

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R. J.
przy uczestnictwie Gminy O.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 marca 2010 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 7 listopada 2008 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 31 lipca 2008 r. sygn. Dz.kw. (...) i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w O. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy R. J. od postanowienia Sądu Rejonowego w O. oddalającego jego wniosek o wykreślenie w dziale drugim księgi wieczystej nr (...) Gminy O. jako właściciela objętych nią działek nr 2958/1 i 2958/2 oraz zamknięcia tej księgi.

Z dokonanych przez ten Sąd ustaleń wynika, że dla działek nr 2958/1 i 2958/2 prowadzone są przez Sąd Rejonowy w O. dwie księgi wieczyste o numerach (...) i (...). W dziale drugim pierwszej z nich, jako współwłaściciele, wpisani są R. J. i E. J. Z kolei w dziale trzecim wpisane zostało ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w związku z prowadzeniem księgi wieczystej nr (...). W tej drugiej księdze nr (...) w dziale drugim, jako właściciel, wpisana jest Gmina O., zaś w dziale trzecim ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem w związku z prowadzeniem księgi o numerze (...). Pierwotnie dla tej nieruchomości prowadzone były księgi – hip. nr (...) i wieczysta nr (...). W pierwszej jako właściciel wpisany był Skarb Państwa, a w drugiej R. J. i E. J. po ½ części. Obecnie pierwsza księga nie obejmuje już opisanej nieruchomości, ponieważ została ona wyłączona i przeniesiona do nowozałożonej księgi nr (...). Ostateczną decyzją z dnia 27 października 2005 r. AP.(...)/98/05 Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody X z dnia 26 marca 1994 r. Nr G.II-(...)/6 stwierdzającej nabycie przez Gminę O. własności powyższej nieruchomości z dniem 27 maja 1990 r.

Sąd Okręgowy uznał, że dołączone do wniosku dokumenty w postaci opisanych decyzji nie zezwalają na ustalenie czyją własność stanowi nieruchomość, co nie może być rozstrzygnięte w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zakres kognicji sądu w tym postępowaniu obejmuje, stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., badanie treści i formy wniosku, dołączonych dokumentów i treść księgi wieczystej. Dołączone dokumenty podlegają ocenie w odniesieniu do wymogów formalnych, a treść pod względem skuteczności materialnoprawnej. Z art. 31 ust 2 u.k.w.h. wynika, że stan prawny, który ma być ujawniony wpisem musi być wykazany dokumentem świadczącym o istnieniu pewnego stanu prawnego. Rozstrzyganie spornych kwestii pozostawione zostało rozszczeniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, objętym art. 10 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca powołał obie podstawy objęte art. 398³ § 1 k.p.c., wiążąc naruszenie prawa materialnego z błędną wykładnią art. 31 ust. 2 u.k.w.h. przez przyjęcie, że dołączone dokumenty są niewystarczające do uwzględnienia wniosku, a przepisów postępowania z art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ k.p.c. przez uznanie, że dokumenty te nie stanowią podstawy wpisu. Wniósł o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Gmina O. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 626⁸ § 2 k.p.c., który wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, przedmiotem badania jest czynność prawna, mająca stanowić podstawę wpisu. Oceny jej dokonuje sąd w oparciu o analizę treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten nie może jednak być rozumiany jako ograniczający rolę sądu wyłącznie do czynności rejestracyjno-ewidencyjnej. Przewidziane nim wyłączenie możliwości przeprowadzania jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania własnych ustaleń nie oznacza niedopuszczalności wyjaśnienia i sprawdzenia poprawności danych, na które powołuje się wnioskodawca, dołączając stosowne dokumenty. Takie rozumienie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego utrwalone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wskazują na nie przykładowo postanowienia z dnia 2 lipca 2004 r. II CK 265/04, niepubl., z dnia 18 czerwca 2009 r. II CSK 4/09, niepubl., z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 36/09, niepubl.

Uregulowanie art. 31 u.k.w.h. ustanawia wymóg wykazania stanu prawnego, jaki ma być ujawniony w księdze wieczystej, dokumentem i określa jego formę, nie odnosi się do treści. Nie definiuje pojęcia „dokument”, co wymaga sięgania do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Badanie dokumentów polega na ich ocenie pod kątem wymogów formalnych przewidzianych we właściwych przepisach oraz kontroli ich treści pod względem skuteczności materialnoprawnej. Sąd musi rozważyć, czy objęta dokumentem czynność uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2004 r. II CSK 541/03, OSNC 2005/6/112, z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 36/09). Dokonanie wpisu usuwającego niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w oparciu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. może nastąpić jedynie wówczas, gdy dołączone do wniosku dokumenty wyrażają pewność istnienia rzeczywistego, aktualnego stanu prawnego. Nie ma podstaw do rozstrzygania przez sąd wieczystoksięgowy kwestii wątpliwych lub spornych, które należą do postępowania przewidzianego art. 10 u.k.w.h.

Odnosząc te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy błędnie zinterpretował art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Ujawnienie Gminy O. w księdze wieczystej jako właściciela dokonane zostało w oparciu o decyzję Wojewody X stwierdzającą, że nabyła ona z mocy prawa własność tej nieruchomości na podstawie art. 5 ust 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy

wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm. dalej – p.w.u.s.t.), z dniem jej wejścia w życie. Stwierdzenie ostateczną decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 października 2005 r., że powołana decyzja Wojewody X jest nieważna wywołało skutek *ex tunc*. Oznacza to, że Gmina nie posiada tytułu prawnego do tej nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że samo powołanie się na art. 5 ust 1 p.w.u.s.t. jako podstawy nabycia własności nieruchomości nie jest wystarczające, ponieważ zgodnie z art. 18 ust. 1 p.w.u.s.t. wymagane było wydanie decyzji przez wojewodę. Decyzja ta ma deklaratoryjny charakter, ale stanowi akt niezbędny, bez którego istnienia gmina nie może powoływać się na prawo własności, a sąd nie może przyjąć, że gmina stała się właścicielką, choćby oczywiste było, że nieruchomość podlegała komunalizacji. Taki pogląd, jako utrwalony w orzecznictwie, wyrażony został w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r. III CZP 46/07 OSNC 2008/3/30 i aprobowany jest także w rozpoznawanej sprawie. W postępowaniu cywilnym sąd jest obowiązany uwzględniać stan prawny wynikający z ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej przez uprawniony organ i w zakresie przedmiotu poddanego jego kognicji przepisami prawa materialnego, co również wynika z powołanej uchwały i jest powszechnie przyjmowane, jako konsekwencja rozgraniczenia drogi sądowej i drogi administracyjnej. Z uwagi na to trafnie wywodzi skarżący, że Sąd Okręgowy był związany decyzją administracyjną z dnia 27 października 2005 r., która wyraża stan prawny sprowadzający się do tego, że nie było podstaw stwierdzenia, że Gmina O. nabyła własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) i tytułem nabycia tego prawa nie dysponuje. Nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że istnieje spór dotyczący własności nieruchomości, skoro Gmina O., także związana opisaną decyzją, nie przedstawia tytułu do nieruchomości. Nie było zatem podstaw do uznania, że zachodziła konieczność występowania z powództwem o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem.

Z powyższych względów należało, w oparciu o art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., uchylić postanowienia obu Sądów i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w O. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawione zostało końcowemu orzeczeniu na podstawie art. 398²¹ w związku z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 oraz 13 § 2 k.p.c.