

# POSTANOWIENIE

Dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Blumczyńska

Sędziowie: SSO Ewa Fras-Przychodni

SSR del. do SO Joanna Mataczyńska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku P. N., H. N., K. K. (1), L. K. i K. K. (2)

przy udziale Miasto P.

o wpis prawa własności

na skutek apelacji uczestnika postępowania (dz.kw.(...))

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 18 października 2017 r., dz. kw. (...), KW nr (...)

***p o s t a n a w i a :***

***oddalić apelację .***

Ewa Fras -Przychodni Ewa Blumczyńska Joanna Mataczyńska

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 29 września 2017 r. wnioskodawca P. N. (jako współwłaściciel) wniósł o :

1. wpis prawa własności na rzecz H. N. w wysokości 268800/752640 jako suma dotychczasowego udziału nr 11 w wysokości 33600/752640 oraz w miejsce 5/8 udziału Miasta P. (udział nr 2) w wysokości 235200/752640,
2. wpis prawa własności na rzecz K. K. (2) w wysokości 47040/752640 w miejsce 1/8 udziału Miasta P. (udział nr 2) w wysokości 47040/752640,
3. wpis prawa własności na rzecz L. K. w wysokości 53760/752640 jako suma dotychczasowego udziału nr 9 w wysokości 6720/752640 oraz w miejsce 1/8 udziału Miasta P. (udział nr 2) w wysokości 47040/752640,
4. wpis prawa własności na rzecz K. K. (1) w wysokości 53760/752640 jako suma dotychczasowego udziału nr 12 w wysokości 6720/752640 oraz w miejsce 1/8 udziału Miasta P. (udział nr 2) w wysokości 47040/752640,

a to na podstawie szczegółowo wskazanych decyzji administracyjnych oraz postanowień spadkowych.

W dniu 2 października 2017r. referendarz sądowy dokonał wpisów zgodnie z wnioskiem.

W ustawowym terminie uczestnik postępowania Miasto P. wniósł skargę na wpisy referendarza sądowego w zakresie wykreślenia dotychczasowego prawa własności Miasto P. i wniósł o oddalenie wniosku o wpis prawa własności H. N., K. K. (2), L. K. i K. K. (1).

**Zaskarżonym postanowieniem** Sąd Rejonowy utrzymał w mocy zaskarżone wpisy referendarza sądowego. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd po przytoczeniu treści przepisów art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i art. 518<sup>1</sup> § 1 k.p.c. wskazał, że Sąd w postępowaniu cywilnym związany jest ostateczną decyzją administracyjną. Tylko ostateczna decyzja administracyjna stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów, albowiem stwarzają stany prawne, które sądy obowiązane są uwzględniać przy rozstrzyganiu spraw cywilnych. Mając to na uwadze, Sąd Rejonowy stwierdził, iż opatrzenie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzji z dnia 21 września 2017r. wzmianką, że jest ostateczna, stanowi podstawę do upatrywania w niej przymiotu ostateczności. Tym samym, zdaniem Sądu Rejonowego, spełnione zostały przesłanki do dokonania wpisu prawa własności w miejsce Miasta P. o treści zgodnej z żądaniem wniosku.

**Apelację** od powyższego postanowienia złożył uczestnik – Miasto P., zaskarżając je w całości. Apelujący zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie:

- prawa materialnego, to jest art. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 2147) poprzez jego niezastosowanie, co doprowadziło do dokonania wpisu własności w oparciu o decyzję ostateczną, ale niewykonalną;

- art. 518<sup>1</sup> §3 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> §3 k.p.c. i art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. poprzez niedokonanie zmiany wpisu referendarza sądowego z dnia 2.10.2017r. polegającej na jego wykreśleniu i dokonaniu nowego wpisu, podczas gdy wniosek z dnia 29.09.2017r. o wpis prawa własności na rzecz H. N., K. K. (2), L. K. i K. K. (1), w określonych udziałach, został złożony w oparciu o niewykonalną decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.09.2017r., stwierdzającą nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 27.07.2001 r., która nie mogła być uznana za uzasadnioną podstawę wpisu.

W związku z powyższymi zarzutami, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku z 29.09.2017 r., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji, wnioskodawca wskazał, że nie budzi wątpliwości, że zgodnie z definicją zawartą w art. 16 §1 k.p.a., definicja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.09.2017r. jest ostateczna, gdyż nie przysługuje od niej odwołanie w administracyjnym toku instancji. Fakt ten skarżący uznał za bezsporny. Nie zgodził się jednak jednocześnie z twierdzeniem, że w tym konkretnym przypadku ostateczna decyzja administracyjna o stwierdzeniu nieważności decyzji komunalizacyjnej stanowiła uzasadnioną podstawę wpisu. Ogólna reguła, wynikająca z art. 31 u.k.w.h. w zw. z art. 16 k.p.a., że ostateczna decyzja administracyjna stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej, doznaje jednak wyjątku zważywszy na treść art. 9 u.g.n. Zdaniem apelującego przepis ten winien znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie. Konsekwencją zaś zastosowania art. 9 zd. 1 u.g.n. powinno być oddalenie wniosku przez sąd wieczystoksięgowy wniosku o wpis prawa własności, skoro w zakresie udziału Miasta P. oparty był o decyzję administracyjną stwierdzającą nieważność orzeczenia komunalizacyjnego, ponieważ nie podlegała ona wykonaniu przez czas określony w tym przepisie; przez ten czas pozbawiona była mocy prawnej, a jej skutki uległy zawieszeniu. Apelujący wyjaśnił, że termin do wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego dla uczestnika – Miasta P., upływa dopiero w dniu 2 listopada 2017r. Tym samym ostateczna, ale niewykonalna i nieprawomocna decyzja administracyjna w sprawie z zakresu prawa własności nieruchomości nie mogła być podstawą dokonania wpisu do księgi wieczystej.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zważył, iż wnioskodawcy przysługiwała legitymacja do złożenia wniosku w niniejszej sprawie. W obecnym stanie prawnym – regulujący tę kwestię art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. – nie uzależnia uprawnienia

do złożenia wniosku o dokonanie wpisu od tego, by wpis miał nastąpić „na rzecz osoby”, która złożyła wniosek lub której prawo ma być wpisem dotknięte. Aktualnie wnioskodawcą może być „właściciel i użytkownik wieczysty nieruchomości, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej”. Wnioskodawca P. N. złożył wniosek o dokonanie wpisu prawa własności na rzecz H. N., K. K. (2), L. K. i K. K. (1), jako spadkobierców ujawnionego w księdze wieczystej innego współwłaściciela (P. R.). Wnioskodawca nie był niewątpliwie osobą, na rzecz której miał nastąpić wpis. Na skutek jednak nabycia udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości posiada on status właściciela w rozumieniu powołanego kwestię art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę stoi na stanowisku, że jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności, to nie tylko na każdym ze współwłaścicieli ciąży obowiązek ujawnienia swojego prawa, ale również - każdemu z nich przysługuje legitymacja do złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności nie tylko swojego udziału, ale także prawa własności w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli na podstawie art. 209 k.c. Należy bowiem traktować dążenie do ujawnienia wszystkich udziałów we współwłasności i wpisów aktualizujących dane współwłaścicieli, jako czynność prowadzącą do zachowania wspólnego prawa własności (tak: E. Gniewek, w: System Pr.Pryw., t. III, red. E. Gniewek, 2013r., s. 702; K.Szadkowski, w: Kodeks Cywilny – Komentarz, red. M. Gutowski, 2016r., s.912). Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia także konieczność synchronizacji legitymacji do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej z legitymacją do wytoczenia powództwa o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Najwyższy w orzeczeniu powołanym przez apelującego (III CSK 114/05) zwrócił natomiast uwagę na to, że współwłaścicielowi przysługuje legitymacja procesowa do wytoczenia powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h.

Art. 626<sup>2</sup> §3 k.p.c. stanowi, że do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Niewątpliwie przewidziana w powołanym wyżej przepisie prawa zasada notarialnego poświadczenia podpisu na dokumencie, który ma stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, nie odnosi się do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c., w tym decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97). Dokumentem urzędowym jest niewątpliwie decyzja administracyjna spełniająca wymagania określone przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, a więc wydana przez odpowiedni organ, we właściwej formie, z wymaganymi podpisami i urzędową pieczęcią (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97). Sąd wieczystoksięgowy bada jedynie treść księgi wieczystej i wskazanych dokumentów, i nie ma możliwości czynienia ustaleń nie wynikających z ich treści. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. W doktrynie i w orzecznictwie podkreśla się, że wpis może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości czy też dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Sąd Najwyższy niejednokrotnie uznał, iż takim dokumentem może być decyzja administracyjna stwierdzająca nieważność innej decyzji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 171/12).

Jak wynika z akt księgi wieczystej niniejsza księga KW nr (...) została założona w 2002r., na skutek wniosku z dnia 16 października 2001r., po zamknięciu księgi wieczystej Nr (...). W chwili jej założenia w dziale II wpisano jako właścicieli w udziałach po 1/2 części Miasto P. i P. B.. Wpis prawa własności na rzecz Miasta P. w udziale 1/2 cz. dokonano na podstawie decyzji komunalizacyjnej z dnia 27.11.2001r. znak: (...). Wpis ten nastąpił w miejsce Skarbu Państwa, którego prawo własności ujawniono w dziale II księgi wieczystej (...), na podstawie decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Miasta P. – (...) z dnia 30 czerwca 1963 r. nr (...) i (...), dotyczącej przekazania w zarząd między innymi nieruchomości obejmującej działki (...).

Prawo własności H. N., K. K. (2), L. K. i K. K. (1) wnioskodawca wywodził z następstwa prawnego po P. R. (córcie P. B.), powołując się w tym zakresie na stosowne postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Dla wykazania nieważności decyzji administracyjnych, na podstawie których dokonano wpisu własności wpierv Skarbu Państwa, a następnie Miasta P. w księdze wieczystej nr (...) wnioskodawca powołał się w pierwszej kolejności na prawomocną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 6.03.2012r. (Nr (...)), utrzymującą w mocy orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29.09.2011r. (Nr (...)), którą stwierdzono nieważność decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Miasta P. – (...) z dnia 30 czerwca 1963 r. nr (...) i (...)dotyczącej przekazania w zarząd między innymi nieruchomości obejmującej działki (...). Do wniosku o wpis prawa własności na rzecz H. N., K. K. (2), L. K. i K. K. (1) dołączono też decyzję administracyjną oznaczoną numerem (...), wydaną przez Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 11.09.2015r. (...), którą stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 27.07.2001r. znak: (...), stwierdzającej nabycie przez Miasto P. z mocy prawa własności mienia Skarbu Państwa stanowiącego udział w wysokości 1/2 części we własności nieruchomości oznaczonej według ewidencji gruntów: jednostka ewidencyjna P., obręb (...) G., jako działki nr (...) arkusz mapy (...) i nr (...) arkusz mapy (...). Do wniosku dołączona została także decyzja wydana w trybie odwoławczym przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.09.2017r. (...), którą w punkcie 1. uchylono opisaną wyżej decyzję nr (...) z dnia 11.09.2015r., zaś w punkcie 2. stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 27.07.2001r. znak: (...), stwierdzającej nabycie przez Miasto P. z mocy prawa własności mienia Skarbu Państwa stanowiącego udział w wysokości 1/2 części we własności nieruchomości oznaczonej według ewidencji gruntów: jednostka ewidencyjna P., obręb(...) G., jako działki nr (...) arkusz mapy (...) i nr (...) arkusz mapy(...). Wszystkie wskazane decyzje zostały wydane przez odpowiednie organy, we właściwej formie, opatrzone zostały wymaganymi podpisami i urzędowymi pieczęciami. W decyzji z dnia 21.09.2017r. (...) zamieszczono wzmiankę o tym, że decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku instancji i pouczono strony o prawie wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni.

Niewątpliwie ostateczne stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej eliminuje ją z obrotu prawnego, a stan prawny jest taki, jakby decyzji nie wydano. Wpis w księdze wieczystej dokonany na podstawie decyzji administracyjnej, której nieważność stwierdzono, staje się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Okazuje się wówczas, że wpis już w chwili jego dokonania był wadliwy. Na podstawie powyższej opisanymi decyzjami administracyjnymi z dnia 29.09.2011r. (Nr (...)) i z dnia 21.09.2017r. (...) wnioskodawca słusznie zatem wywodzi, że wpis własności udziału 1/2 cz. nieruchomości zapisanej w KW nr (...) na rzecz Miasta P. nastąpił bez podstawy prawnej na skutek nieważnych decyzji administracyjnych. W ocenie Sądu Okręgowego, wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości czy też dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2010 r., III CSK 160/09). Tym samym, powołane wyżej decyzje administracyjne dają podstawy do uznania, że wpis Miasta P. (a uprzednio Skarbu Państwa) jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości w 1/2 cz. był nieprawidłowy.

W niniejszej sprawie następstwo prawne po P. R. nie jest sporne (więc art. 10 ust. u.k.w.h. nie musi mieć zastosowania). Zresztą dokumenty powołane przez wnioskodawcę, mające wykazać następstwo prawne, wykazują takie następstwo i udział spadkobiercy. W tej sytuacji, Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że w przypadku uznania nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano wpisu na rzecz Miasta P. (a uprzednio Skarbu Państwa) w księdze wieczystej KW (...) w dziale II, winien mieć zastosowanie art. 31 ust. 2 u.k.w.h., nawet wtedy gdy wpis pierwotny co do tego udziału (P. B.) nie jest w chwili obecnej zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ale na mocy odpowiednich dokumentów można dokonać wpisu jego spadkobierców w odpowiednim dziale.

Odnosząc się z kolei do zarzutów apelacji, to wpierv wskazać należy, że bezsporne było w sprawie, że wniosek o wpis prawa własności na rzecz H. N., K. K. (2), L. K. i K. K. (1) wpłynął do sądu wieczystoksięgowego przed upływem 30 dni do wniesienia skargi do WSA. Poza sporem było również, że opisaną wyżej decyzja z dnia 21.09.2017r. (...) była ostateczna. Apelujący, powołując się na brzmienie art. 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazywał, że nie była to jednakowoż decyzja wykonalna, a przez to nie mogła stanowić podstawy wpisu. Z tym stanowiskiem uczestnika nie sposób się zgodzić, uwzględniając treść powołanego w apelacji art. 9 u.g.n. Przepis ten stanowi, iż w sprawach, o których mowa w przepisach działu III, z wyłączeniem art. 97 ust. 3 pkt 1, art. 122, art. 124 ust. 1a, art. 124b ust. 1, art. 126 i art. 132 ust. 1a, wykonanie decyzji następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął

bezsukutecznie trzydziestodniowy termin do wniesienia skargi na decyzję do sądu administracyjnego. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego w tych sprawach organ, który wydał decyzję, wstrzymuje z urzędu jej wykonanie, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie. Regulacja ta wskazuje zatem, że co do zasady, wykonalność jest cechą decyzji ostatecznej, a wniesienie skargi do sądu administracyjnego – co do zasady – nie wstrzymuje wykonania decyzji organu II instancji. Wyjątki od przedstawionych wyżej zasad wykonalności decyzji administracyjnej i wstrzymania jej wykonania przewiduje art. 9 u.g.n. Omawiany jednak przepis – wbrew odmiennym twierdzeniom apelacji – nie dotyczy decyzji stwierdzających nieważność decyzji komunalizacyjnej, albowiem nie jest to sprawa objęta zakresem regulacji działu III cytowanej ustawy. Co więcej, w literaturze wskazuje się, że omawiany przepis nie dotyczy w ogóle decyzji wydanych w trybie art. 156 k.p.a., ponieważ decyzje te nie są wydawane w sprawach, o których mowa w przepisach działu III, lecz są to decyzje wydane w nowych odrębnych sprawach administracyjnych, których przedmiotem jest ocena legalności decyzji merytorycznych, a nie bezpośrednie zastosowanie instytucji prawnej określonej w dziale III ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak: Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, autor: dr Jacek Jaworski, Arkadiusz Prusaczyk, Adam Tułodziecki, Marian Wolanin, wydanie 5., rok 2017).

Mając na uwadze powyższe rozważania należało uznać zaskarżony wpis za prawidłowy. W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika jako niezasadną, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Ewa Fras -Przychodni Ewa Blumczyńska Joanna Mataczyńska