

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Jan Górowski (przewodniczący)*

*SSN Irena Gromska-Szuster*

*SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku B. W.

przy uczestnictwie J. P., W. P. i K. P.

o wpis służebności gruntowej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 6 listopada 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestników od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 24 października 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną i orzeka, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.**

### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestników postępowania J. P., W. P. i K. P. od wpisu służebności gruntowej dokonanej przez Sąd Rejonowy w W. prowadzący księgi wieczyste, uwzględniając następujące okoliczności:

Sąd pierwszej instancji uwzględnił wnioski o wpis przyjmując za dostateczną podstawę zaświadczenie Sądu o istnieniu obciążenia oraz przepisy § 2 ust. 1, § 6 ust. 1 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. Nr 28, poz. 141). W rezultacie, w dziale III ksiąg wieczystych Kw nr (...) i Kw nr (...) jako obciążenie, a w dziale I Sp Kw (...) jako

uprawnienie, Sąd wpisał służebność gruntową przejazdu i pasania na działkach nr (...) /1, (...) /2 i (...) /3 na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) /2, (...) /3 i (...) /4 i (...) /5 położonych w C.

Sąd Okręgowy uwzględnił zaświadczenie Sądu Okręgowego w W. stwierdzające, że na karcie wykazu hipotecznego nr (...) księgi gruntowej wsi C. wpisano na podstawie dochodzeń, uprawnienie do przejazdu i pasania na parcelach nr (...) i (...) należących do posiadłości nr 340. Sąd uznał to zaświadczenie za odpowiednią podstawę wpisu, w myśl art. 31 ust. 2 k.w.h., ponieważ powołane przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. /.../ nadają zamkniętym księgom status dokumentów. Karty tych ksiąg zachowały się w dobrym stanie fizycznym, dlatego prawa i obciążenia tym wpisane, mogą być ujawnione we współczesnych księgach wieczystych. Ograniczony zakres kognicji sądu prowadzącego księgi wieczyste nie dopuszcza badania, czy zmiany w stosunkach własności nieruchomości obciążonych i władających nie stanowią przeszkody w ujawnieniu praw rzeczowych.

Skarga kasacyjna uczestników oparta na obydwu podstawach zarzuca naruszenie art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji, art. 245 § 1 k.c. i art. 32 ust. 1 k.w.h., art. 480 kodeksu ABGB z dnia 1 czerwca 1811 r.

W ramach drugiej podstawy skargi kasacyjnej skarżący wymienili naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., art. 31 ust. 2 k.w.h. i art. 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. /.../.

Skarżący domagali się przede wszystkim uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Prokurator Generalny wyraził na podstawie art. 398<sup>8</sup> § 1 k.p.c. pogląd, że skarga kasacyjna wymaga uwzględnienia, ponieważ Sąd Okręgowy akceptował ograniczenie rozpoznania wniosku do aspektów formalnoprawnych, przez co naruszył art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a postępowanie nie dotyczyło przeniesienia istniejących wpisów na podstawie 2. i 4. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. /.../, dlatego sąd winien uwzględnić również art. 246 § 2 i art. 248 § 1 k.c. wymagające wpisu w księdze wieczystej do powstania, zmiany lub wygaśnięcia praw rzeczowych ograniczonych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy Konstytucji z 1997 r. powołane w skardze nie mogą stanowić dostatecznej podstawy skargi kasacyjnej, ponieważ zagadnienia materialnoprawne i

procesowe związane z wpisem praw rzeczowych we współczesnej księdze wieczystej zostały uregulowane dostatecznie szczegółowo w ustawach zwykłych, co nakłada na sędziów orzekających przestrzeganie tych przepisów, wykładanych w zgodzie z Konstytucją. Powołane w skardze przepisy Konstytucji nie zabraniają ustanawiania praw rzeczowych ograniczonych ani nie likwidują praw istniejących, natomiast reguły intertemporalne wynikające z art. XXXVIII i XXXIX ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 ze zm.) wskazują na kontynuację zasady utrzymywania praw powstałych przed dniem 1 stycznia 1965 r., z zastrzeżeniem poddania ich treści od chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego, przepisom tego kodeksu.

Kodeks cywilny austriacki (k.c.a.) z 1811 r. uzależniał nabycie prawa rzeczowego służebności na przedmiotach wpisanych do ksiąg gruntowych od wpisu do tych ksiąg. Zasadę tę wynikającą § 481 zd. pierwsze k.c.a. wyrażał także § 4 powszechnej ustawy o księgach gruntowych z 1871 r. (u.k.g.) zgodnie z którym prawa rzeczowe na nieruchomościach nabywa się, zmienia i umarza jedynie przez wpis do ksiąg. Wpis następował na podstawie uchwały sądowej zezwalającej na jego dokonanie (§ 95 i następne u.k.g.).

Według § 480 k.c.a. tytuł do służebności polega albo na umowie; albo na rozporządzeniu ostatniej woli; albo na wyroku sądowym przy podziale wspólnego gruntu; albo wreszcie na przedawnieniu.

Skarżący nie podważają ustalenia, że z wykazu hipotecznego liczba (...) ks. gr. wsi C. wynikał wpis służebności na parcelach należących do posiadłości L. konsk. 340. Wpis w wykazie został przeprowadzony na podstawie „dochodzeń”, co oznacza postępowanie zmierzające do ustalenia tytułu prawnego takiej służebności. Wpis nie stanowił „plumbatury” a zatem był ostateczny. Tym samym, zaświadczenie [k. (...) akt księgi wiecz. (...)] dołączone do wniosku w swej treści potwierdzało istnienie służebności gruntowej powstałej przed 1 stycznia 1947 r. W tej sytuacji § 480 k.c.a. nie był przedmiotem badania i stosowania, ponieważ skutki ustanowionej dawniej służebności regulują przepisy prawa intertemporalnego, których naruszenia skarga kasacyjna nie zarzuca.

Zarzuty skargi kasacyjnej zmierzają do wykazania, że sąd nie zbadał materialnych przesłanek powstania prawa rzeczowego i nie dysponował dokumentem wystarczającym do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a

rzeczywistym stanem prawnym, a zarazem kwestionuje wagę (moc) dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Art. 31 k.w.h. regulujący podstawy wpisu w obydwu częściach nie wymienia dokumentów, które mogą być uznane za dostateczne pozostawiając te kwestie praktyce orzeczniczej. O ile w ust. 1 art. 31 zwraca uwagę na minimum formy, o tyle w ust. 2. było to zbędne, ponieważ formę orzeczeń oraz dokumentów urzędowych regulują ustawy.

Zagadnienie sprowadza się zatem do sfery dowodowej i wymaga odpowiedzi, czy potwierdzenie wpisu w wykazie hipotecznym stanowi dostateczną podstawę do wpisu w księgach wieczystych powstałych w wyniku podziału nieruchomości i dokonanych odłączeń do innych ksiąg, dokonywanych po 31 grudnia 1988 r.

Prawidłowa jest odpowiedź twierdząca.

Trafnie zauważa Prokurator Generalny, że przepisy § 1 - 4 rozporządzenia miały zastosowanie wprost do ksiąg, w których przenoszenia istniejących praw do ksiąg nowych dokonywano przed utratą ich mocy. Wniosek taki wynika z § 5 ust. 2 rozporządzenia; jednak nie przesądza to losu istniejących praw rzeczowych ograniczonych. Powołane w piśmie Prokuratora Generalnego przepisy art. 246 § 2 k.c. dotyczą wygaśnięcia praw rzeczowych wskutek zrzeczenia się uprawnionego; art. 248 § 1 k.c. nie odpowiada natomiast okolicznościom faktycznym, podobnie jak inne przyczyny wygaśnięcia takich praw, uzależnione od okoliczności faktycznych, których nie ustala sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis.

Pozostaje zatem do rozważenia, czy sąd dysponował odpowiednią podstawą do dokonania zaskarżonych wpisów w księgach wieczystych Kw (...) i Kw (...).

Skarżący porównuje ten przepis z unormowaniem współczesnym ustanawiania praw rzeczowych ograniczonych i podstawy wpisów uzgadniających stan prawny wynikający z księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym i dochodzi do wniosku, że sąd prowadzący księgi wieczyste miał obowiązek badać podstawę wpisu w zamkniętej księdze nr (...), w celu ustalenia, czy był zgodny z prawem, tj. § 480 ABGB. Poza tym kwestionuje dokonanie ówczesnych wpisów na podstawie „dochodzenia”. Zapatrywaniu temu sprzeciwia się jednak treść § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg. Wymiana ksiąg starego wzoru na nowe wprowadzone przez dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 320 ze zm.) była długotrwałym procesem. Według § 5 ust. 1 rozporządzenia, z dniem 1 stycznia 1989 r. utraciły moc

prawną i zostały zamknięte z urzędu tylko księgi dawne nie zawierające w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r. Księgi czynne zachowały nadal swą moc. Wprawdzie nowe wpisy wymagały zakładania ksiąg według nowego wzoru ale nie zmieniało to treści istniejących praw rzeczowych, które były przenoszone do ksiąg nowych (§ 4 rozporządzenia).

W § 6 rozporządzenia dopuszczono zamknięcie księgi wieczystej dawnej po długim okresie jej bezczynności z zachowaniem wszakże mocy dowodowej, jako dokumentu. Nie ulega wątpliwości, że chodzi o moc dokumentu publicznego, gdyż w innym wypadku przepis byłby zbędny. Moc takich dokumentów określa art. 244 § 1 k.p.c. ustanawiający domniemanie ich prawdziwości. Zamknięcie księgi powodowało stan, w którym nieruchomości wymagała założenia księgi nowej. Ustawodawca pozostawił jednak sądom prowadzącym księgi wieczyste znaczny zakres swobody, postanawiając w § 7 ust. 1, że zakładanie nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną stosownie do § 5 ust. 1, następuje według przepisów dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi zaginęły. Zgodnie z § 24 rozporządzenia o prowadzeniu ksiąg wieczystych, sąd prowadzący księgi wieczyste zakłada księgę, jeżeli prawo własności zostanie odpowiednio wykazane, a bierze z urzędu pod uwagę w szczególności, zbiory dokumentów, dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi, a także dane z ewidencji gruntów i budynków (§ 23 ust. 1 rozporządzenia).

Szeroki zakres wykorzystywania dotychczasowych dokumentów i uznaniowość pojęcia "dostatecznego" wykazania prawa potwierdza pogląd Sądu Okręgowego dopuszczający wpis służebności na podstawie zaświadczenia o stanie wpisu w księdze dawnej (wykazie hipotecznym).

Zachowanie wartości zamkniętych ksiąg, jako dokumentów urzędowych wiąże się z ich mocą dowodową określoną w art. 244 § 1 k.p.c. Domniemanie prawdziwości tego co wynika z zaświadczenia odzwierciedlającego treść wpisu w zamkniętej księdze, nakazuje uznać, że jest do dokument stanowiący podstawę wpisu obciążeń prawem rzeczowym ograniczonym w księgach wieczystych utworzonych wskutek podziału pierwotnych nieruchomości władnącej i obciążonej.

Jeżeli z przedłożonego sądowi w postępowaniu o wpis dokumentu urzędowego wynikał stan wystarczający do przyjęcia go za podstawę, to zarzut przekroczenia

kognicji (art. 626<sup>b</sup> § 2 k.p.c.) jest nieuzasadniony. Badanie tego dokumentu przez Sąd Rejonowy obejmowało formę i treść dokumentu oraz stan fizyczny zamkniętej księgi, który w uzasadnieniu sądu odwoławczego został uznany za dostateczny. Orzeczenie to nie zamyka uczestnikom drogi do wykazywania w procesie niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym stanu wynikającego z dokonanego wpisu (art. 10 k.w.h.), natomiast kończy postępowanie o wpis.

Skarżący zdają się utożsamiać postępowanie, w którym wnieśli skargę kasacyjną z postępowaniem o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Mimo podobieństwa sformułowań w art. 31 ust. 2 i art. 10 k.w.h. o usunięciu niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, wniosek taki byłby jednak błędny. Funkcje tych przepisów są odmienne. Art. 31 k.w.h. stanowi całość dotyczącą podstawy wpisu a różnica między ust. 1 i 2 wynika z odmiennego charakteru wpisów konstytutywnych i deklaratywnych. Jeżeli wpis jest deklaratywny, to już czynność prawna (zdarzenie) tworzy odmienny stan wymagający „uzgodnienia” w rozumieniu art. 31 ust. 2 k.w.h., natomiast wpis konstytutywny nie uzgadnia lecz tworzy nowy stan prawny. Art. 10 k.w.h. przewidziany jest natomiast na wypadek dokonania wpisu materialnie wadliwego, tzn. eksponującego stan prawny sprzeczny ze stanem rzeczywistym, bez względu na przyczyny. Wówczas cel księgi wieczystej, którym jest ujawnienie stanu prawnego nieruchomości, stawiany jest ponad „prawdę formalną” wynikającą z prawomocności, a środkiem realizacji staje się proces o uzgodnienie określony w art. 10 k.w.h., niepodlegający ograniczeniom wynikającym z tytułu II. działu III. rozdziału 6 k.p.c.

Z przytoczonych wyżej względów skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona, dlatego podlega oddaleniu (art. 398<sup>15</sup> k.p.c. w związku z art. 13 k.p.c.). O kosztach postępowania orzeczono zgodnie a z regułą wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c.