

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian*

*SSN Marek Sychowicz*

w sprawie z urzędu w związku z zawiadomieniem Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta K. przy uczestnictwie P. M., Z. G., J. G., M. L., W. G., S. Ś. i M. U. o wpis, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym w dniu 29 listopada 2005 r., kasacji uczestnika P. M. oraz kasacji uczestników: Z. G. i J. G. od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 18 grudnia 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala obie kasacje.**

### Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację P. M. i Z. G. od postanowienia Sądu Rejonowego w K., którym zostały utrzymane w mocy wpisy dokonane w księgach wieczystych przez referendarza sądowego.

Z uzasadnienia orzeczenia wynika, że Z. i J. małż. G. byli wpisaniu w księdze wieczystej nr (...) jako współwłaściciele na prawach wspólności ustawowej nieruchomości oznaczonej w dziale pierwszym księgi nr (...)/2 o powierzchni 11a 03m<sup>2</sup>. W księdze wieczystej nr (...) był wpisany natomiast P. M. jako właściciel nieruchomości oznaczonej nr (...)/3 o powierzchni 12a 84m<sup>2</sup>.

Dnia 27 listopada 2001 r. Prezydent Miast K. wydał decyzje, z których wynika, że na skutek wprowadzenia zmian w operacie ewidencji gruntów, polegających na rozdzielaniu odrębnych nieruchomości błędnie połączonych i figurujących pod numerami działek (...)/2 i (...)/3, powstały z działki nr (...)/2 działka ewidencyjna nr (...)/9

(stanowiąca własność J. i Z. małż. G.) i nr (...) /8 (będąca własnością innych podmiotów), a z działki nr (...) /3 działka ewidencyjna nr (...) /11 (stanowiąca własność P. M.) i nr (...) /10 (będąca własnością innych podmiotów). Z wymienionych decyzji wynika ponadto, że działce nr (...) /2 o powierzchni 11a 03m<sup>2</sup> odpowiada działka nr (...) /9 o powierzchni 10a 46m<sup>2</sup>, zaś działce nr (...) /3 o powierzchni 12a 84m<sup>2</sup> odpowiada działka (...) /11 o powierzchni 11a 89m<sup>2</sup>.

Dnia 17 lutego 2004 r. w dziale pierwszym księgi wieczystej nr (...) referendarz sądowy dokonał następującego wpisu: działka (...) /9 o powierzchni 10a 46m<sup>2</sup>; działka (...) /2 podzieliła się na działki (...) /8 i (...) /9, przy czym działka (...) /2 po podziale odpowiada działce (...) /9 (a działka (...) /8 podzieliła się na działki (...) /12 obj. spis III K. i działkę (...) /13 obj. KW (...) R.). Wpis dokonany w dziale pierwszym księgi wieczystej nr (...) brzmi natomiast następująco: działka (...) /11 o powierzchni 11a 89m<sup>2</sup>; działka (...) /3 podzieliła się na działki (...) /10 i (...) /11, przy czym działka (...) /3 po podziale odpowiada działce (...) /11 (a działka (...) /10 podzieliła się na działki (...) /14 obj. spis III K. i działkę (...) /15 obj. KW (...) R.). Podstawę wpisu stanowiły mapy uzupełniające wraz z opisem i wykazem zmian z dnia 20 września 2001 r. oraz decyzje Prezydenta Miasta K. z dnia 27 listopada 2001 r.

Ponadto w dziale pierwszym księgi wieczystej nr (...), w której jako właściciel figuruje S. Ś., referendarz sądowy dokonał wpisu m.in. działki nr (...) /13 o powierzchni 37m<sup>2</sup> i działki nr (...) /15 o powierzchni 47 m<sup>2</sup>. W dziale pierwszym księgi wieczystej nr (...), w której Skarb Państwa figuruje jako właściciel, dokonał natomiast wpisu m. in. działki (...) /12 o powierzchni 20m<sup>2</sup> i działki nr (...) /14 o powierzchni 48 m<sup>2</sup>.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż był on – ze względu na kognicję sądu wieczystoksięgowego – związany treścią dokumentów stanowiących podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości. Zdaniem Sądu treść tych dokumentów, zaopatrzonych w klauzulę, że są one przeznaczone do dokonania wpisów w księdze wieczystej, a zwłaszcza ostatecznych decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 27 listopada 2001 r. uzasadniała wydanie zakwestionowanego orzeczenia.

Postanowienie zaskarżyli uczestnicy postępowania P. M. i Z. G. Kasacje, oparte na obu podstawach, zawierają te same zarzuty. W ramach pierwszej podstawy pełnomocnik zarzucił naruszenie art. 5 i art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez błędną wykładnię (kasacja Z. G.) i niewłaściwe zastosowanie (kasacja P. M.) oraz § 9 i § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i

budynków przez i ich błędną wykładnię. W ramach drugiej podstawy z art. 393<sup>1</sup> k.p.c. zarzucił natomiast obrazę art. 626<sup>8</sup> § 2, art. 378 § 1, art. 382 k.p.c. i art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ze względu na to, że w ramach podstaw kasacyjnych, na których oparto obie kasacje, zostały podniesione zarzuty naruszenia tych samych przepisów prawa, przedstawiona niżej ocena zasadności podstaw kasacyjnych dotyczy obu kasacji.

Zasadnicze znaczenie dla oceny, czy kasacje zostały oparte na usprawiedliwionych podstawach ma zarzut obrazę art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c., która – zdaniem skarżących – polega na dokonaniu zakwestionowanych wpisów z naruszeniem przewidzianego w tym przepisie zakresu badania okoliczności uzasadniających dokonanie wpisów.

Przytoczony przepis reguluje kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Wynika z niego, że sąd, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Omawiany przepis, mimo jasnego brzemienia, wywołuje wątpliwości w praktyce sądowej. Jednakże zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że w zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie wchodzi rozstrzygnięcie jakichkolwiek sporów, np. z zakresu własności. Sąd nie może rozstrzygać w postępowaniu wieczystoksięgowym żadnych sporów ani w postaci przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia, ani też czynić ustaleń, że dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wieczystoksięgowy nie może również rozstrzygać, czy istnieją przesłanki do uznania, że wnioskodawcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeli na skutek wpisu stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ten, kto tak twierdzi, będzie mógł dochodzić usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 u.k.w.h. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2001 r., I CKN 233/99, Lex nr 52 349 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01 niepubl.).

W świetle powyższego zarzuty naruszenia art. 5 i art. 10 u.k.w.h należało uznać za nieuzasadnione, ponieważ zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie obejmuje kwestii uregulowanych w tych przepisach.

Podstawę zaskarżonych wpisów stanowiły – jak wynika z niekwestionowanych ustaleń – ostateczne decyzje Prezydenta Miasta K. z dnia 27 listopada 2001 r. Wobec tego istotne znaczenie ma problem, czy sąd, rozpoznając wniosek o dokonanie wpisu, był uprawniony do merytorycznej kontroli wymienionych decyzji.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jest utrwalony pogląd, że sąd wieczystoksięgowy odmówi dokonania wpisu, jeżeli decyzja jest dotknięta bezwzględną nieważnością, tj. została wydana przez organ oczywiście niewłaściwy, bez zachowania przepisów postępowania administracyjnego. Taka decyzja nie może wywołać żadnych skutków prawnych w sferze prawa cywilnego, ponieważ prawnie nie istnieje. Pojęcie i znaczenie takiej nieważności decyzji zachowały swój walor w orzecznictwie także po wprowadzeniu sądowoadministracyjnej kontroli decyzji (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia: 21 listopada 1981 r., III CZP 43/80, OSNCP 1981, nr 8, poz.142 oraz 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 108). Zatem sąd wieczystoksięgowy – wypadku, gdy nie stwierdził bezwzględnej nieważności decyzji – jest związany stanem prawnym powstałym na skutek wydania decyzji i dokona odpowiedniego wpisu.

Sytuacja, w której nie ma podstaw do przypisania decyzji bezwzględnej nieważności, zachodzi w niniejszej sprawie. Świadczy o tym przede wszystkim stanowisko Sądu Apelacyjnego, który podkreślił, że jest związany stanem prawnym powstałym na skutek uprawomocnienia się decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 27 listopada 2001 r. Potwierdza ją także stanowisko skarżących, którzy nie zarzucili wymienionym decyzjom bezwzględnej nieważności. W tej sytuacji podniesione w kasacjach zarzuty naruszenia art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h., art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., § 9 i § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r., które w istocie zmierzają do wykazania, że zaskarżone orzeczenie jest wadliwe, ponieważ Sąd zaniechał merytorycznej kontroli ostatecznych decyzji Prezydenta Miasta K., należało uznać za nieuzasadnione. Tej oceny nie zmienia odwołanie się skarżących do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71 (OSNC 1972, nr 6, poz. 110), ponieważ dotyczy ono innego stanu faktycznego. Podstawą wpisu w tamtej sprawie był wyciąg z wykazu zmian gruntowych, a nie ostateczna decyzja administracyjna.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy – na podstawie art. 393<sup>12</sup> k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) – orzekł, jak w sentencji postanowienia.