

Sygn. akt I CSK 230/07

POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)
SSN Iwona Koper (sprawozdawca)
del. SSA Michał Kłós

w sprawie z wniosku P.G. i B.G.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W., Zakładów P. S.A. i Miasta W.

o założenie księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 października 2007 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy P.G. od postanowienia

Sądu Okręgowego w W.

z dnia 21 listopada 2006 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 14 marca 2006r. i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 14 marca 2006 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w W. przy ul R., stanowiącej działkę nr 145/1 o pow. 456 m² z obrębu [...] i wpisanie wnioskodawców P.G. i B.G., jako właścicieli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 lutego 2002 r. sporządzonej przez notariusza P.C., z uwagi na nie przedstawienie przez wnioskodawców – zgodnie z wymogami określonymi w § 28 ust. 1 i § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 112 ze zm. - dalej jako rozp. pr. k.w.) - mapy stanowiącej podstawę oznaczenia nieruchomości pozostałej po odłączeniu z KW [...] działki 145/1.

Sąd Okręgowy w W., podzielił to stanowisko i uznał że Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę w oparciu o treść dołączonych przez wnioskodawców dokumentów nie mógł ich wniosku uwzględnić. Wskazał, że w przedmiotowej sprawie z nieruchomości o nr ewidencyjnym 11 i terenu pod ulicę o łącznej powierzchni 29052 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta KW [...] wydzielono szereg działek, w tym, działkę nr 145/1. Mapa z projektem podziału została dołączona do aktu notarialnego, jednak dotyczy ona tylko części nieruchomości opisanej w tej księdze wieczystej. Nie wiadomo więc jakie działki pozostaną po wydzieleniu z tej księgi działki nr 145/1, co powoduje, że zgodnie z § 36 powołanego uprzednio rozporządzenia nie jest możliwe odłączenie objętej wnioskiem nieruchomości. Z tych przyczyn zaskarżonym obecnie postanowieniem oddalił apelację wnioskodawców.

W skardze kasacyjnej wniesionej od tego postanowienia wnioskodawca zarzucił:

- 1) naruszenie art. 96 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w zw. z § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. przez niewłaściwą wykładnię i uznanie, iż mapa sytuacyjna do celów

prawnych z projektowanym podziałem sporządzona przez uprawnionego geodetę, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiąca integralną część decyzji zatwierdzającej projekt podziału, wydanej przez Burmistrza Gminy W., powołana we wniosku i dołączona do aktu notarialnego z w dniu 25 października 1999 r. nie stanowi dokumentu wystarczającego do odłączenia z księgi wieczystej przedmiotowej działki;

- 2) naruszenie art. 626⁹ k.p.c. przez uznanie, iż brak mapy ewidencyjnej obejmującej wszystkie działki objęte KW [...], z której miało być dokonane odłączenie stanowi przeszkodę do dokonania wpisu skutkującą oddaleniem wniosku, z zastrzeżeniem, że do wniosku o wpis załączone zostały wszelkie dokumenty wymagane w postępowaniu podziałowym, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, oraz dokumenty potwierdzające nabycie przez wnioskodawców prawa własności nieruchomości.

Wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów. Przepis § 20 ust. 1 rozp.pr.k.w. stanowi, że do wniosku o założenie księgi wieczystej powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości. Przepis § 28 tego rozporządzenia wskazuje, że podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej stanowi wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów lub mapy zasadniczej, sporządzonej na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków oraz wypis z rejestru gruntów lub wykaz zmian gruntowych, chyba że dalsze przepisy rozporządzenia stanowią inaczej.

W wypadku dokonywania fizycznego podziału nieruchomości, sporządzona przez uprawnionego geodetę mapa podziału ze stosownym wykazem zmian oznaczenia nieruchomości oraz potwierdzeniem przez organ prowadzący ewidencję gruntów dokonania w niej zmian zgodnych z tym dokumentem może

stanowić podstawę dokonania wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej (uchwałą SN z dnia 22 lutego 2001 r., III CZP 47/00, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 100). Jednak w sytuacji, gdy odłączenie części nieruchomości połączone jest z geodezyjnym wydzieleniem i utworzeniem nowej działki, w następstwie czego pozostała część nieruchomości ulega zmianie pod względem obszaru i konfiguracji w takim stopniu, że nie znajduje to odbicia w mapie ewidencyjnej znajdującej się w aktach dotychczasowej księgi, konieczne będzie – zgodnie z § 36 rozp. pr. k.w. - przedłożenie sądowi wieczystoksięgowemu wraz z wnioskiem wrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów zarówno co do części odłączonej jak i co do części pozostałej. Przedstawienie tych dokumentów dotyczących działki macierzystej będzie natomiast zbędne, gdy odłączeniu ulega cała dotychczasowa działka bez zmiany jej konfiguracji.

Z tych przyczyn podnoszony w skardze kasacyjnej, w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, zarzut obrazy wskazanych w niej przepisów jest nieuzasadniony.

Na tle zarzutu naruszenia art. 626⁹ k.p.c. powstaje zagadnienie kwalifikacji stwierdzonego nie dopełnienia przez wnioskodawcę wymogu określonego w § 36 rozp. pr.k.w. jako braku formalnego wniosku lub albo też – jak przyjęły to sądy orzekające - jako przeszkody do wpisu, ze skutkiem w postaci oddalenia wniosku.

Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania (art. 626⁹ k.p.c.). Brak podstaw do wpisu zachodzi w razie merytorycznej bezzasadności wniosku, a więc gdy brak jest materialnoprawnych przesłanek zmiany stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Za przeszkody wpisu uznać natomiast należy braki w zakresie przesłanek wpisu o charakterze zarówno usuwalnym jak i nieusuwalnym, które nie zostały określone jako podstawy wpisu. Należą do nich przykładowo: nie wykazanie następstwa prawnego po osobie wpisanej do księgi wieczystej, nie udokumentowanie zgody współwłaściciela nieruchomości na ustanowienie hipoteki, brak legitymacji do złożenia wniosku, brak odpowiedniego przepisu zezwalającego na ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia.

Do przeszkód wpisu nie należą braki formalne wniosku, które stanowią przeszkodę do rozpoznania wniosku. Przeszkody do dokonania wpisu mogą natomiast powstać wówczas, gdy dochodzi do badania przez sąd, czy ze względu na przepisy prawa materialnego wniosek może być uwzględniony.

Brak formalny wniosku o wpis, który (jak w sprawie niniejszej) nie został złożony na urzędowym formularzu może być uzupełniony w trybie art. 130 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a po bezskutecznym upływie terminu do jego uzupełnienia wniosek podlega zwrotowi. Niezachowanie warunków formalnych wniosku składanego na urzędowym formularzu (art. 626² § 1 k.p.c.) skutkuje jego zwrot w trybie art. 130¹ § 1 k.p.c.

Jeżeli z dokumentów dołączonych do wniosku wynika, że nastąpiła zmiana w prawie własności, sąd zwracając wniosek, dokona z urzędu wpisu ostrzeżenia (art. 626² § 4 w zw. z art. 626¹³ § 1 k.p.c.).

W judykaturze i piśmiennictwie panuje zgodność poglądów, że art. 130 k.p.c. ma zastosowanie zarówno wówczas, gdy pismo procesowe nie odpowiada warunkom formalnym przewidzianym dla pism procesowych w ogóle jak też gdy nie odpowiada szczególnym warunkom formalnym przewidzianym dla pism danego rodzaju (uzasadnienie uchwały SN z dnia 12 grudnia 2001 r., III CZP 70/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 116 oraz wymienione tam orzeczenia SN).

W ujęciu art. 626² § 3 k.p.c., który zamieszczony został pośród przepisów normujących warunki formalne wniosku o wpis, wymaganie dołączenia do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu - w sytuacji gdy nie zachodzi obowiązek złożenia wniosku na urzędowym formularzu - stanowi szczególny warunek formalny wniosku podlegający uzupełnieniu na podstawie art. 130 § 1 k.p.c. Na gruncie art. 130¹ § 1 k.p.c. mieści się w pojęciu innych warunków formalnych wniosku.

Powyższe prowadzi do konkluzji, że niedołączenie do wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości odłączonej i dokonanie wpisu własności, dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości zgodnie z wymogiem § 36 rozp. pr. k.w. stanowi brak formalny wniosku.

W tym stanie rzeczy w uwzględnieniu skargi kasacyjnej we wskazanym zakresie orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).