

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)*

*SSN Antoni Górski (sprawozdawca)*

*SSA Dariusz Dończyk*

w sprawie z wniosku M. W.

przy uczestnictwie D. G. i małol. P. G.,

reprezentowanej przez kuratora A. B.

o wpis w dziale II księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 5 listopada 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 listopada 2007 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

W dniu 9 października 2006 r. Sąd Rejonowy w W. założył na wniosek D. G. księgę wieczystą Nr (...) dla lokalu mieszkalnego o pow. 79,5 m<sup>2</sup> wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym o pow. 2,1 m<sup>2</sup>, położonego w W. przy ul. M., wpisując w dziale II księgi wnioskodawczynię jako właścicielkę tego spółdzielczego mieszkania.

W dniu 9 stycznia 2007 r. przed notariuszem A. G. sporządzony został akt notarialny, zawierający na wstępie zgodne oświadczenia D. G. oraz jej małoletniej córki P. reprezentowanej przez kuratora A. B., stwierdzające, że D. G. została błędnie wpisana w księdze wieczystej jako wyłączna właścicielka lokalu, podczas gdy w

rzeczywistości przysługuje jej udział w  $\frac{3}{4}$  części do tego lokalu, a P. G. w  $\frac{1}{4}$  części udziału. D. G. była bowiem mężatką zarówno w czasie wydawania przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „S.(...)” w W. zaświadczenia z dnia 21 sierpnia 2006 r. stanowiącego podstawę do założenia księgi, jak i w dacie wydawania przez Spółdzielnię przydziału na ten lokal w dniu 26 marca 1997 r., co potwierdził okazany notariuszowi odpis skrócony aktu małżeństwa Nr (...). Mąż wnioskodawczyni A. G. zmarł 26 stycznia 1998 r., a prawa do spadku po nim zostały stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w W. z dnia 14 kwietnia 1998 r. w sprawie II Ns (...) na rzecz żony D. oraz na rzecz córki P. po  $\frac{1}{2}$  części na każdą z nich. W dalszej treści aktu D. G. oraz reprezentujący małoletnią P. G. kurator oświadczyli, że przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z prawem do stanowiska garażowego sprzedają M. W., a ten oświadczył, że go kupuje za ustaloną cenę 635.000 zł. W akcie notarialnym notariusz zamieściła wniosek o wpisanie nabywcy w dziale II księgi wieczystej Nr (...).

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 5 lipca 2007 r. oddalił wniosek o wpisanie nabywcy M. W. w księdze wieczystej, stwierdzając, że skoro figuruje w niej jako właścicielka tylko D. G., to wzruszenie tego wpisu może nastąpić jedynie w drodze powództwa o uzgodnienie treści tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Apelacja M. W. od tego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 listopada 2007 r. Sąd Okręgowy uznał, iż w związku z tym, że w dziale II wpisana była jako wyłączna właścicielka D. G., to aktem notarialnym z dnia 9 stycznia nie dokonano przeniesienia na rzecz M. W. całości prawa do lokalu mieszkalnego, a tylko udziału w tym lokalu, którym rozporządziła D. G. Nie doszło więc do zbycia tego prawa w całości, a tym samym wniosek M. W. o wpisanie jego jako wyłącznego właściciela lokalu nie mógł zostać uwzględniony i słusznie Sąd Rejonowy oddalił go. Ustalenie istnienia przesłanek z art. 215 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 188, poz. 1848, ze zm. może nastąpić tylko w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie w postępowaniu o wpis prawa do księgi wieczystej. Niezależnie od tego, zdaniem Sądu Okręgowego, w sprawie nie zostało wykazane w sposób niezbity (aktem małżeństwa), że D. G. w dacie uzyskania przydziału własnościowego prawa spółdzielczego do spornego lokalu pozostawała w związku małżeńskim z A. G. Dlatego apelacja podlegała oddaleniu, jako bezpodstawna.

Postanowienie Sądu Okręgowego zakwestionował skargą kasacyjną A. W. Zarzucił naruszenie art. 31 ust. 2 w zw. z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach

wieczystych i hipotece (t. jedn.: Dz. U. 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.) – dalej „ukwh”, a także art. 626<sup>8</sup> k.p.c. oraz art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (t. jedn.: Dz. U. 2002 r. Nr 42, poz. 369, ze zm.). Na tych podstawach wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadniczą kwestią dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest przesądzenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, uregulowanej w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z brzmienia tej normy wynika podwójne ograniczenie zakresu uprawnień rozpoznawczych sądu w tym postępowaniu. Przed wszystkim zredukowano je do możliwości oceny jednego tylko spośród przewidzianych w kodeksie rodzajów dowodów tj. do dowodu z dokumentów. Po wtóre zaś, uprawnienia te zacieśniono do „badania” tychże dokumentów, co oznacza, że pozbawiono sąd możliwości dokonywania ustaleń nie wynikających z treści dokumentów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, niepubl.). Dla całościowego ujęcia tej kognicji trzeba dodać, że sąd wieczystoksięgowy ma, oprócz badania dokumentów, obowiązek uwzględniania także stanu rzeczy wynikającego wprost z przepisów prawa. Nie ulega zatem wątpliwości, że skoro podstawą wpisu w niniejszej sprawie ma być dokument w postaci aktu notarialnego, to sąd ten uprawniony i jednocześnie zobowiązany jest do badania treści tego aktu oraz dokumentów stanowiących przesłankę jego sporządzenia, jak również treści istniejących wpisów w księdze wieczystej. W niniejszej sprawie badanie przez sąd przedstawionego przez wnioskodawczynię aktu powinno polegać na dokonaniu kontroli prawidłowości przeprowadzonego w nim wywodu prawnego, zgodnie z którym notariusz, opierając się na powołanych w nim dokumentach, na treści dawnego art. 215 § 2 Prawa spółdzielczego oraz na zgodnych oświadczeniach stron, doszedł do wniosku, że pierwotny wpis prawa własności przedmiotowego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu tylko na rzecz wnioskodawczyni, z pominięciem jej męża, był oczywiście nieprawidłowy. Punktem wyjścia dla takiej konkluzji notariusza, podzielanej przez strony aktu, było stwierdzenie, wynikające z treści okazanego notariuszowi odpisu skróconego aktu małżeństwa, że w dacie wydania w przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz wnioskodawczyni przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, tj. dniu 26 marca 1997 r. pozostawała ona w związku małżeńskim z A. G. Wprawdzie Sąd miał co do tego stanu cywilnego powódki

wątpliwości, to jednak były one łatwe do usunięcia przez zażądanie przedstawienia aktu małżeństwa. Ewentualne potwierdzenie tej okoliczności oznaczałoby, że przydział lokalu wywołał skutek prawny, polegający na wejściu tego przedmiotu do majątku dorobkowego małżonków. Skutek ten wynikał z bezwzględnie obowiązującej wówczas normy art. 215 § 2 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którą, spółdzielcze prawo do lokalu, przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Prowadziłoby to do usprawiedliwionego wniosku, że pierwotny wpis w księdze wieczystej, dotyczący tego lokalu tylko na rzecz żony, był sprzeczny z treścią obowiązującego w dacie jego dokonywania art. 215 § 2 Prawa spółdzielczego, gdyż powinien obejmować obojga małżonków. Oznaczałoby to, że sąd wieczystoksięgowy miałby możliwość przyjęcia za notariuszem, że wnioskodawczyni mogła sprzedać należący do niej udział w prawie do lokalu, a jednocześnie - jako spadkobierczyni po mężu wraz z małoletnią córką Paulą - sprzedać także wchodzący do spadku udział zmarłego męża. W takim razie dopuszczalne byłoby wpisanie nabywcy tego lokalu w dziale II księgi wieczystej na podstawie art. 31 ust. 2 ukwł, bez konieczności odsyłania stron na drogę procesu o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem sprawy. Należy podkreślić, że Sąd Najwyższy wypowiedział się już pozytywnie co do możliwości rozstrzygnięcia przez sąd wieczystoksięgowy o przynależności danego przedmiotu do majątku dorobkowego - w sytuacji braku sporu na tym tle pomiędzy zainteresowanymi, jeżeli przynależność ta wynikała to w sposób niewątpliwy z treści przedstawionych dokumentów lub na podstawie skutku wyprowadzonego z przepisu ustawy (por. uchwały: z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92, OSNC 1993, nr 6, poz. 110, z dnia 14 kwietnia 1994 r., III CZP 45/94, Wokanda 1994, nr 8, s. 8 oraz z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 16/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 4, czy postanowienie z dnia 22 lutego 2007, III CSK 344/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 12 dnia 26 marca 1997 r.). Odmienne stanowisko w tej kwestii, zajęte w zaskarżonym postanowieniu, zostało więc trafnie zakwestionowane przez uczestnika, zarzucającego Sądowi przesadny formalizm, utrudniający niepotrzebnie stronom uregulowanie ich sytuacji prawnej. Trzeba się też zgodzić z argumentem skargi, że podzielenie stanowiska Sądów obu instancji prowadziłoby do nieuzasadnionego zmarginalizowania znaczenia art. 31 ust. 2 ukwł w obrocie prawnym. Zgodnie z jego brzmieniem, wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana

orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Norma ta pozwala więc na uaktualnienie treści wpisu, bez potrzeby wytaczania powództwa z art. 10 ukwh, jeżeli niezgodność ta zostanie „wykazana” - przez co należy rozumieć, że udowodniona - na podstawie przedstawionego orzeczenia sądowego lub na podstawie innych dokumentów, bez potrzeby czynienia dodatkowych ustaleń, niedopuszczalnych w postępowaniu wieczystoksięgowym z mocy art. 626<sup>8</sup> k.p.c., albo w uwzględnieniu skutków prawnych następujących *ex lege*.

W sprawie wykazane zostało orzeczeniem sądowym następstwo prawne po zmarłym A. W. Gdyby był on, jak to należało, wpisany w dziale II księgi wieczystej, byłby to wpis nieaktualny, gdyż w jego miejsce powinny być wpisane jego spadkobierczynie. Mimo braku tego uaktualnionego wpisu, nie ulega kwestii, że spadkobierczynie mogłyby skutecznie zbyć aktem notarialnym należący do niego udział w nieruchomości lokalowej na podstawie właśnie art. 31 ust. 2 ukwh, gdyż przejście należącego do tego spadkodawcy prawa zostało wykazane postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku. Na podstawie takiego aktu notarialnego, z powołaniem się na orzeczenie sądowe o stwierdzeniu praw do spadku, nabywca byłby uprawniony do złożenia wniosku o wpisaniu wprost jego w dziale II księgi, bez konieczności usuwania istniejącej niezgodności wpisu w drodze uprzedniego wpisywania spadkobierczyń zmarłego. Brak jest dostatecznych argumentów, żeby na tej samej podstawie prawnej, w oparciu o przedłożone dokumenty oraz skutki działań prawnych następujących z mocy prawa, nie można było uznać w postępowaniu wieczystoksięgowym za niewłaściwy pierwszego wpisu właściciela dokonanego w księdze. Z tych względów skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu (art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).