

Sygn. akt III Ca 296/16

POSTANOWIENIE

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut – sprawozdawca

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016 r. w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. C.

przy uczestnictwie Gminy M. Z., Ogólnokrajowej Spółdzielni (...) w W.

o wpis ostrzeżenia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 17 marca 2016 r. sygn. akt Dz.Kw 7330/15

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

Agnieszka Skrzekut Ewa Adamczyk Mieczysław H. Kamiński

Sygn. akt III Ca 296/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Zakopanem Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek A. C. o wpis ostrzeżenia

w Kw (...) o toczącym się z jego wniosku postępowaniu przed Starostą (...) o zwrot nieruchomości. Podstawę przedmiotowego wniosku stanowić miało prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem o stwierdzeniu nabycia spadku po H. z B. G. R. oraz art. 136

i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami jak również potwierdzenie złożenia wniosku o zwrot nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 23 października 2015 r. referendarz sądowy oddalił wniosek wskazując, że załączone do wniosku dokumenty nie mogą stanowić podstawy wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w księdze wieczystej.

Na powyższe orzeczenie wnioskodawca złożył skargę, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku. Ponadto załączył dokument w postaci zawiadomienia Wojewody (...) z dnia 30 października 2015 r. o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy. W dniu 20 listopada 2015 r.,

w uzupełnieniu skargi, wnioskodawca przedłożył pisma Starosty (...) z dnia 10 listopada 2015 r. informujące o toczącym się przed tym organem postępowaniu.

W ocenie Sądu Rejonowego rozpoznającego skargę na orzeczenie referendarza, wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. W jego ocenie do wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym koniecznym jest, aby sąd dysponował orzeczeniem lub innym dokumentem, z którego wynika, że taka niezgodność zachodzi. Załączone do wniosku dokumenty w postaci wniosków z dnia 1 października 2015 r. do Starosty (...) o zwrot wywłaszczonej nieruchomości oraz do Wojewody (...) o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej z dnia 20 grudnia 1966 r. nie wpływają na wpis ujawnionego w księdze wieczystej prawa własności.

Powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2010 r.

IV CSK 51/10, Sąd Rejonowy przyjął, że skoro wszczęcie postępowania administracyjnego dot. zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie wywołuje niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, to brak podstaw do wpisania ostrzeżenia z urzędu. Ponadto jeśli ustawodawca nie ustanowił w tym przypadku podstawy do wpisu ostrzeżenia na wniosek, to takie żądanie nie może być uwzględnione.

Orzeczenie oparto na treści art. 626⁹ kpc wniosek należało oddalić.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją wnioskodawca, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku i wpisanie w dziale III

Kw nr (...) ostrzeżenia o toczących się postępowaniach administracyjnych. Apelujący zarzucił, iż stanowisko Sądu I instancji jest błędne, gdyż odpisy wniosków restytucyjnych zgłoszonych do właściwych organów administracji potwierdzają wystąpienie z konkretnym roszczeniem, a treść tych wniosków uzasadnia samo roszczenie. Wniosek o wpis ostrzeżenia ma na celu wyłącznie zasygnalizowanie, że toczy się postępowanie dot. zwrotu nieruchomości, a nie zmierza do wykazania niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ujawnienie ostrzeżenia o toczących się postępowaniach ma na celu jedynie zabezpieczenie obrotu prawnego. Chodzi o powiadomienie potencjalnego nabywcy o tym, że zgłaszane są roszczenia do nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu. Podniesione w niej zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego należy uznać za prawidłowe.

Należy wyjaśnić, iż ustawodawca przewidział dwa rodzaje ostrzeżeń które mogą być ujawniane w księdze wieczystej. Pierwsze z nich na podstawie art. 10

ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpisywane na wniosek oraz drugie ujawniane z urzędu w wypadkach przewidzianych w art. 626¹³ kpc i art. 36 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Ostrzeżenie oparte na treści art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych

i hipotece jest wpisem zabezpieczającym roszczenie o usunięcie niezgodności przez wyłączenie rękojmi w zakresie objętym treścią wpisu. Wpis takiego ostrzeżenia może nastąpić tylko na podstawie orzeczenia lub postanowienia Sądu o udzieleniu zabezpieczenia, wydanych w postępowaniu procesowym albo nieprocesowym. Niesporne w niniejszej sprawie jest, iż tego rodzaju dokumentów wnioskodawca nie przedłożył, a z treści apelacji zdaje się wynikać, iż nie takiego wpisu ostrzeżenia wnioskodawca się domaga.

Z kolei zgodnie z treścią w art. 626¹³ kpc i art. 36 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ostrzeżenia podlegają wpisowi z urzędu, jeżeli sąd dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bądź jeżeli dla nieruchomości albo dla tego samego prawa rzeczowego prowadzona jest więcej niż jedna księga wieczysta. W takiej sytuacji słusznie Sąd Rejonowy wskazał, przywołując stanowisko Sądu

Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 19 sierpnia 2010r., IV CSK 51/10, że skoro wszczęcie postępowania administracyjnego dot. zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części – jeżeli stała się zbędna na cel określony w decyzji

o wywłaszczeniu – na rzecz poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego nie wywołuje niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, to brak podstawy do wpisania ostrzeżenia z urzędu. Zwrócić należy dodatkowo uwagę, iż Sąd Najwyższy jednocześnie przyjął, co Sąd Okręgowy w całości podziela, iż ustawodawca nie ustanowił w tym przypadku podstawy do wpisu ostrzeżenia na wniosek.

W świetle powyższych rozważań wnioski wnioskodawcy o wpis przedmiotowego ostrzeżenia w księdze wieczystej należało oddalić. Podnoszone

w apelacji zarzuty, a dotyczące intencji wnioskodawcy i zasadności zabezpieczenia jego interesu prawnego, z uwagi na brak stosownych przepisów umożliwiających

w okolicznościach niniejszej sprawy uwzględnienie wniosku o wpis ostrzeżenia, należy uznać za nieskuteczne.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Agnieszka Skrzekut Ewa Adamczyk Mieczysław H. Kamiński