

Sygn. akt III Ca 131/20

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Tomasz Białka

Sędzia SO Paweł Poręba (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2020 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa – Starosty (...)

przy uczestnictwie T.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 4 grudnia 2019 r. sygn. akt Dz.Kw. 00008404/19

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację.

II. orzec że wnioskodawca i uczestnik we własnym zakresie ponoszą koszty związane z ich udziałem w sprawie

(...)

Sygn. akt III Ca 131/20

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 25 czerwca 2020 r.

Postanowieniem z 4 grudnia 2019 r. (k. 68) Sąd Rejonowy w Zakopanem utrzymał w mocy wpis dokonany w dniu 9 sierpnia 2019 r. przez referendarza sądowego w sprawie z wniosku Skarbu Państwa- Starosty (...).

Sąd pierwszej instancji podał, że Starosta (...) wniósł o ujawnienie go jako podmiotu reprezentującego Skarb Państwa, na rzecz którego wpisane jest prawo własności w księdze wieczystej nr (...) w miejsce wpisanego tam T.. W uzasadnieniu wskazał na treść art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 9 sierpnia 2019 r. referendarz sądowy dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem.

Wpis ten zaskarżył uczestnik T. wnosząc o wykreślenie wpisu i oddalenie wniosku, ewentualnie o wykreślenie wpisu w całości i zawieszenie postępowania do czasu wydania przez Wojewodę (...) ostatecznych decyzji potwierdzających nabycie z mocy prawa przez (...) prawa użytkownika wieczystego. W uzasadnieniu podniósł, że wskutek zmian ustawy o ochronie przyrody nabył z mocy prawa użytkownika wieczyste przedmiotowej nieruchomości. W ocenie uczestnika wpis nowego podmiotu właścicielskiego przy jednoczesnym pominięciu istniejącego użytkownika wieczystego, prowadzi do ujawnienia w księdze stanu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym oraz zagraża interesom użytkownika wieczystego. Z kolei użytkownik wieczysty nie ma możliwości ujawnienia swojego prawa, gdyż podstawą wpisu powinna być decyzja Wojewody (...), który pozostaje w zwłoce, co do jej wydania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość od dnia założenia dla niej księgi wieczystej pozostaje we własności Skarbu Państwa. Trwały zarząd nieruchomością sprawował T., ówczesnie państwowa jednostka budżetowa, który został ujawniony w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy stwierdził, że skarga nie zasługiwała na uwzględnienie. Wskazał, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Na mocy art. 5 pkt 20 ustawy z 18 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw T. (...) stał się osobą prawną. Stosownie zaś do art. 7 ust. 1 pkt 1 tej ustawy Park Narodowy nabył prawo użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości i własność budynków oraz lokali na niej położonych.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że stan ujawniony w księdze wieczystej na dzień poprzedzający dokonanie wpisu na żądanie wnioskodawcy był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Uczestnik nie był już bowiem podmiotem reprezentującym Skarb Państwa, a jego uprawnienia określi Wojewoda w drodze decyzji administracyjnej. Ujawniony w księdze wieczystej właściciel jest podmiotem tożsamym ze stanem przed dokonaniem wpisu, a zmiana polegała jedynie na ujawnieniu właściwego podmiotu wykonującego w imieniu Skarbu Państwa czynności właścicielskie w myśl obowiązujących przepisów o randze ustawowej. Zdaniem sądu istniały więc podstawy dla dokonania wpisu o treści zgodnej z wnioskiem.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska uczestnika, iż nieujawnienie użytkownika wieczystego w księdze wieczystej stanowi o niezgodności nowego stanu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie sądu ujawnienie właściwego podmiotu zarządzającego nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa prowadzi do sanowania istniejącej niezgodności. Nie prowadzi natomiast do ujawnienia w księdze stanu niezgodnego z prawem, ponieważ właściciel oraz podmiot sprawujący zarząd w jego imieniu odpowiadają podmiotom, którym prawa te przysługują w rzeczywistości.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że wpis tej treści nie narusza interesów skarżącego uczestnika, gdyż przysługują mu inne sposoby ustalenia i ujawnienia przysługującego mu prawa.

Zdaniem Sądu Rejonowego na uwzględnienie nie zasługiwał również wniosek o zawieszenie postępowania. Skarżący nie wskazał podstawy prawnej zawieszenia. W szczególności nie sposób uznać deklaratoryjnej decyzji Wojewody za administracyjny prejudykat w rozumieniu art. 177 § 1 pkt 3, gdyż istnienie takiej decyzji nie miałoby wpływu na zasadność wpisu.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją z 23 grudnia 2019 r. (k. 82-87), uzupełnioną pismem z 14 stycznia 2020 r. (k. 90-94), uczestnik T. zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 518¹ § 3 k.p.c. w zw. z art. 518 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 327 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez błędne pouczenie (...) o możliwości wniesienia apelacji w terminie 14 dni od dnia doręczenia (...) postanowienia,

bez wskazania na prawo (...) do złożenia wniosku o sporządzenie uzasadnienia postanowienia, co uniemożliwiło (...) poznanie motywów rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji i ustosunkowanie się do nich;

b) art. 357 § 2 k.p.c. i art. 357 § 6 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez błędne odstępianie od sporządzenia uzasadnienia postanowienia, pomimo że rozstrzyga ono sprawę co do istoty, wobec czego (...) przysługiwało prawo do złożenia wniosku o sporządzenie uzasadnienia, a jego brak w znacznym stopniu utrudnia kontrolę instancyjną postanowienia;

c) art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 228 k.p.c. oraz art. 6 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 518¹ § 3 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie okoliczności znanych sądowi z urzędu, tj. nabycia przez (...) ex lege prawa użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości oraz zaniechanie oddalenia wniosku Skarbu Państwa- Starosty (...) z 25 czerwca 2019 r., skutkujące bezzasadnym utrzymaniem w mocy wpisu sprzecznego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości;

d) art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku (...) o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu wydania ostatecznej decyzji potwierdzającej nabycie przez (...) prawa użytkownika wieczystego, skutkujące bezzasadnym utrzymaniem w mocy wpisu sprzecznego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 21 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wykreślenie wpisu Skarbu Państwa-T. i wpisanie wyłącznie Skarbu Państwa- Starosty (...) skutkujące niezgodnością stanu ujawnionego w księdze wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o

1) zmianę zaskarżonego postanowienia i uchylenie wpisu w całości oraz oddalenie wniosku Skarbu Państwa- Starosty (...) z 25 czerwca 2019 r.;

2) zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz (...) kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych;

3) względnie- uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację (k. 244-246) wnioskodawca wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów dotyczących błędnego pouczenia o sposobie i terminie wniesienia apelacji, należy wskazać, że tego typu zarzuty na etapie postępowania apelacyjnego, nie mogą w żaden sposób wpłynąć na prawidłowość poddanego kontroli rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji. Podnoszenie tego rodzaju zarzutów byłoby uzasadnione przede wszystkim we wniosku o przywrócenie terminu do wniesienia apelacji. Zgodnie bowiem z uchwałą Sądu Najwyższego z 22 listopada 2011 r., sygn. III CZP 38/11, niepouczenie albo błędne pouczenie strony działającej bez adwokata, radcy prawnego lub rzecznika patentowego o dopuszczalności, terminie i sposobie wniesienia środka zaskarżenia nie ma wpływu na rozpoczęcie biegu terminu do wniesienia tego środka. Okoliczność taka może jedynie uzasadniać wniosek o przywrócenie uchybionego terminu do wniesienia środka zaskarżenia.

Niezależnie jednak od powyższego należy zgodzić się ze skarżącym, iż w tym zakresie Sąd Rejonowy dopuścił się uchybienia.

Nowelizacja kodeksu cywilnego dokonana na podstawie ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2019.1469), która weszła w życie z dniem 27 listopada 2019 r., zmieniła zasady uzasadniania postanowień wydanych na posiedzeniu niejawnym (art. 357 k.p.c.). O ile wcześniej takie postanowienia były doręczone stronom z urzędu wraz z uzasadnieniem, o tyle aktualnie postanowienia takie sąd uzasadnia tylko wtedy, gdy podlega ono zaskarżeniu, i tylko na żądanie strony zgłoszone w terminie tygodnia od dnia doręczenia postanowienia (art. 357 § 2¹ k.p.c.). Uchylony został również art. 517 k.p.c., który stanowił, że postanowienia wydane w postępowaniu nieprocesowym (takim postępowaniem jest m.in. postępowanie wieczystoksięgowe) sąd uzasadnia i doręcza stosownie do art. 357 k.p.c. Obecnie zatem do doręczania i uzasadniania postanowień wydawanych w tym postępowaniu zastosowanie będą miały na zasadzie art. 13 § 2 k.p.c. przepisy o doręczaniu i uzasadnianiu orzeczeń w procesie, w odniesieniu do postanowień co do istoty sprawy – przepisy dotyczące doręczania i uzasadniania wyroków (art. 328, 329, 331, 331¹ k.p.c.), natomiast w odniesieniu do postanowień dotyczących postępowania (proceduralnych) – przepisy o doręczaniu i uzasadnianiu postanowień (art. 357 k.p.c.), a nie jak przed wspomnianą zmianą zarówno do pierwszych, jak i drugich według przepisy o doręczaniu i uzasadnianiu postanowień proceduralnych (por. Zembrzuski Tadeusz (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Koszty sądowe w sprawach cywilnych. Dochodzenie roszczeń w postępowaniu grupowym. Przepisy przejściowe. Komentarz do zmian. Tom I i II, Opublikowano: WKP 2020).

Zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego zostało wydane 4 grudnia 2019 r., a więc już po wejściu w życie nowelizacji, na skutek skargi na orzeczenie referendarza sądowego wniesionej jeszcze przed zmianą przepisów.

Zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi z ustawie z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania oraz niektórych innych ustaw, do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy ustaw zmienianych nowym w brzmieniu nadanym tą ustawą (art. 9 ust. 2), przy czym do rozpoznania środków odwoławczych wniesionych i nierozpoznanych przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy k.p.c. w brzmieniu dotychczasowym (art. 9 ust. 4).

Skarga na orzeczenie referendarza sądowego, zgodnie z systematyką przyjętą w kodeksie postępowania cywilnego nie jest środkiem odwoławczym (Dział V), dlatego też do jej rozpoznania, mimo że została wniesiona przed nowelizacją, sąd pierwszej instancji powinien zastosować znowelizowane przepisy k.p.c. Jako, że postanowienie sądu pierwszej instancji jest rozstrzygnięciem merytorycznym co do istoty sprawy, chodzi o przepisy o doręczaniu i uzasadnianiu wyroków wydanych na posiedzeniu niejawnym.

Według reguł obowiązujących po zmianie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, to jest od 7 listopada 2019 r., strona która chce zaskarżyć orzeczenie wydane na posiedzeniu niejawnym winna w terminie tygodnia od dnia jego doręczenia złożyć wniosek o uzasadnienie (art. 328 k.p.c.), po czym w terminie dwóch tygodni od doręczania orzeczenia wraz z uzasadnieniem wnieść środek zaskarżenia do sądu (art. 369 k.p.c.). Doręczając orzeczenie wydane na posiedzeniu niejawnym sąd winien pouczyć stronę niezastępowaną przez adwokata, radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną R. P.o sposobie i terminie zgłoszenia wniosku o doręczenie wyroku z uzasadnieniem oraz warunkach, sposobie i terminie wniesienia środka zaskarżenia (art. 327 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W świetle powyższego pouczenie Sądu Rejonowego, że stronie przysługuje apelacja w terminie 14 dni od daty doręczenia postanowienia nie było zatem prawidłowe. Natomiast mimo błędnego pouczenia uczestnik w ustawowym terminie złożył wniosek o doręczenia postanowienia wraz z uzasadnieniem. Również apelacja została wniesiona

z zachowaniem terminu. Jak już wskazano, uchybienie, jakiego dopuścił się Sąd Rejonowy, nie jest tego rodzaju naruszeniem, które mogłoby mieć wpływ na wynik sprawy.

Przechodząc do meritum należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny prawnej wniosku, którą Sąd Okręgowy podziela uznając za zbędnym powielanie jej w treści uzasadnienia.

Brak zatem podstaw do uchylenia zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 368 § 4 k.p.c. z powołaniem na nierozpoznanie istoty sprawy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem pojęcie „istoty sprawy” odnosi się do jej aspektu materialnego, a nierozpoznanie istoty zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2013 roku, I ACa 306/2013, publ. LexPolonica nr 6960459; wyrok SN z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 260/2011, publ. LexPolonica nr 4934975; wyrok SN z dnia 24 marca 2004 roku, I CK 505/2003, publ. LexPolonica nr 2025461).

Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi w sytuacji, w której sąd pierwszej instancji dokonał oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w związku z tym w sprawie zachodzi potrzeba poczynienia po raz pierwszy niezbędnych ustaleń faktycznych.

Skorzystanie w takim wypadku z możliwości uzupełnienia postępowania dowodowego przez sąd drugiej instancji godziłoby w zasadę dwuinstancyjności postępowania sądowego, zagwarantowana# w art. 176 Konstytucji RP (tak: wyroki SN: z dnia 12 lutego 2002 r., I KKN 486/00, nie publ., z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, nie publ., z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 140/06, nie publ., z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 661/09, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 299/10, nie publ. i z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11, nie publ. oraz postanowienia z dnia 13 listopada 2014 r., V CZ 73/14, nie publ., z dnia 20 lutego 2015 r., V CZ 119/14, nie publ., z dnia 26 marca 2015 r., V CZ 7/15, nie publ., z dnia 2 lipca 2015 r., V CZ 39/15, nie publ. i z dnia 26 czerwca 2015 r., I CZ 60/15, nie publ.).

W ocenie Sadu Okręgowego w realiach niniejszej sprawy jej istota została przez Sąd Rejonowy ustalona, zbadana i wyjaśniona.

Zarzuty podniesione przez skarżącego nie podważają prawidłowości rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji.

Apelacja opiera się na stwierdzeniu, że wykreślenie jako właściciela nieruchomości Skarbu Państwa- T. i wpisanie jako właściciela Skarbu Państwa- Starosty (...) bez jednoczesnego ujawnienia prawa użytkowania wieczystego (...) skutkuje tym, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie skarżącego okoliczność, iż nie doszło do ujawnienia użytkowania wieczystego (...) stanowi przeszkodę do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wniosku. Argumentacji takiej nie sposób podzielić.

Po pierwsze trzeba zauważyć, że wniosek nie dotyczył zmiany właściciela, którym bezspornie był i jest Skarb Państwa. Żądanie wniosku dotyczyło natomiast zmiany podmiotu reprezentującego Skarb Państwa.

Zgodnie z § 33 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Rubryka 2.2 "właściciel" obejmuje w podrubryce 2.2.2 "Skarb Państwa" następujące pola: szczegółowe dane identyfikujące organ reprezentujący Skarb Państwa, osobę prawną, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwową jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której oddano nieruchomość w trwały zarząd lub zarząd, w tym pole "nazwa" określające nazwę organu reprezentującego Skarb Państwa, osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której oddano nieruchomość w trwały zarząd lub zarząd.

Ujawniony dotychczas w księdze wieczystej T. był jednostką organizacyjną, której na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody (w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2011 r.) oddano nieruchomość w trwały zarząd.

Z dniem 1 stycznia 2012 r. na podstawie ustawy z 18 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (...) uzyskał osobowość prawną. Jednocześnie w art. 7 ww. ustawy postanowiono, że z dniem jej wejścia w życie, czyli 1 stycznia 2012 r. (ust. 1):

- 1) parki narodowe będące państwowymi osobami prawnymi nabywają z mocy prawa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych dotychczas w trwały zarząd parków narodowych będących państwowymi jednostkami budżetowymi oraz własność położonych na tych nieruchomościach budynków i innych urządzeń oraz lokali;
- 2) decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz parków narodowych będących państwowymi jednostkami budżetowymi wygasają z mocy prawa.

Ponadto wskazano, że nabycie praw, o których mowa w ust. 1 pkt 1, potwierdza wojewoda w drodze decyzji administracyjnej wydanej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (ust. 2), zaś decyzja taka stanowi podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i w ewidencji gruntów i budynków (ust. 3).

Z powyższych przepisów wynika, że trwały zarząd (...) wygasł z dniem 1 stycznia 2012 r. i okoliczność ta - w przeciwieństwie do nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego - nie wymaga potwierdzenia w drodze decyzji czy innego dokumentu.

Kolejno należy wskazać, że zgodnie z art. 21 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na który powołuje się skarżący, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Oznacza to, że nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym parku narodowego, choć jest własnością Skarbu Państwa, to nie należy do zasobu nieruchomości. Fakt ten nie przesądza jednak o podmiocie uprawnionym do reprezentacji Skarbu Państwa.

Jak stanowi art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W wyroku z 21 marca 2007 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu, sygn. I ACa 1136/06, stwierdził, że przepis ten ustanawia ogólną zasadę, że o ile nie ma odrębnych uregulowań ustawowych, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta (prezydent miasta na prawach powiatu). Przepis ten nie ogranicza reprezentacji Skarbu Państwa tylko do mienia wchodzącego w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Przepis art. 23 ust. 1 pkt 8 również nie może być interpretowany jako wyjątek, o którym mowa w art. 11 ust. 1. Nie wyklucza bowiem reprezentacji starosty w sprawach dotyczących nieruchomości, które nie wchodzą do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a jedynie doprecyzowuje, jakie zadania spoczywają na staroście w związku z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Wyjątkiem w rozumieniu art. 11 ust. 1 byłby przepis, który wyraźnie wskazywałby, że w sprawie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Skarb Państwa reprezentuje inna jednostka organizacyjna, bądź rozstrzygał negatywnie, że w takim przypadku działania starosty są wykluczone. Przepisy szczególne dotyczące reprezentacji Skarbu Państwa zawierają m.in. ustawa z 28 września 1991 r. o lasach i ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W uchwale z 25 lutego 2016 r., sygn. III CZP 109/15, Sąd Najwyższy stwierdził, że skoro przepis prawa może stanowić bezpośrednią podstawę wpisu do księgi wieczystej wtedy, gdy stwierdza nabycie ex lege prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bez ustawowego wymagania poświadczenia tego nabycia, to tym bardziej nie budzi wątpliwości dopuszczalność wpisania w dziale II księgi wieczystej starosty, na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji, w której nie doszło do zmiany właściciela nieruchomości, lecz zmieniła się jedynie jednostka reprezentująca Skarb Państwa. De lege lata wynika to expressis verbis z § 33 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał, że wpisanie starosty jako organu reprezentującego Skarb Państwa na podstawie art. 11 ust. 1 w zw. z art. 23 ust. 1 u.g.n. jest jednak dopuszczalne tylko wtedy, gdy ze szczególnego przepisu nie wynika kompetencja innej jednostki lub organu, nie powierzono

wykonywania praw Skarbu Państwa osobie prawnej ani nie oddano nieruchomości w trwały zarząd lub zarząd państwowej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

W świetle powyższego, skoro wniosek o wpis dotyczył zmiany podmiotu reprezentującego Skarb Państwa, rolą sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym było jedynie ustalenie, czy dotychczas wpisany podmiot utracił w tym zakresie kompetencję oraz, czy istnieje przepis szczególny, który powierzałby wykonywanie praw Skarbu Państwa innej jednostce organizacyjnej bądź też oddawał nieruchomość w trwały zarząd lub zarząd innej jednostki. Skarżący nie wykazał jednak, aby w sprawie miał mieć zastosowanie wynikający z odrębnych ustaw wyjątek od zasady określonej w art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W takim stanie rzeczy sąd wieczystoksięgowy uprawniony był do dokonania na podstawie tego przepisu wpisu starosty jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Godzi się zauważyć, że skarżący nie kwestionował ani faktu, że prawo własności przysługuje Skarbowi Państwa ani też tego, że organem go reprezentującym powinien być Starosta (...). Jediną przeszkodą w dokonaniu takiego wpisu był zdaniem apelującego brak ujawnienia przysługującego mu z mocy prawa użytkownika wieczystego. Fakt nabycia użytkownika wieczystego z mocy prawa przez T. w ramach rozpoznawania wniosku Starosty (...) nie był jednak w ogóle objęty kognicją sądu wieczystoksięgowego.

Żądanie wniosku dotyczyło zmiany podmiotu reprezentującego Skarb Państwa, a nie prawa użytkownika wieczystego. Sąd wieczystoksięgowy był tym żądaniem związany. Podkreślić należy bowiem, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczony. Zgodnie z art. 626⁸ § 1 wpis w księdze wieczystej jest dokonywany tylko na wniosek i w jego granicach. Stosownie zaś do art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Również czynności sądu odwoławczego ograniczają się do oceny, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej wpis bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2005 r., sygn. II CK 781/04).

Zauważyć trzeba nadto, że brak jest takiego przepisu, który nakazywałby równoczesny wpis podmiotu reprezentującego Skarb Państwa i wpis prawa użytkownika wieczystego albo w jakiś sposób uzależniał od siebie te dwa wpisy. Ujawnienie użytkownika wieczystego w żaden sposób nie determinuje wpisu co organu reprezentującego Skarb Państwa. Powoływanie się na ratio legis ustawy nowelizującej ustawę o ochronie przyrody nie jest wystarczające. Postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem sformalizowanym, a kognicja sądu, jak już wskazano, znacznie ograniczona. Badając wniosek o wpis organu reprezentującego Skarb Państwa sąd wieczystoksięgowy nie rozważa okoliczności dotyczących praw związanych z własnością, w tym użytkownika wieczystego i nie ocenia skutków, jakie wpis będzie miał dla użytkownika wieczystego, którego prawo nie zostało jeszcze ujawnione. Brak ujawnienia takiego prawa nie stanowi w żaden sposób o wadliwości wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy ani nie powoduje, że wpis ten jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Jak trafnie zauważył sąd pierwszej instancji to stan ujawniony w księdze wieczystej na dzień poprzedzający dokonanie wpisu na żądanie wnioskodawcy był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, zaś ujawnienie właściwego podmiotu zarządzającego nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa prowadzi do sanowania istniejącej niezgodności. Nie prowadzi natomiast do ujawnienia w księdze stanu niezgodnego z prawem, ponieważ właściciel oraz podmiot sprawujący zarząd w jego imieniu odpowiadają podmiotom, którym prawa te przysługują w rzeczywistości.

Skoro w dacie złożenia wniosku ujawniony w księdze T. nie sprawował już trwałego zarządu nad nieruchomością, bo doszło do jego wygaśnięcia z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2012 r., zaś przepis prawa wskazany przez wnioskodawcę jako podstawa wpisu pozwalał na jego dokonanie, to obowiązkiem sądu działającego w ramach kognicji określonej przez art. 626⁸ § 2 k.p.c. było uwzględnienie wniosku. Sąd nie mógł oddalić uzasadnionego wniosku kierując się w istocie jedynie interesem uczestnika, którego prawo użytkownika wieczystego nie zostało jeszcze ujawnione. Byłoby to działanie sprzeczne z istotą i celem postępowania wieczystoksięgowego.

Stanowiska apelującego nie potwierdzają również przywołane przez niego orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawach IV CSK 434/16, III CZP 86/15, IV CSK 389/18 i IV CSK 657/16. Odnoszą się one bowiem do problemu oceny- przy uwzględnieniu okoliczności znanych sądowi z urzędu- czynności stanowiącej podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnym, ale również pod względem jej skuteczności materialnej. Przyjmuje się, że sąd wieczystoksięgowy powinien zapobiegać dokonywaniu wadliwych wpisów i dlatego uprawniony jest odmówić wpisu, np. gdy umowa mająca stanowić jego podstawę dotknięta jest nieważnością. W rozpoznawanej sprawie nie ma podstaw do kwestionowania skuteczności podstawy wpisu, skoro stanowi ją przepis prawa, nie istnieją też żadne inne przesłanki, które pozwalałyby stwierdzić, że wpis jest z jakichkolwiek przyczyn wadliwy.

Na marginesie należy zaznaczyć, że brak było podstaw do wpisania przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wniosek dotyczył bowiem wpisu podmiotu reprezentującego Skarb Państwa jako właściciela, a nie wpisu prawa użytkownika wieczystego. Uczestnik może zaś we własnym zakresie składać wnioski o wpis stosownego ostrzeżenia.

Jako bezzasadny należało ocenić również zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak zawieszenia postępowania do czasu wydania ostatecznej decyzji potwierdzającej nabycie przez (...) użytkownika wieczystego.

Po pierwsze zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego należy uznać za dopuszczalne w niezwykle rzadkich, incydentalnych przypadkach. Jest to konsekwencja specyfiki postępowania wieczystoksięgowego i ograniczonej kognicji sądu w tym postępowaniu. Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Ocena żądania wniosku oparta jest na dokumentach istniejących w chwili jego złożenia, a nie na dokumentach powstałych dopiero po złożeniu wniosku o wpis.

Po drugie pozostawione uznaniu sądu zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 3 k.p.c. wchodzi w grę jedynie wówczas, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej. W orzecznictwie wskazuje się, że przewidziana w tym przepisie podstawa zawieszenia postępowania sądowego obliguje sąd do uprzedniego ustalenia czy zachodzi zależność rozstrzygnięcia sporu od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej polegająca na tym, że treść decyzji stanowi konieczny element podstawy rozstrzygnięcia merytorycznego lub formalnego sprawy cywilnej. Jeśli decyzja administracyjna dotycząca tej kwestii będzie miała konstytutywny charakter i tym samym stanowić będzie konieczny element formalnego lub merytorycznego rozstrzygnięcia w postępowaniu sądowym, prejudycjalnie je poprzedzając, to zawieszenie postępowania sądowego jest obligatoryjne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 września 2010 r., sygn. I CSK 680/09). W piśmiennictwie i orzecznictwie w odniesieniu do wpływu decyzji administracyjnych na postępowanie cywilne z reguły odróżnia się sytuacje, gdy chodzi o decyzje administracyjne o charakterze konstytutywnym oraz deklaratywnym. Tylko w odniesieniu do decyzji konstytutywnych przyjmuje się, że zawieszenie postępowania cywilnego jest obligatoryjne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2010 r., sygn. I CSK 680/09; Jakubecki Andrzej (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz do art. 1-729, wyd. VII; komentarz do art. 177).

W postępowaniu wieczystoksięgowym prejudycjalność musiałaby oznaczać, że nie jest możliwe rozstrzygnięcie żądania wniosku bez wcześniejszego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnych w postępowaniu administracyjnym. Z całą pewnością taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy słusznie stwierdził, że deklaratoryjna decyzja wojewody stwierdzająca nabycia z mocy prawa użytkownika wieczystego nie stanowi prejudykatu we wskazanym wyżej znaczeniu. Decyzja ta dotyczy zupełnie innej kwestii aniżeli objęta żądaniem wniosku. Istnienie takiej decyzji nie ma więc żadnego wpływu na zasadność wpisu. Skarżący składając wniosek o zawieszenie postępowania kierując się własnym interesem chciał jedynie doprowadzić do „odroczenia” w czasie wpisu Starosty (...) jako organu reprezentującego Skarb Państwa. Sąd wieczystoksięgowy nie jest zaś uprawniony do zwieszenia postępowania, tylko z tych względów, że uczestnik obawia się rozporządzenia przedmiotową nieruchomości przez wnioskodawcę przed dokonaniem wpisu prawa użytkownika wieczystego. Co więcej obowiązkiem sądu prowadzącego księgę wieczystą jest niezwłoczne ujawnianie zmian w zakresie stanu prawnego nieruchomości.

W takim stanie rzeczy apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 520 § 1 k.p.c., tj. zgodnie z obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym zasadą, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

(...)