

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrzkowski

w sprawie z wniosku E.M.

o odłączenie części nieruchomości z nieruchomości wpisanej w Kw. nr [...]

i założenie dla odłączonych części osobnych ksiąg wieczystych,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w C.

z dnia 3 kwietnia 2008 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone orzeczenie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w C. z dnia 11 lutego 2008 r. Dz. Kw Nr [...], [...], Kw Nr [...] i przekazuje sprawę temu ostatniemu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Uzasadnienie

Wnioskodawczyni E.M. wpisana jest w księdze wieczystej KW nr [...] prowadzonej w Sądzie Rejonowym w C., jako właścicielka nieruchomości składającej się z trzech graniczących z sobą działek o numerach ewidencyjnych 422/1, 422/2 oraz 422/3.

W dwóch wnioskach złożonych do sądu wieczystoksięgowego wносиła o odłączenie z księgi wieczystej części nieruchomości, stanowiącej działki nr 422/3 i 422/2, oraz o założenie dla odłączonych części osobnych ksiąg wieczystych.

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2008 r. Sąd Rejonowy oddalił oba wnioski uznając, że nie jest dopuszczalne odłączenie z nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej jej geodezyjnie wyodrębnionej części i założenie dla tej części odrębnej księgi wieczystej bez zmiany właściciela odłączonych działek i bez powstania nowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy w C. oddalił apelację wnioskodawczyni od powyższego postanowienia. Sąd ten, nie podzielając poglądu Sądu pierwszej instancji wieczystoksięgowego, powołał się na art. 21 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.) i uznał dopuszczalność wieczystoksięgowego podziału nieruchomości. Do takiego podziału nie wystarcza jednak jedynie wola właściciela nieruchomości, który powinien wykazać dokumentami, że odłączona nieruchomość przestała stanowić całość gospodarczą z pozostałymi nieruchomościami bądź też, że nieruchomości te przestały ze sobą graniczyć. Wobec tego, że stosownych dokumentów wnioskodawczyni nie złożyła, jej żądanie uznał za niezasadne.

Postanowienie to wnioskodawczyni zaskarżyła skargą kasacyjną opartą na obu podstawach kasacyjnych określonych w art. 393³ § 1 k.p.c. W ramach pierwszej z nich zarzucała naruszenie art. 21 u.k.w.h. wskutek błędnej wykładni, że przepis ten wymaga dla odłączenia części nieruchomości tego samego właściciela i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej wykazania dokumentami załączonymi we wniosku, że odłączona część nieruchomości nie stanowi całości gospodarczej z pozostałymi nieruchomościami lub przestała z nimi graniczyć. W ramach drugiej podstawy zarzucała naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c. poprzez pozbawienie

wnioskodawczyni prawa do obrony, albowiem było ona pozbawiona możliwości uzasadnienia i udokumentowania wniosku o założenie nowej księgi wieczystej. W konkluzji wносиła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy temu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Trafny jest pogląd Sądu drugiej instancji, że rozłączenie, z woli właściciela, nieruchomości wpisanych do jednej księgi wieczystej jest dopuszczalne i że podstawę prawną takiego wieczystoksięgowego podziału dostrzec można – *a contrario* – w art. 21 u.k.w.h. Pogląd taki wyrażony został w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02 (niepubl.), na które powołał się Sąd drugiej instancji. Stanowisko to zostało podzielone w uchwale z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 2), w której uznano, że uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h. nie przysługuje użytkownikowi wieczystemu, jednak – gdy chodzi o właściciela nieruchomości – nie ma przeszkód do połączenia lub rozłączenia nieruchomości na jego żądanie. Kwestia ta budzi spory w doktrynie, nie ma jednak potrzeby odnosić się do niej szczegółowo, skoro pogląd Sądu jest zbieżny ze stanowiskiem wnioskodawczyni, a przyczyną oddalenia jej apelacji były zupełnie inne kwestie.

Sąd Okręgowy uznał, że art. 21 u.k.w.h. należy rozumieć w ten sposób, iż odrębne księgi wieczyste mogą być założone tylko dla takich nieruchomości, które przestały ze sobą graniczyć, albo przestały stanowić całość gospodarczą, oraz, że okoliczności te powinny być wykazane dokumentami. Takiego wniosku jednak z treści tego przepisu wywieść nie można. To, czy działki ze sobą graniczą, a jeśli nie graniczą, to czy stanowią całość gospodarczą, ma znaczenie dla ich połączenia w jedną nieruchomość wieczystoksięgową. Podział prawny, inaczej określany jako wieczystoksięgowy, z reguły dotyczy takich działek, które ze sobą graniczą. Nie ma przeszkód, aby na żądanie właściciela odłączyć wydzieloną geodezyjnie działkę, nawet jeśli graniczy z inną wpisaną do księgi. Kwestia zaś, czy stanowią całość gospodarczą może być uwzględniana tylko wtedy, gdy chodzi o połączenie w jednej księdze wieczystej działek nie graniczących ze sobą.

Działki gruntu stanowiące przedmiot wniosku graniczą ze sobą, co w sposób jasny wynika ze znajdujących się w księdze wieczystej dokumentów geodezyjnych.

Wnioskodawczyni nie może zatem wykazać, że nie mają wspólnej granicy, niezrozumiałe jest w tej sytuacji oddalenie jej żądania z tej przyczyny. Skoro zaś kwestia, czy te graniczące działki stanowią całość gospodarczą w ogóle nie byłaby przedmiotem rozważań, gdyby chodziło o ich połączenie w jednej księdze wieczystej, nie podlega również ocenie przy żądaniu ich rozłączenia. Podnoszone w skardze kasacyjnej zarzuty w tym zakresie należy zatem podzielić.

Trudno jednak uznać, że poprzez tego rodzaju stwierdzenie Sąd Okręgowy pozbawił skarżącą możliwości obrony jej praw w stopniu prowadzącym do nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.), nawet biorąc pod uwagę okoliczność, że wydane w sprawie postanowienia zapadały na posiedzeniu niejawnym, bez udziału wnioskodawczyni. Skarżąca nie przytoczyła w skardze żadnych przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe, w tym zwłaszcza przepisów dotyczących dowodów, jakie w takim postępowaniu mogą być prowadzone, dlatego też brak podstaw do szerszych rozważań w tym zakresie. Niewątpliwie można zarzucić Sądowi Okręgowemu co najmniej brak konsekwencji w sytuacji, w której uznał żądanie skarżącej za niezasadne z tego względu, że nie złożyła wraz z wnioskiem stosownych dokumentów, podczas gdy nie było takiej potrzeby, a ponadto do uzupełnienia braków formalnych wniosku w tym zakresie jej nie wzywano. Skarżąca zatem nie wiedziała, że powinna dokumenty (jakie?) złożyć. Jeżeli w ocenie Sądu dla wykazania żądania wyłączenia dwóch działek z istniejącej księgi wieczystej nie była wystarczająca treść tej księgi, w której podział prawny nieruchomości został już wykazany, oraz znajdujące się w jej aktach mapy geodezyjne, należało określić, jakie ponadto dokumenty są dla oceny tego żądania konieczne i zażądać ich złożenia. Zaniechanie w tym zakresie może być kwalifikowane jako uchybienie przepisom natury procesowej, jednak nie w stopniu prowadzącym do nieważności postępowania.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.