

UZASADNIENIE

W dniu 15 stycznia 2018 roku wpłynął do księgi wieczystej nr (...) wniosek Funduszu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o dokonanie w dziale II tej księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...).

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2018 roku, (...), Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu oddalił powyższy wniosek.

Wnioskodawca złożył skargę powyższe orzeczenie referendarza sądowego i wniósł o dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2018 roku, (...), Sąd Rejonowy w Świnoujściu oddalił wniosek o dokonanie w dziale II. księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy.

W uzasadnieniu wskazał, że wnioskodawca jako podstawę wpisu prawa własności wskazywał art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...). Wywodził z niego, że od dnia wejścia w życie ww. ustawy z mocy prawa stał się właścicielem nieruchomości, które w dniu 31 sierpnia 1997 roku stanowiły mienie Funduszu.

Sąd Rejonowy wskazał, że w myśl art. 31 u.k.w.h. wpis może być dokonany na podstawie dokumentu i nie przewidziano korzystania z innych środków dowodowych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Tymczasem wnioskodawca nie przedłożył dokumentu stwierdzającego nabycie prawa własności, stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Sąd zważył, że w wyjątkowych wypadkach wpis prawa nabytego ex lege może nastąpić na podstawie przepisu prawa, lecz tylko wtedy, gdy stwierdza nabycie prawa ex lege bez potrzeby legitymowania się przez wnioskodawcę dokumentem deklaratorywnie stwierdzającym nabycie prawa. Wpis nie następuje wprost na podstawie przepisu prawa, jeżeli zmiana stanu prawnego nieruchomości następuje ex lege, ale jest skutkiem innego zdarzenia prawnego stwierdzonego dokumentem. Wpis następuje wówczas na podstawie tego dokumentu.

Jako niezasadny uznał zarzut naruszenia art. 626¹³ § 1 k.p.c., bowiem do wniosku nie załączono dokumentów wskazujących na istnienie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, wobec czego Sąd nie znalazł podstaw do dokonania wpisu ostrzeżenia z urzędu.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji postanowienia.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca i zaskarżając postanowienie w całości, wniósł o jego zmianę, poprzez dokonanie wpisu w dziale II. księgi wieczystej, zgodnie z wnioskiem.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie:

a. art. 626⁸ § 2 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że rozpoznanie wniosku o wpis w niniejszej sprawie, wykracza poza treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, co doprowadziło do uznania, że rozpoznanie wniosku wykroczyło poza kognicję sądu wieczystoksięgowego przewidzianą w tym przepisie, podczas gdy dokonanie wpisu prawa własności w granicach wniosku złożonego przez wnioskodawcę nie wykracza poza zbadanie treści złożonego wniosku oraz treść księgi wieczystej;

b. art. 626¹³ k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w stanie faktycznym sprawy nie ma podstaw do dokonaniu z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w

księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, w którym właścicielem nieruchomości stała się Spółka, podczas gdy w okolicznościach niniejszej sprawy istniały podstawy do dokonania takiego wpisu;

c. art. 4 ust. 1 pkt 1, w zw. z art. 4 ust. 4, w zw. z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszków (...), poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że powyższe przepisy nie mogą stanowić samodzielnej podstawy wpisu prawa własności oraz nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie z uwagi na fakt, że Fundusz został wpisany jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku na podstawie umowy z dnia 31 sierpnia 1997 r. przeniesienia własności przedsiębiorstwa, podczas gdy okoliczność ta pozostaje bez znaczenia w stanie faktycznym sprawy, gdyż art. 4 ust. 1 pkt 1, w zw. z art. 4 ust. 4, w zw. z art. 2 pkt 1 ustawy, odnoszą się mienia nie do mienia Spółki, lecz mienia Funduszu, którego własność zgodnie z przepisami ustawy o mieniu spółka nabyła w dniu wejścia w życie ustawy o mieniu (...);

d. art. 31 ust. 1 u.k.w.h., poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przepisy obowiązującej ustawy o uprawnieniach do mienia Funduszków (...) stanowią podstawę do dokonania wpisu prawa własności w księdze wieczystej, a wpisanie prawa własności Spółki nie przekracza kognicji sądu wieczysto księgowego i jest uzasadnione w okolicznościach faktycznych i prawnych niniejszej sprawy.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania L. S. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym także kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy podlegała oddaleniu.

Godzi się zauważyć, iż art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa kognicję sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu wpisu przewidując, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Z treści cytowanego wyżej przepisu wynika, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona wyłącznie do badania treści wniosku oraz treści i formy dołączonych doń dokumentów. Tak zakreślona kognicja sądu odnosi się także do sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04). Zawarte w art. 626⁸ § 2 k.p.c. sformułowanie „bada jedynie” jest podkreśleniem ograniczonego charakteru kognicji sądu w tym postępowaniu, w którym sąd nie ma uprawnień ani możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, nie może więc weryfikować danych podawanych przez strony. Wyłączona jest, zatem możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2006 r., I CSK 115/06; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 207/08). Z tym jednak zastrzeżeniem, iż w ramach kognicji sądów wieczystoksięgowych mieści się badanie i kontrola czynności stanowiącej podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnej (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 446/04; a także uchwały Sądu Najwyższego z dnia 4 maja 1972 r., III CZP 25/72 i z dnia 26 czerwca 1974 r., III CZP 4/74).

W tym postępowaniu kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu) dokonywana przez Sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji jest wobec tego ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis.

W myśl art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Odnotować w tym miejscu wypada, że zgodnie z art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej

określone są w przepisach art. 31 – 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 tj. z późn. zm.; dalej u.k.w.h.) i w przepisach szczególnych.

Mając na uwadze wskazane przepisy, dokumentami takimi mogą być w szczególności akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, zaświadczenia wystawiane przez władze i urzędy w zakresie ich właściwości i kompetencji, akty stanu cywilnego, dokumenty geodezyjne i inne.

W niniejszej sprawie, co trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji, wnioskodawca do wniosku z dnia 15 stycznia 2018 roku nie załączył żadnego dokumentu, który mógłby stanowić podstawę do dokonania w dziale II księgi wieczystej nr (...) wpisu prawa własności spornej nieruchomości na rzecz Funduszu (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., co niewątpliwie stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy i uzasadniało oddalenie jego wniosku.

Analizując stanowisko zaprezentowane przez wnioskodawcę w toku tego postępowania Sąd Odwoławczy zważył, że sprowadzało się ono do twierdzenia, że w dziale II księgi wieczystej istnieje niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, bowiem wedle twierdzeń skarżącego, w wyniku wejścia w życie art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) (Dz.U. z 2015 r., poz. 1824), wnioskodawca miał nabyć z mocy prawa własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), a obecnie w księdze wieczystej jest ujawniona - jako jej właściciel inna osoba – uczestnik postępowania.

Innymi słowy, podstawy żadanego wpisu usuwającego rzekomą niezgodność w treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wnioskodawca upatrywał w treści przepisu prawa.

Zauważyć, więc należało, że w przypadku niezgodności między treścią księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustawodawca na gruncie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. przewidział, że wpis potrzebny do usunięcia owej niezgodności może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

W takim wypadku podstawę wpisu może stanowić tylko dokument wykazujący, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie jest taki, jaki ujawniono w księdze wieczystej, lecz taki, jaki wynika z tego dokumentu.

Takiego, zaś dokumentu wnioskodawca w tym postępowaniu nie przedstawił, w szczególności nie przedłożył orzeczenia sądu, którym dokonano uzgodnienia treści tejże księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez ustalenie, że Fundusz (...) spółka z o.o. w W. jest właścicielem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczystą nr (...).

Wprawdzie dopuszcza się, aby przepis prawa był podstawą wpisu do księgi wieczystej, w tym wpisu usuwającego niezgodność pomiędzy treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Jednak należy mieć na uwadze, że przepis prawa może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej tylko wtedy, gdy stwierdza nabycie ex lege prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bez ustawowego wymagania poświadczenia tego nabycia. Chodzi o przypadki, w których skutki prawne objawiają się bezpośrednio na mocy przepisu ustawy i nie jest konieczne wystąpienie dodatkowego zdarzenia wiążąco stwierdzającego powstanie tych skutków, np. wydanie decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 1993 r., III CZP 91/93; z dnia 7 maja 2009 r., III CZP 15/09; z dnia 7 października 2009 r., III CZP 69/09 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97; z dnia 6 grudnia 2000 r., III CKN 824/00 i z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1092/00).

Przykładem podstawy wpisu prawa własności na podstawie przepisu prawa bez potrzeby poświadczenia tego nabycia orzeczeniem sądu czy innym dokumentem jest art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2015 r., poz. 1438 tj. ze zm.), gdzie wprost przewidziano, że mienie gmin (...), mienie gminy W. oraz mienie powiatu (...), działających na podstawie przepisów dotychczasowych, mienie związku komunalnego (...) W., utworzonego na podstawie art. 1 ustawy, o której mowa w art. 13, a także mienie związków

komunalnych gmin (...) utworzonych na podstawie art. 6 ustawy, o której mowa w art. 13, staje się z mocy ustawy mieniem (...) W.. Przy tym w art. 20 ust. 3 wskazano, że ujawnienie w księgach wieczystych zmian wynikających z przejęcia przez (...) W. mienia, o którym mowa w ust. 1 i 2, następuje z urzędu.

Skutek w postaci nabycia prawa własności z mocy przepisu ustawy, który stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej, wywoływał również przykładowo art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. z 1950 r., nr 14, poz. 130), gdzie przewidziano, że majątek dotychczasowych związków samorządu terytorialnego z mocy prawa staje się majątkiem Państwa.

Tymczasem w przekonaniu Sądu Odwoławczego, który w tym zakresie w pełni podziela ocenę Sądu pierwszej instancji, wskazywany przez apelującego przepis art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) w żadnym razie nie może stanowić bezpośredniej podstawy do dokonania w księdze wieczystej wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy.

Ze wskazanego przepisu wynika jedynie, że z dniem wejścia w życie ustawy mienie Funduszu (...) utworzonego na podstawie ustawy z dnia 21 kwietnia 1988 r. o Funduszu Wczasów Pracowniczych (Dz. U. Nr 11, poz. 84 oraz z 1992 r. Nr 21, poz. 85), należące do Funduszu według stanu na dzień 31 sierpnia 1997 roku - staje się własnością spółki Fundusz (...) spółka z o.o., wpisanej do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...).

Brak jest w treści art. 4 ust. 1 pkt 1 lub innego przepisu ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) jednoznacznego i niebudzącego wątpliwości wskazania, że Spółka staje się właścicielem składników majątku Funduszu z mocy samego prawa z dniem wejścia w życie ustawy, a jedynie w takim przypadku nabycie prawa ex lege podlega ujawnieniu w księdze wieczystej bez poświadczenia tego nabycia.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że nawet gdyby przyjąć, iż w świetle art. 4 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy wnioskodawca z dniem 7 grudnia 2015 roku (dzień wejścia w życie ustawy) stał się właścicielem spornej nieruchomości, to i tak nie uzyskalby wpisu na swoją rzecz gdyż w dziale II księgi wieczystej wpisana jest - jako właściciel, inna osoba.

W tej sytuacji, zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpis potrzebny do usunięcia tej rzekomej niezgodności mógłby nastąpić tylko wtedy, gdyby skarżący istnienie niezgodności wykazał za pomocą stosownego orzeczenia sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

Tymczasem wnioskodawca nie przedłożył ani orzeczenia, ani innego dokumentu.

Przepis art. 10 u.k.w.h. stanowi, że 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, w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W wyniku uwzględnienia żądania określonego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. następuje obalenie przewidzianego w art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h. domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje oraz ujawnienie w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego (zob. J. Pisuliński, w: J. Pisuliński (red.), Księgi wieczyste i hipoteka, s. 254-300).

Skoro wnioskodawca nie przedłożył stosownego orzeczenia sądu uwzględniającego jego żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to choćby przyjąć, że nabył własność spornej nieruchomości na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, jego wniosek o dokonanie wpisu w dziale II. księgi wieczystej nie mógł być uwzględniony.

Dokonanie w księdze wieczystej wpisu na podstawie tylko przepisu prawa (jak zaznaczono powyżej) jest możliwe jedynie wówczas, gdy skutki prawne objawiają się bezpośrednio na mocy przepisu ustawy, a z taką sytuacją z uwagi na treść przepisu art. 4 ust. 1 pkt 1 przedmiotowej ustawy nie mieliśmy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia w tym zakresie, dlatego też - jako odpowiadające prawu, winno się ono ostać.

Jednocześnie wbrew zarzutom apelującego, nie sposób również czynić Sądowi pierwszej instancji zarzutu, że miał on dopuścić się naruszenia art. 626¹³ § 1 k.p.c., poprzez niedokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

Z jednoznacznej treści omawianego przepisu wynika, że sąd dokonuje z urzędu wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd dokonuje, zatem stosownego wpisu ostrzeżenia z urzędu, jeżeli dojdzie do przekonania, że zachodzą przesłanki, które uzasadniałyby wydanie orzeczenia uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zauważyć trzeba, iż celem powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w. i może ono nastąpić w oparciu o wszelkie dowody, zważywszy, że rozpoznawane w tym procesie żądanie zmierza do ustalenia wprost przez sąd, kto jest właścicielem nieruchomości albo czym jest przedmiotem współwłasności i w jakich częściach (tak: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 września 2009 r., V CSK 69/09 i z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11). Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 roku, V CSK 189/10, powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby niewpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być, zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne. W orzeczeniu tym przyjęto, iż ustalenia, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości, wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Tymczasem, mając na uwadze okoliczności sprawy i materiał dowodowy zaoferowany przez wnioskodawcę w toku tego postępowania, Sąd Odwoławczy uznał, że nic nie wskazuje na to, aby zaistniały podstawy do uwzględnienia powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h., gdyż w świetle twierdzeń prezentowanych przez wnioskodawcę brak jest podstaw do formułowania wniosków, iż istnieje jakakolwiek niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym spornej nieruchomości, w szczególności z uwagi na rzekomą nieważność umów, na podstawie których doszło do przeniesienia prawa własności na rzecz osoby ujawnionej w księdze wieczystej, jako właściciel nieruchomości.

Godzi się zauważyć, iż obecnie w dziale II księgi wieczystej wpisany jest uczestnik postępowania L. S..

Jak wynika z dokumentów widniejących w aktach księgi wieczystej, jego prawo użytkowania wieczystego tejże nieruchomości zostało ujawnione na podstawie umowy sprzedaży z dnia 2 września 2010 roku.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w formie aktu notarialnego z dnia 25 listopada 1997 roku (Rep. A nr 7878/97) zbył prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Następnie prawo to było zbywane na podstawie odpłatnych umów, ostatnio na rzecz uczestnika postępowania.

Wedle apelującego, umowa z dnia 25 listopada 1997 roku miałaby być nieważna, gdyż została zawarta z podmiotem ((...) spółka z o.o.), który nie był użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości.

Zauważyć jednak trzeba, że sankcją bezwzględnej nieważności, na podstawie art. 58 § 1 k.c., dotknięta jest tylko taka czynność prawna, w ramach której podmiot dokonujący jej nie respektuje ustawowej normy kompetencyjnej, określającej brak uprawnienia do jej dokonania. Brak natomiast po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela jest wadą prawną rzeczy w rozumieniu art. 556 § 2 k.c., co jednak nie powoduje nieważności umowy z mocy art. 58 k.c. (tak: Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia: 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96; 3 września 1980 r., IV CR 202/80; 5 października 2000 r., II CKN 750/99 i 7 maja 2004 r. I CK 638/03).

Dokonanie takiej czynności jest możliwe, gdyż żaden przepis wprost jej nie zakazuje. Innymi słowy, nawet gdyby przyjąć, że umowa z dnia 25 listopada 1997 roku została zawarta przez podmiot niedysponujący tytułem prawnym do nieruchomości, to umowa taka nie byłaby nieważna w świetle art. 58 § 1 k.c.

Mając na uwadze wszystko powyższe Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż nic nie wskazuje, aby istniały podstawy do uwzględnienia powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h.

Nie istnieją dostateczne podstawy do twierdzenia w okolicznościach rozpatrywanej sprawy, że wystąpiła jakakolwiek niezgodność między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, dlatego nie można czynić Sądowi pierwszej instancji zarzutu, że nie dokonał z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności, skoro nic nie przemawia za tym, że taka niezgodność istnieje.

W uzupełnieniu dodać trzeba, że przeciwko przyjęciu zaistnienia takiej niezgodności przemawia instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, uregulowana w art. 5 i następnym u.k.w.h., która co do zasady chroni nabywców działających w dobrej wierze, którzy w drodze odpłatnej czynności prawnej, nabyli prawo do nieruchomości od podmiotu ujawnionego w księdze wieczystej jako jej właściciel, czy użytkownik wieczysty.

Mając na uwadze wszystko powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w punkcie I. sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Sławomir Krajewski SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi uczestnika, wraz z odpisem apelacji;
3. przedłożyć akta sprawy za 2 miesiące, ew. wcześniej - ze skargą kasacyjną.