

Sygn. akt III Ca 25/16

POSTANOWIENIE

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut – sprawozdawca

Sędzia SO Tomasz Białka

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 r. w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa - (...) w K.

przy uczestnictwie J. D., Skarbu Państwa - Starosty (...)

o wpis

na skutek apelacji uczestnika J. D.

od wpisu Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 18 listopada 2015 r. sygn. akt Dz.Kw 12411/15

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

(...)

Sygn. akt III Ca 25/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Nowym Targu Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 18 listopada 2015 r. w dziale II księgi wieczystej nr (...) na podstawie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu zawartego w akcie notarialnym Rep.A. nr (...) z dnia 12 listopada 2015 r., zastrzeżonego przy umowie sprzedaży warunkowej z dnia 14 października 2015 r., Rep. A. nr (...), wpisał jako właściciela Skarb Państwa – Starostę Powiatu (...).

Uczestnik J. D. wpis ten zaskarżył apelacją, podnosząc, że na jego mocy Starosta Powiatu (...) reprezentujący Skarb Państwa na wniosek Dyrektora (...) został wpisany jako władający stanowiącą dotychczas własność uczestnika – dz. ewid. nr (...) położoną w K., pomimo niedopełnienia obowiązku zapłaty o przejęcie w drodze pierwokupu.

W oparciu o powyższe, wniósł o przywrócenie dotychczasowego stanu własności na jego rzecz, a ewentualnie ujawnienie w księgach wieczystych faktycznych okoliczności zobowiązaniowych Skarb Państwa. W uzasadnieniu sprecyzował, że przedmiotową działkę sprzedał warunkowo K. i W. K. za cenę 12 000 zł. Cena ta, w ocenie apelującego, nie różniła się rażąco od ceny rynkowej, co zgodnie z art. 10 ust. 5 e ustawy o ochronie przyrody również przy

skorzystaniu z prawa pierwokupu powinno skutkować jej przyjęciem jako ceny nabycia. Zastosowania nie mógł tu bowiem znaleźć art. 10 ust. 5 f ustawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Podniesione w apelacji zarzuty należy uznać za nieskuteczne.

Zaskarżony wpis Sądu Rejonowego jest prawidłowy.

Zważenia wymaga, że w postępowaniu wieczystoksięgowym zakres kognicji sądu jest znacznie ograniczony. Ustawodawca zakres tej kognicji uregulował w art. 626⁸ § 2 kpc, zgodnie z którym, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wpis może być dokonany tylko na podstawie dokumentu będącego dowodem mającym znaczenie dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Przepisy szczególne określają formę, rodzaj i treść dokumentu niezbędne do powstania, zmiany treści, przeniesienia czy wygaśnięcia prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej.

W niniejszej sprawie, będący przedmiotem zaskarżenia wpis, dokonany został w oparciu o akt notarialny z dnia 12 listopada 2015 r. Rep. A. nr (...), w którym zawarte zostało oświadczenie Dyrektora (...) o skorzystaniu na rzecz Skarbu Państwa z prawa pierwokupu nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...) położonej w K., będącej przedmiotem zawartej przez apelującego w dniu 14 października 2015 r. warunkowej umowy sprzedaży.

Jak wynika z treści aktu notarialnego, wskazane prawo pierwokupu wykonane zostało w oparciu o art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2015 .1651). Zgodnie z treścią tego przepisu parkowi narodowemu przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości położonej w granicach parku narodowego na rzecz Skarbu Państwa.

Wskazania wymaga, że prawo to wykonuje się przez złożenie przez dyrektora parku narodowego oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza (art. 5 c ustawy). Oznacza to, że samo takie oświadczenie jest warunkiem koniecznym ale i zarazem wystraszającym dla nabycia prawa własności na rzecz Skarbu Państwa. Ma to natomiast o tyle istotne znaczenie w niniejszej sprawie, że za bezprzedmiotowe, pozostające poza zakresem badania Sądu wieczystoksięgowego, pozwała ocenić podnoszone w apelacji zarzuty, a które to odnoszą się do przyjętej jako podstawy umowy sprzedaży ceny nabycia. Zgodzić należy się co prawda z apelującym, że co do zasady prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży (art. 5 e), a jedynie jeżeli cena ta rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, dyrektor parku narodowego wykonujący prawo pierwokupu, może wystąpić do sądu o ustalenie tej ceny. Kwestia ceny stanowi jednak już wtórną w stosunku do samego nabycia kwestię, której Sąd wieczystoksięgowy nie może brać pod uwagę. Skoro do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze prawa pierwokupu dochodzi już przez samo złożenie oświadczenia w tym przedmiocie, to Sąd wieczystoksięgowy rozpatrując wniosek o wpis tego prawa, bada jedynie to, czy takie oświadczenie miało miejsce i czy nastąpiło w przepisanej formie. Wszelki inne kwestie pozostają poza zakresem kognicji tego Sądu.

Z tych przyczyn apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji na zasadzie art. 385 kpc i art. 13 § 2 kpc.

(...)