

Sygn. akt II Ca 633/12

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2012 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący - SSO Krystyna Zawada (spraw.)

SO Elżbieta Piotrowska

SO Robert Figurski

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2012 roku w Legnicy

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku Gminy M.

przy udziale uczestników postępowania Kopalni (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...)

o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr (...) hipoteki przymusowej

na skutek apelacji uczestnika postępowania Kopalni (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.

od wpisu Sądu Rejonowego w Jaworze

z dnia 6 sierpnia 2012 roku, sygn. akt LE1J/00002017/12

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 633/12

UZASADNIENIE

Uwzględniając w całości wniosek wierzyciela Gminy M., Sąd Rejonowy w Jaworze V Wydział Ksiąg Wieczystych dnia 6 sierpnia 2012 roku wpisał na rzecz wnioskodawcy hipotekę przymusową w kwocie 105.960,27 zł w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej dla nieruchomości składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 5,7542 ha o numerach geodezyjnych (...) należących do Skarbu Państwa, a oddanych w użytkowanie wieczyste Kopalni (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. oraz z budynku mieszkalnego stanowiącego własność użytkownika wieczystego.

Podstawę wpisu stanowiły wniosek o wpis z dnia 26 lipca 2012 roku (data wpływu) Dz Kw LE1J/00002017/12 oraz tytuły wykonawcze nr (...) z dnia 25 maja 2012 roku i nr (...) z dnia 1 czerwca 2012 roku wystawione przez Wójta Gminy M..

Wpis zaskarżył uczestnik postępowania Kopalnia (...) Sp. z o.o. w Z. zarzucając orzeczeniu naruszenie prawa materialnego tj. art. 109 ukwih poprzez dokonanie wpisu na prawie wieczystego użytkowania i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, których Kopalnia (...) Sp. z o.o. nie była dysponentem.

Skarżąca Spółka wniosła o zmianę zaskarżonego wpisu przez jego uchylenie i oddalenie wniosku o wpis hipoteki przymusowej, ewentualnie o uchylenie dokonanego wpisu i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja uczestnika postępowania Kopalni (...) Sp. z o.o. nie jest uzasadniona.

W dacie wpływu wniosku Gminy M. o wpis hipoteki przymusowej tj. dnia 26 lipca 2012 roku w dziale II księgi wieczystej wpisany był jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku mieszkalnego uczestnik postępowania Kopalnia (...) Sp. z o.o. Ten stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie w dniu dokonywania wpisu tj. 6 sierpnia 2012 roku. W wyżej wskazanej dacie na istniejące prawomocne wpisy rozciągało się domniemanie prawne z art. 3.1. ukwih – „domniemywa się, że prawo jawne księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym” (tzw. domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych). Nie ulega także wątpliwości, że zgodnie z cytowanym przez uczestniczkę przepisem art. 29 ukwih, konstytucyjny wpis ograniczonego prawa rzeczowego - hipoteki przymusowej, wywarł skutki prawne od dnia 26 lipca 2012 roku co oznacza, że wpisana hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość od dnia 26 lipca 2012 roku.

Zarzut skarżącej Spółki, iż skoro w dacie wpływu wniosku i dokonywania wpisu dłużnik utracił prawo do nieruchomości na skutek wcześniejszej czynności przeniesienia tego prawa, to niedopuszczalne było ustanowienie hipoteki przymusowej – nie jest trafny, a pogląd, że skutek rzeczowy umowy sprzedaży z dnia 23 lipca 2012 roku tj. przeniesienia prawa wieczystego użytkowania wraz z prawem własności budynku nastąpił w dniu zawarcia umowy tj. 23 lipca 2012 roku „ze względu na deklaratoryjny charakter wpisu tych praw” błędny, bo sprzeczny z przepisami prawa, a w szczególności z art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 15, poz. 741 ze zm.). Przepis art. 27 zd. 2 ustawy utrzymał zasadę, iż warunkiem koniecznym zarówno ustanowienia, jak i przeniesienia użytkowania wieczystego jest wpis do księgi wieczystej – oznacza to, iż wpis ten – wbrew twierdzeniom skarżącego – ma charakter konstytucyjny (prawotwórczy) a nie „deklaratoryjny”.

Do wpisu użytkowania wieczystego ma również zastosowanie art. 29 ukwih regulujący, jak wyżej wskazano, tzw. wsteczną moc dokonanego wpisu od dnia złożenia wniosku o wpis.

Nadanie wpisowi mocy wstecznej ma doniosłe znaczenie praktyczne, gdyż wpisanemu prawu jawnemu z księgi wieczystej przysługuje domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ukwih) od dnia złożenia wniosku o wpis.

W przypadku, gdy wpis ma charakter prawotwórczy (konstytucyjny) do powstania skutków prawnych czynności prawnej (ustanawiającej lub przenoszącej prawo) konieczne jest dokonanie wpisu ze skutkiem wstecznym z art. 29 ukwih. W świetle wskazanych wyżej przepisów uczestnik postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. nabył prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) oraz związane z nim prawo własności budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, dnia 27 lipca 2012 roku – tj. w dacie wpływu wniosku o wpis zawartego w umowie sprzedaży sporządzonej dnia 23 lipca 2012 roku w formie aktu notarialnego (k.16 aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. S. nr (...)) – k.319 akt księgi wieczystej, na skutek wpisu dokonanego dnia 6 sierpnia 2012 roku (k.298-299).

Skoro hipoteka przymusowa została ustanowiona ze skutkiem prawnym na dzień 26 lipca 2012 roku, to w tej dacie prawo użytkowania wieczystego i własności budynku przysługiwało jeszcze dłużnikowi Kopalni (...) Spółka z o.o. w Z., gdyż następca prawny dłużnika nabył je dopiero dnia 27 lipca 2012 roku.

W tym miejscu podkreślić należy dodatkowo, że nawet przeniesienie praw do nieruchomości i dokonanie w księdze wieczystej wpisu na rzecz nabywcy nie stanowią przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej na podstawie złożonego

wcześniej wniosku o jej wpis (ww. zasada mocy wstecznej wpisu) – por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 roku, III CZP 17/08, OSNC 6/09, poz. 82.

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