

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2015 r. , w sprawie Dz.Kw.2153/15 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wnioski J. W. (1) oraz J. W. (2) o wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na wpisaniu wnioskodawców jako użytkowników wieczystych , a Skarbu Państwa jako właściciela .

Sąd Rejonowy ustalił i zważył , że księga wieczysta Kw. nr (...) jest założona dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0,5516 ha. W dziale drugim jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa zaś jako użytkownik wieczysty D. K., na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 listopada 2014 r. Rep. A nr 12128/2014. Poprzednimi użytkownikami wieczystymi byli J. W. (1) i J. W. (2) we wspólności ustawowej do 1/10 części oraz J. W. (1) do 9/10 części.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi z dnia 19 maja 2014 r., sygn. akt II 1 Co 5659/13 w drodze przysądzenia, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...), objęte księgą wieczystą (...) przeszło na rzecz „2K” A. K., D. (...) Spółka Jawna z siedzibą w Ł..

Umową sprzedaży z dnia 13 listopada 2014 r., Rep A Nr 12128/2014 Spółka (...) A. K., D. (...) Spółka Jawna z siedzibą w Ł. sprzedała prawo użytkowania wieczystego, objęte księgą wieczystą (...), D. K..

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2015 r. referendarz sądowy oddalił wnioski J. W. (1) i J. W. (2) o wpis w dziale III.

Dnia 23 lutego 2015 r. J. W. (1) i J. W. (2) złożyli skargę na przedmiotowe postanowienie, zarzucając naruszenie art. 626⁹ i art. 626⁶ § 1 k.p.c. oraz wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i rozpoznanie wniosku skarżących. W obszernym uzasadnieniu skargi skarżący wskazali, że ich wniosek o wpis do działu III ostrzeżenia był złożony wcześniej niż wniosek o wpis nowego użytkownika wieczystego z umowy sprzedaży i przysądzenia prawa użytkowania wieczystego, dlatego też korzysta z pierwszeństwa rozpoznania. W uzasadnieniu skarżący poruszyli kwestie istnienia prawa własności wobec Skarbu Państwa, a nie Gminy Ł., która jest prawowitym właścicielem nieruchomości. Postępowanie komunalizacyjne jest w toku.

Pismem procesowym z dnia 10 marca 2015 r. J. W. (2) i J. W. (1) dołączyli do akt sprawy kserokopie pisma z dnia 2 marca 2015 r. (...) Urzędu Wojewódzkiego w Ł. kierowane do Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji, stwierdzając że zostało wszczęte postępowanie w sprawie potwierdzenia nabycia z mocy prawa przez gminę M. Ł. własności nieruchomości. Z tego względu zdaniem skarżących wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym jest niezbędny, służący ochronie mienia publicznego przed kradzieżą, którą legalizację podjęto poprzez postępowanie egzekucyjne z mienia będącego własnością gminy M.- Ł..”.

Żądanie wnioskodawców J. W. (1) i J. W. (2) o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym oparte jest o dołączone do wniosku i skargi dokumenty, którymi są orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie o odszkodowanie i eksmisję oraz pismo (...) Urzędu Wojewódzkiego w Ł..

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy zadał sobie pytanie, czy mamy do czynienia z niezgodnością stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. O takiej instytucji mówi przepis art. 5 ustawy o księgach wieczystych i definiuje, czym jest taka niezgodność. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Niezgodność, o jakiej mowa, zachodzi wówczas, gdy treść wpisu nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem

materialnym. W ujęciu ogólnym niezgodność ta powstaje bądź skutkiem wadliwości wpisu, bądź w związku ze zmianami w stosunkach prawnorzeczowych, niezależnymi od wpisu w księdze wieczystej i może wynikać:

- 1) z dokonanych wpisów nieistniejącego prawa lub bez podstawy prawnej, którymi są również wykreślenia (art. 30 ustawy o k. w. h.);
- 2) ze zmian stanu prawnego nieruchomości zachodzących pozaksięgowo oraz nieodnotowanych przez wpisy.

W przedmiotowej sprawie mówimy o niezgodności powołanej w pkt 1, gdyż wnioskodawca pragnie udowodnić, iż toczy się postępowanie administracyjne w sprawie uznania prawa własności gminy M. Ł., a oni sami nie są zatem użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz toczące się wobec wnioskodawców egzekucje były niezasadne, co powoduje niezgodność ze stanem prawnym nieruchomości.

Stosownie do treści przepisu art. 10. Ust. 1 i 2 ustawy o k. w. h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

W sprawie brak jest jednak podstaw, w myśl art. 10 ust. 2 ustawy o k. w. h. do dokonania wpisu ostrzeżenia dotyczącego niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Wnioskodawca nie przedłożył Sądowi niezbędnego dokumentu, o jakim stanowi ust. 2 art. 10 do dokonania wpisu takiego ostrzeżenia. Analizując bowiem treść art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należy podnieść, że podstawą wpisu takiego ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o zabezpieczeniu. Wnioskodawca załączył zaś jedynie wyrok Sądu Najwyższego w innej sprawie oraz pismo (...) Urzędu Wojewódzkiego w Ł., co w żaden sposób nie wyczerpuje dyspozycji zawartej w powołanym przepisie.

W przedmiotowej sprawie nie doszło do zmiany właściciela nieruchomości, a tym samym do wyczerpania przesłanek określonych w art. 36 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, obligującej sąd do dokonania wpisu ostrzeżenia z urzędu o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po uprzednim otrzymaniu zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości od m. in. organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego. Nie znajduje zastosowania także przepis art. 626 § 1 k.p.c. nakładający na sąd obowiązek wpisania ostrzeżenia z urzędu, w przypadku dostrzeżenia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w celu wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Hipoteza art. 626 § 1 k.p.c. jest szersza od wskazanej w art. 36 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, obejmuje każdą niezgodność stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie dotyczy tylko zmiany właściciela nieruchomości.

Żądanie wnioskodawców J. W. (1) i J. W. (2) w zakresie wpisu ostrzeżenia, iż nie są użytkownikami wieczystymi jest bezzasadne, gdyż prawo użytkowania wieczystego jest wpisane na rzecz innej osoby fizycznej, która nabyła przedmiotowe prawo na podstawie umowy sprzedaży oraz postanowienia o przysądzeniu. W księdze wieczystej jako właściciel jest wpisany Skarb Państwa, a podważanie tytułu prawnego tego podmiotu nie może odbywać się w postępowaniu wieczystoksięgowym. Załączone przez wnioskodawców dokumenty nie stanowią podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej. W szczególności taką podstawą nie jest uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r. sygn. akt II CKN 1155/00 oddalający kasację w sprawie z powództwa J. W. (1), J. W. (2) i D. W. przeciwko Zakładom Produkcji (...) Spółdzielni Pracy w Ł. w likwidacji o odszkodowanie i eksmisję, ani pismo z dnia 2 marca 2015 r. (...) Urzędu Wojewódzkiego w Ł. kierowane do Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji. Nie stanowią one bowiem dokumentów stwierdzających, kto jest właścicielem nieruchomości. Zapatrywania prawne Sądu Najwyższego, zawarte w treści jego uzasadnienia nie wiążą Sądów wieczystoksięgowych.

Apelację od tego postanowienia złożyli wnioskodawcy. Podnieśli, iż stan faktyczny sprawy doprowadził do sytuacji, w której nie można ustalić osoby właściciela nieruchomości, co skutkuje brakiem możliwości wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro tak – zachodzi obligatoryjna przesłanka zawieszenia z urzędu postępowania o wpis ostrzeżenia. Zarzucili nieważność postępowania z tego względu, iż nie brał w nim udziału właściciel nieruchomości, którego ustalić na obecnym etapie nie można. Przywołali szereg okoliczności faktycznych dotyczących przekształceń własnościowych przedmiotowej nieruchomości. W konkluzji wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie Sądowi Rejonowemu sprawy do ponownego rozpoznawania ze wskazaniem na obowiązek zawieszenia postępowania z urzędu do czasu ustania przeszkody uniemożliwiającej wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a w konsekwencji umożliwienie rozpoznania wniosku o wpis ostrzeżenia.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja w sposób oczywisty jest bezzasadna. Przede wszystkim nie może ostać się teza skarżących, że nie można ustalić osoby właściciela przedmiotowej nieruchomości. W dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości ujawniony jest Skarb Państwa. Skarb Państwa więc posiada legitymację procesową bierną w procesie wytoczonym na podstawie przepisu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nie ma żadnych przeszkód formalnych do wytoczenia takowego powództwa. Nie zachodzi także z tych samych przyczyn w sprawie nieważność postępowania.

Apelacja, choć zauważa – pomija dwa zasadnicze elementy, które złożyły się na rozstrzygnięcie Sądu I Instancji. Po pierwsze – do wniosku nie dołączono żadnego dokumentu, który mógłby stanowić podstawę dokonania wpisu ostrzeżenia i już to jest wystarczającą przesłanką dla oddalenia wniosku, a co za tym idzie i apelacji. Po drugie – wnioskodawcy w zasadzie nie posiadają interesu prawnego w sprawie, albowiem wnoszą o dokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na wpisaniu wnioskodawców jako użytkowników wieczystych, w sytuacji gdy w księdze wieczystej jako użytkownicy wieczystości nie są ujawnieni.

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