

Uchwała z dnia 20 stycznia 2010 r., III CZP 121/09

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Wojciech Katner

Sędzia SN Grzegorz Misiurek

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Marka B. przy uczestnictwie Mateusza K. i Małgorzaty K. o wpis w księdze wieczystej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 20 stycznia 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 25 czerwca 2009 r.:

„Czy w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis własności na podstawie sądowego postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości Sąd może badać zasadność wniosku pod kątem istnienia przesłanki wskazanej w treści przepisu art. 34 zdanie drugie ustawy o księgach wieczystych i hipotece?”

podjął uchwałę:

Artykuł 34 zdanie drugie 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.) nie ma zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis własności na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności.

Uzasadnienie

W postępowaniu egzekucyjnym Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu postanowieniem z dnia 4 grudnia 2007 r. przysądził własność nieruchomości na rzecz wnioskodawcy. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta, która została założona w dniu 16 lutego 1998 r. W chwili jej założenia właścicielem nieruchomości był dłużnik przeciwko któremu toczyła się egzekucja zakończona następnie postanowieniem o przysądzeniu własności nieruchomości. Jednocześnie z założeniem księgi Sąd dokonał w dziale III wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, które wykreślił w dniu 19

listopada 2003 r. na wniosek komornika przedkładającego postanowienie o umorzeniu egzekucji. Jednakże komornik nadal prowadził egzekucję z wniosku innych wierzycieli; składane przez niego wnioski o wpis ostrzeżeń o prowadzonych egzekucjach były przez Sąd oddalane lub zwracane przez przewodniczącego.

W dniu 22 stycznia 2004 r. dłużnik sprzedał nieruchomość Hannie P., a w dniu 9 marca 2004 r. Sąd Rejonowy wpisał w dziale II księgi wieczystej ją jako właściciela, w miejsce dłużnika. W tym samym dniu Sąd oddalił kolejny wniosek komornika o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, a w dniu 4 czerwca 2007 r. Hanna P. przeniosła własność nieruchomości na rzecz uczestników.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 4 grudnia 2007 r. o przysądzeniu własności referendarz sądowy wpisał jako właściciela nieruchomości wnioskodawcę, wykreślając jednocześnie uczestników. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 24 lutego 2009 r. utrzymał w mocy ten wpis, a przy rozpoznaniu apelacji uczestników od tego postanowienia powstało zagadnienie prawne sformułowane na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 34 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.) stanowi, że wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

Artykuł 34 zdanie pierwsze ma na celu zapewnienie nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego osób ujawnionych. Służy temu uzależnienie wpisu od uprzedniego lub równoczesnego ujawnienia osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte. Od tej zasady dopuszczalne jest odstępstwo w wypadku określonym w zdaniu drugim, gdy chodzi o wpis w dziale II, tzn. o ujawnienie właściciela. Wystarczy wtedy udowodnienie następstwa prawnego odpowiednimi dokumentami, przez które należy rozumieć dokumenty stanowiące dowód sukcesji szczegółowej albo uniwersalnej w prawa osoby uprawnionej według aktualnego stanu wpisów, a która – w rzeczywistości – nie jest właścicielem, gdyż pozaksięgowe zmiany własności doprowadziły do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sposobem uniknięcia tej niezgodności

ma być wpisanie aktualnego właściciela, do czego potrzebne jest wykazanie odpowiednimi dokumentami przejścia własności kolejno z osoby wpisanej jako właściciel na jej następców aż do osoby wnioskodawcy. Artykuł 34 odnosi się w zasadzie do nabycia własności w drodze czynności prawnej; obejmuje on również wypadki nabycia własności z mocy prawa, gdy przesłanką tego nabycia jest status poprzedniego właściciela (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 84). Przepis ten ma więc zastosowanie w przypadku pochodnego nabycia własności, gdy prawo własności przechodzi z dotychczasowego właściciela na nowego, przy tym prawo pozostaje takie samo, a jedynie zmienia się jego podmiot.

Inaczej jest w przypadku pierwotnego nabycia własności, gdy nie występuje następstwo prawne i z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem, a tym samym – kto ujawniony został w księdze wieczystej jako właściciel. Nabyciem pierwotnym jest nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia, wywłaszczenia, reformy rolnej, a także w trybie postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c., prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności przez wpis w księdze wieczystej. W myśl art. 1000 § 1 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążących na nieruchomości.

Konsekwencje pierwotnego nabycia prawa własności w trybie postępowania egzekucyjnego jest brak potrzeby wykazywania następstwa prawnego w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis tak nabytego prawa, art. 34 nie może więc mieć zastosowania.

Z tych względów na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.