

Sygn. akt II Cz 800/15

POSTANOWIENIE

K., dnia 19 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Vogt

Sędziowie: SSO Barbara Mokras – spr.

SSO Janusz Roszewski

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. D., E. D.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ż. (dawniej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ż.), (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W., R. O.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

w przedmiocie zażalenia A. D.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Jarocinie

z dnia 15 września 2015 r., sygn. akt I C 172/14

p o s t a n a w i a :

oddalić zażalenie.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski

Sygn. akt II Cz 800/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Jarocinie wyłączył żądanie powodów A. D. i E. D. o nakazanie wpisania prawa umowy dzierżawy zawartej pomiędzy powodami a S. M. w dniu 20 maja 2013 r. do księgi wieczystej (...) do rozpoznania w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniósł A. D. zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie.

Skarżący wskazał, że przedmiotowe żądanie wpisania umowy dzierżawy zostało zgłoszone w ramach postępowania o uzgodnienie stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiotem jest wykreślenie w dziale III przedmiotowych ksiąg wieczystych wzmianek o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i – w konsekwencji – stworzenia możliwości ujawnienia w tych księgach wieczystych prawa wynikającego z umowy dzierżawy nieruchomości. Dlatego brak jest podstaw do wyłączenia żądania powodów A. D. i E. D. wpisania prawa umowy dzierżawy zawartej pomiędzy powodami a S. M. w dniu 20 maja 2013 r. do księgi wieczystej (...) do rozpoznania w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak zasadnie wskazał Sąd Rejonowy, stosownie do przepisu art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) w księdze wieczystej mogą zostać ujawnione m.in. prawa osobiste tj. prawo dzierżawy.

Zgodnie z art. 23 zd. 1 powołanej ustawy prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych. W myśl natomiast art. 12 § 1a pkt 4 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 133 ze zm.) do prowadzenia ksiąg wieczystych właściwy jest wydział ksiąg wieczystych. Postępowanie wieczystoksięgowe prowadzone jest w trybie nieprocesowym, na podstawie art. 626¹ i nast. k.p.c.

Z powyższego wynika, że trafnie Sąd Rejonowy uznał, że wniosek powodów o dokonanie przedmiotowych wpisów prawa dzierżawy powinien być rozpoznany w innym trybie, w postępowaniu wieczystoksięgowym. Przeciwno takiej konstatacji nie przemawia fakt, że przed Sądem Rejonowym w Jarocinie toczy się postępowanie o uzgodnienie stanu księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiotem jest wykreślenie w dziale III przedmiotowych ksiąg wieczystych wpisów o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Według skarżącego, istnienie kwestionowanych wpisów uniemożliwia ujawnienie w tych księgach wieczystych prawa wynikającego z umowy dzierżawy nieruchomości. Tymczasem przedmiotowe skutki należy wiązać – z pewnymi wyjątkami – z faktem zajęcia w postępowaniu egzekucyjnym nieruchomości, które następuje z chwilą doręczenia dłużnikowi wezwania komornika do zapłaty, co wynika z przepisu art. 930 § 4 k.p.c. w zw. z art. 930 § 1 k.p.c. i art. 925 § 1 zd. 1 k.p.c. Nie jest także słuszne stanowisko skarżącego, że przeciwko zasadności zaskarżonego postanowienia przemawia fakt ograniczenia przez postępowanie wieczystoksięgowe kręgu podmiotów, którym przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Przyjęcie tego zapatrywania nakazywałoby uznanie, że krąg osób uprawnionych do wystąpienia z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej jest węższy od kręgu osób uprawnionych do wniesienia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Tymczasem relacja jest odwrotna. Przyjmuje się bowiem, że powództwo na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece i art. 626² § 5 k.p.c., na podstawie którego wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (zob. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15.03.2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160).

Mając na uwadze powyższe – na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. - Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski