

Sygn. akt III Ca 298/19

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H.Kamiński,

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz-Babiś – sprawozdawca,

Sędzia SO Paweł Poręba,

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2019 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Funduszu (...) Spółki z o.o. w W.

przy uczestnictwie Gminy K., A. W. i J. W.

o wpis własności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu X Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie

z dnia 4 lutego 2019 r., sygn. akt (...)

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

(...)

Sygn. akt III Ca 298/19

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2019 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie oddalił wniosek Funduszu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o wpis prawa własności gruntów i budynków składających się na nieruchomość objętą KW (...).

Sąd I instancji wskazał, że w tamt. Sądzie prowadzona jest księga wieczysta (...) dla nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,0737 ha oraz budynek przy ul. (...). W dziale II jako właściciel nieruchomości ujawnieni są A. W. i J. W. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej. Do dnia 22 września 2005 r. jako właściciel nieruchomości figurował w księdze wieczystej Fundusz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Wpis w dziale II księgi wieczystej na rzecz Funduszu (...) sp. z o.o. dokonany został w dniu 20 kwietnia 1999 r. na wniosek złożony dnia 9 października 1998 r. i na podstawie umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie i odpłatne przeniesienie własności z daty 6 października 1998 r.- (...). Umową sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki zwykłej i kaucyjnej z dnia 2 sierpnia 2005 r. zawartą przed notariuszem

M. Z. w Kancelarii Notarialnej w K. – (...) Fundusz (...) sp. z o.o. w W. sprzedał zabudowaną działkę ew. nr (...) o powierzchni 0,0737 ha S. W. (1), który nabył ją za pieniądze pochodzące z majątku osobistego.

Umową sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki z dnia 12 kwietnia 2017 r. zawartą przed notariuszem K. K. w Kancelarii Notarialnej w N.- (...) S. W. (2) sprzedał przedmiotową nieruchomości A. W. i J. W., którzy nabyli ją za środki stanowiące ich majątek wspólny. Osoby te zostały ujawnione w dziale II KW (...).

Sąd Rejonowy podał, że domagając się wpisu w dziale II KW nr (...) i ponowny wpis w tej księdze wieczystej Funduszu (...) sp. z o.o. w miejsce uczestników A. i J. W. wnioskodawca powołał się wyłącznie na przepis art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...). W myśl tego przepisu, z dniem wejścia w życie ustawy, tj. z dniem 7 grudnia 2015 r., mienie Funduszu staje się własnością Spółki. Przez mienie Funduszu - w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy - należy rozumieć przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny należące do Funduszu według stanu na dzień 31 sierpnia 1997 r.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioszek nie zasługiwał na uwzględnienie. Sąd I instancji wskazał, że Fundusz (...) utworzony został ustawą z dnia 4 lutego 1949 r. o Funduszu Wczasów Pracowniczych Komisji Centralnej Związków Zawodowych w Polsce. Na podstawie tej ustawy Fundusz był osobą prawa publicznego dysponującą własnym majątkiem oraz majątkiem Skarbu Państwa i przedsiębiorstw państwowych oddanym mu w zarząd i użytkowanie. Na mocy art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 9 maja 1997 r. o zmianie ustawy o związkach zawodowych oraz niektórych innych ustaw Fundusz (...) został zlikwidowany, a mienie tego Funduszu miało zostać przejęte przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, którą miało utworzyć (...) Związków Zawodowych. Całość mienia Funduszu miała wejść do spółki jako aport. W wyniku tej regulacji powstała spółka Fundusz (...) sp. z o.o., która wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki zlikwidowanego (...). Taka regulacja wzbudziła jednak wątpliwości natury konstytucyjnej. Wyrokiem z dnia 3 czerwca 1998 r., sygn. K 34/97, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, iż art. 7 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 9 maja 1997 r. o zmianie ustawy o związkach zawodowych oraz niektórych innych ustaw, regulujące sposób zagospodarowania mienia byłego (...), naruszają art. 2 Konstytucji, gdyż stanowią „arbitralne i rażąco niesprawiedliwe zadysponowanie majątkiem znoszonego (...) na rzecz tylko jednej organizacji związkowej, nakazując niezgodną z zasadami sprawiedliwości społecznej dystrybucję tego majątku na korzyść wyłącznie tej organizacji”. Wymienione przepisy utraciły moc obowiązującą z dniem 12 stycznia 1999 r. zgodnie z obwieszczeniem Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 grudnia 1998 r.

Stan prawny, który powstał w wyniku tego orzeczenia spowodował, iż koniecznym stało się uregulowanie stanu prawnego dotyczącego mienia pozostałego po Funduszu. Do takiego uregulowania doszło dopiero w ustawie z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...).

Po 1997 r. mienie, które stanowiło pozostałość po Funduszu było przedmiotem obrotu prawnego polegającego na zbywaniu nieruchomości byłego (...) przez Fundusz (...) sp. z o.o. w W..

Analizując przepisy ustawy z dnia 11 września 2015 r. Sąd I instancji wskazał, że należy pamiętać o celu, który ten akt prawny miał spełniać. Celem art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy było uregulowanie spornego stanu prawnego poprzez przekazanie całości mienia pozostałego po likwidacji (...) spółce, której udziałowcem będzie tym razem nie samo (...), lecz wszystkie reprezentatywne organizacje związkowe. Celem ustawy nie było uznanie za niebyłe wszelkich czynności prawnych przenoszących własność, które podjęła spółka między 1997 a 2015 rokiem, a jedynie wskazanie, że majątek, który należał do Funduszu przed jego likwidacją przeszedł na tę spółkę. Nie sposób uznać, że ustawa ma na celu przywrócenie własności całości majątku, którego właścicielem w dniu 31 sierpnia 1997 r. był Fundusz (...).

Dalej Sąd Rejonowy podniósł, że w polskim porządku prawnym wszystkie przepisy prawne powinny być wykładane w sposób prokonstytucyjny. Zgodnie z postanowieniem TK z dnia 27 lutego 2018r., sygn. P 31/06 sądy powinny najpierw dokonywać wykładni ustaw w zgodzie z Konstytucją, a dopiero gdy te zbiegu zakończą się niepowodzeniem powstaje możliwość przedstawienia Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego. W ocenie Sądu I instancji prokonstytucyjna wykładnia przepisów ustawy z dnia 11 września 2015 r., a zwłaszcza art. 4 ust. 1 pkt 1 tej ustawy

proceedzi do wniosku, że nie mogło dojść do zmiany właściciela przedmiotowej nieruchomości z dniem wejścia w życie ustawy. Interpretacja przedstawiona przez wnioskodawcę w treści wniosku oraz w jego piśmie z dnia 31 września 2017 r. jest, zdaniem Sądu Rejonowego, niezgodna z Konstytucją. Gdyby doszło do powrotu stosunków własnościowych istniejących w dniu 31 sierpnia 1997 r. ustawie nadana zostałaby moc wsteczna. Zgodnie z orzeczeniem TK z dnia 28 maja 1986 r., sygn. U 1/86 zasada niedziałania prawa wstecz wywodzona jest z zasady demokratycznego państwa prawnego i stanowi podstawową zasadę porządku prawnego. Znajduje ona oparcie w takich wartościach, jak bezpieczeństwo prawne i pewność obrotu prawnego oraz poszanowanie praw nabytych. Odstąpić można od niej wyjątkowo i tylko z ważnych powodów, które w przedmiotowej sprawie nie nastąpiły.

Powołując się na art. 64 ust. 1 i art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej Sąd I instancji stwierdził, że nie można ustawą ani jej odpowiednią interpretacją nikogo pozbawić prawa własności, które nabył w dobrej wierze oraz w zgodzie z przepisami prawa. Regulacja ta jest ściśle związana z zasadą ochrony praw słusznie nabytych, która wywodzona jest z zasady demokratycznego państwa prawnego określonej w art. 2 Konstytucji.

W ocenie Sądu Rejonowego z powyższych z względów uwzględnienie żądania wniosku prowadziłoby do naruszenia zasad i gwarancji konstytucyjnych przysługujących obywatelom państwa prawnego.

Ponadto Sąd I instancji zauważył, że wnioskodawca nie przedłożył dokumentów, z których wynika, iż przedmiotowa nieruchomość należała do mienia Funduszu (...) według stanu na dzień 31 sierpnia 1997 r. Z treści wpisu do księgi wieczystej wynika, iż wpis na rzecz wnioskodawcy nastąpił dopiero z dniem 20 kwietnia 1999 r. Wcześniej natomiast jako właściciel nieruchomości wpisany był Skarb Państwa.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie zachodzi ponadto niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym, zatem nie ma podstaw do wpisu ostrzeżenia w oparciu o przepis art. 626¹³ §1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją powód, zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj.:

) art. 626⁹ k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że w sprawie zaszła przeszkoda do dokonania żądanego wpisu w księdze wieczystej, w sytuacji gdy w sprawie zaistniały przesłanki do dokonania wpisu prawa własności na rzecz Funduszu (...) sp. z o.o. na mocy ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszków (...),

) alternatywnie, z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia powyższego zarzutu naruszenie art. 626¹³ k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że w stanie faktycznym sprawy nie ma podstaw do dokonania z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości 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,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

) art. 4 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszków (...) poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepisy ustawy o mieniu (...) nie mają zastosowania do stanu faktycznego zaistniałego w niniejszej sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że art. 4 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy nie przyznaje Spółce prawa własności do nieruchomości i tym samym Spółka nie jest obecnie właścicielem przedmiotowej nieruchomości,

) art. 44 k.c. w zw. z art. 2 pkt 1 ustawy o mieniu (...) poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że do „mienia” Funduszu (...) nie można zastosować przepisów o użytkowaniu wieczystym, w sytuacji gdy wnioskodawca na dzień 31 sierpnia 1997 r. był użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, a pojęcie „mienie

Funduszu” zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o mieniu (...) jako przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c., które należało do Spółki w dniu 31 sierpnia 1997 r.,

) art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1962 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przepisy obowiązującej ustawy stanowią podstawę do dokonania wpisu prawa własności w księdze wieczystej, a wpisanie prawa własności Spółki nie przekracza kognicji Sądu wieczystoksięgowego.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu w księdze wieczystej zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ zarzuty w niej zawarte są niezasadne.

Na wstępie należy stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego nie są precyzyjne i wymagają uzupełnienia. Z akt i dokumentów księgi wieczystej nr (...) wynika, że Fundusz (...) spółka z o.o. figurowała w ww. księdze jako wieczysty użytkownik działki (...) i właściciel budynku do 2005 r. na podstawie umowy z 6 października 1998 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku zawartej przez ww. Fundusz z Gminą U. K., która z kolei nabyła własność ww. nieruchomości w oparciu o decyzję komunalizacyjną. W dniu 2 sierpnia 2005r. Fundusz (...) spółka z o.o. sprzedała prawo wieczystego użytkowania działki (...) wraz z prawem własności budynku i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość za 800 000 zł na rzecz S. W. (1). W dniu 9 grudnia 2011r. S. W. (1) na podstawie umowy sprzedaży kupił własność działki (...) od Gminy K. za 49 350 zł. Z kolei 12 kwietnia 2017 r. S. W. (1) sprzedał własność ww. działki A. i J. W. za 1 460 000 zł.

Przed odniesieniem się do zarzutów apelacji należy przypomnieć, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczony. Zgodnie z treścią art. 626⁸ § 1 k.p.c., wpis w księdze wieczystej jest dokonywany tylko na wniosek i w jego granicach, które wyznacza żądanie wniosku i jego podstawa faktyczna. Stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., zakreślającego kognicję sądu rozpoznającego wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Tak zakreślona kognicja sądu odnosi się również do sądu drugiej instancji, rozpoznającego apelację (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., sygn. III CKN 354/00, LEX nr 48099; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2005 r., sygn. II CK 781/04, LEX nr 187020). Czynności sądu odwoławczego ograniczają się zatem do oceny, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej wpis, bądź jego odmowa przez Sąd I instancji była uzasadniona.

Zgodnie z art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Jak zaś stanowi art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Dokumenty takie określone zostały w przepisach art. 31- 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak i w przepisach szczególnych.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca do wniosku o wpis nie załączył żadnego dokumentu, który mógłby stanowić podstawę do dokonania w dziale II księgi wieczystej nr (...) wpisu na jego rzecz prawa własności spornej nieruchomości. W piśmie przewodnim do wniosku z dnia 21 grudnia 2018 r. wnioskodawca wskazywał, że nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) według stanu na dzień 31 sierpnia 1997 r. stanowiła przedmiot prawa własności Funduszu, a znajdujące się na tej nieruchomości gruntowej budynki stanowiły własność Funduszu i z tego względu wchodziły w skład mienia Funduszu. Następnie wnioskodawca powołał się na treść art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) (dalej jako ustawa), który jego zdaniem stanowi wystarczającą podstawę do wpisu.

W apelacji wnioskodawca nieco zmienia swoje twierdzenia podnosząc, że Fundusz (...) w dacie 31 sierpnia 1997 r. był użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości oraz właścicielem usytuowanego nań budynku, nadal

jednakże utrzymując, że ww. fakty uzasadniają nabycie własności w trybie ww. ustawy i bezpośrednio w oparciu o jej zapisy.

W tym miejscu należy podkreślić, że żadne z ww. twierdzeń faktycznych nie zostało wykazane. Jak już wyżej wspomniano z akt i dokumentów księgi wieczystej wynika niezbicie, że na datę 31 sierpnia 1997 r. właścicielem spornej nieruchomości była Gmina K. i w dacie tej nie istniało prawo wieczystego użytkowania na rzecz jakiegokolwiek podmiotu. Prawo wieczystego użytkowania działki (...) i prawo własności budynku na niej posadowionego powstało na rzecz Funduszu (...) spółki z o.o. dopiero w październiku 1998r. Przedmiotowym prawem Fundusz odpłatnie zadysponował w 2005 r. na rzecz osoby fizycznej, która wykupiła własność działki od Gminy a następnie sprzedała nieruchomość aktualnym właścicielom.

W tym stanie faktycznym w ocenie Sądu Okręgowego brak jakichkolwiek podstaw prawnych do wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy.

Polski system prawny wprowadza przypadki, gdy podstawą wpisu prawa do księgi wieczystej jest przepis prawa, ale podkreślić trzeba, że jest to możliwe tylko wtedy, gdy przepis taki wyraźnie stwierdza nabycie ex lege prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej i jednocześnie nie wymaga poświadczenia tego nabycia mocą decyzji sądu czy organu administracji. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1997 r., sygn. II CKN 216/97). 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.

Zauważyć trzeba, że przepisy mogące stanowić podstawę wpisu, spełniające wymóg nabycia ex lege, mogą występować w dwóch postaciach (por. Mysiak Piotr, Podstawa wpisu do księgi wieczystej, opubl. Rejent 2006/7-8/157).

Po pierwsze przepis taki określa jedynie ogólnie, jakiego rodzaju nieruchomości określony podmiot nabywa. W takim przypadku z księgi wieczystej musi wynikać, że są to nieruchomości tego rodzaju, a brak tego określenia spowoduje niemożność dokonania wpisu, przepis nie będzie wówczas wystarczający. Przykładowo zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy mienie gmin (...), mienie gminy W. oraz mienie powiatu (...) działających na podstawie przepisów dotychczasowych [...] staje się z mocy ustawy mieniem (...) W.. Przepis ten może stanowić podstawę wpisu tylko wtedy, gdy jeden ze wskazanych w nim podmiotów jest wpisany do księgi wieczystej jako uprawniony, w przeciwnym wypadku należy wykazać uprawnienie tego podmiotu.

Drugi rodzaj przepisów wskazuje wprost wszelkie niezbędne dane, poprzez wskazanie zarówno ściśle określonej nieruchomości, jak również ściśle określonego podmiotu stającego się właścicielem. W takiej sytuacji zupełnie bez znaczenia pozostaje to, co jest wpisane w księdze wieczystej i to, czy jest ona prowadzona. Uściślony w taki sposób przepis może stać się wystarczającą podstawą wpisu, bez konieczności dołączania innych dokumentów. Przykładem takiego przepisu jest art. 36 ustawy z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Methodystycznego w Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którym „Przywraca się K. jako całości własność zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna gruntu nr (...) o powierzchni 1211 m², w obrębie 145, objętej księgą wieczystą Kw nr (...), w stanie wolnym od obciążeń oraz roszczeń z tytułu wszelkich nakładów poniesionych przez jej dotychczasowych użytkowników. Dodatkowo art. 39 tej ustawy stanowi, że przytoczony wyżej przepis stanowi podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i ewidencji gruntów.

W ocenie Sądu Okręgowego art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o uprawnieniach do mienia Funduszu nie spełnia wskazanych wyżej wymogów określoności. 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 nie budzącego wątpliwości wskazania, że Spółka staje się właścicielem składników majątku Funduszu z mocy samego prawa z dniem wejścia w życie ustawy. Ogólnikowość i lakoniczność tego przepisu nie pozwala na przyjęcie, że celem ustawodawcy było odwrócenie skutków prawnych z przeszłości i proste wygaszenie stosunków prawnych ukształtowanych na przestrzeni kilkunastu lat.

Przyjęcie, że art. 4 ust. 1 pkt 1 może stanowić podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej oznaczałoby, że przepis ten stanowi swoisty akt wywłaszczenia, czego nie sposób pogodzić z konstytucyjnymi zasadami ochrony praw

nabytych i ochrony własności. Nieruchomość objęta wnioskiem o wpis była bowiem przedmiotem obrotu i związane z nią prawa majątkowe zostały skutecznie nabyte przez osoby trzecie w drodze odpłatnych czynności prawnych. Nie sposób nie zauważyć, że to właśnie Fundusz (...) Spółka z o.o., dokonywała ich zbywania, uzyskując z tego tytułu korzyści majątkowe. Przyznanie teraz Spółce własności takich nieruchomości doprowadziłoby niejako do jej podwójnego wzbogacenia, przy jednoczesnym całkowitym pominięciu praw i interesów podmiotów będących jej aktualnymi pełnoprawnymi właścicielami.

W takich okolicznościach słusznie Sąd Rejonowy powołał się na konieczność prokonstytucyjnej interpretacji art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o uprawnieniach do mienia Funduszu. To bowiem przepisy konstytucyjne winny narzucać sposób i kierunek wykładni postanowień zawartych w innych aktach normatywnych.

Zgodnie z art. 21 Konstytucji Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, zaś wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 maja 2001 r., sygn. K 5/01 stwierdził, że określona w art. 21 ust. 2 Konstytucji instytucja wywłaszczenia należy do sfery prawa publicznego i obejmuje przede wszystkim przymusowe wyzucie z własności na rzecz Skarbu Państwa lub innego podmiotu prawa publicznego. Różnego zaś rodzaju unormowania z dziedziny prawa prywatnego, przewidujące przejście prawa własności wbrew woli uprawnionego na inną osobę lub osoby, nie powinny być oceniane w świetle konstytucyjnej regulacji dotyczącej instytucji wywłaszczenia. Stwierdzenie to nie oznacza jednak, że treść tego przepisu powinna pozostawać bez znaczenia dla interpretacji art. 64 Konstytucji, a przede wszystkim określenia warunków dopuszczalności pozbawienia własności na rzecz podmiotu prawa prywatnego.

Dalej Trybunał wskazał, że zasada równej dla wszystkich ochrony własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji) i zakaz naruszania istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 zdanie 2 Konstytucji), interpretowane z uwzględnieniem zasady słusznego odszkodowania obowiązującej w przypadku wywłaszczenia na cele publiczne (art. 21 ust. 2 Konstytucji), nakazują przyjęcie, iż również w przypadku rozstrzygnięć ustawodawczych, przewidujących przejście własności między podmiotami prywatnoprawnymi wbrew woli właściciela, obowiązywać powinno założenie spełnienia świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność. Należy bowiem założyć, iż ustawowa ingerencja w prawo własności, niezależnie od tego, czy dokonywana jest w związku z koniecznością realizacji celów publicznych, czy też w interesie indywidualnym, podlegać powinna do pewnego stopnia jednolitym założeniom. Z punktu widzenia właściciela i ochrony jego praw kwestią zasadniczą jest sankcjonowana przez państwo ingerencja w jego prawa majątkowe, natomiast sprawą dalszą (choć oczywiście również nie bez znaczenia) jest to, w czym interesie leży ta ingerencja. Stąd też nie można generalnie zakładać, że ingerencja organów władzy publicznej w prawo własności dokonana na rzecz osób prywatnych podlega mniejszym czy też "łagodniejszym" rygorom konstytucyjnym niż ingerencja dokonana na rzecz Państwa i w interesie publicznym.

W tych ramach konstytucyjne pojęcie wywłaszczenia odnieść należy do każdego przymusowego odjęcia własności, bez względu na jego formę. Obok więc odjęć własności dokonywanych w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych (co w prawie administracyjnym wyczerpuje pojęcie wywłaszczenia), za wywłaszczenie uznawać też należy odjęcie własności dokonane mocą ustawy odnoszącej się do abstrakcyjnie określonego kręgu podmiotów (wyrok TK z 14 marca 2000 r., sygn. P 5/99). Pociąga to za sobą dwojakiego rodzaju konsekwencje.

Z jednej strony oznacza to, że konstytucyjnie dopuszczalne jest dokonywanie odjęcia własności w inny sposób niż na drodze indywidualnych decyzji administracyjnych. Trybunał zastrzegł jednak, iż nie oznacza to uznania pełnej dowolności ustawodawcy w sięganiu po różne formy pozbawienia własności (P 5/99). Pamiętać zwłaszcza trzeba, że tylko indywidualna droga odjęcia własności umożliwia zapewnienie gwarancji proceduralnych, zwłaszcza prawa do sądu. Wydaje się więc, że dopuszczalność ustawowego odjęcia własności określonej grupie podmiotów zależy od wykazania, że zastosowanie takiej formy było uzasadnione. Z drugiej – oznacza to, że do odjęcia własności w inny sposób niż w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych stosują się wszystkie przesłanki i gwarancje,

które dla „wywłaszczenia” przewiduje art. 21 ust. 2 (por. Garlicki Leszek (red.), Zubik Marek (red.), Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz. Tom I, wyd. II).

Powyższych standardów w żadnej mierze nie realizuje ustawa o uprawnieniach do mienia Funduszu.

Podkreślenia wymaga, że w żadnym artykule ustawy z 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) nie zapisano, że z dniem wejścia w życie ustawy osoby trzecie, które nabyły od Funduszu (...) spółki z o.o. prawo własności składników mienia Funduszu tracą te prawa a wpisy na ich rzecz podlegają wykreśleniu z księgi wieczystej. W ocenie Sądu Okręgowego, gdyby rzeczywiście takie było zamierzenie ustawodawcy to w ustawie znalazłyby się podobne zapisy (por. art. 4 ust 1 pkt 3. I ust. 2 ustawy dotyczące udziałów w spółce).

Przyjęcie interpretacji art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy zgodnej ze stanowiskiem skarżącego oznaczałoby usankcjonowanie mechanizmu pozbawienia chronionego konstytucyjnie prawa własności, który to mechanizm jest oczywiście niekonstytucyjny, niesprawiedliwy i niedopuszczalny w demokratycznym państwie prawnym.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że zgodnie z art. 2 pkt 1. ustawy z 11 września 2015r. o uprawnieniach do mienia Funduszu (...) mienie Funduszu to przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.) należące do Funduszu (utworzonego na podstawie ustawy z dnia 21 kwietnia 1988 r. o Funduszu Wczasów Pracowniczych) według stanu na dzień 31 sierpnia 1997 r.; Zgodnie z definicją przedsiębiorstwa zawartą w Kodeksie cywilnym przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej. Obejmuje ono w szczególności: 1) oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa); 2) własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości; 3) prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych; 4) wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne; 5) koncesje, licencje i zezwolenia; 6) patenty i inne prawa własności przemysłowej; 7) majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne; 8) tajemnice przedsiębiorstwa; 9) księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie zaś z art. 55² k.c. czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Z powyższego wynika, że przedsiębiorstwo to zespół różnych praw, które cechuje to, że łącznie mogą stanowić przedmiot jednej czynności prawnej. Skoro zgodnie z art. 4 ust 1 ww. ustawy z dniem jej wejścia w życie mienie Funduszu staje się własnością Spółki a w skład tego mienia wchodzi przedsiębiorstwo składające się z różnych praw, to zapisów ustawy nie można interpretować w taki sposób jak chciałby apelujący, czyli, że każdy składnik mienia Funduszu według stanu na dzień 31 sierpnia 1997 r. staje się własnością Spółki. Interpretacja taka w praktyce oznaczałaby, że własnością Spółki stałyby się nie tylko nieruchomości, które w podanej dacie stanowiły własność Funduszu, ale także nieruchomości, z których Fundusz korzystał na podstawie ograniczonego prawa rzeczowego lub na podstawie praw obligacyjnych albo był tylko ich posiadaczem. Nie trzeba szeroko uzasadniać, że taka interpretacja prawa nie ma żadnego uzasadnienia. Ponownie trzeba podkreślić, że w niniejszej sprawie apelujący nie przedstawił żadnego dowodu na to, że w istotnej dacie 31 sierpnia 1997r. działka objęta wnioskiem stanowiła własność Funduszu (...) a nawet nie wykazał, że w dacie tej Fundusz był jej wieczystym użytkownikiem.

Odnosząc się do podniesionego alternatywnie zarzutu naruszenia art. 626¹³ § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej mimo powzięcia wiadomości o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym, stwierdzić należy, iż również i ten zarzut nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Zgodnie z ww. przepisem Sąd z urzędu dokona 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. Tymczasem mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności sprawy Sąd Okręgowy 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 wadliwość rozporządzeń, na podstawie których doszło do przeniesienia prawa własności na rzecz osób ujawnionych w dziale II księdze wieczystej.

Należy więc wskazać, że obecnie w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właściciele wpisani są A. W. i J. W., których prawo ujawnione zostało na podstawie zawartej w dniu 12 kwietnia 2017 r. ze S. W. (1) umowy sprzedaży Rep.(...). Z kolei S. W. (1) swoje prawo wywodził z umowy sprzedaży z dnia 2 sierpnia 2005 r. zawartej z Funduszem (...) Sp. z o.o., Rep.(...). oraz z umowy sprzedaży własności gruntu z 2011r zawartej z Gminą K. . (...) Spółka z o.o. nabyła zaś prawo użytkowania wieczystego na podstawie zawartej w dniu 6 października 1998 r. z Gminą U. K. umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie i odpłatne przeniesienie własności, (...)Natomiast Gmina U. K. uzyskała własność nieruchomości na podstawie decyzji komunalizacyjnej z dnia 15 czerwca 1992 r.

Spółka będąca wnioskodawcą w niniejszej sprawie i domagająca się wpisu prawa własności nieruchomości na jej rzecz, jest więc tym samym podmiotem, który na podstawie umowy z dnia 6 października 1998 r. skutecznie nabył prawo użytkowania wieczystego i własności budynków, a następnie mocą umowy z dnia 2 sierpnia 2005 r. dokonał skutecznego zbycia tych praw.

W takim stanie rzeczy nie istnieją dostateczne podstawy do twierdzenia, że w okolicznościach niniejszej sprawy występuje jakakolwiek niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Z tego też względu nie można czynić Sądowi I instancji zarzutu, że nie dokonał z urzędu wpisu ostrzeżenia o zaistniałej niezgodności, skoro nic nie przemawia za tym, że takowa niezgodność istnieje.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja nie mogła zostać uwzględniona, co skutkowało koniecznością jej oddalenia, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)

(...). (...) T. M.