

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku Banku (...) Spółki Akcyjnej w G. o ujawnienie w księdze wieczystej Nr (...) przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na skutek skargi wnioskodawcy na postanowienie referendarza sądowego z dnia 30 listopada 2017 r., Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej oddalił wniosek.

Uzasadniając swoje orzeczenie, Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., przy rozpoznawaniu wniosku o wpis badana jest jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Odnotował, że jako podstawę swojego roszczenia wnioskodawca wskazał decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego – przysługującego T. i W. P. – w prawo własności, wydaną przez Burmistrza Miasta R. (...) w dniu 6 lutego 2003 r., z której wynika, iż z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna, tj. z dniem 26 lutego 2003 r., prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w R., oznaczonej ewidencyjnie jako działka Nr (...) z obrębu 7 o pow. 528 m², ujawnionej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, przysługujące T. i J. małżonkom P., przekształcone zostało w prawo własności.

Księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla gruntu, który został oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 19 grudnia 2089 roku i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość (działka nr (...) o obszarze 528 m², stanowiąca tereny mieszkaniowe, położona przy ul. (...) w obrębie 7 miasta R. (...), powiat (...), województwo (...) oraz dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności). Zgodnie z treścią wpisów w jej dziale II, prawo własności gruntu przysługuje Gminie M. R. (...), zaś prawo użytkowania wieczystego tegoż gruntu i prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – Bankowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w G., który ujawniony tam został w tym charakterze w dniu 20 października 2016 r. na wniosek z dnia 29 sierpnia 2016 r., Dz.Kw 3166/16. Podstawą wpisu było postanowienie o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, które w dniu 16 listopada 2015 r. wydał na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w G. Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej w sprawie I Co 5/15, sprawując nadzór nad egzekucją prowadzoną z nieruchomości dłużników T. P. i J. P. (1).

W ocenie Sądu meriti w przedstawionym stanie rzeczy uwzględnienie złożonego wniosku poprzez dokonanie w księdze wieczystej wpisu prawa własności na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. nie było możliwe, gdyż zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.), do ujawnienia w księdze wieczystej aktualnego właściciela nieruchomości niezbędne jest, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane za pomocą odpowiednich dokumentów, co oznacza, iż żądany wpis prawa własności nieruchomości gruntowej ową księgą objętej na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. mógłby nastąpić jedynie wówczas, gdyby udowodnione zostało takimi dokumentami następstwo prawne tegoż Banku po wpisanej w tej księdze w dziale II jako właściciel Gminie M. R. (...). Sytuacja taka jednak nie zachodzi, zważywszy, że zgodnie ze złożoną decyzją z dnia 6 lutego 2003 r. następcami prawnymi tej Gminy w odniesieniu do prawa własności nieruchomości gruntowej objętej przedmiotową księgą wieczystą są T. i J. małżonkowie P.. Wbrew twierdzeniu zawartemu we wniosku wnioskodawca nie jest ich następcą prawnym w zakresie prawa własności, skoro postanowieniem z dnia 16 listopada 2015 r., wydanym w sprawie I Co 5/15, Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej przysądził na jego rzecz jedynie prawo użytkowania wieczystego działki nr (...), a nie prawo własności tej działki. Sąd Rejonowy uznał, że jest związany tym postanowieniem i nie może czynić żadnych własnych ustaleń prowadzących do przyjęcia, iż Bank nabył w rzeczywistości własność działki Nr (...), a nie – jak tam stwierdzono – użytkowanie wieczyste.

Uwzględnienie wniosku okazało się w ocenie Sądu I instancji niemożliwe, ponieważ nie załączono do niego stosownych dokumentów, z których wynikałoby, iż Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G. jest obecnie właścicielem działki nr (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) jako następcą prawny ujawnionej tam Gminy M. R. (...). Zaznaczono, że poza obszarem zainteresowania Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym pozostają kwestie dotyczące tego że na

etapie postępowania egzekucyjnego nie zostało ujawnione przekształcenie prawa użytkowania wieczystego dłużników w prawo własności, gdyż stwierdzić trzeba, iż ewentualne uchybienia w tym zakresie – bez przesądzania o tym, czy faktycznie miały one miejsce – nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego wniosku o wpis prawa własności. Biorąc pod uwagę ten stan rzeczy, Sąd oddalił wniosek na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie wniosku o dokonanie wpisu, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Rawie Mazowieckiej. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono naruszenie:

- art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) poprzez przyjęcie nieprawidłowej interpretacji tego przepisu, skutkującej uznaniem, że wnioskodawca nie wykazał legitymacji do złożenia wniosku o wpis, również z naruszeniem art. 1 i art. 3 tejże ustawy, mających charakter naczelných zasad funkcjonowania ksiąg wieczystych;
- art. 626¹ § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy nie przysługuje legitymacja do wystąpienia z wnioskiem o wpis prawa własności, podczas gdy jest on wpisany w księdze wieczystej, której dotyczy wniosek.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Podniesione w apelacji zarzuty i argumenty są całkowicie chybione. Zupełną słuszość ma Sąd meriti, wywodząc, że zbadanie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej – jak tego wymaga w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 626⁸ § 2 k.p.c. – nie pozwala przyjąć, by w realiach rozpoznawanej sprawy spełniony został przewidziany w art. 34 zd. II ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) wymóg wykazania odpowiednimi dokumentami następstwa prawnego po osobie wpisanej do księgi jako właściciel zostało, niezbędny dla ujawnienia tam nowego właściciela nieruchomości. Skarżący prezentuje pogląd, że udowodnienie przez niego dokumentem znajdującym się już w aktach księgi wieczystej, iż Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej w toku egzekucji z nieruchomości T. i J. P. (1) wydał postanowienie o przysądzeniu na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości z dnia 16 listopada 2015 r. w sprawie I Co 5/15 przy jednoczesnym udowodnieniu dokumentem załączonym do wniosku, że w tej dacie przysądzone prawo w istocie nie istniało, jako przekształcone decyzją administracyjną w prawo własności – co sprawia, że ujawnieni w księdze wieczystej jako użytkownicy wieczystości dłużnicy byli w rzeczywistości właścicielami nieruchomości – jest równoznaczne z wykazaniem następstwa prawnego w zakresie prawa własności po podmiocie ujawnionym w dziale II księgi, gdyż „(...) w dacie przysądzenia na wnioskodawcę mogło jedynie przejść prawo istniejące w tej dacie, tj. prawo własności (...). Argumentację tę w sposób niezwykle oryginalny autor apelacji usiłuje wzmocnić, stawiając zarzut naruszenia art. 1 i 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.), a jego intencją była zapewne próba przekonania Sądu II instancji, że skoro Sąd Rejonowy, działając w granicach swojej kognicji miał podstawy do ustalenia, że Bank (...) Spółka Akcyjna w G. jest następcą prawnym ujawnionego w księdze właściciela, to poprzez odmowę dokonania żądanego wpisu doprowadził do nieujawnienia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Niestety dla wnioskodawcy, powyższe rozumowanie nie jest trafne.

Bez wątpienia załączony do wniosku dokument w postaci decyzji Burmistrza Miasta R. (...) z dnia 6 lutego 2003 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pozwala przyjąć, że w chwili, gdy decyzja ta stała się ostateczna, tj. z dniem 26 lutego 2003 r., T. i J. P. (2) stali się następcami prawnymi ujawnionej w dziale II księgi wieczystej Gminy M. R. (...), ponieważ powszechnie przyjmuje się, że na skutek decyzji o przekształceniu wydanej w trybie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności prawo użytkowania wieczystego wygasa (a nie – jak chciałby apelujący – „(...)staje się innym prawem(...)”), zaś dotychczasowy użytkownik wieczysty powinien być traktowany tak, jak nabywca prawa własności nieruchomości (tak np. w wyroku SA w Gdańsku z dnia 11 lutego 2014 r., I ACa 740/13, niepubl.). Chybiona jest natomiast konkluzja, że postanowienie Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia 16

listopada 2015 r. przysądżające na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w G. prawo użytkowania wieczystego przeniosło na wnioskodawcę – wbrew brzmieniu jego sentencji – faktycznie przysługujące wówczas egzekwowanym dłużnikom prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Żaden przepis prawa nie pozwala powiązać takiego rezultatu z wydanym orzeczeniem i choć dyskusyjną kwestią może być to, czy jego ewentualny konstytutywny skutek doprowadzi do powstania po stronie Banku (...) Spółki Akcyjnej w G. przysądzonego mu prawa użytkowania wieczystego, to jednak z całą pewnością brak jest jakichkolwiek podstaw, by uznać, że konsekwencją tego postanowienia jest przeniesienie na jego nabywcę prawa zupełnie innego; sentencja orzeczenia jest zupełnie klarowna i nie sposób ani w drodze wykładni, ani jakiegokolwiek innej, nadać jej odmiennego znaczenia, w szczególności odnoszącego się do innego prawa niż tam wymienione.

Skarżący – jak wynika z uzasadnienia złożonej apelacji – wydaje się sądzić, że niezależnie od treści przedmiotowego orzeczenia, skutkiem prawnym jego wydania jest przysądzenie na jego rzecz takiego prawa do nieruchomości, jakie wówczas rzeczywiście służyło uczestnikom postępowania, a opatrzenie go w sentencji wydanego postanowienia inną nazwą jest tylko czymś w rodzaju falsa demonstratio – takie stanowisko jest jednak ewidentnie błędne, ponieważ T. i J. P. (1) na skutek decyzji z dnia 6 lutego 2003 r. przysługiwało już inne prawo do nieruchomości (a poprzednie wygasło), nie zaś to samo prawo pod zmienioną nazwą, a zatem brak tożsamości pomiędzy prawem rzeczowym wymienionym w orzeczeniu i prawem własności jest ewidentny. Oczywiście, nie można wykluczyć, że uprzednio doszło do naruszenia przez Sąd wieczystoksięgowy przepisów nakazujących dokonać wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jednak z zawartych w apelacji wywodów nie sposób wywnioskować, dlaczego fakt ten miałby ewentualnie skutkować przyjęciem obecnie – wbrew wiążącej treści postanowienia z dnia 16 listopada 2015 r. – że Bank (...) Spółka Akcyjna w G. nabył z mocy tego orzeczenia prawo własności nieruchomości objętej księgą. W efekcie należy zgodzić się z Sądem I instancji, że wnioskodawcy nie udało się wykazać za pomocą załączonych do wniosku oraz znajdujących się w aktach księgi wieczystej dokumentów, w powiązaniu z treścią samej księgi, swego następstwa prawnego po podmiocie wpisanym do jej działu II jako właściciel, a zatem przy prawidłowym zastosowaniu art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) złożony wniosek nie mógłby zostać uwzględniony i winien podlegać oddaleniu na podstawie art. 626⁹ k.p.c., ponieważ brak jest podstaw do jego dokonania. Niezrozumiały dla Sądu odwoławczego jest zarzut naruszenia art. 626¹ § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy nie przysługuje legitymacja do żądania wpisu prawa własności, podczas gdy jest on wpisany do tejże księgi wieczystej – po pierwsze, Sąd meriti w żadnym punkcie swojej argumentacji nie stwierdza, by Bank (...) Spółka Akcyjna w G. był pozbawiony legitymacji do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, po drugie, z powołanego przepisu wynika, że uprawnienie do złożenia wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym przysługuje osobom, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić, nie jest tu natomiast decydujący fakt wcześniejszego ujawnienia tej osoby w księdze, po trzecie wreszcie, wniosek został w sprawie niniejszej oddalony nie z powodu braku legitymacji wnioskodawcy, ale wskutek braku podstaw do dokonania wpisu.

Z powyższych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.