

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska (spr.)

Sędziowie: SO Anna Czarnecka

SR del. Joanna Mataczyńska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2017 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. R.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. i Uniwersytetu (...)w P.

o wpis hipoteki

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 10 listopada 2016 r.

sygn. akt KW (...)

Dz. Kw. (...)

postanawia :

1. oddalić apelację;
2. kosztami postępowania odwoławczego obciążyć wnioskodawcę i uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

Anna Czarnecka Małgorzata Radomska-Stęplewska Joanna Mataczyńska

UZASADNIENIE

W dniu 03 marca 2016 r. wpłynął wniosek ((...)) J. R. o wpis w księdze wieczystej KW nr (...) hipoteki, nieprecyzujący należycie wskazanego żądania.

Postanowieniem z dnia 20 maja 2016 r. Sąd wieczystoksięgowy oddalił wniosek o wpis oraz kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę w zakresie poniesionym, uznając że opis sprawy w uzasadnieniu nie stanowi konkretnego żądania.

Od powyższego postanowienia wnioskodawca złożył apelację, żądając uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego dług norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 09 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uwzględnił apelację, wskazując że Sąd I instancji powinien przystąpić do rozpoznania wniosku z wykorzystaniem rygoru zawieszenia postępowania w celu koniecznego sprecyzowania przez wnioskodawcę żądania, albowiem sposób ujęcia żądania wniosku z dnia 03 marca 2016 r. wykluczał nadanie mu biegu i rozpoznanie. Pismem z dnia 10 października 2016 r. Sąd Rejonowy zwrócił się o sprecyzowanie żądania wniosku z dnia 01.03.2016 r. pod rygorem zawieszenia postępowania (art. 130¹ kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc oraz 126 § 1 pkt 3 kpc i art. 177 § 1 pkt 6 kpc).

Pismem z dnia 14.10.2016 r. (data wpływu 18.10.2016 r., (...)) wnioskodawca sprecyzował żądanie wniosku z dnia 01.03.2016 r. wskazując, że wpis w księdze wieczystej KW (...) ma dotyczyć hipoteki umownej kaucyjnej na kwotę 1.500.000 zł, która to hipoteka była uprzednio wpisana do księgi wieczystej KW nr (...), z której wyodrębniono KW nr (...).

Postanowieniem wydanym w dniu 10 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu w punkcie 1 oddalił wniosek, w punkcie 2 kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę w zakresie poniesionym, w punkcie 3 kosztami postępowania apelacyjnego obciążył wnioskodawcę w zakresie poniesionym (k.228).

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr (...) dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Z treści księgi wieczystej wynika, że ujawnionym właścicielem gruntu położonego w P. przy ulicy (...), obręb ewidencyjny W., gmina P. Miasto, powiat(...) P., województwo (...), oznaczonego jako działka gruntu numer (...), o obszarze 0,0765 ha jest Skarb Państwa-Prezydent Miasta P. (REGON (...)) na podstawie prawomocnego postanowienia z dnia 07 października 2005 r. Sądu Rejonowego w Poznaniu, (...)o stwierdzeniu zasiedzenia, sygn. akt III Ns 1141/04/8. Sąd ten w uzasadnieniu postanowienia wskazał, że Skarb Państwa - reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. nabył przez zasiedzenie z dniem 16 sierpnia 1984 r. własność nieruchomości stanowiącej część działki numer (...) (dawnej działki (...)), oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...), o powierzchni 0,0765 ha.

Sąd Rejonowy ustalił również, że księga wieczysta KW nr (...) została założona na skutek odłączenia nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...) z nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą KW nr (...), w której to księdze wieczystej w dziale IV wpisano w dniu 27 sierpnia 2007 r. hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 1.500.000 zł na rzecz J. R. celem zabezpieczenia zwrotu środków w ramach prowadzenia wspólnego przedsięwzięcia, na podstawie aktu ustanowienia hipoteki z dnia 02 marca 2007 r., sporządzonego w formie aktu notarialnego przez notariusza W. D. w P., Repertorium A numer (...).

Sąd przywołując treść art. 626⁸ § 2 kpc wskazał, że rozpoznając wniosek o wpis Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W myśl art. 626⁹ kpc sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do dokonania wpisu.

Sąd Rejonowy podniósł, że zasiedzenie jest instytucją prawa cywilnego, uregulowaną ogólnie w art. 172-176 k.c., prowadzącą do nabycia prawa wskutek upływu czasu. Zasiedzenie wiąże się z długotrwałym stanem wykonywania uprawnienia przez nieuprawnionego oraz niewykonywaniem uprawnień przez uprawnionego. Zasiedzenie umożliwia, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Na skutek upływu terminu zasiedzenia ex lege dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego. Zasiedzenie powoduje zmianę stosunków własnościowych oraz stwarza nowy i samoistny tytuł prawny. W wyniku upływu terminu zasiedzenia powstaje zatem nowy stosunek prawny (zasiedzenie nie powoduje naprawienia wcześniejszej wadliwej czy nieważnej czynności prawnej), a między nabywcą a dotychczas uprawnionym nie występuje następstwo prawne (brak poprzednika prawnego) i z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem, a tym samym - kto ujawniony został w księdze wieczystej jako właściciel. Zasiedzenie stanowi więc pierwotny sposób nabycia prawa podmiotowego (por. uchwała SN z dnia 20 stycznia 2010 roku III CZP 121/09, OSNC 2010/9 poz. 117).

Skutkiem zasiedzenia prawa własności nieruchomości jest zatem nabycie prawa przez posiadacza samoistnego z upływem ostatniego dnia określonego terminu oraz równoczesne wygaśnięcie prawa dotychczasowego właściciela. Skutku tego posiadacz nie może się ani zrzec, ani go zmodyfikować, albowiem powstaje on ex lege. W postanowieniu stwierdzającym zasiedzenie własności nieruchomości, które ma charakter deklaratoryjny, sąd orzeka, kto i w jakiej dacie nabył jej własność, bez względu na to, czy nabywca jest jeszcze właścicielem w chwili orzekania.

Paragraf 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów stanowi, że w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciężące na nieruchomości. Przepis ten stanowi normę wykonawczą, a celem jego jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu nieruchomości, a przez to realizacji norm materialnoprawnych (por. postanowienie SN z dnia 06 maja 2009 r., II CSK 670/08, LEX nr 512023, postanowienie SN z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, LEX nr 725030).

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji doszedł do wniosku, iż w przypadku stosowania przez Sąd § 11 ust. 2 powołanego rozporządzenia obciążenie nieruchomości musi istnieć w momencie nabycia prawa własności jej części, a wpis tego obciążenia musi być prawomocny.

Zdaniem Sądu analiza wniosku, a także treści wyżej wymienionych ksiąg wieczystych oraz znajdujących się w aktach tych ksiąg wieczystych dokumentów, w tym w szczególności odpisu prawomocnego postanowienia z dnia 07 października 2005 r. Sądu Rejonowego w Poznaniu, (...) o stwierdzeniu zasiedzenia, sygn. akt III Ns 1141/04/8, prowadzi do konkluzji, iż Skarb Państwa - Prezydent Miasta P. nabył prawo własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...) w wyniku zasiedzenia z dniem 16 sierpnia 1984 r., podczas gdy hipoteka umowna kaucyjna widniejąca w dziale IV księgi wieczystej KW nr (...) została wpisana na rzecz wnioskodawcy w dniu 27.08.2007r. (zmiana treści wpisu nastąpiła w dniu 31.05.2010r.). Skarb Państwa - Prezydent Miasta P. nabył zatem prawo własności przedmiotowej części nieruchomości, która w dacie nabycia nie była nieruchomością obciążoną, co też prawidłowo odzwierciedla treść księgi wieczystej KW nr (...). Nie ma przy tym znaczenia data założenia księgi wieczystej KW nr (...), albowiem skutek nabycia prawa własności powstaje z chwilą upływu terminu zasiedzenia ex lege.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł na podstawie art. 626⁹ kpc jak w pkt. 1 sentencji, uznając, że istnieją wyżej opisane przeszkody do dokonania wnioskowanego wpisu.

O kosztach postępowania, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono natomiast na podstawie art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd uznał, iż brak jest podstaw do odstąpienia od zasady przewidzianej w tym przepisie. Z istoty postępowania wieczystoksięgowego wynika, że nie występuje w nim kolizja interesów wnioskodawcy i uczestników. Jest to bowiem postępowanie rejestrowe, w którym nie ma możliwości rozstrzygania sporów o własność czy prowadzenia postępowania rozpoznawczego.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca J. R., zaskarżając je w całości oraz wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący wniósł również o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Apelujący zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. dalej ukwh) poprzez uznanie, że przepis ten nie ma zastosowania w sytuacji nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

2. naruszenie art. 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów z dnia 17 września 2001 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 1122) w zw. z art. 76 ust. 1 i art. 76 ust. 5 ukwłh poprzez ich niewłaściwą interpretację i w konsekwencji uznanie, że w przypadku zasiedzenia nieruchomości w dacie poprzedzającej datę ustanowienia hipoteki na nieruchomości, nieruchomość odłączana na rzecz podmiotu, który ją zasiedział nie jest obciążona hipoteką,

3. naruszenia art. 172 k.c. w zw. z przepisami oddziału 4 ukwłh poprzez ich niewłaściwą interpretację skutkującą uznaniem, że zasiedzenie nieruchomości skutkuje wygaśnięciem hipoteki na zasiedzanej części nieruchomości,

4. naruszenie art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie powagi rzeczy osądzonej z uwagi na wpis hipoteki umownej kaucyjnej dokonany w księdze wieczystej (...), z której odłączono działkę nr (...) do nowej księgi wieczystej (...),

5. bezpodstawne zastosowanie art. 626⁹ k.p.c. poprzez uznanie, że istnieją przeszkody do dokonania wpisu.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, że z art. 172 k.c. można wywnioskować, iż mimo zasiedzenia własności nieruchomości zasadniczo nie dochodzi do wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych. Stanowisko to uzasadnia charakter praw rzeczowych skutecznych erga omnes. Skuteczność tak rozumiana winna rozciągać się na każdorazowego właściciela nieruchomości będącego osobą trzecią wobec uprawnionego, bez względu na tytuł nabycia prawa własności. Za powyższym poglądem przemawia również charakter prawny hipoteki, mającej być najpewniejszą formą rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności. Na uwagę zasługuje, że przepisy nie zawierają normy prawnej, która w przypadku zmiany właściciela w drodze zasiedzenia mówiłaby o wygaśnięciu ograniczonego prawa rzeczowego.

W uchwale z dnia 8.06.1977r., sygn. akt III CZP 41/77 Sąd Najwyższy opowiedział się również za utrzymaniem hipoteki na zasiedzanej nieruchomości. Podobnie w wyroku z dnia 9.06.2006r. sygn. akt IV CSK 175/05 Sąd wskazał, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, dodatkowo wskazując, że hipoteka nie może być zniesiona w inny sposób, niż przewidziany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, a nie przewidziano w niej wygaśnięcia hipoteki z powodu zasiedzenia nieruchomości. Powyższe stanowisko zaprezentował również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.02.2013r. sygn. akt IV CSK 481/12, w którym wskazano, że rękojmia ksiąg wieczystych chroni osoby, które przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabyły własność lub inne prawo rzeczowe, nawet jeśli w czasie poprzedzającym transakcję inny podmiot nabył prawo do zasiedzenia własności nieruchomości.

Z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z 08.07.1975r sygn. akt III CZP 51/75 wynika, że z uwagi na to, że hipoteka służy zabezpieczeniu wierzytelności, w sytuacji gdy przedmiotem nabycia przez zasiedzenie jest własność nieruchomości obciążonej hipoteką, należy zapewnić utrzymanie tej hipoteki również w razie nabycia własności nieruchomości w sposób pierwotny.

W dacie ustanawiania hipoteki właścicielem nieruchomości według treści księgi wieczystej nie był Skarb Państwa. W konsekwencji nabycie przez apelującego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki na nieruchomości obejmuje nieruchomość widniejącą w księdze wieczystej w dacie powstania hipoteki, w tym również powstała na skutek podziału działki objętej księgą wieczystą (...), działkę (...) o pow. 0,0765 ha.

Skarb Państwa dysponując tytułem określającym nabycie własności nieruchomości nie dochował należytej staranności nie dokonując właściwego wpisu w księdze wieczystej lub chociażby w związku z postępowaniem o zasiedzenie nieruchomości wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej. Powyższe zaniedbania nie mogą obciążać wierzyciela hipotecznego.

Apelujący nie podziela poglądu Sądu I instancji również z tej przyczyny, że sprzeciwia się on charakterowi hipoteki i w sposób nieuzasadniony pozbawia wierzyciela hipotecznego zabezpieczenia. Aprobowanie poglądu Sądu zaburza poczucie bezpieczeństwa prawnego i czyni rękojmię wiary ksiąg wieczystych iluzoryczną. Wierzyciel działający w

zaufaniu do treści księgi wieczystej może być poprzez czynność techniczną - założenie nowej księgi wieczystej, pozbawiony przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego.

Ponadto zgoda na stosowanie podziału wierzycieli hipotecznych, na tych którzy „mieli szczęście” i dokonali wpisu hipoteki do księgi wieczystej w okresie biegu terminu zasiedzenia oraz tych, których hipoteka powstała już po upływie terminu zasiedzenia nieruchomości przez inny podmiot niż ujawniony w księdze wieczystej, nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego, moralnego czy celowościowego. Sytuacja bowiem obu wierzycieli jest identyczna w zakresie wiedzy o osobach uprawnionych do nieruchomości. Żaden z nich nie posiada wiedzy o ewentualnym zasiedzeniu nieruchomości przez inny podmiot. Nadto w świetle art. 5 ukwł tej wiedzy posiadać nie musi. Ponadto zastosowana przez Sąd I instancji wykładnia przepisów w sposób nieuprawniony faworyzuje instytucję zasiedzenia i właścicieli uzyskujących prawo własności wskutek zasiedzenia i wprowadza stan niepewności na rynku obrotu nieruchomościami.

W judykaturze przyjmuje się, że przepis § 11 ust. 2 powołanego wcześniej rozporządzenia stanowi jedynie normę wykonawczą, a jego celem jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu nieruchomości, uwzględniającego jednak realizację norm materialnoprawnych, w tym także art. 76 ust. 1 ukwł przesądzającego o powstaniu hipoteki łącznej. Innymi słowy, § 11 ust. 2 powołanego rozporządzenia jest jedynie podstawą procesową dokonania z urzędu przeniesienia do współobciążenia przedmiotowych hipotek, które powstają jednak na podstawie art. 76 ust. 1 ukwł, co wymaga uprzedniego dokonania oceny wystąpienia materialnoprawnych przesłanek określonych w tym ostatnio wymaganym przepisie w celu stwierdzenia powstania hipoteki łącznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2014-05-09, sygn. akt I CSK 327/13).

Zgodnie natomiast z art. 76 ust. 5 w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. W przedmiotowej sprawie w księdze wieczystej KW nr (...) nie widnieją żadne wzmianki, ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej w związku z postępowaniem o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa działki nr (...) o obszarze 0,0765 ha, ani roszczenia ujawnione przed powstaniem hipoteki na rzecz Skarbu Państwa w zakresie prawa własności Skarbu Państwa. Zatem zastosowanie przez Sąd przepisów art. 11 § 2 w zw. z art. 76 § 1 i 5 ukwł musi skutkować uwidocznieniem w nowej księdze wieczystej założonej dla działki nr (...) o obszarze 0,0765 ha hipoteki umownej kaucyjnej łącznej na rzecz apelującego.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania Uniwersytet (...)w P. wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach, chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej. Rozpoznając wniosek sąd bada jedynie treść i formę wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Powyższy przepis określa kognicję nie tylko sądu prowadzącego księgę wieczystą, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu; sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis lub odmowa wpisu przez sąd pierwszej instancji jest zgodny z prawem w kontekście wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 172 k.c. oraz § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów z dnia 17 września 2001 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 1122) w zw. z art. 76 ust. 1 i art. 76 ust. 5 u.k.w.h. poprzez ich niewłaściwą interpretację.

Stosownie do treści art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka łączna powstaje zatem z mocy prawa z chwilą podziału nieruchomości uprzednio obciążonej hipoteką, a sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek, w

razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, przenieść z urzędu do współobciążenia także tę hipotekę (zob. § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz. U. Nr 102, poz. 1122).

Z powyższego przepisu wynika zatem, że hipoteka łączna powstaje jedynie wówczas, gdy obciążenie hipoteką nieruchomości macierzystej miało miejsce przed podziałem tej nieruchomości, a zatem hipoteka łączna nie powstaje, gdy obciążenie nieruchomości macierzystej hipoteką nastąpiło już po podziale nieruchomości.

Zważyć przy tym trzeba, że w uchwale z dnia 13 października 2004 r. (sygn. akt III CZP 52/04) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, który Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym przedmiotową apelację w pełni podziela, że w postępowaniu o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności odłączonej części nieruchomości, sąd ocenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, czy obciążenie hipoteką macierzystej nieruchomości nastąpiło przed czy po nabyciu własności odłączonej nieruchomości przez wnioskodawcę (OSNC 2005, nr 10, poz. 167).

W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., sąd wieczystoksięgowy nie może wpisać na nieruchomości wydzielonej przez podział hipoteki łącznej, jeżeli podział nieruchomości nastąpił przed wpisaniem hipoteki na nieruchomości macierzystej, co obliгуje go do badania, kiedy nastąpił wpis hipoteki na nieruchomości macierzystej oraz kiedy nastąpił podział tej nieruchomości. Obowiązek ten dotyczy także sytuacji, w której do podziału nieruchomości doszło z mocy ustawy, jak to ma miejsce w okolicznościach przewidzianych w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Przepis ten stanowi, że nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Podstawę wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego stanowi dopiero ostateczna decyzja administracyjna, która z reguły będzie wydawana po wytyczeniu granic wydzielonej nieruchomości, co jest niezbędne dla określenia cech nieruchomości przy jej wpisywaniu do księgi wieczystej.

Taka regulacja prawna może prowadzić do sytuacji, gdy przejście własności części nieruchomości zajętej pod drogę publiczną nastąpiło z mocy prawa wcześniej niż mogło to zostać ujawnione w księdze wieczystej, a zatem sąd wieczystoksięgowy wpisujący hipotekę obciążającą całą nieruchomość macierzystą nie mógł wiedzieć o tym, że w chwili wpisu tej hipoteki dłużnik nie był już właścicielem całej nieruchomości, nie mógł więc uwzględnić tego faktu przy wpisie hipoteki. Nie może to jednak prowadzić do pozbawienia sądu w sprawie o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności odłączonej części nieruchomości, nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, możliwości badania przesłanek przewidzianych w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w tym okoliczności, kiedy nastąpił podział nieruchomości, oraz czy obciążenie macierzystej nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po jej podziale i w zależności od wyników tego badania dokonanie oceny, czy zachodzą przesłanki do stwierdzenia powstania z mocy prawa hipoteki łącznej i przeniesienia jej do nowej księgi wieczystej.

Sąd Najwyższy podkreślił przy tym, że w takiej sytuacji nie chodzi o badanie istnienia samego prawa (hipoteki) ani materialnoprawnych przesłanek jego wpisu, a jedynie o badanie ustawowych przesłanek zastosowania przez sąd wieczystoksięgowy przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

W przedmiotowej sprawie jak wynika z akt, księga wieczysta KW nr (...) została założona na skutek odłączenia nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...) z nieruchomości gruntowej, objętą księgą wieczystą KW nr (...). Podstawą zaś założenia nowej księgi wieczystej było prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 7 października 2005 r., sygn. akt III Ns 1141/04, w którym Sąd stwierdził, iż Skarb Państwa- reprezentowany przez

Prezydenta Miasta P. nabył przez zasiedzenie z dniem 16 sierpnia 1984 r. własność nieruchomości stanowiącej część działki numer (...) (dawnej działki (...)), oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...) o pow. 0,0765 ha.

Z księgi wieczystej KW (...) wynika zaś, że hipoteka umowna w kwocie 1.500.000 zł wpisana została do księgi wieczystej w dniu 27 sierpnia 2007 r. na rzecz J. R. na podstawie aktu notarialnego z dnia 2 marca 2007r. (k. 196 akt KW (...)).

Skoro hipoteka umowna została wpisana do macierzystej księgi wieczystej już po nabyciu własności odłączonej części nieruchomości przez Skarb Państwa (zasiedzenie nastąpiło w dniu 16.08.1984 r.), czyli po podziale nieruchomości macierzystej, tym samym brak było podstaw do przyjęcia, iż powstała hipoteka łączna i znajdzie w przedmiotowej sprawie zastosowanie § 11 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów z dnia 17 września 2001 r. W konsekwencji zasadnie Sąd Rejonowy uznał, iż istniały przeszkody do dokonania wpisu hipoteki. Tym samym chybiony był zarzut naruszenia art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uznanie, że przepis ten nie ma zastosowania w sytuacji nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Wskazać należy, że poza kognicją sądu wieczystoksięgowego pozostaje kwestia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd wieczystoksięgowy nie może bowiem rozstrzygać, czy istnieją przesłanki do uznania, że wnioskodawcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeli natomiast na skutek wpisu stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, to ten, kto tak twierdzi, będzie mógł dochodzić usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 u.k.w.h. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, LEX nr 519937, z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, LEX nr 590207).

Mając powyższe okoliczności na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zaś zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

Anna Czarnecka Małgorzata Radomska-Stęplewska Joanna Mataczyńska