

Sygn. akt V Ca 385/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2018 r

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Majewska Sędziowie: SO Zbigniew Podedworny

SR del. Iwona Lizakowska - Bytof

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2018 r. w Warszawie  
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa

z udziałem (...) W. oraz (...) Spółki z o.o. w W.

o wpis

na skutek apelacji uczestnika (...) Spółki z o.o. w W.

na punkt 1 postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie  
z dnia 14 grudnia 2017 r., Dz. Kw. (...), nr KW (...)  
postanawia:

1. ) oddalić apelację;
2. ) ustalić, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

SSR (del) Iwona Lizakowska-Bytof SSO Magdalena Majewska SSO Zbigniew Podedworny

Sygn. akt. V Ca 385/18

## UZASADNIENIE

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa złożyła wnioski o wykreślenie z działu II księgi wieczystej (...) właściciela (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz wpisanie jako właściciela (...) W.. Wnioskodawca powołał się na 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa.

Referendarz sądowy w dniu 28 września 2017 r. uwzględnił wniosek i dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej (...) W..

Skargę wywiodła (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W..

**Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie postanowieniem z dnia 14 grudnia 2017 r. w punkcie 1 utrzymał wpis w mocy, w punkcie 2 oddalił wnioski o zasądzenie kosztów postępowania oraz stwierdził, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

Do wniosku o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej dołączono ostateczną decyzję Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa nr (...) z dnia 4 sierpnia 2017r. w przedmiocie uchylenia decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 3 lutego 2012 r., nr (...) oraz ostateczną decyzję Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa nr (...) z dnia 4 sierpnia 2017 r, w przedmiocie uchylenia decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 1 marca 2012r., nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał, iż kognicja Sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona poprzez przepisy prawa i ściśle określona w ustawie.

Przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc określa w sposób wyczerpujący środki dowodowe, na których podstawie sąd wieczystoksięgowy ustala podstawę faktyczną swojego orzeczenia.

Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 kpc Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Natomiast zgodnie z art. 626<sup>9</sup> kpc Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania.

Ograniczona kognicja tego sądu sprowadza się do analizy formy i treści wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej w zakresie przedmiotu orzekania.

Sąd I instancji wskazał, iż stosownie do art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa ostateczna decyzja Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej oraz wpisania jako właściciela (...) W..

Przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie stosuje się.

Poprzednik prawny skarżącej nabył przedmiotową nieruchomość na mocy aktu notarialnego - umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 19 kwietnia 2012r., sporządzonego przed notariuszem w W. L. Z., Rep. (...); sporządzonego z uwzględnieniem decyzji reprivatyzacyjnych uchylonych na mocy dołączonych do niniejszego wniosku decyzji Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa.

Podstawa nabycia, w tym skutki prawne wynikające z dokumentu na podstawie, którego poprzednik prawny osoby wpisanej w księdze wieczystej nabył nieruchomość dotyczą także każdego następcy prawnego osoby wpisanej w księdze wieczystej.

Zdaniem Sądu Rejonowego dokonanie zaskarżonego wpisu prawa własności na rzecz (...) W. na mocy ostatecznej decyzji Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa nr (...) z dnia 4 sierpnia 2017r. w przedmiocie uchylenia decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 3 lutego 2012r., nr (...) oraz ostatecznej decyzji Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa nr (...) z dnia 4 sierpnia 2017 r, w przedmiocie uchylenia decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 1 marca 2012r., nr (...) wyczerpuje przesłanki zawarte w art. 40.1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa.

Sąd Rejonowy powołał się na treść postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 sierpnia 2009 r. sygn. akt I CSK 497/08, zgodnie z którym Sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem jeżeli treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy uznał, iż przedmiotowy wpis został dokonany prawidłowo, w związku z nakazem ustawowym wynikającym z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Sąd I instancji wskazał, iż nie był władny, z uwagi na swoją ograniczoną kognicję do badania, czy zaskarżony wpis dokonany został wbrew celom zabezpieczenia prokuratorskiego ujawnionego w księdze wieczystej.

W przedmiocie kosztów postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

***Apelację od postanowienia Sądu I instancji wniósł uczestnik (...) sp. z o.o, który zaskarżył orzeczenie w części utrzymującej w mocy wpis w dziale II księgi wieczystej tj. w punkcie 1 postanowienia. Apelujący Sądowi I instancji zarzucił:***

1. naruszenie prawa materialnego mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718, dalej jako „Ustawa”) polegające na wykreśleniu (utrzymaniu wpisu o wykreśleniu) z księgi wieczystej Nieruchomości wpisu własności na rzecz Skarżącej, który to wpis nie został dokonany ani na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, ani na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej,
2. naruszenia prawa materialnego mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 21 Konstytucji poprzez naruszenie prawa własności Spółki i doprowadzenie przez niezgodne z prawem działanie Sądu do wywłaszczenia Spółki,
3. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c. poprzez dokonanie wpisu (i utrzymanie wpisu) pomimo braku dołączenia do wniosku złożonego przez Komisję dokumentu mogącego stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej skutkujące bezzasadnym niezastosowaniem art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i tym samym dokonaniu a później utrzymaniu ww. wpisu w mocy,
4. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. polegające na zaniechaniu zbadania treści wniosku, dołączonego do niego dokumentu w postaci Decyzji Komisji z dnia 04.08.2017 (...), jak również zaniechaniu zbadania treści księgi wieczystej, skutkujące bezzasadnym niezastosowaniem art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i tym samym dokonaniu a później utrzymaniu ww. wpisu w mocy,
5. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w związku z art. 747 k.p.c. i w zw. z art. 755 § 1 k.p.c., polegające na nieuwzględnieniu treści księgi wieczystej nieruchomości (zakazu zbywania i obciążania Nieruchomości) skutkującym bezzasadnym niezastosowaniem art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i tym samym dokonaniu a później utrzymaniu ww. wpisu w mocy, w sytuacji gdy nieruchomość objęta jest zabezpieczeniem majątkowym w postaci zakazu zbywania i obciążania nieruchomości ujawnionym w dziale III księgi wieczystej,
6. mające wpływ na treść orzeczenia naruszenie art. 5\_ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez pogwałcenie zasady rękopisów wiary publicznej ksiąg i wieczystych, skutkujące bezzasadnym niezastosowaniem art. 626<sup>9</sup> KPC i tym samym dokonaniu, a później utrzymaniu ww. wpisu w mocy.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w części, tj. w zakresie pkt. 1 zaskarżonego postanowienia, przez uchylenie wpisu w całości i oddalenie wniosku. Ponadto apelujący wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

W treści apelacji uczestnik wniósł o przedstawienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego, wskazując potrzebę dokonania wykładni przepisów art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., w związku z art. 40 ust.1 Ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa, a mianowicie wyjaśnienia:

„Czy decyzja Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa uchylająca decyzję reprivatyzacyjną i odmawiająca ustanowienia prawa użytkowania wieczystego stanowi podstawę do wykreślenia z księgi wieczystej nieruchomości właściciela, który nie nabył własności nieruchomości ani na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej ani na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, przy jednoczesnym pozostawieniu w obrocie prawnym czynności prawnej (umowy) stanowiącej podstawę wpisu prawa własności wykreślonego właściciela. Jeżeli nie, to na jakiej podstawie w tej sytuacji Sąd Wieczystoksięgowy powinien oddalić wniosek wieczystoksięgowy?”

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu albowiem podniesione w niej zarzuty nie mogły skutkować zmianą bądź uchYLENIEM zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Okręgowy wskazuje, iż zarówno w dacie wydania decyzji przez Komisję do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa jak i w dacie złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej obowiązywała ustawa z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw. Wspomniana powyżej ustawa nowelizująca obowiązuje bowiem od dnia 14 marca 2018 r. Zgodnie z brzmieniem jej art. 5 jedynie przepisy art. 40b i art. 40c ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się także do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy niezależnie od tego, czy przed tym dniem decyzja reprivatyzacyjna stała się ostateczna, chyba że umowa wygasła wskutek odstąpienia albo wypowiedzenia przez osobę zajmującą nieruchomość (...) lub jej część, zaś zgodnie z art. 7 cyt. ustawy do postępowań toczących się przed Komisją do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Niniejsze postępowanie o wpis w księdze wieczystej dotyczy natomiast decyzji wydanych w wyniku postępowania prowadzonego przed Komisją i zakończonego przed wejściem w życie ustawy z dnia 26 stycznia 2018 r.

W dacie złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej przepis art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa brzmiał: „Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 i 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej oraz wpisania jako właściciela (...) W.. Przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie stosuje się.”

Główny zarzut apelacji dotyczy wykładni pojęcia aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej. Skarżąca prezentuje pogląd, że z aktem takim mamy do czynienia jedynie wówczas, gdy notariusz sporządzający ten akt obejmuje swoją świadomością istnienie aktu prawnego w postaci decyzji reprivatyzacyjnej przyznającej prawo własności (użytkowania wieczystego) podmiotowi, który następnie zbywa nieruchomość osobie trzeciej.

Koncepcja ta nie jest słuszna. Skutki prawnorzeczowe umowy, której przedmiotem jest przeniesienie własności nie mogą być bowiem uzależnione od wskazanych powyżej czynników subiektywnych. Wskazać należy, że notariusz jest powołany do dokonania czynności, której strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (czynności notarialnych) i nie może odmówić dokonania czynności notarialnej, która nie byłaby sprzeczna z prawem (art. 1 i 81 a contrario ustawy Prawo o notariacie). Notariusz sporządza akt notarialny, jeśli taka jest wola stron (art. 91 ww. ustawy). Jeżeli akt notarialny dotyczy czynności prawnej, akt powinien zawierać treści istotne dla tej czynności i inne stwierdzenia, których potrzeba umieszczenia w akcie notarialnym wynika z ustawy Prawo o notariacie, z przepisu szczególnego albo z woli stron (art. 92 § 3 ww. ustawy). W rezultacie notariusz nie ma obowiązku badać sposobu uzyskania tytułu własności, wobec czego wzmianka o decyzji reprivatyzacyjnej mogłaby zostać zamieszczona w akcie notarialnym jedynie wówczas, gdyby taką wolę ujawnił beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej. Skrajnie daleko idące skutki prawne wynikające z treści art. 40 ust 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie mogą być uzależnione od czynnika przypadkowego tj. oświadczeń takiego beneficjenta co do treści aktu notarialnego.

Dlatego też jedynym prawidłowym sposobem wykładni ww. pojęcia jest ten, który nadaje mu charakter obiektywny. Oznacza to, że aktem notarialnym, sporządzonym z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej jest taki akt, który dokumentuje czynność prawną, dla dokonania której ustawa przewiduje taką formę pod rygorem nieważności i która nie mogłaby zostać skutecznie dokonana bez wydania uchylonej następnie decyzji reprivatyzacyjnej.

Sąd Okręgowy wskazuje także na treść art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017r., który stanowi, iż w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić.

W niniejszym postępowaniu, do wyjaśnienia użytego w cytowanym powyżej przepisie określenia „nieodwracalne skutki prawne” zastosowanie znajduje art. 2.ww. ustawy zawierający objaśnienie pojęć ustawowych, zgodnie z którym ilekroć w ustawie jest mowa o nieodwracalnych skutkach prawnych - należy przez to rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (...) na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości (...) na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624).

W ocenie Sądu Okręgowego, fakt nabycia przez uczestnika prawa własności nieruchomości wskutek złożenia oświadczenia o objęciu udziałów i zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartych w formie aktu notarialnego (k. 24 i nast.), które to oświadczenie złożył M. M., który własność nieruchomości nabył w wyniku decyzji Zarządu Dzielnicy Ś. (...) W. nr (...) o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nabytego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, wypełnia przesłanki wskazane w art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017r. Powyższe prowadzi do wniosku, iż uprawnione było wpisanie w dziale II księgi wieczystej jako właściciela (...) W..

W postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd nie bada bowiem ochrony nabywcy nieruchomości rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikającą z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2015 r. V CSK 605/14). W tym też kontekście należy ocenić treść zdania drugiego art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przepis ten wyłączający stosowanie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece odnosi się wyłącznie do zdania pierwszego jednostki redakcyjnej przepisu. Potwierdza on jedynie, że pomimo prawomocności wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej na rzecz beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej można dokonać wpisu jego wykreślenia bez konieczności legitymowania się prawomocnym wyrokiem stwierdzającym niezgodność stanu prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przepis ten nie wyłącza natomiast możliwości wystąpienia z odpowiednim roszczeniem w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez osobę, której prawo na podstawie decyzji zostało wykreślone. Każde inne rozumienie tego przepisu

naruszałyby jej prawo gwarantowane przez art. 45 ust. 1 Konstytucji. W ramach właśnie tego procesu badać należy, czy skarżąca spółka chroniona jest rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w związku z art. 747 k.p.c. i w zw. z art. 755 § 1 k.p.c., polegający na nieuwzględnieniu treści księgi wieczystej nieruchomości, a mianowicie wpisanego w dziale III księgi wieczystej zakazu zbywania i obciążania nieruchomości, co w ocenie apelującego skutkowało bezzasadnym niezastosowaniem art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i tym samym dokonaniu, a później utrzymaniu wpisu własności mocy. W ocenie Sądu Okręgowego, powyższe zabezpieczenie dotyczy zakazu dokonywania zbywania i obciążania nieruchomości w drodze czynności cywilnoprawnych, nie zaś na skutek decyzji wydanych w przewidzianym w przepisach prawa trybie. Przeciwna interpretacja prowadziłaby do wniosku, iż w drodze wydania postanowienia o zabezpieczeniu ograniczyć można uprawnienia organów państwa do wykonywania czynności przewidzianych w przepisach regulujących ich działalność.

Przedstawiona powyżej argumentacja pozwalała na rozpoznanie apelacji bez uprzedniego przedstawienia Sądowi Najwyższemu wniosku w środku zaskarżenia zagadnienia prawnego.

W tym stanie rzeczy wywiedziony środek zaskarżenia jako niezasadny podlegał oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło zgodnie z zasadą wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c.

SSR (del) Iwona Lizakowska-Bytof SSO Magdalena Majewska SSO Zbigniew Podedworny