokumentu potwierdzającego tę okoliczność w formie wymaganej art. 31 u.k.w.h.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i zarzucając temu orzeczeniu naruszenie:

1. art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.) poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż umowa użyczenia nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej podczas gdy z przepisu tego wynika, iż katalog praw osobistych nie jest zamknięty, a charakter prawny umowy użyczenia oraz przepisy prawa nie uniemożliwiają dokonania wpisu do księgi wieczystej;
2. art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż wnioskodawca nie przedłożył dokumentów na podstawie których możliwe jest dokonanie wpisu w księdze wieczystej, podczas gdy wnioskodawca przedłożył wypis aktu notarialnego umowy użyczenia.

W tym stanie rzeczy wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Wadowicach umowy użyczenia pomieszczenia o powierzchni 94,6 m² zlokalizowanego na dolnej kondygnacji budynku O. przy ulicy (...) w K., ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Wadowicach umowy najmu pomieszczenia o powierzchni 94,6 m² zlokalizowanego na dolnej kondygnacji budynku O. przy ulicy (...) w K..

Uczestnik (...) w K. w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Podniósł, że zarzuty apelacji są chybione, umowa użyczenia przysłała wiązać od dnia 1 lipca 2015 r., a strony nigdy nie zawarły umowy najmu. Ponadto użyczenie nie jest prawem podlegającym wpisowi do księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Oczywiście chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Taki wymóg co do formy dokumentów mogących stanowić podstawę wpisu jest uzasadnione dążeniem do zapewnienia prawdziwości wpisów w księdze wieczystej i ma na celu

zagwarantowanie w odniesieniu do każdego dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu minimum pewności, że przedłożony sądowi dokument istotnie pochodzi od osoby, której podpis pod nim widnieje. Tymczasem wnioskodawca przedłożył wraz z wnioskiem sporządzony przez notariusza odpis umowy użyczenia z dnia 7 stycznia 1998 r. Notariusz sporządzając odpis poświadczył jedynie dosłowną zgodność tego odpisu z okazanym dokumentem. Natomiast brak jest poświadczenia notarialnego co do pochodzenia podpisów złożonych pod umową, a więc umowa ta została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Nie może więc stanowić ona podstawy jakiegokolwiek wpisu w księdze wieczystej, nawet gdyby nie było innych ku temu przeszkód. Innymi słowy sporządzenie przez notariusza odpisu umowy zawartej w zwykłej formie pisemnej nie nadaje tej umowie waloru dokumentu sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Jest to oczywiste, bowiem samo poświadczenie zgodności odpisu z oryginałem nie zwiększa pewności co do pochodzenia podpisów pod umową. Zatem już tylko na tej podstawie wniosek podlegał oddaleniu.

Słusznie również Sąd Rejonowy wskazał na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, który na zasadzie art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd I instancji nie był zatem uprawniony do badania okoliczności związanych z ewentualnym przekształceniem użyczenia w najem, o ile okoliczność ta nie została wykazana dokumentem w odpowiedniej formie, wynikającej z ww. przepisu art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W niniejszej sprawie takie dokumenty nie zostały przedłożone, zatem Sąd Rejonowy słusznie odmówił czynienia ustaleń w tym zakresie na podstawie twierdzeń wnioskodawcy czy przedłożonych kserokopii faktur, mających stanowić dowód uiszczania czynszu. Tego rodzaju okoliczności mogą stanowić przedmiot odrębnego postępowania, w którym nie obowiązują ograniczenia dowodowe jak w sprawie niniejszej.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez odmowę ujawnienia w dziale III księgi wieczystej umowy użyczenia. Jak stanowi przepis art. 1 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Prawa osobiste i roszczenia mogą zostać ujawnione w księdze wieczystej tylko w przypadkach przewidzianych ustawowo (zob. art. 16 ust. 1). Tymczasem ujawnienie w księdze wieczystej faktu zawarcia umowy użyczenia nie jest elementem ustalenia stanu prawnego nieruchomości i jednocześnie możliwości ujawnienia tego prawa nie przewiduje art. 16 ust. 1 u.k.w.h., ani żaden inny przepis ustawowy. Zgodnie z wymienionym art. 16 ust. 1 u.k.w.h. w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, a w szczególności: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia. Słusznie w apelacji wskazano, że katalog praw wymieniony w tym przepisie nie jest zamknięty, ale żeby dane prawo mogło być ujawnione w księdze wieczystej musi istnieć inny szczególny przepis stanowiący podstawę takiego wpisu. Na taki wymóg jednoznacznie wskazuje redakcja art. 16 ust. 1, a dokładnie słowa „...w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych...”. Ustawodawca nie dopuszcza zatem dowolności w wyborze praw podlegających wpisowi. Podobnie w przedmiocie możliwości ujawniania praw i roszczeń osobistych w księdze wieczystej wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt V CSK 297/12. Wyrażony w uzasadnieniu tego orzeczenia pogląd, zwłaszcza w akapicie pierwszym rozważań prawnych, sprowadzający się do wniosków jw., Sąd Okręgowy w całości podziela. Przeciwno możliwości ujawnienia użyczenia w księdze wieczystej wypowiadają się również przedstawiciele doktryny (zob. np. Ł. Przyborowski, Komentarz do art.16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, SIP LEX). Nie ma więc żadnych racjonalnych podstaw, by w sprawie niniejszej uczynić wyjątek od omówionej wyżej zasady i ujawnić w księdze wieczystej (...) prawo użyczenia zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy. Brak jest też podstaw do ujawnienia prawa najmu, co do którego nie przedstawiono dokumentów w wymaganej formie. Wszystkie wymienione argumenty świadczą o trafności stanowiska Sądu I instancji oraz prawidłowości zaskarżonego orzeczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na zasadzie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1. sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c., albowiem interesy wnioskodawcy i uczestnika były sprzeczne, zasądzając od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 90 zł, stanowiącą równowartość

wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika, będącego radcą prawnym, ustalonego po myśli § 7 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, przy uwzględnieniu, że uczestnik nie był reprezentowany przez tego pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem I instancji.