

Sygn. akt V Ca 1475/12

POSTANOWIENIE

Dnia 9 sierpnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzanna Góral (spr.)
Sędziowie:	SSO Beata Gutkowska SSO Joanna Staszewska

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2012 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. P.

z udziałem Hotelu (...) Sp. z o.o. w W., (...) W., (...) Bank (...) A.G. z siedzibą w W., (...) C. A. z siedzibą w W. i R. N.-W. A.G. z siedzibą w W.

o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości budynkowej

na skutek apelacji uczestnika Hotelu (...) Sp. z o.o. w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla (...) w W.

z dnia 29 grudnia 2011 r. sygn. akt (...)

postanawia:

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić w całości wpisy dokonane w wyniku rozpoznania wniosku J. P. i wnioski oddalić;**
- 2. zasądza od J. P. na rzecz Hotelu (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

Sygn. akt V Ca 1475/12

UZASADNIENIE

W dniu 19 lutego 2010 roku J. P. złożyła wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości budynkowej posadowionej przy ulicy (...). (...) w W. oraz wpisanie w dziale (...) odrębnej własności nieruchomości budynkowej spełniającej warunki art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., a w dziale (...) nowoutworzonej księgi wieczystej prawa własności na rzecz wnioskodawczyni. Do przedmiotowego wniosku dołączono dokumenty w postaci: -wypisu z rejestru gruntów z dnia 2 września 2009r. ((...) (...) (...)) - dotyczącego zabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni (...) ha położonej w W. przy ulicy (...). (...), objętej księgą wieczystą (...), w którym zaznaczono, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest miasto stołeczne W., a jej

użytkownikiem wieczystym Hotele (...) Spółka z o.o. w W., -zaświadczenia z dnia 23 lipca 2009r. nr (...) ((...) (...)) wystawione przez Zastępcę Dyrektora Biura (...) Urzędu (...) W. stwierdzającego m.in., że budynek przy ul. (...). (...) spełnia warunki określone w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945r. - decyzji (...) w W. ((...)) z dnia 23 kwietnia 2008r.. - poświadczonej notarialnie kopii odpisu Decyzji Ministra Gospodarki i Budownictwa ((...) (...)-R - (...)) z dnia 24marca 1993r., -karty ewidencyjnej obiektu Hotel (...)- położonego w W. przy Al. (...).

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego dla (...) (...) uwzględnił przedmiotowy wniosek dokonując odłączenia nieruchomości budynkowej położonej w W. przy Al. (...) z księgi wieczystej Kw (...) i zakładając dla niej nową księgę wieczystą oznaczoną numerem (...) - w wyniku uznania, że dołączone do wniosku dokumenty stanowią dostateczną podstawę żądanych wpisów. Na powyższe orzeczenie skargę złożył użytkownik wieczysty gruntu opisanego w KW (...) - Hotele (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wskazując na brak przesłanek do przyjęcia by przedłożone przez wnioskodawczynię dokumenty, w szczególności zaświadczenia Prezydenta (...) W. z dnia 23 lipca 2009r oraz powołany przez wnioskodawczynię jako podstawa materialno prawna art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945r. mogły stanowić podstawę wpisu odrębnej własności nieruchomości budynkowej do księgi wieczystej.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2010 r. Sąd Rejonowy dla (...) (...) w W. utrzymał zaskarżony wpis w mocy.

Przedmiotowe postanowienie zostało w całości zaskarżone apelacjami wniesionymi przez Hotele (...) Sp. z o.o. w W. oraz uczestnika (...) C. A. z siedzibą w W. ujawnionego w dziale IV księgi wieczystej KW (...) jako wierzyciel hipoteczny.

Postanowieniem z dnia 31 maja 2011r. Sąd Okręgowy w Warszawie w/w postanowienie, zniósł postępowanie od dnia 10 września 2010 r. (z uwagi na nieważność postępowania) i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu dla (...) Mokotowa do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach w instancji odwoławczej. W motywach tego orzeczenia Sąd Okręgowy stwierdził, że postępowanie przed Sądem Rejonowy toczyło się bez udziału: (...) C. A. z siedzibą w W., (...) Z. (...)z siedzibą w W., R. N. – W. AG z siedzibą w W., skonstatował przy tym, że skoro podmioty te są wierzycielami hipotecznymi wpisanymi do KW (...), to tym samym są one uczestnikami postępowania w rozumieniu art. 626 ⁽¹⁾§ 2 k.p.c.. Zdaniem Sądu Okręgowego konsekwencją tego, że postępowanie toczyło się jednak bez udziału tych uczestników od dnia 10 września 2010 r. tj. od dnia dokonania zaskarżonego wpisu, była nieważność postępowania z powodu pozbawienia ich możliwości obrony swych praw w tymże postępowaniu. W opinii Sądu II instancji musiało to skutkować uchynieniem zaskarżonego postanowienia, zniesieniem postępowania od dnia 10 września 2010 r. i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji stosownie do treści art. 386 § 2 k.p.c.

Wobec treści postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 31 maja 2011r. Sąd Rejonowy dla (...) Mokotowa w osobie referendarza sądowego działając z urzędu, stosownie do §17 ust. pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2001r w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 122), dokonał zamknięcia księgi wieczystej (...) (k.458 zamkniętej księgi wieczystej (...)).

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy z wniosku J. P. referendarz sądowy Sądu Rejonowego dla (...) Mokotowa ponownie uwzględnił przedmiotowy wniosek dokonując odłączenia nieruchomości budynkowej położonej w W. przy Al. (...) z księgi wieczystej Kw (...) i zakładając dla niej nową księgę wieczystą oznaczoną numerem (...). W nowourządzonej księdze w dziale I –O „Oznaczenie nieruchomości”, w rubryce 1.3. (...) wpisano – województwo (...), miejscowość W., dzielnica Ś., w podrubryce 1.4.1. „Działka ewidencyjna” nie zamieszczono żadnego wpisu , a podrubryce 1.4.2 (...): w polu „dane adresowe” wpisano- Al. (...), w polu „przeznaczenie budynku” wpisano – budynek usługowo – mieszkalny, a w polu nr 13. „Przyłączenie numer księgi wieczystej” wpisano - (...). W dziale II tejże księgi jako właściciela nieruchomości ujawniono J. P., z podaniem właściwego dla niej numeru pesel, bez wskazania imion jej rodziców. Jako podstawy w/w wpisów podano: zaświadczenie z dnia 23 lipca 2009r. sygnatura (...)wskazując, że jego wystawcą jest (...) W. (k.9 KW (...)), wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 02 września 2009r.(k.8 KW (...)), wypis z rejestru gruntów z dnia 2 września 2009r.(k.7KW (...)), dekret z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) (Dz. U. Nr 50 poz. 279), kartę ewidencyjną obiektu sporządzoną w dniu 9 listopada 1994 (k.35 KW (...)). W dziale IV tejże księgi wieczystej wpisano pod numerem 1. hipotekę umowną łączną

kaucyjną w wysokości 20.000.000 euro na rzecz - (...) C. A. z siedzibą w W., pod numerem 2. hipotekę umowną łączną kaucyjną w wysokości 22.000.000 euro na rzecz - (...) Z. (...)z siedzibą w W. i pod numerem 3. Hipotekę umowną łączną kaucyjną w wysokości 20.000.000 euro na rzecz R. N. – W. AG z siedzibą w W., zaznaczając, że w/w hipoteki kaucyjne są hipotekami o równym prawie pierwszeństwa oraz , że ich wpisy przedmiotowych hipotek przeniesiono z księgi wieczystej (...) wobec odłączenia budynku i założenia dla niego nowej księgi wieczystej na podstawie art.5 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) (Dz.U. Nr 50 poz. 279). [Zawiadomienie k. 466-468 akt (...), czytelne odzwierciedlenie wpisów - odpis zupełny księgi wieczystej k. 1073-1079 akt Kw (...)] Dokonanie odłączenia przedmiotowej nieruchomości budynkowej z księgi wieczystej (...) polegało na zmianie określenia typu twej księgi poprzez zastąpienie dotychczasowego czasowego wpisu: „grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość wpisem: „ grunt oddany w użytkowanie wieczyste”, wykreśleniu z działu I-O podrubryki 1.2.4. (...) wpisów dotyczących budynku usługowo-mieszkalnego, usytuowanego przy ulicy (...). (...), zastąpieniu w dziele I SP- „ Spis praw związanych z własnością” wpisów o treści : „ wpisy dotyczące użytkowania wieczystego” i „ działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i **budynki stanowiące** odrębną nieruchomość przeznaczone na cele mieszkalno usługowe” odpowiednio wpisami: „ wpisy dotyczące użytkowania wieczystego” i „ działka gruntu w użytkowaniu wieczystym”. Jednocześnie z urzędu dokonano zmian w wpisach w dziale IV przedmiotowej księgi dotyczących trzech hipotek umownych kaucyjnych poprzez wskazanie, że są to hipoteki umowne **łączne** kaucyjne współobciążające nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla (...) (...)a prowadzi księgę wieczystą (dla budynku) (...), zaznaczając, że przedmiotowe zmiany zostały dokonane wobec odłączenia budynku i założenia dla niego nowej księgi wieczystej na podstawie art.5 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) (Dz.U. Nr 50 poz. 279). na podstawie art.5 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) (Dz.U. Nr 50 poz. 279). [czytelny odpis zupełny z księgi wieczystej (...) k. 1080-197 akt Kw (...)].

Powyższe orzeczenie referendarza sądowego zostało zaskarżone skargami wniesionym przez - Hotele (...) sp. z o.o. w W., (...) Bank (...) A.G. (uprzednio (...) Z. Ó. A.G.) z siedzibą w W., R. N.-W. A.G. z siedzibą w W., (...) C. A. z siedzibą w W.. Pierwszy z w/w skarżących podnosił m.in., że dokonanie wpisu było niezasadne, bowiem Zaświadczenie Dyrektora Biura (...) z dnia 23 lipca 2009 r. nr (...) (...) spełnieniu przez przedmiotowy budynek warunków określonych w art. 5 ww. dekretu nie jest dokumentem, o którym mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 626 (2) § 3 kpc, nie może rozstrzygać kwestii odrębnej od gruntu własności budynku, a ponadto zostało wydane przez niewłaściwy organ. Tenże skarżący, odwołując się do poglądów prezentowanych w orzecznictwie i doktrynie prawa cywilnego, że odrębnym właścicielem budynku wzniesionego na gruncie należącym do (...) W. może być w istniejącym stanie prawnym jedynie użytkownik wieczysty, którym to przymiot wnioskodawczyni nie przysługuje.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek tychże skarg, Sąd Rejonowy dla (...) Mokolowa postanowieniem z dnia 29 grudnia 2011r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis z dnia 9 września 2011r.

W motywach swojego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wyjaśnił, że po dokonanej analizie zebranego w sprawie materiału doszedł do przekonania, iż wpis jest zasadny. Wskazał, że zgodnie z § 19 i § 20 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. (Dz. U. z 2001 r., nr 102, póź. 1122) założenie księgi wieczystej dla nieruchomości dokonywane jest na podstawie wniosku, do którego należy dołączyć dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej do we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości. Stwierdził, że zaskarżony wpis został dokonany na wniosek , do którego dołączono dokumenty stanowiący podstawę wpisu, spełniające wymagania wskazane w dyspozycji wymienionych przepisów - wrysu z mapy ewidencyjnej, wypisu z rejestru gruntów sporządzonych dnia 2 września 2009 r., karty ewidencyjnej obiektu z dnia 9 listopada 1994 r., a także zaświadczenia Urzędu Miasta (...) W. z dnia 23 lipca 2009 r., nr (...) (...), stwierdzającego, iż przedmiotowa nieruchomość spełnia warunki określone w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) (Dz. U. z 1945 r., nr 50, poz. 279) i stanowi odrębną od gruntu nieruchomość, której właścicielką jest J. P.. Zaznaczył, że w myśl § 61 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów do założenia księgi wieczystej dla budynku odpowiadającego warunkom przewidzianym w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze

(...) (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279) niezbędne jest stwierdzenie właściwego organu, że budynek takim warunkom odpowiada. Zdaniem sądu pierwszej instancji takie stwierdzenia organu zostało dołączone do wniosku w formie zaświadczenia Urzędu Miasta Stołecznego W. z dnia 23 lipca 2009 r., nr (...) (...), stwierdzającego, iż przedmiotowa nieruchomość spełnia warunki określone w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) (Dz. U. z 1945 r., nr 50, poz. 279) i stanowi odrębną od gruntu nieruchomość, której właścicielką jest J. P.. Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z art. 1 w/w dekretu w celu umożliwienia racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu, w szczególności zaś szybkiego dysponowania terenami i właściwego ich wykorzystania, wszelkie grunty na obszarze (...) W. przeszły z dniem wejścia w życie niniejszego dekretu na własność gminy (...) W. oraz, że art. 5 tegoż dekretu przewidywał, iż budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy (...) W., pozostały własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Według sądu pierwszej instancji uzasadnia to przyjęcie, że kwestie własności przedmiotowego budynku, odrębnej od gruntu, rozstrzygają przepisy dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...), zaś powołane zaświadczenie Urzędu Miasta Stołecznego W. jedynie potwierdza istniejący stan prawny. W opinii tegoż sądu przedmiotowe zaświadczenie nie pretenduje zatem do miana decyzji, czy dokumentu kształtującego prawo i rozstrzygającego o odrębności budynku od gruntu, na którym budynek ten się znajduje. Jest ono jedynie oświadczeniem wiedzy organu, które korzysta z waloru dokumentu urzędowego zgodnie z art. 244 k.p.c. i stanowi dowód okoliczności w nim wskazanych. W konsekwencji zdaniem Sądu Rejonowego niezasadny jest zarzut co do tego, iż rozważane zaświadczenie nie jest dokumentem w rozumieniu art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zdaniem Sądu Rejonowego bezpodstawnym jest także zarzut pokrzywdzenia wierzycieli skoro hipoteki obciążające nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw nr (...) zostały przeniesione zgodnie z art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece do nowozałożonej księgi wieczystej. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił przy tym, że stosownie do w/w regulacji w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Zaznaczył, że hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział, a wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie.

Sąd Rejonowy stwierdził ponadto, że pozostałe zarzuty podniesione w skargach dotyczące sporu co do prawa własności przedmiotowego budynku nie nadają się do rozpoznania w niniejszym postępowaniu. Zauważył, że zgodnie z treścią art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu oraz, że rozpoznając wniosek o wpis Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Podkreślił też, że wbrew stanowisku skarżących, na mocy tego przepisu obowiązkiem Sądu wieczystoksięgowego, rozpoznającego niniejszą sprawę, było jedynie zbadanie, czy składający wniosek ma ustawowe uprawnienie do występowania z wnioskiem o wpis oraz czy forma i treść wniosku odpowiadają przepisom ustawy. Jednocześnie stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o dokonanie wpisu, nie ma prawa badać, czy zachodzą inne okoliczności. Wyjaśnił, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą więc być rozpoznawane jakiegokolwiek spory z zakresu prawa materialnego, prowadzące sąd do konkluzji, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podkreślił, że słuszność tego rodzaju zapatrywania potwierdza konsekwentna linia orzecnicza Sądu Najwyższego, w której zdecydowanie dominuje pogląd, że rozpoznając wniosek o wpis sąd bada wyłącznie treść wniosku i dołączonych do niego dokumentów, natomiast nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności z dokumentów tych wynikających (wyrok SN z dnia 16 kwietnia 1948 r., C III 205/48, postanowienie SN z dnia 12 marca 1997 r., II CKN 16/97; postanowienie SN z dnia 18 czerwca 1998 r., II CKN 822/97, wyrok SN z dnia 13 czerwca 2003r., III CKN 1155/00, uzasadnienie postanowienia SN z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02, uzasadnienie postanowienia SN z dnia 17 listopada 2005 r., IV CSK 5/05).

Zdaniem sądu pierwszej instancji zaskarżony wpis został dokonany z uwzględnieniem wymogów wynikających z prawidłowej wykładni art. 626⁸ § 2 k.p.c., jest zatem wpisem prawidłowym i wywołuje wszystkie skutki przez prawo

przewidziane. Niezależnie od powyższego sąd ten podkreślił, że ewentualna niezgodność powstała po dokonaniu wpisu nie może być usunięta w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu, lecz w postępowaniu wszczętym z powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Stwierdził również, że dopiero w takim postępowaniu nie będzie przeszkody do dokonania przez sąd samodzielnej oceny zarzutów podniesionych przez skarżących. wyraził przy tym pogląd, że dopiero orzeczenie wydane w oparciu o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może wyjaśnić ostatecznie komu przysługuje prawo własności objętego wnioskiem budynku. Odnosząc się do kwestii zasądzenia kosztów sądowych, sąd pierwszej instancji wskazał, że art. 98 kpc nie ma zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Powyższe postanowienie Sądu Rejonowego dla (...) Mokotowa z dnia 29 grudnia 2011r. zaskarżył apelacją uczestnik postępowania Hotele (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności:

- art. 365 i 366 k.p.c., w związku z treścią art. 626⁸ §2, 6 i 7 k.p.c., poprzez niezastosowanie przepisów art. 365 i 366 k.p.c. i przekroczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz nieuwzględnieniu stanu prawnego ujawnionego w KW (...) (...) w chwili złożenia wniosku, tj. tytułu własności Hotelu (...) do budynku Hotelu (...) (Hotel (...));

- 626²§3 k.p.c. w związku z art. 31. ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece („ukwh”), oraz §104 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, poprzez zastosowanie do założenia księgi w systemie informatycznym przepisu § 61 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r.;

-art. 229 oraz 244 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zaświadczenie nr (...) z dnia 23 lipca 2009 r. stwierdzające, że budynek przy Al. (...) /(...)/ spełnia warunki określone w art. 5 Dekretu oraz jest dokumentem, o którym mowa w § 61 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r., gdyby nawet przyjąć, że przepis ten ma zastosowanie do zakładania ksiąg wieczystych w systemie informatycznym;

-art.626⁹ k.p.c. polegające na dokonaniu wpisu pomimo przeszkód do jego dokonania;

- art. 520 § 2 i 3 k.p.c. poprzez brak w zaskarżonym orzeczeniu postanowienia o kosztach, wbrew treści postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział V Cywilny Odwoławczy z dnia 31 maja 2011 r. sygn. akt V Ca 1056/11;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

- art. 235 k.c. oraz art. XXXVIII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny,

a także błędne zastosowanie

-art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) ((...)) oraz art. 10 ukwh.

Wskazując na powyższe skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku J. P. z dnia 19 lutego 2010 r. o założenie odrębnej księgi wieczystej dla nieruchomości budynkowej, a tym samym uchylenie zaskarżonego wpisu polegającego na założeniu w KW (...) w całości dla budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, w wyniku odłączenia tego budynku jako części nieruchomości z księgi wieczystej (...), a także uchylenie zaskarżonego wpisu polegającego zmianie typu księgi wieczystej (...) wobec odłączenia budynku i założenia dla niego nowej księgi wieczystej K W 4 (...) (...), a nadto o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, albo o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Wnioskodawczyni wносиła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Pomimo teoretycznej poprawności rozważań sądu pierwszej instancji dotyczących zakresu kognicji w postępowaniu wieczystoksięgowy oraz trafnego powołania w tym kontekście normy zawartej w art. 626⁸ §2 k.p.c. należy stwierdzić, że sąd ten nie przeprowadził jednak we właściwy sposób badania, o którym mowa w w/w regulacji. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu; badanie formy polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymogom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika (por. art. 34 u.k.w.h.).

Zdaniem Sądu Okręgowego wnioskodawczyni J. P. w istocie nie wykazała, że jest osobą uprawnioną w rozumieniu art. 626⁽²⁾ § 5 k.p.c. do żądania wpisu na jej rzecz prawa własności w nowozałożonej księdze wieczystej. Dokumenty zgromadzone w księdze wieczystej o nr (...), jej treść oraz treść dokumentów dołączonych do wniosku z dnia 19 lutego 2010 roku nie dają podstaw do przyjęcia, że J. P. jest właścicielem jakiegokolwiek części nieruchomości, dla której prowadzona jest w/w księga wieczysta, jej użytkownikiem wieczystym lub wierzycielem, któremu przysługuje prawo, które może być wpisane do księgi wieczystej. Z dokumentów tych nie wynika również aby wnioskodawczyni L. – P. była osobą, na rzecz której ma nastąpić wpis, albowiem za taką osobę może być uznany tylko taki podmiot, który dołącza do wniosku dokument stwierdzający nabycie prawa. W ocenie Sądu Okręgowego takim dokumentem z pewnością nie jest zaświadczenie (...) (...). W. z dnia 23 lipca 2009 roku o nr (...) ((...))-17-25-08. Po pierwsze bowiem wbrew opinii Sądu Rejonowego zawiera ono jedynie oświadczenie wiedzy obejmujące między innymi wskazanie, że na gruncie dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), stanowiącym własność (...) W., znajduje się budynek Hotelu (...), który zgodnie z art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...), stanowi odrębną od gruntu nieruchomość, której właścicielką jest J. P.. Po wtóre jak słusznie podnosi skarżący uznanie, że owo zaświadczenie spełnia warunki określone w art. 5 dekretu i jest dokumentem, o którym mowa w § 61 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. było wykluczone w świetle norm zawartych w art.229 oraz 244 k.p.c.. Po trzecie zaś wypada zauważyć, że zasługujące na pełną aprobatę stanowisko Sąd Najwyższego prezentowane w uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 lutego 2011 roku sygn. akt I CSK 288/10 (publik. LEX 798230), również wykluczało przyjęcie, że tego rodzaju zaświadczenie może stanowić dowód na okoliczność, iż wnioskodawczyni w chwili składania przedmiotowego wniosku była właścicielką nieruchomości budynkowej Hotelu (...), objętej wówczas w/w księgą wieczystą, w sytuacji gdy decyzjami administracyjnymi odmówiono przyznania dotychczasowemu właścicielowi hipotecznemu K. P. prawa własności czasowej do gruntu, nawet jeżeli decyzje te następnie zostały uznane za nieważne. Jak to bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w motywach powołanego wyżej orzeczenia : „Zgodnie z art. 5 dekretu, budynki znajdujące się na gruncie, przechodzącym na własność gminy (...) W. pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Dotychczasowi właściciele nieruchomości mogli złożyć wniosek o przyznanie im na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (z czynszem lub opłatą symboliczną, art. 7 ust. 1). W razie nieprzyznania dotychczasowemu wierzycielowi gruntu takiego prawa (dzierżawy lub zabudowy) budynki, położone na gruncie, przechodziły na własność gminy, która obowiązana była wypłacić właścicielowi odpowiednie odszkodowanie (art. 8 i 9 dekretu). Odrębna własność budynku mogła być zatem zachowana, gdy b. właściciele uzyskali odpowiednie, wskazane w dekrecie prawo podmiotowe do gruntu. Zgodnie z art. 44 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce nieruchomościami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159 ze zm.), oba wspomniane w art. 7 ust. 1 dekretu prawa do gruntu przekształcone zostały ostatecznie w prawo użytkowania wieczystego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2006 r., I CSK 293/06 nie publ.). (...) Nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że stwierdzenie nieważności decyzji odmownej z dnia 24 lutego 1956 r. spowodowało skutki prawne ex tunc, wyrażające się tym, iż "dawni właściciele nieruchomości nigdy nie utracili tytułu prawnego do budynku" i tym samym "budynek od chwili wejścia w życie dekretu stanowi odrębny od punktu przedmiot własności". Należy bowiem zwrócić uwagę na cel wspomnianych przepisów dekretu z 1945 r. Otóż odrębna własność budynku (po utracie własności gruntu ex lege)

mogła być zachowana przez b. właścicieli gruntu, gdy uzyskali oni na podstawie stosownej decyzji administracyjnej prawo podmiotowe do gruntu określone w art. 7 ust. 1 dekretu przy zachowaniu odpowiedniego trybu ubiegania się o takie prawo (terminu złożenia wniosku i przesłanek ustanowienia prawa). Negatywna decyzja administracyjna (odmowa przyznania) aktualizowała skutek przewidziany w art. 8 dekretu w postaci przejścia na własność gminy także wszystkich budynków położonych na gruncie, a gmina była zobowiązana uiścić odszkodowanie za te budynki (art. 8 i 9 dekretu). Należy przyjąć, że skutki takie następowały ex lege, a decyzja odmowna stanowiła tylko przesłankę ich powstania.... Zakończenie procedury ubiegania się o prawo wieczystej dzierżawy lub prawo zabudowy odmowną decyzją administracyjną finalizowało zatem tymczasowy stan prawno-rzeczowy nieruchomości, tj. powodowało zmianę prawnego statusu budynków znajdujących się na gruncie i powrót do wyrażonej w art. 4 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) systemowej zasady superficies solo cedit. Stwierdzenie nieważności decyzji odmownej z dnia 24 lutego 1956 r. (w 2001 r.) nie mogło prowadzić zatem do sytuacji prawnorzeczowej w postaci jakby "restytucji" prawa własności budynku po stronie b. właściciela gruntów lub ich spadkobierców (...). Wypada przy tym z całą mocą podkreślić, że ani z treści księgi wieczystej o nr (...), ani też z dołączonych do wniosku dokumentów w żaden sposób nie wynika, iż J. P. jest spadkobierczynią byłego właściciela hipotecznego nieruchomości. Dokumentami potwierdzającymi następstwo prawne z tytułu dziedziczenia są postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku oraz zarejestrowane akty poświadczenia dziedziczenia. Tymczasem, żaden z tego rodzaju dokumentów w niniejszej sprawie nie został przedstawiony.

W tym stanie rzeczy, wobec istnienia przeszkody w postaci braku wykazania przez wnioskodawczynię odpowiednimi dokumentami tytułu prawnego do objętej wnioskiem nieruchomości budynkowej, przedmiotowy wniosek podlegał oddaleniu na podstawie art. 626⁹ k.p.c.. W konsekwencji orzeczenie o utrzymaniu w mocy zaskarżonego wpisu nie było prawidłowe, a sąd pierwszej instancji stosownie do art. 518¹ § 3 k.p.c. winien był rozstrzygnąć o uchyleniu zaskarżonego wpisu w całości i oddaleniu wniosku.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art.13§2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie, rozstrzygając o kosztach postępowania w instancji odwoławczej w oparciu o art. 520 § 3 k.p.c. z uwagi na wzajemną sprzeczność interesów skarżącego i oponującej co do uwzględnienia apelacji wnioskodawczyni.