

**Sygn. akt II Ca 353/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak ( spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Lebowa

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 roku w Lublinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Gminy N.

z udziałem (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o wpis w dziale II księgi wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji uczestnika

od wpisu Sądu Rejonowego Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 25 stycznia 2013 roku, sygn. akt Dz. Kw 1371/13

### **postanawia:**

1) oddalić apelację;

2) oddalić wniosek Gminy N. o zasądzenie kosztów postępowania od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W..

**Sygn. akt II Ca 353/13**

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 24 października 2012r. Gmina N. żądała aby Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku dokonał wpisu w księdze wieczystej Kw (...) zgodnie z treścią dołączonego do wniosku prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie XXV C 1080/10 o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zaopatrzonego w klauzulę wykonalności ( k.33).

Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku w dniu 25 stycznia 2013r. uwzględnił wniosek i wpisał w dziale II księgi wieczystej Kw (...) wnioskodawcę jako użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości (k.45).

Apelację od powyższego wpisu złożył uczestnik postępowania. Zaskarżając wpis w całości zarzucił: naruszenie prawa materialnego tj. art.232 k.c. poprzez dokonanie wpisu prawa użytkownika wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości oraz naruszenie prawa procesowego tj. art.626<sup>9</sup> k.p.c. i art.626<sup>2</sup>§ 3 k.p.c. poprzez dokonanie wpisu pomimo zachodzącej przeszkody do wpisu polegającej na tym, że wnioskodawca nie wykazał aby wykonał świadczenie wzajemne, tj. dokonał zapłaty ceny oraz ustanowił ograniczone prawa rzeczowe, do których był zobowiązany.

Wobec zgłoszonych zarzutów apelujący wnosił o zmianę orzeczenia i oddalenie wniosku oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa według norm przepisanych (k.51).

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca Gmina N. reprezentowana przez Wójta Gminy domagała się oddalenia apelacji i „zasądzenia od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych” ( k.80-82).

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Żądanie wnioskodawcy o wpis w dziale II księgi wieczystej Kw (...) oparte jest na prawomocnym orzeczeniu sądu. W sytuacji gdy dokumentem dołączonym do wniosku, mającym stanowić podstawę wpisu, jest orzeczenie sądowe niedopuszczalne jest kontrolowanie przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym prawidłowości takiego orzeczenia ( por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1991r., III CZP 71/91, OSNCP 3/92 ). Zasada ta wynika przy tym nie tylko z utrwalonego orzecznictwa, lecz przede wszystkim z art. 365 k.p.c., stanowiącego, że orzeczenia prawomocne wiążą nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy. W okolicznościach niniejszej sprawy podstawą wpisu jest wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie XXV C 1080/10, zobowiązujący (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „pозwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. sprzedaje powodowi Gminie N. prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Niemcach, gminie N., w województwie (...), stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 900, 00 m<sup>2</sup> oraz budynek o powierzchni użytkowej 461,90 m<sup>2</sup>, znajdujący się na tej nieruchomości, stanowiący odrębny przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...) za cenę 621.500,00 zł, a powód Gmina N. oświadcza, że powyższe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz budynek stanowiący odrębny przedmiot własności za podana cenę kupuje” (k.41).

Odnosząc więc treść tego orzeczenia - zgodnie z kognicją sądu wieczystoksięgowego określoną w art.626<sup>8</sup> §2 k.p.c. - do treści wniosku i treści księgi wieczystej Kw (...) należy uznać, że postępowanie Sądu Rejonowego polegające na wykreśleniu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. jako dotychczasowego użytkownika wieczystego i w to miejsce wpisanie Gminy N. na podstawie dołączonego do wniosku tytuł wykonawczego było prawidłowe. Takie postępowanie uzasadnione jest tym, że wyrok zobowiązujący do złożenia oświadczenia woli co prawda zastępuje czynność prawną ( tu: umowę sprzedaży), ale w przypadku przeniesienia użytkowania wieczystego do wywołania skutków prawnych nie wystarczy sam akt prawny, bowiem zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przeniesienie prawa uzależnione jest od wpisu w księdze wieczystej. Wyrok nie może stwarzać jakichkolwiek skutków prawnych dalej idących niż te, które by powstawały, gdyby dłużnik dobrowolnie uczynił zadość swemu obowiązkowi. Znaczenie konstytutywne wpisu wyraża się w tym, że jego przedmiotem nie jest deklaratywne potwierdzenie stanu prawnego, ale ustanowienie, zmiana lub zniesienie stosunku prawnego. Skoro wymieniony przepis uzależnia przeniesienie prawa od wpisu w księdze wieczystej, czyni wpis przesłanką powstania prawa, to nabycie prawa następuje dopiero z chwilą wpisu. Sytuację tę ujmuje się często w ten sposób, że przed dokonaniem wpisu osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowieniu prawa, z wyjątkiem samego prawa.

Z chwilą dokonania wpisu użytkowania wieczystego na rzecz wnioskodawcy powstała jednak w księdze wieczystej Kw (...) niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym. Gmina, bowiem nie może być jednocześnie właścicielem nieruchomości ( a jest nim od momentu zawarcia ze Skarbem Państwa umowy darowizny z dnia 23 czerwca 2010r.) i użytkownikiem wieczystym. To ten aspekt zaskarżonego wpisu zdaje się zauważać skarżący, podnosząc w apelacji, że nastąpiło „naruszenie art. 232 k.c. poprzez wpis użytkowania wieczystego na rzecz właściciela”. Pomijając okoliczność, że skarżący nie wskazał, który jego zdaniem paragraf tego przepisu został naruszony, należy podnieść, że w ocenie Sądu Okręgowego w sprawie niniejszej nie doszło do naruszenia tej normy. Zgodnie z brzmieniem art.232: Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa

położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym (§1). W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków (§ 2). Cytowany przepis określa zatem co może być przedmiotem użytkowania wieczystego (nieruchomości gruntowe stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków) oraz kto może być użytkownikiem wieczystym (osoby fizyczne i osoby prawne). Jego treść nie wyklucza sytuacji jak ma miejsce w sprawie niniejszej polegającej na tym, że właścicielem nieruchomości jest jednostka samorządu terytorialnego - Gmina N. a użytkownikiem wieczystym osoba prawna - Gmina N.. Skutek takiej sytuacji normuje inny przepis, niewskazany w apelacji, mianowicie art.247 k.c. według którego: ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Co prawda ustawodawca posługuje się tu terminem: ograniczone prawo rzeczowe, niemniej jednak zastosowanie konfuzji z art. 247 k.c. jest możliwe także do użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy obciążającą nieruchomość użytkowanie wieczyste przejdzie w całości na właściciela tej nieruchomości albo jeżeli użytkownik wieczysty nabędzie własność nieruchomości obciążonej. Ponieważ zgodnie z tym przepisem prawo takie wygasa z mocy prawa sąd wieczystoksięgowy dostrzegając ten stan powinien był wpisać z urzędu ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej Kw (...) z rzeczywistym stanem prawnym stosując art.626<sup>13</sup>§1 k.p.c. Z uwagi na okoliczność, że od takiego wpisu przysługuje apelacja, sąd drugiej instancji nie mógł ze względów proceduralnych naprawić tego błędu, jednak przepis ten zezwala na dokonanie takiego ostrzeżenia sądowi pierwszej instancji w każdym czasie (sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym).

Odnosząc się do drugiego zarzutu apelacji, w którym skarżący podnosi, iż wpis został dokonany pomimo zachodzącej przeszkody polegającej na tym, że wnioskodawca nie wykazał aby wykonał świadczenie wzajemne, tj. dokonał zapłaty ceny oraz ustanowił ograniczone prawa rzeczowe, do których był zobowiązany, należy stwierdzić jego bezzasadność. Badanie tych okoliczności, które dotyczą w istocie kwestii wykonania umowy wzajemnej, leży bowiem poza granicami kognicji sądu wieczystoksięgowego. Niezależnie jednak od tego argumentu zauważyć należy, że przepisy art. 1047 k.p.c. i art. 64 k.c. wiążą z orzeczeniem zobowiązującym do złożenia oznaczonego oświadczenia woli (stwierdzającym obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli) taki skutek, jakby oświadczenie to zostało złożone z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia, a w sytuacjach, w których złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od wzajemnego świadczenia wierzyciela - z chwilą prawomocnego nadania temu orzeczeniu klauzuli wykonalności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie sygn. akt V CSK 326/08, LEX nr 619669 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 września 2012 r., sygn. akt I ACa 316/12, LEX nr 1223451). Skoro zatem wnioskodawca dołączył do wniosku prawomocny wyrok zaopatrzonej w klauzulę wykonalności to Sąd Rejonowy miał wszelkie podstawy do dokonania wpisu zgodnie z jego treścią.

Z tych względów na podstawie art.385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Wniosek Gminy N. zawarty w odpowiedzi na apelację o „zasądzenie od uczestnika kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego” nie zasługiwał na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazać należy, że postępowanie wieczystoksięgowe uregulowane jest w kodeksie postępowania cywilnego w art. od 626<sup>1</sup> do art.626<sup>13</sup> i jest postępowaniem nieprocesowym, w którym co do zasady stosowany jest w kwestii kosztów przepis art.520§1k.p.c., zgodnie z którym każdy biorący w nim udział ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Wyjątki przewidziane w art. 520 § 2 i § 3 k.p.c. nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający. Zdaniem Sądu Okręgowego w sprawie niniejszej nie występują przesłanki uzasadniające odstępstwo od reguły wyrażonej w art. 520 § 1k.p.c. Ponadto należy podnieść, że Gmina nie wykazała aby poniosła jakichkolwiek koszty postępowania związanych ze swoim udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym. Gmina jako osoba prawna czynności procesowe podejmuje przez swój organ czyli Wójta, nie była natomiast (wbrew literalnemu brzmieniu wniosku) reprezentowana przez pełnomocników, dlatego koszty zastępstwa procesowego określone w art.98§ 3 k.p.c., czy w art. 99 k.p.c. nie powstały.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.