

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)*

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz*

*SSA Andrzej Struzik (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku M. H. i R. H.

przy uczestnictwie M. H., D. K., W. K., A. F., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. i J. B.

o wpis w księdze wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 maja 2005 r., kasacji wnioskodawczynie R. H. od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 1 lipca 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie, a także postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 16 lutego 2004 r., sygn. akt Dz. Kw. (...) i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 16 lutego 2004 r. sygn. Dz.Kw. (...) Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek M. H. i R. H. o wpis w prowadzonej przez tamtejszy Sąd księdze wieczystej nr (...) w części przekraczającej udział we współwłasności nieruchomości księgą tą objętej wynoszący 177/342 części. Apelację wnioskodawczynie R. H. od powyższego orzeczenia oddalił Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 1 lipca 2004 r. sygn. II Ca (...). Uzasadniając to orzeczenie Sąd drugiej instancji przytoczył za Sądem Rejonowym, iż wnioskodawczynie domagały się wpisania na rzecz M. H., R. H. i M. H. prawa własności nieruchomości w równych udziałach, a to w miejsce dotychczasowych

udziałów D. K., W. K., H. W., J. B. i K. D. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 24 listopada 2000 r. zapadłego w sprawie sygn. akt I Ns (...) o zasiedzenie. Właścicielami nieruchomości objętej wnioskiem są M. H., M. H. i R. H. po 104/342 części oraz A. F. w 20/228 częściach. Sąd wskazał, że A. F. została wpisana do księgi wieczystej jako współwłaścicielka nieruchomości w dniu 21 maja 1999 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 24 sierpnia 1965 r. sygn. II Ns (...) oraz umowy darowizny z dnia 2 marca 1999 r., stosownie do której nabyła udział we współwłasności w 20/228 częściach od J. B. Zdaniem Sądu drugiej instancji wnioskodawczynie nie wykazały żadnym tytułem prawnym, by treść tej umowy została zmieniona lub orzeczeniem Sądu uznano tę umowę za bezskuteczną, zaś daty nabycia prawa własności przez zasiedzenie przez wnioskodawczynie są wcześniejsze od czynności prawnej kupna-sprzedazy udziały A. F. W konsekwencji, skoro rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, nie bada zaś przesłanek zasiedzenia, dokonując wpisu w oparciu o właściwe dokumenty, jednoznacznie przesądzające własność, stosownie do art. 626<sup>9</sup> k.p.c. wniosek podlegał oddaleniu.

Postanowienie powyższe zaskarżyła kasacją wnioskodawczynie R. H. zarzucając mu naruszenie art. 629<sup>9</sup> k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż zachodzą przeszkody do wpisu prawa własności zgodnie z treścią wniosku opartego o brzmienie postanowienia z dnia 24 listopada 2000 r., naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez nieprawidłowe zbadanie treści księgi wieczystej i w konsekwencji ustalenie, iż A. F. figuruje w niej jako właściciel udziału wynoszącego 20/228 części w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 24 sierpnia 1965 r. sygn. II Ns (...) oraz umowę darowizny z dnia 2 marca 1999 r., a także naruszenie art. 328 k.p.c. poprzez brak wskazania w treści uzasadnienia Sądów obu instancji metody wyliczenia wysokości udziałów, ponad które Sądy odmówiły wpisu. W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu II instancji oraz uchylenie postanowienia Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznając kasację zwrócić uwagę należy, iż stosownie do art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) do jej

rozpoznania stosuje się przepisy kodeksu postępowania cywilnego obowiązujące przed dniem 6 lutego 2005 r.

Jakkolwiek skarżąca, powołując art. 393<sup>1</sup> k.p.c., nie wskazała, na której z dwóch podstaw w tym przepisie wymienionych kasację opiera, to jednak powołane w kasacji zarzuty dotyczą naruszenia przepisów postępowania, a zatem kasacja jest oparta na podstawie z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c.

Przepis art. 629<sup>9</sup> k.p.c., którego naruszenie kasacja zarzuca, został błędnie powołany, albowiem przepis taki nie istnieje. Uzasadnienie podstaw kasacyjnych wymienia jedynie przepisy powołane w pozostałych zarzutach, a zatem nie wyjaśnia omyłki. Sąd Najwyższy rozpoznaje sprawę w granicach podstaw kasacji (art. 393<sup>11</sup> § 1 k.p.c.), a zatem nie może snuć domysłów, o jaki przepis skarżącemu w istocie chodzi i korygować ewentualnych błędów, tym bardziej w sytuacji, gdy w uzasadnieniu podstaw kasacyjnych błędnie powołany przepis nie został skorygowany.

Zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. nie został precyzyjnie sformułowany. Artykuł ten dzieli się na dwie osobne jednostki redakcyjne, stanowiące odrębne przepisy. Autorka kasacji zarzut ten odnosi do treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, a zatem nawiązuje do treści § 2 powołanego artykułu, jednakże wymagane przez przepis art. 393<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. przytoczenie podstaw kasacyjnych powinno polegać na precyzyjnym wskazaniu przepisu, którego naruszenie kasacja zarzuca. Wyżej wskazana wadliwość kasacji, w realiach rozpoznawanej sprawy, nie może jednak spowodować pominięcia kwestii uchybień, jakich dopuścił się Sąd drugiej instancji przy sporządzaniu uzasadnienia zaskarżonego postanowienia. Kasacja poprawnie formułuje zarzut naruszenia przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zaś jego rozpoznanie możliwe jest jedynie przy odniesieniu się do ustaleń i wywodów prawnych zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zostało sporządzone z naruszeniem art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a jego wadliwość niezmiernie utrudnia kontrolę orzeczenia. Stosownie do art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie powinno wskazywać podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, co, przy odpowiednim stosowaniu tego przepisu do postanowień oddalających wniosek o wpis w księdze wieczystej (art. 13 § 2 k.p.c.), przy uwzględnieniu wynikającego z art. 626<sup>8</sup> § 2 zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, oznacza konieczność wskazania dotychczasowej treści księgi wieczystej oraz faktów wynikających z dołączonych do wniosku dokumentów w kontekście treści tego wniosku i dotychczasowego wpisu. Takich ustaleń w

uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego brak, nie ma ich także w uzasadnieniu postanowienia Sądu Rejonowego. Sposób, w jaki przedstawiono dotychczasowy wpis w księdze wieczystej, nie pozwala zrozumieć kto, w jakich częściach i na jakiej podstawie został wpisany oraz jak wygląda następstwo prawne po poprzednio wpisanych współwłaścicielach nieruchomości. Uzasadnienie nie wskazuje, iż oddalenie wniosku o wpis dotyczy jedynie jego części, nie przedstawia stanu przed częściowym uwzględnieniem wniosku oraz po dokonaniu wynikającego stąd wpisu. Stąd wywód uzasadnienia jest zupełnie niezrozumiały i niemożliwym jest li tylko na jego podstawie zbadanie, czy kasacja poprawnie przytacza fakty. Kontrolę tę uniemożliwia i ta okoliczność, że z dołączonej do akt kopii księgi wieczystej wynika, że w księdze tej wcześniejszy wpis prawa własności po 5/38 części na rzecz M. H., M. H. i R. H. został podkreślony, co zdaje się wskazywać, że prawa te zostały wykreślone, nie wiadomo jednak kiedy i na jakiej podstawie. Gdyby tak istotnie się stało, to suma udziałów współwłaścicieli wpisana w księdze nie dawałaby całości, zaś zawarte w uzasadnieniu postanowień Sądów obu instancji stwierdzenie, iż osoby te są współwłaścicielami nieruchomości w 104/342 częściach, pozostawałoby w sprzeczności z treścią księgi wieczystej.

Uzasadnienia postanowień Sądów obu instancji nie przedstawiają też treści postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 24 listopada 2000 r. sygn. I Ns (...), które stanowiło podstawę rozpoznawanego wniosku, ograniczając się do wskazania, iż postanowienie to zapadło w sprawie o zasiedzenie. Treść tego postanowienia, w kontekście podstawy nabycia własności przez uczestniczkę A. F. od jej poprzedniczki J. B., ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Najwyższy nie jest powołany do czynienia ustaleń faktycznych i powstałej luki nie może wypełnić, a w konsekwencji zweryfikować niekwestionowanych twierdzeń zawartych w kasacji, a wcześniej w apelacji, iż według powołanego postanowienia M. H., M. H. i R. H. nabyły przez zasiedzenie między innymi udział we współwłasności nieruchomości należący wcześniej do J. B.

Zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. jest w pełni uzasadniony. Z argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wynika, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym niedopuszczalne jest badanie skuteczności umowy stanowiącej podstawę już dokonanego wpisu w kontekście dołączonego do później złożonego wniosku postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie. Ten pogląd jest wadliwy. Przedstawiciele doktryny prawa zajmują jednoznaczne stanowisko, iż

badanie skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej, na podstawie której ma nastąpić wpis, stanowi samą istotę kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis i mieści się w pojęciu „badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej” (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Problem postawiony w kasacji dotyczy jednak nieco odmiennego zagadnienia, a mianowicie, czy przy rozpoznaniu wniosku o wpis dopuszczalne jest badanie, w świetle faktów wynikających z dokumentów do tego wniosku dołączonych, materialnoprawnej skuteczności czynności stanowiącej podstawę wpisu dokonanego wcześniej. Problem ten był już przedmiotem orzeczeń Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 22 maja 1996 r. sygn. III CZP 50/96 (publikowanej w OSNC 1996/11/141) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż okoliczność, że w księdze wieczystej ujawnieni są następcy prawni właściciela, który ustanowił służebność gruntową, nie stanowi przeszkody do wpisania tej służebności. Z kolei w niepublikowanym postanowieniu z dnia 20 lutego 2003 r. sygn. II CKN 1237/00 Sąd Najwyższy stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy powinien badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnym, ale również pod względem skuteczności materialnoprawnej, przy czym sąd ten ma obowiązek ustalić, czy prawo, które ma być wpisane zostało ważnie ustanowione, nie może natomiast w ogóle zajmować się kwestią rękojmi wiary publicznej. W rozpoznawanej wówczas sprawie pogląd ten dotyczył wpisania prawa dożywocia, ustanowionego jeszcze przez poprzednika prawnego właścicieli wpisanych do księgi w chwili złożenia wniosku o wpis dożywocia i był wyrazem stanowiska, iż późniejsze zbycie nieruchomości nie stanowi przeszkody do wpisania prawa ustanowionego wcześniej. Zdaniem Sądu Najwyższego to właśnie zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, wynikający z art. 46 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (obecnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) powoduje konieczność uwzględnienia takiego wniosku, albowiem nie dopuszcza on badania, czy późniejsza czynność doprowadziła do wygaśnięcia prawa. Z kolei w niepublikowanej uchwale z dnia 26 listopada 1992 r. sygn. III CZP 145/92 Sąd Najwyższy stwierdził, że dopuszczalne jest ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności na podstawie aktu własności ziemi wydanego wcześniej, niż zawarta umowa darowizny na rzecz innej osoby, wpisanej jako właściciel. W uzasadnieniu tej uchwały podkreślono, że nabycie prawa własności na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 19, poz. 147) następowało z mocy samego prawa a akt własności ziemi miał charakter deklaratoryjny, co przesądzało, że skutku nabycia własności nie mógł zniweczyć inny stan późniejszych

wpisów w księdze wieczystej. Analogiczne zagadnienie prawne pojawia się w niniejszej sprawie. Nabycie własności przez zasiedzenie ma charakter pierwotny i następuje z mocy prawa, a postanowienie sądu stwierdzające takie nabycie ma charakter deklaratoryjny. Umowa, stosownie do której nastąpić by miało zbycie nieruchomości przez poprzedniego właściciela, który własność wcześniej utracił na skutek zasiedzenia przez inną osobę, nie może wywołać skutków prawnych w postaci przejścia własności na nabywcę, chyba że nabywca korzystałby z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Tej ostatniej kwestii sąd w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej badać jednak nie może, co zgodnie przyjmuje tak doktryna, jak i orzecznictwo (poza powołanymi wyżej orzeczeniami por. także niepublikowane postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2001 r. sygn. I CKN 233/99, jak też uzasadnienie wyroku z dnia 29 grudnia 1967 r. sygn. III CR 59/67 publikowanego w OSNC 1968/7/128). Zważyć przy tym trzeba, że prawomocne postanowienie stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie wiąże sąd wieczystoksięgowy. Wreszcie nie sposób zakwestionować stwierdzenia, iż w rozpatrywanym przypadku ocena skuteczności prawnej czynności, w wyniku której wpisano osobę figurującą w księdze wieczystej jako właściciel nie wymaga wyjścia poza badanie treści wniosku i dokumentów do niego dołączonych oraz treści księgi wieczystej. W konsekwencji stwierdzić trzeba, iż sąd nie może oddalić wniosku o wpis do księgi wieczystej nabytego przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości, jeżeli z treści wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej wynika, iż na skutek tego nabycia własność utracił poprzednik prawny osoby wpisanej jako właściciel.

Na marginesie dostrzec należy, iż w niniejszej sprawie problem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w ogóle nie powstaje, skoro uczestniczka A. F. wpisana została w księdze wieczystej na podstawie umowy darowizny (art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), a nadto, iż A. F. była uczestniczką postępowania, w którym zapadło postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia, stanowiące podstawę obecnie rozpoznawanego wniosku.

Okoliczności powyższe wskazują, iż zasadnie kasację oparto na zarzucie naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., które to naruszenie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Skoro zarzut ten odnieść należy do orzeczeń Sądów obu instancji, jako że Sąd Okręgowy jedynie powtórzył poglądy zaprezentowane w uzasadnieniu postanowienia Sądu Rejonowego, stosownie do art. 393<sup>13</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należało uchylić zarówno zaskarżone postanowienie, jak też poprzedzające je postanowienie Sądu

pierwszej instancji i sprawę przekazać temu Sądowi do ponownego rozpoznania pozostawiając mu orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.