

Sygn. akt III CSK 86/09

POSTANOWIENIE

Dnia 10 grudnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M.Z. i D.M.

przy uczestnictwie J.Ż., J.J. i J.J.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 grudnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki J.J.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 30 lipca 2008 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

M. Z. i D.M. wniosły o ujawnienie, że działka ewidencyjna nr 37/1 o powierzchni 57 arów w L. powstała z pgr 39/1 i części pgr 133/4 z Lwh 72, o założenie księgi wieczystej dla tej działki oraz o wpisanie prawa własności na rzecz wnioskodawczyń w udziałach wynoszących odpowiednio 54/100 i 46/100.

Postanowieniem z dnia 22 maja 2007 r. referendarz Sądu Rejonowego w W. oddalił wniosek, na podstawie art. 626⁹ k.p.c., z takim uzasadnieniem, że wniosek jest sprzeczny z przedłożonym wykazem zmian gruntowych. Działka 37/1 powstała z pgr 39/1 i części pgr 133/4, objętych Lwh 72 oraz pgr 39, objętej Lwh 56. Pozostała część pgr 133/4 weszła w skład działki nr 35. Właścicielką działek pgr 39/1 i 133/4, objętych lwh 72, była M.J., natomiast właścicielem działki pgr 39, objętej lwh 56, był W.K. Działka 37/1 powstała zatem również z pgr 39, objętej Lwh 56, której właścicielem jest W.K. Do wniosku o wpis prawa własności na rzecz M.Z. i D.M. nie został dołączony żaden dokument wskazujący na nabycie prawa własności do pgr 392 przez M.J. lub jej następców prawnych (art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: u.k.w.).

Wnioskodawczynie wniosły skargę na postanowienie referendarza Sądu Rejonowego w W.

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 12 listopada 2007 r. oddalił wniosek. W uzasadnieniu podał, że wnioskodawczynie nie wykonały zarządzenia Sądu Rejonowego z dnia 26 lipca 2007 r. wzywającego je do przedłożenia dokumentu potwierdzającego prawo własności M.J. do działki pgr 39 objętej Lwh 56. Sąd Rejonowy wskazał, że do dokumentów przesłanych do Sądu Rejonowego notariusz powinien dołączyć oryginał odpisu postanowienia dotyczącego stwierdzenia nabycia spadku po M.J.

Wnioskodawczynie wniosły apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 12 listopada 2007 r.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 30 lipca 2008 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że założył księgę wieczystą dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej 37/3 o powierzchni 55 arów położonej w L., gmina W., powstałej z pgr 39/1 i pgr 133/4 objętych Lwh72 L., który utracił moc prawną, i wpisał w dziale II tej księgi własność na rzecz M.. i D.M. w udziałach wynoszących odpowiednio 54/100 i 46/100.

Sąd Okręgowy ustalił, że notariusz przesłał do Sądu Rejonowego pismo, niezwłocznie przekazane Sądowi Okręgowemu, zawierające protokół z dnia 15 maja 2008 r. do aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 16 kwietnia 2007 r. z wnioskiem o wpis oraz prawidłowy wykaz zmian gruntowych. W dniu 21 listopada 2007 r. uprawniony geodeta sprostował nieprawidłowy wykaz zmian gruntowych i sporządził mapę z aktualizacji operatu ewidencji gruntów dla działek 37/1, 37/2, 37/3. Parcelom 39/1 i 133/4 wpisanym w Lwh 72 na rzecz M.J. odpowiada działka ewidencyjna 37/3. W odpowiedzi na zapytanie Sądu Okręgowego, jakim działkom odpowiada działka ewidencyjna nr 37/3, Starostwo Powiatowe w W. odpowiedziało, że składa się ona z pgr 39/1 i części pgr 133/4.

Sąd Okręgowy uznał w tej sytuacji, że apelacja wnioskodawczyń zasługuje na uwzględnienie. Wnioskodawczynie M.Z. oraz D.M. wniosły w skorygowanym wniosku o ujawnienie, iż działka ewidencyjna 37/3, powstała z pgr 39/1 i części pgr 133/4, objętych Lwh 72, założenie dla niej księgi wieczystej i wpisanie prawa własności na ich rzecz. Swoje prawo własności wywodzą ze skorygowanej umowy sprzedaży zawartej ze spadkobiercami M.J.

Uczestnicy postępowania (sprzedający w umowie sprzedaży) w skardze kasacyjnej zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 31 i art. 34 u.k.w. oraz art. 80 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.; dalej: pr. not.) i art. 158 k.c., a także przepisów postępowania, mianowicie art. 626² § 3, art. 626⁸ i art. 379 pkt 5 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zgłoszonego w skardze kasacyjnej zarzutu nieważności postępowania związanego z pozbawieniem uczestników postępowania obrony swych praw, ponieważ nie został im

przedstawiony ani doręczony dokument z aktualizacji operatu ewidencji gruntów. W orzecnictwie Sądu Najwyższego jest utrwalone stanowisko, że nieważność postępowania wskutek pozbawienia strony możliwości obrony swych praw zachodzi w rozumieniu wymienionego przepisu wówczas, gdy strona procesu, wbrew swej woli, zostaje faktycznie pozbawiona możliwości działania (por. np. orzeczenie z dnia 21 czerwca 1961 r., 3 CR 953/60, „Nowe Prawo” 1963, nr 1, s. 117, wyrok z dnia 20 stycznia 1966 r., II PR 371/65, OSNCP 1966, nr 10, poz. 172, wyrok z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 318/98, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 220). Przyjmuje się jednak, że pozbawienia strony możliwości obrony swych praw w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c. nie należy wiązać wyłącznie ze stanem całkowitego wyłączenia strony od udziału w postępowaniu i że pojęcie to obejmuje sytuacje, w których z powodu naruszenia przepisów postępowania przez sąd, strona, wbrew swej woli, została faktycznie pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutków tego uchybienia nie można było usunąć przed wydaniem orzeczenia w danej instancji (por. wyrok z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1057/00, niepubl., wyrok z dnia 17 lutego 2004 r., III CK 226/02, niepubl., wyrok z dnia 14 marca 2007 r., niepubl., wyrok z dnia 4 marca 2009 r., IV CSK 468/08, niepubl.). W okolicznościach niniejszej sprawy nie można mówić o pozbawieniu uczestników postępowania możliwości obrony swych praw nawet w przedstawionym wyżej szerokim rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c.

Problem natomiast sprowadza się zresztą nie tyle do tego, czy nastąpiło pozbawienie uczestników postępowania obrony ich praw, ponieważ nie został im przedstawiony ani doręczony dokument z aktualizacji operatu ewidencji gruntów, ale w istocie do czegoś innego, mianowicie do tego, czy taki dokument, powstały już w czasie trwania postępowania wieczystoksięgowego, w ogóle może być traktowany jako stanowiący podstawę wpisu w rozumieniu przepisów art. 626² i art. 626⁸ k.p.c. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., odpowiadającym treścią dawnemu art. 46 § 1 k.w.u., sąd, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zamieszczone w tym przepisie określenie „bada jedynie” podkreśla ograniczony charakter kognicji sądu rozpoznającego sprawę z wniosku o wpis (zob. np.

postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, Nr 12, poz. 183 i z dnia 4 września 2008 r., IV CSK 200/08, niepubl.). Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 3 lipca 2007 r. SK 1/06 (OTK 2007, nr 7A, poz. 73), stwierdzając, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. jest zgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji, podkreślił, iż przepis ten nie tylko wyznacza zakres kognicji sądu, ale przede wszystkim określa przedmiot postępowania wieczystoksięgowego. Do istoty postępowania wieczystoksięgowego należy badanie, czy dana osoba może w świetle przedstawionych dokumentów wywieść swoje prawo z prawa podmiotu wpisanego wcześniej do księgi wieczystej. Ustawodawca zawęził przy tym zakres dostępnych środków dowodowych. Takie ustalenie, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, związane jest ściśle z formalizacją obrotu nieruchomościami. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 347/06 (niepubl.) Sąd Najwyższy podkreślił, że ta ograniczona kognicja sądu pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis w rozstrzyganie każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi. Sąd Najwyższy stwierdził również, że sąd rozpoznaje wnioski o wpis do księgi wieczystej w granicach określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c. i nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności wynikających z wniosku o wpis i dołączonych do niego dokumentów. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy, wykraczając poza zakres swojej kognicji, potraktował zaś jako podstawę wpisu dokument, który w ogóle nie został dołączony do wniosku, ale powstał później, już po wniesieniu apelacji. Przedstawionej oceny nie zmienia okoliczność, że określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu nie stoi na przeszkodzie badaniu danych wynikających z ewidencji gruntów (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, Biuletyn Izby Cywilnej Sądu Najwyższego 2005, nr 2, s. 50 i z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 70/07). W niniejszej bowiem sprawie sprostowany w dniu 21 listopada 2007 r. przez uprawnionego geodetę nieprawidłowy, jego zdaniem, wykaz zmian gruntowych, podobnie zresztą jak sprostowany przez notariusza akt notarialny sprzedaży nieruchomości (zob. niżej), sprawiają, że powstaje wątpliwość co do tego, jaka nieruchomość była przedmiotem sprzedaży i jest w konsekwencji przedmiotem ujawnienia w księdze wieczystej. To zaś oznacza, że Sąd Okręgowy

dokonał wpisu w księdze wieczystej w sytuacji, gdy między wnioskodawcami i uczestnikami postępowania istnieje spór co do prawa własności, który oczywiście nie może być rozstrzygnięty w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Uzasadniony jest również zarzut naruszenia prawa materialnego, mianowicie art. 80 § 4 ustawy – Prawo o notariacie w związku z art. 31 i art. 34 u.k.w. oraz art. 158 k.c. Zgodnie z art. 80 § 4 zdanie pierwsze pr. not., notariusz może sprostować protokołem niedokładności, błędy pisarskie, rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Przepis ten jest odpowiednikiem art. 350 § 1 k.p.c. dotyczącego sprostowania wyroku. Nie budzi zaś wątpliwości, że wymienione w art. 350 k.p.c. wady orzeczenia musi charakteryzować cecha oczywistości, która stanowi jednocześnie granicę dopuszczalności sprostowania. Nie można w wyniku stosowania tego przepisu doprowadzić do merytorycznej zmiany orzeczenia czy zastąpienia orzeczenia merytorycznego formalnym. Tryb sprostowania przewidziany w art. 350 k.p.c. służy do usuwania z tekstu orzeczenia niedokładności, błędów pisarskich, albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek, a nie do naprawy poważniejszych wad orzeczenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1994 r., II CRN 67/94, niepubl., z dnia 20 sierpnia 1998 r., III CKU 35/97, niepubl. i z dnia 31 stycznia 2007 r., II CSK 314/06, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1999 r., II CKN 395/98, niepubl.). Spostrzeżenia te można odpowiednio odnieść do sprostowania aktu notarialnego, podkreślając jednocześnie, że w okolicznościach niniejszej sprawy sprostowanie zostało dokonane przez notariusza bez udziału drugiej strony umowy sprzedaży nieruchomości (uczestników postępowania wieczystoksięgowego) oraz w sposób wywołujący wątpliwości, co do zmiany przedmiotu tej umowy.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.