

Sygn. akt II CSK 4/09

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku R.K.

przy uczestnictwie S.P. i R.P.

o odłączenie działki od księgi wieczystej Kw [...],

założenie dla niej nowej księgi wieczystej i dokonanie wpisów,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 czerwca 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania – R.P.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 23 września 2008 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 2 czerwca 2008r., sygn. akt Dz. Kw [...] i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

S.P. był od 1997 r. wpisany do księgi wieczystej Kw Nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K., jako właściciel nieruchomości położonej w N., składającej się m. in. z nie zabudowanej działki nr [...]7 o obszarze 5,448 m<sup>2</sup>.

Umową notarialną sprzedaży z dnia 10 marca 2008 r. S.P. przeniósł na R.K. własność tej działki za cenę 200.000 zł. W § 1 p. 2 umowy zawarte zostało oświadczenie sprzedawcy, że R.P. wniosła przeciwko niemu powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej Kw Nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym. W jej § 9 zamieszczony został wniosek kupującego o wydzielenie przedmiotowej działki z dotychczasowej księgi wieczystej i założenie dla odłączonej części nowej księgi oraz dokonanie wpisu prawa własności na jego rzecz.

Sąd Rejonowy w K., rozpoznając sprawę na skutek skargi R.P., postanowieniem z dnia 2 czerwca 2008 r., utrzymał w mocy wpis dokonany w dniu 24 kwietnia 2008 r. przez referendarz tego Sądu zgodnie z wnioskiem.

W uzasadnieniu postanowienia wskazał, że w dniu 21 marca 2008 r., tj. 10 dni po złożeniu wniosku w niniejszej sprawie, wpłynął wniosek R.P. o odłączenie z księgi wieczystej Kw [...] kilku działek, a między nimi przedmiotowej działki, założenie dla nich oddzielnej księgi i wpisanie w niej R. i S.P. jako współwłaścicieli po ½ cz. – na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Rejonowego w K. z dnia 30 listopada 2007 r., sygn. akt [...] /06 i Sądu Okręgowego w K. z dnia 11 marca 2008 r., sygn. akt [...] /08 zapadłych w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej Kw Nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym. W skardze R.P., z powołaniem się na te wyroki podniosła, że umowa sprzedaży przedmiotowej działki jest w stosunku do niej bezskuteczna tym bardziej, że w księdze wieczystej wpisane było ostrzeżenie o toczącej się sprawie.

Sąd Rejonowy uznał jednak, że wpis ostrzeżenia nie wyłącza prawa do rozporządzenia nieruchomością. Stwierdził, że zgodnie z art. 626 § 2 k.p.c. jego kognicja ogranicza się do analizy formy, treści wniosku i dołączonych do księgi dokumentów oraz analizy samej księgi wieczystej, i nie obejmuje rozpatrywania w tym postępowaniu żadnych sporów. Do orzekania o bezskuteczności

rozporządzenia przez jedno z małżonków po ustaniu wspólności majątkowej, bez zgody drugiego małżonka udziałem tego małżonka w przedmiocie, który należał do majątku wspólnego właściwy jest sąd cywilny w postępowaniu o podział majątku wspólnego lub w procesie o ustalenie nieważności umowy. W stanie sprawy istniejącym w chwili sprzedaży przedmiotowej działki, sprzedający był ujawniony w księdze wieczystej jako jej właściciel, a dopiero następnego dnia okazało się, że był nim tylko w  $1/2$  cz. Jeżeli nawet umowa sprzedaży była dotknięta wadą prawną, to nie była to wada, która spowodowałaby jej nieważność w całości. Nadto podniósł, że w dniu sprzedaży wyrok Sądu Rejonowego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie był prawomocny i nie wywoływał skutków z art. 365 § 1 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 23 września 2008 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestniczki R.P. od postanowienia Sądu Rejonowego.

Odnosząc się do podniesionego w niej zarzutu naruszenia art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. Tekst: Dz. U. 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej u.k.w.h.) stwierdził, że w przepisie tym chodzi o niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie o niezgodność stanu prawnego wynikającego z orzeczenia sądu, które jeszcze nie zostało wykorzystane jako podstawa wpisu, ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej. Stanem prawnym ujawnionym w księdze jest stan wynikający z treści wpisanych do niej praw, nie jest natomiast ujawnieniem prawa wzmianka o wniosku lub wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie podzielił stanowiska skarżącej, że kupującego, który był w złej wierze, nie chroniła rękojmia albowiem – jak wskazał – w dniu sprzedaży wyrok w sprawie o uzgodnienie księgi nie był jeszcze prawomocny. Stwierdził, że domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 3 u.k.w.h.) istnieje pomimo wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącej się sprawie o uzgodnienie treści księgi i jedynie wyłącza działanie rękojmi (art. 8 u.k.w.h.). Wyłączenie zaś rękojmi w stosunku do nabywcy nie wywołało skutku w postaci bezskuteczności lub nieważności umowy sprzedaży. Zaakceptował pogląd Sądu Rejonowego, iż Sąd ten z uwagi na treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., nie był władny rozstrzygnąć sporu odnośnie do tego, czy umowa była bezskuteczna wobec

uczestniczki w całości lub tylko co do jej udziału w nieruchomości, albo też w ogóle nieważna. Spór ten może bowiem być rozstrzygnięty tylko w procesie o usunięcie niezgodności stanu prawnego wywołanego wpisem na podstawie umowy z dnia 10 marca 2008 r. z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

W skardze kasacyjnej, opartej na obu ustawowych podstawach uczestniczka zarzuciła naruszenie:

- art. 5, art. 8, art. 10 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez uznanie, że wpis ostrzeżenia o prowadzonym postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, mimo wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, pozostaje bez znaczenia dla skuteczności rozporządzenia prawem, którego ostrzeżenie dotyczy, w sposób sprzeczny z jego treścią oraz mimo uwzględnienia roszczenia zabezpieczonego wpisem takiego ostrzeżenia;
- art. 1 ust. 1, art. 2 i 3 u.k.w.h. przez dokonanie wpisu prawa na rzecz R.K., mimo świadomości i wiedzy Sądu, co do sprzeczności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym;
- art. 316 § 1 k.p.c. przez orzekanie przez Sąd Okręgowy z pominięciem stanu rzeczy istniejącego w dacie orzekania tj. bez uwzględnienia, iż roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej zostało zabezpieczone przez wpis ostrzeżenia o toczącym się procesie oraz przy pominięciu, że w dacie orzekania istniał już prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 11 marca 2008 r., który został złożony do akt księgi wieczystej;
- art. 365 § 1 k.p.c. przez nie oddalenie wniosku o wpis prawa własności na rzecz wnioskodawcy, w sytuacji sprzeczności wniosku i wpisu z treścią wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 11 marca 2008 r., mimo związania Sądu wieczystoksięgowego tym wyrokiem;
- art. 628 § 2 w zw. z art. 228 k.p.c. przez uchylenie się od badania zasadności wniosku w świetle znanego Sądowi wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy uwzględnieniu, że roszczenie to zostało zabezpieczone wpisem ostrzeżenia w trybie art. 10 ust. 2 u.k.w.h., a rozporządzenie będące podstawą wniosku było sprzeczne z treścią orzeczenia o uzgodnieniu.

Wskazując na powyższe wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania lub jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 626<sup>8</sup> k.p.c. określa kognicję sadu pierwszej instancji przy dokonywaniu wpisu i sądu apelacyjnego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Zgodnie z jego treścią, rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Błędny jest jednak pogląd Sądu Okręgowego, iż sąd prowadzący księgi wieczyste, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, ogranicza się do badania treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów jedynie pod względem formalnym. Czynność stanowiąca podstawę wpisu powinna być bowiem zawsze zbadana i oceniona przez sąd pod względem jej skuteczności materialnej, (post. SN: z dnia 25 lutego 1963 r., OSN 11/64, poz. 36, z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 446/04 nie publ.).

Sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu, jeżeli z urzędu poweźmie wiadomość o istniejącej przeszkodzie do jego dokonania (post. SN z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05 nie publ.). Podstawę do wydania postanowienia odmawiającego dokonania wpisu mogą stanowić okoliczności, które doszły do wiadomości Sądu w inny sposób niż przy badaniu treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów bądź które wynikają z treści księgi wieczystej lub są powszechnie znane. Sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia, czy okoliczności te mają dla wpisu istotne znaczenie i jaką mają moc dowodową. Jeżeli więc z treści innego wniosku i dołączonych do tego wniosku dokumentów sąd poweźmie wiadomość uzasadniającą odmowę dokonania wpisu z wniosku rozpoznawanego, to powinien wydać postanowienie odmawiające jego dokonania .

Pogląd, że sąd wieczystoksięgowy nie może badać kwestii materialnych i z tej przyczyny powinien kierować się wyłącznie kolejnością złożenia wniosków, jest również sprzeczny z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. W myśl bowiem tego przepisu Sąd jest zobowiązany do usunięcia na wniosek osoby zainteresowanej niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdy niezgodność ta będzie

wykazana orzeczeniem sądu lub innym odpowiednimi dokumentami. Jej ustalenie jest zaś możliwe tylko za pomocą zbadania materialnej podstawy wpisu. Możliwość wykazania niezgodności wpisu na podstawie przedstawionych dokumentów nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu o wpis i nie uzasadnia zarzutu, że sąd wieczystoksięgowy zastępuje sąd orzekający procesie na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Uzgodnienie treści księgi wieczystej obala domniemanie, że prawo jawne, którego dotyczy prawomocny wpis w księdze wieczystej jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy prawomocny deklaratoryjny wyrok Sądu Okręgowego w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z dnia 11 marca 2008 r., przesądził o pierwotnej niezgodności prawomocnego wpisu ujawniającego stan prawny przedmiotowej nieruchomości, jako stanowiącej w całości własność sprzedającego, usuwając istniejący w tym zakresie spór między uczestnikami postępowania. Wyrok ten, na podstawie z art. 365 k.p.c. wiązał sąd wieczystoksięgowy i powinien być w toczącym się postępowaniu uwzględniony zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., który ma zastosowanie odpowiednio (art. 13 § 2 k.p.c.) w postępowaniu wieczystoksięgowym zarówno na etapie dokonywania wpisu przez referendarza sądowego, który bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w tej dacie jak i na dalszych etapach sprawy przy rozpoznawaniu przez sąd rejonowy skargi na orzeczenie referendarza oraz – poprzez odesłanie z art. 391 § 1 k.p.c. – w postępowaniu przed sądem apelacyjnym.

W przedstawionym stanie rzeczy uzasadnione okazały się podniesione w skardze zarzuty naruszenia przepisów postępowania.

Przepis art. 8 u.k.w.h. wiąże z wpisem ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej skutek w postaci wyłączenia, w zakresie wskazanym we wpisie, rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, który w razie gdy wpis ten dokonywany jest na wniosek, następuje z chwilą złożenia wniosku.

Skutki rozporządzeń dokonanych po wpisaniu ostrzeżenia zależą od wyniku sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Trafnie w związku z tym podnosi skarżąca, polemizując – w ramach zarzutu naruszenia art. 5, art. 8 i art. 10 ust. 1 i 2 u.k.w.h. – ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że w sytuacji gdy spór ten został rozstrzygnięty wiążącym oba sądy orzekające wyrokiem w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uwzględniającym jej powództwo, dokonane mimo wpisu ostrzeżenia na jej rzecz, rozporządzenie przedmiotową nieruchomości może być uznane za skuteczne jedynie w takim zakresie, w jakim zgodnie z tym wyrokiem zbywający – uczestnik postępowania S.P. był uprawniony do tego rozporządzenia.

Poza kognicją sądu wieczystoksięgowego pozostaje natomiast kwestia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (post, SN z dnia: 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, 29 listopada 2005 r., III CK 285/05 nie publ.). Sąd wieczystoksięgowy nie może rozstrzygać, czy istnieją przesłanki do uznania, że wnioskodawcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeli natomiast na skutek wpisu stan prawny, ujawniony w księdze wieczystej, stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, to ten kto tak twierdzi będzie mógł dochodzić usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 u.k.w.h. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2001 r., I CKN 233/99, Lex nr 52349 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01 niepubl.).

Kierując się powyższym, Sąd Najwyższy w uwzględnieniu wniesionej skargi kasacyjnej uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające go postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).