

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie Dz.Kw. 34270/15 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek J. H. (H.) o dokonanie w dziale III księgi wieczystej (...) wpisu ostrzeżenia .

Sąd Rejonowy ustalił , że w dniu 13 czerwca 1994 r. założona została księga wieczysta Kw Nr (...) dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) o powierzchni 8,7380 ha , oznaczona wówczas jako działka nr (...) , po jej odłączeniu z dawnej księgi wieczystej Rep.H.. 79 (...). W dziale II jako właściciel wpisany został Skarb Państwa , a prawo własności zostało przepisane z działu II księgi wieczystej Rep.H..79 (...). W dniu 1 marca 2004 r. , w miejsce Skarbu Państwa jako właściciel nieruchomości wpisane zostało Województwo (...) , a to na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 4 grudnia 2003 r. nr SP.VII. (...). Obecnie księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. , przy ul. (...) i ul. (...) , oznaczonej jako działki nr (...) o powierzchni 8,7384 ha. W dziale II powołanej księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości ujawnione jest Województwo (...). W dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wpisane jest prawo pierwokupu przysługujące Gminie Ł. , w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków miasta Ł..

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca . Zarzucił skarżonemu rozstrzygnięciu:

- błędną wykładnię, a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie art. 626² § 5 k.p.c. w zw z art. 9 ust 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 109 ust 1 pkt 4 i ust 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nieuprawnione pominięcie jako uczestników postępowania – ze skutkiem w postaci jego nieważności – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Ł. oraz Gminy M. Ł. , w sytuacji gdy w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej ujawnione jest prawo pierwokupu przysługujące Gminie M. Ł. ze względu na wpis do rejestru zabytków objętej tą księgą nieruchomości położonej w Ł. , przy ul. (...);

- błędną wykładnię, a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie art. 626² § 5 k.p.c. w zw z art. 328 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że wnioskodawca nie jest osobą legitymowaną do złożenia wniosku o wpis w przedmiotowej księdze wieczystej , przy braku zarazem jakiegokolwiek wyjaśnienia tego stanowiska, co skutkowało brakiem rozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy;

- błędną wykładnię , a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. oraz art.626⁹ k.p.c. poprzez nieuprawnione oddalenie wniosku w sytuacji , w której konieczne i uzasadnione było dokonanie w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej z powołaniem się na treść tej księgi wieczystej, załączone do wniosku dokumenty oraz powołane w nim informacje, a także fakty notoryjne (wynikające z szeregu publikacji w prasie lokalnej) wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – w zakresie wadliwego wpisu w dziale II Województwa (...) jako właściciela nieruchomości, a to wobec braku objęcia tej nieruchomości działaniem dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i w efekcie braku nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa , a następnie przez Województwo (...);

- błędną wykładnię, a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie art. 626¹³ § 1 k.p.c. poprzez brak dokonania z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie wadliwego wpisu w dziale II Województwa (...) jako właściciela nieruchomości, a to wobec braku objęcia tej nieruchomości działaniem dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i w efekcie braku nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa , a następnie przez Województwo (...);

- błędną wykładnię , a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez brak dokonania oceny załączonych do wniosku dokumentów , w zestawieniu z treścią księgi wieczystej oraz treścią wniosku, co było pochodną nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy w następstwie wadliwego przyjęcia tezy o braku legitymacji wnioskodawcy;

- błędną wykładnię, a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie istotnej w sprawie okoliczności, iż w Sądzie Najwyższym oczekuje na podjęcie uchwały relewantne dla niniejszej sprawy zagadnienie prawne : czy sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej wówczas, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania , powodująca, że dokonanie wpisu prowadziłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa?

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja w sposób oczywisty jest bezzasadna . Jak stanowi przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Z treści księgi wieczystej wynika , iż w dziale II jako właściciel nieruchomości tą księgą objętej wpisane zostało Województwo (...), a to na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 4 grudnia 2003 r. nr SP.VII. (...). We wniosku o wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, skarżący wskazał , że przedmiotowa nieruchomość nie była objęta działaniem dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, co skutkowało tym , iż Skarb Państwa nie mógł nabyć prawa własności , a następnie przenieść go na Województwo (...). Podniósł dalej, że rozpoczął działania zmierzające do uzyskania formalnego , a zarazem deklaratoryjnego potwierdzenia, że przedmiotowa nieruchomość nigdy nie podpadała pod przepisu dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. Wskazał dalej , że nieruchomość może stać się przedmiotem obrotu Do wniosku dołączono : kopię ogłoszenia Województwa (...) o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) bez potwierdzenia jej zgodności z oryginałem, pismo pełnomocnika wnioskodawcy z dnia 27 sierpnia 2015 r. skierowane do Województwa (...) ze wskazaniem , że Mocodawca (wnioskodawca) jest spadkobiercą i następcą prawnym K. K. z domu H., która do wybuchu II W. Światowej była właścicielką przedmiotowej nieruchomości , ze wskazaniem że podjął działania prawne w celu podważenia prawidłowości przejęcia przez Państwo Polskie przedmiotowej nieruchomości (nie podając jakie działania) i z wezwaniem do wstrzymania działań zmierzających do obrotu nieruchomością. Poza tym do wniosku dołączono pełnomocnictwo.

Do wniosku więc nie dołączono żadnych dokumentów, które mogłyby stanowić podstawę wpisu. Z kopii ogłoszenia o przetargu wynika jedynie, że Województwo (...) zamierza zbyć nieruchomość , do czego jako właściciel nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest w pełni uprawnione. Z kolei z pisma pełnomocnika wnioskodawcy kierowanego do Województwa (...) wynika , że twierdzi Mocodawca , iż jest spadkobiercą właścicielki nieruchomości i nie składa żadnego dokumentu ten stan rzeczy potwierdzającego . Wynika dalej , że podjął działania prawne celem wykazania nieprawidłowości w zastosowaniu przepisów dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej w tej sprawie , nie wskazując nawet jakie działania , jakie zostały wszczęte postępowania , pod jakimi sygnaturami , przed jakimi organami . Pismo pełnomocnika wnioskodawcy nie stanowi dokumentu , który mógłby być podstawą jakiegokolwiek wpisu w księdze wieczystej.

Zarzuca się w apelacji skarżonemu orzeczeniu błędną wykładnię, a w rezultacie niewłaściwe zastosowanie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez brak dokonania oceny załączonych do wniosku dokumentów , w zestawieniu z treścią księgi wieczystej oraz treścią wniosku, co było pochodną nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy w następstwie wadliwego przyjęcia tezy o braku legitymacji wnioskodawcy. Zarzut ten w sposób oczywisty jest chybiony. Jak stanowi przepis art. 328 § 2 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku (tu-postanowienia) powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd meriti , uzasadniając skarżone orzeczenie winien przede

wszystkim wskazać dowody, którym nie dał wiary bądź odmówił mocy dowodowej z podaniem przyczyn takiego stanu rzeczy. Istotnie, Sąd Rejonowy w tej sprawie nie dokonał oceny dokumentów załączonych do wniosku. Nie znaczy to jednak, że naruszył tym samym przepis art. 328 § 2 w zw z art. 13 § 2 k.p.c., względnie przepis art. 233 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy nie dokonał oceny materiału dowodowego, bo nie było czego w tej sprawie oceniać. Jak wyżej wskazano – do wniosku dołączono kopię ogłoszenia Województwa (...) o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) bez potwierdzenia jej zgodności z oryginałem, pismo pełnomocnika wnioskodawcy z dnia 27 sierpnia 2015 r. skierowane do Województwa (...) ze wskazaniem, że Mocodawca (wnioskodawca) jest spadkobiercą i następcą prawnym K. K. z domu H., która do wybuchu II W. Światowej była właścicielką przedmiotowej nieruchomości, ze wskazaniem że podjął działania prawne w celu podważenia prawidłowości przejęcia przez Państwo Polskie przedmiotowej nieruchomości (nie podając jakie działania) i z wezwaniem do wstrzymania działań zmierzających do obrotu nieruchomością. Żaden z tych dokumentów nie stanowi podstawy wnioskowanego wpisu, nadto – żadnego wpisu w księdze wieczystej.

Zarzut nieważności postępowania jest chybiony. Jak stanowi przepis art. 9 ust 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 z późn. zm.) wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku. Stosownie do przepisu art. 109 ust 1 pkt 4 i ust 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 z późn. zm.) Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości; prawo pierwokupu nie przysługuje w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Przedmiotowa nieruchomość wpisana została do rejestru zabytków, do księgi wieczystej wpisano także prawo pierwokupu służące Miastu Ł. Wskazane powyżej przepisy, a przywołane w zarzutach apelacji w ogóle w sprawie nie mają zastosowania. Sprawa bowiem nie dotyczy wpisu w księdze wieczystej wzmianki o wpisaniu nieruchomości do rejestru zabytków, ani też wpisu w dziale II nabywcy nieruchomości. Jak stanowi przepis art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. W sprawie o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie dochodzi do wykreślenia, obciążenia praw podmiotu prowadzącego rejestr zabytków, czy też osoby, której służy prawo pierwokupu nieruchomości. Taki wpis nie następuje też na rzecz wskazanych podmiotów. Nie są one przeto uczestnikami postępowania w rozumieniu przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. stanowiącego *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 510 § 1 k.p.c. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie II CSK 49/12 (system informacji prawnej LEX nr 1228586) art. 626¹ § 2 k.p.c. jest przepisem jasno sformułowanym, na ograniczenie przezeń kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego jedynie do osób w nim wymienionych wskazuje użycie słowa "tylko".

Nie doszło w sprawie do naruszenia przepisu art. 626² § 5 k.p.c. Jak stanowi ten przepis 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. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. Wnioskodawca nie należy do wskazanego kręgu podmiotów. Nie jest właścicielem nieruchomości (a przynajmniej tego faktu nie wykazał stosownym dokumentem), nie jest użytkownikiem wieczystym, nie jest osobą na rzecz której wpis ma nastąpić, nie jest też wierzycielem właściciela nieruchomości. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż cytowany przepis nie zawiera zamkniętego katalogu podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym. Każdy jednak, kto z wnioskiem występuje musi do wniosku dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Takich dokumentów wnioskodawca nie złożył. Jak stanowi przepis art. 31 ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi

odpowiednimi dokumentami. Za „odpowiedni” dokument z całą pewnością nie można uznać pisma pełnomocnika wnioskodawcy. Tak więc w sposób oczywisty, wnioskodawca nie wykazał swojej legitymacji.

Nie może się ostać zarzut błędnej wykładni, a w rezultacie niewłaściwego zastosowania art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 626⁹ k.p.c. poprzez nieuprawnione oddalenie wniosku w sytuacji, w której konieczne i uzasadnione było dokonanie w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej z powołaniem się na treść tej księgi wieczystej, załączone do wniosku dokumenty oraz powołane w nim informacje, a także fakty notoryjne (wynikające z szeregu publikacji w prasie lokalnej) wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – w zakresie wadliwego wpisu w dziale II Województwa (...) jako właściciela nieruchomości, a to wobec braku objęcia tej nieruchomości działaniem dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i w efekcie braku nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa, a następnie przez Województwo (...). Po pierwsze w zarzucie tym jedynie twierdzi się o konieczności dokonania wpisu ostrzeżenia, w sytuacji gdy nie ma nie tylko takiej konieczności ale nawet możliwości. Po drugie, wbrew tezie apelacji nie ma żadnych faktów notoryjnie Sądowi znanych, które świadczyłyby o konieczności dokonania wpisu. To, że media lokalne śledzą sprawę pałacu H. nie oznacza, że wnioskodawca jest spadkobiercą uprzedniego właściciela a nacjonalizacja nastąpiła z naruszeniem prawa.

Nie mogło też dojść do naruszenia przepisu art. 626¹³ § 1 k.p.c. skoro Sąd Rejonowy nie dostrzegł niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Okręgowy nota bene takiej niezgodności także nie dostrzega.

Zarzut naruszenia przepisu art. 177 § 1 pkt 1 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. jako skonstruowany przez profesjonalistę jest co najmniej zaskakujący. Przepis ten stanowi, że Sąd może zawiesić postępowanie z urzędu jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Tym innym postępowaniem ma być postępowanie w sprawie Sądu Najwyższego o sygnaturze III CZP 86/15. W tej sprawie Sąd Najwyższy ma udzielić odpowiedzi na pytanie prawne zadane przez Rzecznika Praw Obywatelskich - czy sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej wówczas, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania, powodująca, że dokonanie wpisu prowadziłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa? Nie jest więc to postępowanie, w którym biorą udział uczestnicy postępowania niniejszego. Udzielona przez Sąd Najwyższy odpowiedź będzie wiązać Sądy w tamtej sprawie – nie w sprawie niniejszej. Brak więc jakichkolwiek podstaw do zawieszenia postępowania. Nadto, zadane w sprawie III CZP 86/15 pytanie nie dotyczy tej sprawy. Nie dotyczy – albowiem nie istnieje znana urzędowo Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi i Sądowi Okręgowemu w Łodzi przeszkoda do dokonania, powodująca, że dokonanie wpisu prowadziłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a jedynie wnioskodawca nie wykazał zasadności wniosku.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.