

Sygn. akt I Ca 35/17

POSTANOWIENIE

Dnia 22 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSO Iwona Podwójniak

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2017 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku (...) SI Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

z udziałem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., Spółdzielni (...) z siedzibą w W., Prokuratury Okręgowej w S.

o wpis prawa własności w księdze wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 14 listopada 2016 roku, sygnatura akt Dz.Kw(...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 35/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Wieluniu, na skutek rozpoznania skargi na orzeczenie referendarza sądowego, oddalił wniosek Przyszłość SI Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., o wpis prawa własności w księdze wieczystej Kw. nr (...), w sprawie z udziałem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., Spółdzielni (...) z siedzibą w W. i Prokuratury Okręgowej w S..

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach i wnioskach, których istotne elementy przedstawiały się następująco:

księga wieczysta Kw. nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w W., przy ulicy (...), oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek (...), o łącznej powierzchni 0,4093 ha.

W dziale II jako współwłaściciel ujawniona jest Spółdzielnia (...) w W., w udziale (...) części nieruchomości, na podstawie decyzji

Burmistrza W. z 25 października 2013r.. Pozostałe części przysługują właścicielom wyodrębnionych lokali nr (...).

Umową przeniesienia własności z 03 września 2015r., sporządzonej przez notariusza we W. za nr Rep. A (...), Spółdzielnia (...) z siedzibą

w W. przeniosła na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. udział w wysokości (...) części w prawie własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw. Nr (...)

w postaci niestanowiących odrębnych nieruchomości: lokali niemieszkalnych nr (...) wraz

z udziałem (...) w części budynku i powierzchni gruntu przysługujący lokalowi

nr (...), lokalu niemieszkalnego nr (...) wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych budynku i gruntu, lokali

niemieszkalnych nr (...) wraz z udziałami odpowiednio (...), (...) i (...) części wspólnych budynku i powierzchni gruntu,

lokali niemieszkalnych nr (...) wraz z udziałami odpowiednio (...), (...) i (...) części wspólnych budynku i powierzchni gruntu oraz lokalu

nr 12 wraz z udziałem (...) części wspólnych budynku i powierzchni gruntu.

Następnie, na podstawie umowy przeniesienia własności z 07 września 2015r. sporządzonej przez notariusza w L. za nr Rep. A (...), (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. przeniosła

na (...) SI Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. udział

w wysokości (...) części w prawie własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw. Nr (...) w postaci

niestanowiących odrębnych nieruchomości: lokali niemieszkalnych nr (...) wraz z udziałem (...) budynku i

powierzchni gruntu przysługującym lokalowi nr (...), lokalu niemieszkalnego nr (...) wraz z udziałem (...) w częściach

wspólnych budynku i gruntu, lokali niemieszkalnych nr (...) wraz z udziałami odpowiednio (...), (...) i (...) części

wspólnych budynku i powierzchni gruntu, lokali niemieszkalnych nr (...) wraz z udziałami odpowiednio (...), (...) i

(...) części wspólnych budynku

i powierzchni gruntu oraz nr (...) wraz z udziałem (...) części wspólnych budynku

i powierzchni gruntu.

Prawomocnym postanowieniem z 29 czerwca 2016r. Sąd Rejonowy w Wieluniu, wydanym w sprawie o sygn. akt DZ.KW./ (...), uchylił w całości wpis

i oddalił wniosek o wpis prawa własności na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., zawarty i wynikający

z umowy przeniesienia własności z 03 września 2015r., sporządzonej przez notariusza

we W. za nr Rep. (...), z uwagi na nieważność tej umowy w świetle

art. 58 § 1 k.c.

W uzasadnieniu wskazano, że wymagane przepisami uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażające zgodę na zbycie nieruchomości, nie uprawniały do zbycia całego przedmiotowego udziału w prawie własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą

Kw. nr (...). Poza tym, do wykonania uchwały Walnego Zgromadzenia konieczne było wyodrębnienie każdego z wymienionych lokali, a następnie ich zbycie za cenę nie niższą niż określona w uchwale, a nadto powołane uchwały nie uprawniały zarządu

do złożenia oświadczenia o pokryciu nabytych udziałów wkładem niepieniężnym w postaci udziału w prawie własności nieruchomości, objętej Kw. Nr (...).

Obowiązek istnienia takiej uchwały wynikał z treści art. 38 § 1 pkt 5 prawa spółdzielczego, a jego niezachowanie doprowadziło do uznania umowy za sprzeczną

z bezwzględnie obowiązującą przepisem prawa, a tym samym nieważną w świetle

art. 58 § 1 k.c.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wnioskodawca wniósł o dokonanie w dziale

II księgi wieczystej Kw. Nr (...) wpisu na jej rzecz prawa współwłasności

w udziale wynoszącym (...), w miejsce prawa przysługującego (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., załączając kserokopię umowy przeniesienia własności z 03 września 2015r., sporządzoną przez notariusza we W. za Nr Rep. A. (...).

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę również, iż prawomocnym postanowieniem z 29 czerwca 2016r., Sąd Rejonowy w Wieluniu uchylił w całości wpis i oddalił wniosek o wpis prawa własności na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., z uwagi na nieważność umowy przeniesienia własności, na rzecz wymienionego podmiotu.

Tym samym, w ocenie Sądu pierwszej instancji, nie doszło do skutecznego przeniesienia prawa współwłasności przysługującego Spółdzielni (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. i nabycia przez ten podmiot udziału w wysokości (...) części w prawie własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw. nr (...), w postaci niestanowiących odrębnych nieruchomości wymienionych lokali niemieszkalnych wraz z udziałami w części budynku i powierzchni gruntu przysługującym poszczególnym lokalom.

Podkreślono przy tym, że w złożonej skardze wnioskodawca podniósł, iż referendarz sądowy oddalając wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej i uznając, że w niniejszej sprawie nie doszło do skutecznego przeniesienia na wnioskodawczynię udziału w prawie własności nieruchomości, wykroczył poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, dla którego podstawą orzekania winny być wyłącznie dokumenty składane wraz z wnioskiem.

W dalszej części motywów pisemnych Sąd Rejonowy omówił szczegółowo kwestię kognicję sądu wieczystoksięgowego, stwierdzając, że trudne do zaakceptowania byłoby przyjęcie, że sąd wieczystoksięgowy nie może uwzględnić znanych mu urzędowo faktów, zwłaszcza w sytuacji, w której wpis do księgi wywoływałby skutki niezgodne z powszechnie obowiązującym prawem, stałoby to, bowiem w sprzeczności z zasadą prawdziwości i jawności wpisów.

Zauważono także, wbrew stanowisku skarżącej, iż funkcją postępowania wieczystoksięgowego jest jedynie ewidencjonowanie stanu prawnego nieruchomości, a wszelkie badanie prawdziwości wpisów winno być dokonywane w ramach postępowania procesowego. Zajmując takie stanowisko, nie bierze się pod rozwagę tego, że niekiedy wpis do księgi ma charakter konstytutywny i sprzeczne z ekonomią procesową byłoby świadome dokonywanie niezgodnego z prawdą wpisu, a następnie zmuszanie zainteresowanego uczestnika postępowania do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, funkcji ksiąg wieczystych nie można ograniczać tylko do rejestracji i ewidencji określonych czynności prawnych, gdyż równie istotna jest dbałość o prawdziwość i wiarygodność dokonywanych w tych księgach wpisów. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw odnoszących się do nieruchomości, dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane również z punktu widzenia interesu publicznego, w tym tak doniosłej kwestii, jak chociażby bezpieczeństwo obrotu prawnego.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę odnosząc się do art. 626⁸ § 2 k.p.c., że przepis ten wskazuje, na podstawie jakich środków dowodowych sąd wieczystoksięgowy powinien rozpoznać wniosek o wpis, stwierdzając jednocześnie, że brak stosownej podstawy do wpisu stanowi tylko jedną z możliwych przyczyn oddalenia wniosku. Drugą z nich jest natomiast wystąpienie przeszkody do wpisu.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, pojęcie takiej przeszkody nie zostało wyraźnie zdefiniowane, lecz nie można jej utożsamiać z brakiem podstaw do wpisu, gdyż w takim przypadku chodzi o dwie samodzielne i alternatywne przyczyny oddalenia wniosku. Brak podstawy do wpisu należy, utożsamiać

z niewykazaniem zaistnienia okoliczności, od których przepisy w/wym. ustawy uzależniają dokonanie wpisu. Wykazywanie tych okoliczności następuje na podstawie wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów lub treści księgi wieczystej. Natomiast, wystąpienie przeszkody należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które - mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy do dokonania wpisu - nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie. W tym wypadku chodzi więc o okoliczności natury prawnej, determinujące skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, że Sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do oddalenia wniosku o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania, a w razie powzięcia z urzędu wiadomości wskazujących na brak podstaw do dokonania wpisu, winien wniosek oddalić.

W tym stanie rzeczy oraz wobec znanej Sądowi Rejonowemu z urzędu okoliczności, iż prawomocnym postanowieniem z 29 czerwca 2016r., o sygn. akt uchylono wpis i oddalono wniosek o dokonanie wpisu własności na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. oraz wobec nieważności umowy przeniesienia własności z 03 września 2015r. za Nr Rep. A (...), podmiot ten nie nabył skutecznie własności nieruchomości od ujawnionej w księdze wieczystej Kw. nr (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w W.

i dlatego nie mógł skutecznie przenieść tego prawa na rzecz wnioskodawcy.

W tych warunkach Sąd pierwszej instancji powołując się na art. 626⁹k.p.c.

w zw. z art. 398²² § 2 i 3 k.p.c., wniosek o wpis prawa własności oddalił.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca, zaskarżając postanowienie w całości, zarzucając mu:

- naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie na okolicznościach wykraczających poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego;

- naruszenie art. 228 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, iż ocena ważności umowy cywilnoprawnej dokonana przez sąd wieczystoksięgowy w innym postępowaniu może zostać uznana za fakt znany sądowi z urzędu, który może mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę skarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu wskazanego we wniosku tj. o wpisanie P.

(...) Sp. z o.o. w dziale II księgi wieczystej nr (...), jako właściciela w udziale wynoszącym (...) części w miejsce dotychczasowego właściciela oraz

o zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania w drugiej instancji

oraz postępowania skargowego, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych, względnie o uchylenie skarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy

do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji, rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania w drugiej instancji, pozostawiając do rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, iż kognicja Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona, ponieważ Sąd zgodnie z treścią art. 626⁸ § 2 k.p.c. bada jedynie treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (por. wyrok SN z dnia 16 kwietnia 1948 r., C III 205/48, PN 1948, nr 9-10, s.302; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 17 listopada 2005r., IV CSK 5/05, Lex nr 186707),

a w oparciu o art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis w księdze wieczystej dokonywany jest jedynie

na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu.

Czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez Sąd pod względem formalnoprawnym i pod względem skuteczności materialnej. Oznacza to, że Sąd musi badać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być do księgi wpisane, czy wykreślone.

Zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego wyklucza zatem przeprowadzenie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń.

Badanie księgi wieczystej obejmuje istniejące wpisy w celu rozstrzygnięcia, czy prawo które ma być wpisane wywodzi się z prawa poprzednika.

Badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument stanowi uzasadnioną podstawę wpisu.

Stosownie do powyższego ograniczona została także kognicja sądu apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji rozpoznając apelację rozstrzyga jedynie, czy wpis lub jego odmowa przez Sąd Rejonowy pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej (z uzasadnienia postanowienia SN z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, Lex 187020).

Niezależnie od powyższego Sąd drugiej instancji nie ogranicza się tylko do kontroli zaskarżonego orzeczenia, lecz rozpoznaje sprawę merytorycznie tzn. rozpoznaje sprawę na podstawie stanu faktycznego ustalonego nie tylko przed sądem pierwszej instancji, ale także w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c. art. 361 § 2 k.p.c. i 391 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W niniejszej sprawie wnioskodawca (...) SI Sp. z o. o. z siedzibą w W. domagał się wpisu prawa współwłasności nieruchomości w (...) części objętej księgą wieczystą Kw. nr (...), w miejsce prawa przysługującego (...) Sp. z o. o. z siedzibą w T., a więc obowiązkiem Sądu wieczystoksięgowego, o czym była już wcześniej mowa, było zbadanie, w oparciu o art. 626⁸ § 2 k.p.c. treść księgi wieczystej i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz ustalenie, czy zbywca mógł przenieść na nabywcę prawo współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Skoro zatem z „treści księgi wieczystej” Kw. nr (...), a dokładniej jej akt (k. 768 – 769) wynika, że prawomocnym postanowieniem z 29 czerwca 2016r.

Sąd Rejonowy w Wieluniu, uchylił w całości wpis i oddalił wniosek o wpis prawa własności na rzecz (...) Sp. z o. o. z siedzibą w T., z uwagi

na nieważność umowy przeniesienia własności z 03 września 2015r, Rep.(...)

w świetle art. 58 § 1 k.c., to wskazany podmiot nie mógł przenieść na (...) SI Sp. z o. o. w W. umową z dnia 07 września 2015 roku, za nr Rep. A(...) wspomnianego prawa współwłasności, gdyż nie stał się jej właścicielem (nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet).

Dodatkowo wskazać należy, iż do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Oznacza to, że nabywca lokalu staje się jego właścicielem, dopiero z chwilą wpisu prawa własności w księdze wieczystej. Z tego względu, w realiach niniejszej sprawy, również ta okoliczność powoduje, że (...) Sp. z o. o.

z siedzibą w T. nie mógł przenieść wskazanego prawa na rzecz wnioskodawcy przed prawomocnym ujawnieniem swojego prawa w księdze wieczystej.

W przedmiotowej sprawie nie ma także zastosowania art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdyż rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna, (tak: wyrok SN z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99). Ponadto z treść w/wym. księgi wieczystej

wynika, iż współwłaścicielem w udziale (...) części nieruchomości nią objętej ujawniona jest nadal Spółdzielnia (...) w W., co także powoduje, że nie jest możliwym ujawnienie wnioskodawcy jako współwłaściciela wskazanej nieruchomości.

W tych warunkach, mając na uwadze, że Sąd może oddalić wniosek o wpis na podstawie okoliczności znanych mu urzędowo, jeśli stanowią one przeszkodę do dokonania wpisu (postanowienie SN z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7–8, poz. 138; por. także postanowienie SN z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 84/10, LEX nr 784943 z aprobuską glosą M. Rzewuskiego, Pal. 2012, nr 9–10, s. 121 oraz postanowienie SN z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, LEX nr 1129124, Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 25 lutego 2015r., III CZP 86/15, LEX nr 1991129.), to nie można zgodzić się z poglądem skarżącego, iż w sprawie doszło do naruszenia art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c., czy art. 228 § 2 k.p.c., gdyż Sąd dokonując ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie i wyciągając na ich podstawie słuszne wnioski, działał zgodnie z kognicją Sądu wieczystoksięgowego, nie przekraczając jej w żaden sposób, opierając się dodatkowo o okoliczności znane mu urzędowo, mające swoje oparcie w treści księgi wieczystej Kw. nr (...).

Dlatego też, w przedmiotowej sprawie bezsprzecznie istniała przeszkoda do dokonania wpisu prawa współwłasności na rzecz (...) SI Spółki Sp. z o. o. w W. w w/wym. księdze wieczystej (art. 626⁹ k.p.c.).

Wszystko to sprawia, że apelacja i zarzuty w niej sformułowane nie mogły podważyć skutecznie zaskarżonego rozstrzygnięcia, dlatego też Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – apelację oddalił.