

Postanowienie z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06

W postępowaniu o wpis prawa własności na rzecz nabywcy dopuszczalne jest ustalenie, że współwłaścicielem nieruchomości był także wymieniony w umowie jako sprzedający małżonek wpisanego właściciela, jeżeli figurujący w dziale II księgi wieczystej wpis dotyczy prawa do gospodarstwa rolnego nabytego w drodze przekazania następcy, a do wniosku o wpis został dołączony odpis aktu małżeństwa oraz oświadczenie obojga małżonków sporządzone w formie aktu notarialnego o pozostawaniu przez nich w chwili nabycia we wspólności ustawowej (art. 31 ust. 2 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.).

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Jan Górowski

Sędzia SN Maria Grzelka (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Sławomira S.

przy uczestnictwie Iwony Z., Agnieszki K., Genowefy P., "S.C.B." S.A. z siedzibą w W. o wpis w księdze wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 lutego 2007 r. skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 19 kwietnia 2006 r.

oddalił skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

W dziale II księgi wieczystej nr (...)12 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kraśniku dla nieruchomości obejmującej m.in. działkę o powierzchni 0,72 ha wpisany był Mieczysław P. jako nabywca gospodarstwa rolnego w drodze umowy przekazania zawartej w dniu 6 grudnia 1990 r. i uzupełnionej w dniu 11 stycznia 1991 r. Wymieniony właściciel zmarł w dniu 7 grudnia 2003 r., a spadek po nim na

podstawie testamentu nabyły jego córki Iwona Z. i Agnieszka K. po połowie. Aktem notarialnym z dnia 30 stycznia 2006 r. zawarta została warunkowa umowa sprzedaży z nabywcą Sławomirem S., w której jako sprzedające wymieniono Iwonę Z. i Agnieszkę K. odnośnie do udziałów po 1/4 od każdej z nich oraz Genowefę P. co do udziału wynoszącego 1/2. W akcie notarialnym Genowefa P. złożyła oświadczenie, że jest wdową oraz że w chwili nabycia sprzedawanej nieruchomości Mieczysław P. pozostawał z nią w związku małżeńskim, w którym obowiązywał ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. Aktem notarialnym z dnia 3 lutego 2006 r. wymienione sprzedające oświadczyły, że wobec niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu przenoszą na rzecz Sławomira S. przysługujące im udziały w opisanej wyżej nieruchomości, a Sławomir S. oświadczył, że na to przeniesienie wyraża zgodę, a ponadto, że ustanawia na nabytej nieruchomości hipotekę kaucyjną zabezpieczającą wierzytelność Banku z tytułu udzielonego mu kredytu.

Akt notarialny obejmujący umowę przeniesienia własności i ustanowienia hipoteki zawierał wniosek Sławomira S. do Sądu Rejonowego w Kraśniku o odłączenie działki o powierzchni 0,72 ha z księgi wieczystej nr (...)12 do nowej księgi wieczystej wraz z wpisem na jego rzecz w dziale II prawa własności, a w dziale IV – hipoteki umownej kaucyjnej. Sąd Rejonowy odłączył z księgi wieczystej nr (...)12 działkę o powierzchni 0,72 ha i założył dla niej księgę wieczystą nr (...)32, w której w dziale II wpisał jako współwłaścicieli po połowie wnioskodawcę oraz Mieczysława P., natomiast w części dotyczącej wpisu w dziale II na rzecz wnioskodawcy ponad udział 1/2 i w części dotyczącej hipoteki oddalił wniosek. Uznał, że skoro jako właściciel wpisany był w księdze wieczystej tylko Mieczysław P., to Genowefa P. mogłaby skutecznie zbyć wskazany w umowach sprzedaży udział wynoszący 1/2 gdyby wykazała swoje następstwo prawne po Mieczysławie P., względnie gdyby udowodniła, że treść księgi wieczystej, opiewającej tylko na Mieczysława P., jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości wynikającym z pozostawania Genowefy P. z wpisanym właścicielem w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej. Wymagałoby to jednak dostarczenia stosownych dokumentów, które by doprowadziły do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co nie miało miejsca i co jest wątpliwe w sytuacji, w której – zdaniem Sądu Rejonowego – Mieczysław P. nabył przekazane mu gospodarstwo rolne do majątku odrębnego. Za pozbawioną

znaczenia w kwestii wnioskowanego wpisu uznał Sąd Rejonowy wzmiankę w akcie notarialnym o pozostawaniu Mieczysława P. w związku małżeńskim z Genowefą P. Wobec tego, że następstwo prawne po zmarłym Mieczysławie P. zostało wykazane tylko na rzecz jego córek, a jednocześnie nie było podstaw do uznania, iż właścicielką nieruchomości była także Genowefa P., Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca nabył w przedmiotowej nieruchomości jedynie udział wynoszący 1/2, co uzasadniało odmowę wpisu na jego rzecz prawa własności odnośnie do całości nieruchomości oraz stanowiło przeszkodę do uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki.

Stanowisko Sądu pierwszej instancji podzielił Sąd Okręgowy w Lublinie, który zaskarżonym postanowieniem oddalił apelację wnioskodawcy. Przyznając rację skarżącemu w części dotyczącej przynależności do majątku wspólnego małżonków nieruchomości nabytej przez jednego z nich na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140), Sąd Okręgowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie nabycie przez Mieczysława P. przedmiotowej nieruchomości nastąpiło jednak na podstawie umowy o przekazanie zawartej na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz.U. Nr 40, poz. 268). Nie zajmując stanowiska w kwestii przynależności do majątku wspólnego małżonków gospodarstwa rolnego nabytego przez jednego z nich na podstawie tej ustawy, Sąd Okręgowy za przesądzającą uznał okoliczność, że nie było dokumentu, z którego wynikałoby uprawnienie Genowefy P. do rozporządzenia udziałem 1/2 w przedmiotowej nieruchomości i w związku z tym istniała przeszkoda w rozumieniu art. 626⁹ w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. do uwzględnienia wniosku o wpis w części dotyczącej tego udziału. Sąd Okręgowy powołał się na domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 3 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 ze zm. – dalej: "u.k.w.h.") oraz na niedopuszczalność ustalenia w postępowaniu wieczystoksięgowym, że współmałżonkowi wpisanego właściciela przysługuje prawo własności w ramach majątkowej wspólności ustawowej, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92 (OSNCP 1993, nr 6, poz. 110). (...)

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 34 u.k.w.h. w związku z art. 31, 32 i 33 k.r.o. przez uznanie, że nie wykazał on następstwa prawnego, oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. w związku z art. 31 u.k.w.h. oraz art. 13 § 2 i art. 6 k.p.c. przez uznanie, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd może przyjąć jedynie oświadczenia małżonków zmierzające do uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego ze stanem prawnym rzeczywistym, natomiast nie może takiego prawa przyznać pozostałym uprawnionym do wpisu, tj. małżonkowi i spadkobiercom współmałżonka.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

(...) Problemem zasadniczym w rozpoznawanej sprawie jest kwestia, czy w postępowaniu o wpis prawa własności na rzecz nabywcy dopuszczalne jest ustalenie, że współwłaścicielem nieruchomości była także Genowefa P. jako małżonka wpisanego właściciela, jeśli figurujący w dziale II księgi wieczystej wpis dotyczył prawa do nieruchomości nabytej na podstawie przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin (Dz.U. Nr 40, poz. 268 ze zm.), a uczestniczka postępowania Genowefa P. po śmierci wpisanego właściciela w obecności spadkobierców złożyła przed notariuszem oświadczenie, że w czasie nabycia nieruchomości pozostawała z wpisanym właścicielem w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Kwestia ta wpisuje się w zagadnienie bardziej ogólne, dotyczące kognicji sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis oraz wykładni art. 31 ust. 2 u.k.w.h. w części dotyczącej pojęcia „inne odpowiednie dokumenty”.

Zagadnienie to nie jest nowe, gdyż podnoszone było w orzecznictwie i piśmiennictwie zarówno pod rządami uchylonego art. 46 ust. 1 u.k.w.h., jak i w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. i nie zostało jednolicie rozstrzygnięte. Generalnie wyraża się ono w argumentach na rzecz lub przeciwko stwierdzeniu w postępowaniu wieczystoksięgowym niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym bez wyroku uwzględniającego powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w sytuacji, w której w księdze wieczystej wpisany jest jeden z małżonków, a wniosek o wpis dotyczy drugiego małżonka jako współwłaściciela w ramach majątkowej wspólności ustawowej. Nie ma sporu co do tego, że jeśli pomiędzy zainteresowanymi nie ma porozumienia, to wykluczone jest ustalenie niezgodności w postępowaniu wieczystoksięgowym,

natomiast gdy uprawnieni są zgodni co do faktów, z którymi ustawa wiąże skutek prawny stanowiący podstawę wpisu, w judykaturze Sądu Najwyższego zarysowały się rozbieżne poglądy (por. postanowienie z dnia 14 grudnia 1984 r., III CRN 270/84, OSNC 1985, nr 9, poz. 134 i uchwały z dnia 31 stycznia 1986 r. III CZP 70/85, OSNC 1986, nr 12, poz. 207, z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92, OSNC 1993, nr 6, poz. 110 oraz z dnia 14 kwietnia 1994 r., III CZP 45/94, „Wokanda” 1994, nr 8, s. 8). (...)

W piśmiennictwie podnoszone są przede wszystkim argumenty praktyczne, przemawiające za umożliwieniem małżonkom załatwienia sprawy bez wszczynania procesu, jednakże zgłaszane są również istotne zastrzeżenia co do ewentualności uwzględnienia przez sąd wieczystoksięgowy oświadczenia małżonków jako podstawy wpisu w sytuacji, w której kodeks postępowania cywilnego nie dopuszcza możliwości tego rodzaju oświadczeń w postępowaniu wieczystoksięgowym, a ponadto oświadczenie wiedzy nie stwarza pewności co do stanu prawnego nieruchomości i może powodować zagrożenie dla pewności obrotu.

W rozpoznawanej sprawie nie ma potrzeby uwzględnienia wszystkich sytuacji mogących wywołać niezgodność pomiędzy ujawnionym stanem prawnym nieruchomości a stanem rzeczywistym oraz rozważenia na ich tle możliwości lub niedopuszczalności wykazywania niezgodności w postępowaniu wieczystoksięgowym na podstawie innych dokumentów niż wyrok uwzględniający powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Zakres problematyki, do której należy się odnieść, wyznaczony stanem faktycznym sprawy, pozwala skupić się na zagadnieniu kognicji sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis odnośnie do stwierdzenia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości nabytej na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej przez jednego z małżonków oraz na kwestii, czy pisemne oświadczenie małżonków złożone przed notariuszem może być uznane za odpowiedni dokument w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., przedmiotem badania sądu wieczystoksięgowego są m.in. dokumenty dołączone do wniosku. Badanie nie polega na sprawdzeniu jedynie „obecności” dokumentów, lecz na ich ocenianiu pod kątem wymogów formalnych przewidzianych we właściwych przepisach, a także kontroli ich treści pod względem skuteczności materialnoprawnej. Sąd wieczystoksięgowy orzeka więc po przeprowadzeniu postępowania dowodowego,

ograniczonego do dowodu z dokumentów dołączonych do wniosku. Z tego powodu nie można bez zastrzeżeń zgodzić się z twierdzeniem, że sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do przeprowadzania jakichkolwiek dowodów; należy uściślić, że na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego jedynie nie może pozytywnie orzekać w przedmiocie wniosku o wpis, jeżeli wyniki tego postępowania prowadzą do wniosku, że stan prawny nieruchomości, mający stanowić podstawę wpisu, jest wątpliwy. Zważywszy, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości (art. 1 i 3 u.k.w.h.), a przepisy postępowania nie dają podstaw do rozstrzygania przez sąd wieczystoksięgowy kwestii wątpliwych lub spornych pomiędzy uczestnikami postępowania, to dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej muszą wyrażać pewność istnienia rzeczywistego, aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Tego rodzaju pewnością odznaczają się prawomocne orzeczenia sądów oraz decyzje administracyjne i inne dokumenty urzędowe.

Pewność stanu prawnego nieruchomości wynika jednak także z faktów, które są bezsporne, a z którymi ustawa wiąże skutek prawny, tę zaś bezsporność faktów przyjmować należy wtedy, gdy zainteresowane osoby potwierdzają ich istnienie, a ich oświadczenia nie zostały podważone ani nie nasuwają wątpliwości co do autentyczności i prawdziwości.

W związku z tym należy dopuścić możliwość skorzystania przez sąd w postępowaniu o wpis z pisemnego oświadczenia złożonego przez właściciela wpisanego do księgi wieczystej i jego małżonka odnośnie do pozostawania przez nich w ustawowej wspólności majątkowej w czasie zawarcia przez małżonka wpisanego umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. W świetle uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2005 r., III CZP 59/05 (OSNC 2006, nr 5, poz. 79) nie może być wątpliwości, że także umowa przekazania gospodarstwa rolnego zawarta na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. przez jednego z małżonków stanowi z mocy prawa źródło przysporzenia do majątku obojga małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej ustawowej (art. 31 k.r.o.). Skoro wpis w dziale II księgi wieczystej opiewa na jednego małżonka, to istnieje stan niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podlegający usunięciu na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Wykazanie niezgodności może nastąpić przy uwzględnieniu dokumentu prywatnego, jakim jest pisemne

oświadczenie małżonka wpisanego i niewpisanego o pozostawaniu w czasie nabycia gospodarstwa rolnego we wspólności majątkowej, co w powiązaniu z regułą wyrażoną w art. 31 k.r.o. stwarza podstawę do przyjęcia, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości obejmuje prawa obojga małżonków. Należy wymagać, aby oświadczenie małżonków miało formę aktu notarialnego, ponieważ dla usunięcia niezgodności forma oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym została wyraźnie wyłączona (art. 31 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). (...)

Stwierdzenie niezgodności nie może nastąpić na podstawie oświadczenia pochodzącego od spadkobierców. Do uznania bezsporności faktu pozostawania małżonków w ustroju wspólności majątkowej nie uprawnia sukcesja generalna, która nie obejmuje wiedzy posiadanej przez spadkodawcę, jak również nie można przyjmować co do zasady, że spadkobiercy mają wiedzę na temat ustroju majątkowego, w jakim pozostawał spadkodawca. Wykluczyć też trzeba możliwość uznania przez sąd wieczystoksięgowy za miarodajne oświadczenia złożonego tylko przez jednego małżonka. Takie oświadczenie jest dokumentem prywatnym (art. 245 k.p.c.), ale dopóki fakty z niego wynikające nie zostaną poddane weryfikacji drugiego z małżonków, dopóty nie mogą być uznane za bezsporne.

Możliwość wykazania niezgodności nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis nie uzasadnia zarzutu, że sąd wieczystoksięgowy zastępuje sąd procesowy, który orzeka na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Jak wskazano, sąd wieczystoksięgowy także prowadzi postępowanie dowodowe, a wyrażona przez niego ocena dotycząca przedstawionych dokumentów nie może być uznawana za mniej znaczącą aniżeli ocena podjęta przez sąd w procesie. Wymaga przy tym podkreślenia, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zostało przewidziane dla sytuacji spornych, co zresztą jest istotą postępowania procesowego. W sytuacji, w której pomiędzy małżonkami nie ma sporu co do istnienia wspólności majątkowej ustawowej w chwili nabycia przez jednego z nich gospodarstwa rolnego w trybie przekazania, a przysporzenie do majątku wspólnego nastąpiło z mocy prawa, w oderwaniu od ewentualnej kwestii przynależności środków wyłożonych na nabycie do majątku odrębnego małżonka wpisanego, nie istnieją – ani pomiędzy uczestnikami postępowania, ani obiektywnie – żadne wątpliwości, które należałoby wyjaśnić w postępowaniu procesowym. (...)

Dla uzyskania innego odpowiedniego dokumentu w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. nie można wymagać dowodu zawarcia przez małżonków ugody, co proponują niektórzy autorzy. Dyskusyjne jest, czy w zakresie ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności stronie przysługuje uprawnienie o charakterze podmiotowym wynikającym ze stosunku prawnego o jakim mowa w art. 917 k.c., oraz czy zgoda na wpis bez postępowania procesowego stanowi wykonywanie tego prawa i może być przedmiotem wzajemnych ustępstw. Niezależnie jednak od oceny tej propozycji, za inny odpowiedni dokument, o którym mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. powinno się uznawać oświadczenie obojga małżonków złożone w formie aktu notarialnego co do pozostawania przez nich w momencie przekazania gospodarstwa rolnego jednemu z nich we wspólności majątkowej ustawowej. Wraz z odpisem aktu małżeństwa i dowodem nabycia gospodarstwa wykazuje ono niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 31 ust. 2 *in fine* u.k.w.h.).

Reasumując, należy stwierdzić, że w postępowaniu o wpis prawa własności na rzecz nabywcy dopuszczalne jest ustalenie, iż współwłaścicielem nieruchomości był także wymieniony w umowie jako sprzedający małżonek wpisanego właściciela, jeśli figurujący w dziale II księgi wieczystej wpis dotyczy prawa do gospodarstwa rolnego nabytego w drodze przekazania następcy, a do wniosku o wpis został dołączony odpis aktu małżeństwa oraz oświadczenie obojga małżonków sporządzone w formie aktu notarialnego o pozostawaniu przez nich w chwili nabycia we wspólności ustawowej.

Powyższy pogląd nie uzasadniał jednak uwzględnienia w rozpoznawanej sprawie wniosku o wpis odnośnie do udziału, którym rozporządziła Genowefa P., do wniosku nie został bowiem dołączony odpis aktu małżeństwa Mieczysława P. i Genowefy P., w związku z czym nie było podstaw do stwierdzenia, że byli oni małżeństwem. Brak też oświadczenia pochodzącego od wpisanego właściciela i Genowefy P., a oświadczenie Genowefy P. – jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy – nie mogło być uznane za dokument wykazujący stan niezgodności. (...)

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c.).