

Postanowienie z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 895/00

Jeżeli w chwili dokonywania czynności prawnej zbywca prawa własności był ujawniony w księdze wieczystej, a następnie prawo jego zostało wykreślone, wpis prawa nabywcy może nastąpić wyłącznie na podstawie wyroku wydanego w sprawie z powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sędzia SN Mirosława Wysocka

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Bolesława i Krystyny małżonków L. oraz Andrzeja i Katarzyny małżonków C. przy uczestnictwie Urszuli J. o wpis do księgi wieczystej, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 24 lipca 2002 r. na rozprawie kasacji wnioskodawców Bolesława L. oraz Andrzeja i Katarzyny małżonków C. od postanowienia Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30 listopada 1999 r.

oddalił obie kasacje.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 8 kwietnia 1999 r. odmówił dokonania w księdze wieczystej nr (...)48 wpisu prawa własności na rzecz małżonków Andrzeja C. i Katarzyny C. na prawach wspólności ustawowej, dokonując następujących ustaleń faktycznych. W dniu 29 lipca 1997 r. na wniosek Bolesława L. z księgi wieczystej nr (...)13 odłączono działkę nr 39/22 o powierzchni 9 a 71 m², położoną w N. gminie G., i założono dla niej odrębną księgę wieczystą o nr (...)48. W dziale drugim tej księgi wpisano jako właścicieli małżonków Bolesława i Krystynę L. na prawach wspólności ustawowej, na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 30 kwietnia 1996 r., nakazującego Oldze K. złożenie oświadczenia o przeniesieniu własności przedmiotowej działki na rzecz Bolesława L. oraz na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z

dnia 17 października 1996 r., nadającego powyższemu wyrokowi klauzulę wykonalności przeciwko Urszuli J.

W dniu 1 sierpnia 1997 r. Bolesław i Krystyna L., dysponując zawiadomieniem o powyższym wpisie oraz odpisem z księgi wieczystej nr (...)48, sprzedali nieruchomość małżonkom Andrzejowi i Katarzynie C. Urszula J. zaskarżyła wpis własności na rzecz małżonków L. w księdze wieczystej nr (...)48. Na skutek wniesionej przez nią apelacji Sąd Wojewódzki w Olsztynie prawomocnym postanowieniem z dnia 29 stycznia 1998 r. zmienił zaskarżony wpis w ten sposób, że go wykreślił i wniosek Bolesława L. oddalił. W związku z tym orzeczeniem Sąd Rejonowy w Olsztynie w dniu 16 marca 1999 r. wpisał w dziale drugim księgi wieczystej nr (...)48 jako właścicielkę Urszulę J. na podstawie umowy darowizny z dnia 16 maja 1995 r.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy, powołując się na art. 46 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej: "u.k.w.h."), przyjął, że umowa sprzedaży zawarta przez wnioskodawców małżonków C. w dniu 1 sierpnia 1997 r. nie stanowi podstawy nabycia przez nich własności nieruchomości, ponieważ nie została zawarta z właścicielką Urszulą J.

Od postanowienia Sądu Rejonowego apelacje wnieśli wnioskodawcy Katarzyna i Andrzej C. oraz Bolesław L., a Sąd Okręgowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 30 listopada 1999 r. oddalił je. Stwierdził, że małżonkowie Krystyna i Bolesław L. w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości figurowali wprawdzie w księdze wieczystej nr (...)48 jako właściciele, jednakże wpis własności na ich rzecz został wykreślony postanowieniem Sądu Wojewódzkiego z dnia 29 stycznia 1998 r. W tym stanie rzeczy, mając także na względzie granice kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej, określone w art. 46 ust. 1 i art. 34 u.k.w.h., Sąd Okręgowy uznał, że nie można dokonać wpisu własności na rzecz małżonków Katarzyny i Andrzeja C.

Od postanowienia Sądu Okręgowego kasacje wnieśli Katarzyna i Andrzej C. oraz Bolesław L. W obu kasacjach wskazano, jako ich podstawę, naruszenie art. 5 u.k.w.h. przez nieuwzględnienie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Kasacja Katarzyny i Andrzeja C. zawiera także zarzut naruszenia art. 51 ust. 1 u.k.w.h. przez wpisanie w dniu 16 marca 1999 r. Urszuli J. jako właścicielki, bez powiadomienia o tym wpisie wnioskodawców. W kasacji Bolesława L. podniesiono

zarzut naruszenia art. 46 ust. 1 u.k.w.h. przez przyjęcie, że Sąd drugiej instancji nie mógł badać stanu prawnego w niniejszej sprawie, art. 31 u.k.w.h. przez niedokonanie wpisu, mimo że strona posiada dokument w formie aktu notarialnego oraz wyroki sądowe z klauzulami wykonalności, a także art. 64 k.c. przez nierozważenie czy prawomocne orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie woli Urszuli J. W kasacji tej zarzucono również naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 378 § 1 k.p.c. przez nierozważenie całego materiału dowodowego, art. 382 k.p.c. przez rozpoznanie sprawy jedynie na podstawie materiału zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz art. 227 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z akt określonych spraw.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty obu kasacji oparte są na założeniu, że sąd wieczystoksięgowy, badając wniosek o wpis prawa własności, powinien ustalić, komu w rzeczywiście prawo to przysługuje, za pomocą wszelkich dostępnych środków dowodowych. Założenie to jest wadliwe. Sąd drugiej instancji trafnie zwrócił uwagę na ustawowe ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego. Stosownie do obowiązującego w czasie postępowania przed Sądami pierwszej i drugiej instancji art. 46 ust. 1 u.k.w.h. (obecnie art. 626⁸ § 2 k.p.c.), sąd przy rozpoznawaniu wniosku o wpis może badać jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Ze względu na ograniczenie możliwości dowodowych, zawarte w art. 46 ust. 1 u.k.w.h., uznać trzeba za oczywiście bezzasadne zarzuty kasacji co do naruszenia przepisów postępowania, które miałyby polegać na nieprzeprowadzeniu i nierozważeniu dowodów wykraczających poza ramy wymienionego przepisu.

Dalsze istotne ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z art. 34 u.k.w.h. Przepis ten uzależnia możliwość wpisu od uprzedniego albo równoczesnego ujawnienia w księdze wieczystej osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte. Bez wątplenia chodzi o osobę, która zbyła prawo w drodze czynności prawnej. Krystyna i Bolesław małżonkowie L. byli ujawnieni w księdze wieczystej w chwili, w której sprzedawali nieruchomości w dniu 1 sierpnia 1997 r., ale później prawo ich zostało wykreślone i w chwili orzeczenia o odmowie wpisu ich następców, jako właścicielka wpisana była już Urszula J.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Przepis ten, na podstawie art. 13 §

2 k.p.c., stosuje się odpowiednio do postępowania nieprocesowego. W postępowaniu wieczystoksięgowym odpowiednie stosowanie art. 316 § 1 k.p.c. polega na przyjęciu za podstawę wpisu stanu rzeczy istniejącego w chwili orzekania. Oznacza to, że przesłanka wpisu wymieniona w art. 34 u.k.w.h., czyli ujawnienie w księdze wieczystej osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte, musi istnieć w chwili orzekania w przedmiocie wpisu. Wcześniejsze wykreślenie prawa zbywcy powoduje, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie można wpisać prawa nabywcy.

W konsekwencji, wbrew stanowisku skarżących, w postępowaniu wieczystoksięgowym nie można skutecznie powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych ani na tytuł zbywcy wynikający z orzeczeń sądowych, ani wreszcie na uchybienia we wcześniejszym postępowaniu, w którym wykreślono prawo zbywcy. W takim wypadku, jaki zachodzi w konkretnej sprawie, nabywca prawa z czynności prawnej może dochodzić wykreślenia istniejącego wpisu i wpisania swojego prawa wyłącznie w drodze powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.).