

Postanowienie z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09

W sprawie wieczystoksięgowej, w której nie występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie, sąd w chwili ich rozpoznania może – w celu zapewnienia w księdze wieczystej prawdziwości wpisów – uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo.

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Iwona Koper

Sędzia SN Kazimierz Zawada

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Związku Harcerstwa Polskiego w W., Chorągwi Z. Związku Harcerstwa Polskiego w S. i "T.Y.", spółki z o.o. w S. przy uczestnictwie Gminy Miasta S. oraz Skarbu Państwa – Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w S. o wpis w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego i odrębnej własności budynków, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 23 czerwca 2010 r. skargi kasacyjnej wnioskodawcy "T.Y.", spółki z o.o. w S. od postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2009 r.

oddalił skargę kasacyjną oraz wnioski uczestników o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W dniu 11 lipca 2008 r. do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wpłynął – zawarty w umowie notarialnej z dnia 9 lipca 2008 r. o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków – wniosek Związku Harcerstwa Polskiego w W. oraz "T.Y.", sp. z o.o. w S., zawierający żądanie, aby sąd sprostował wpisy w księdze wieczystej nr (...)8/0, w dziale I, przez ujawnienie podziału geodezyjnego działki nr 10, zgodnie z dokumentami powołanymi w treści aktu notarialnego, odłączył działkę nr 10/2 i założył dla niej nową księgę wieczystą z przeniesieniem do niej wpisu prawa

własności gruntu na rzecz Gminy Miasta S. z wpisem prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności na rzecz "T.Y.", sp. z o.o. w S. oraz wpisał w dziale II prawo własności działki nr 10/1 na rzecz Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w S.

Referendarz sądowy w dniu 26 listopada 2008 r. dokonał w dziale I wspomnianej księgi wieczystej wpisu działki nr 10 na działki nr 10/1 i 10/2, a co do pozostałych żądań postanowieniem z dnia 27 listopada 2008 r. wnioszek oddalił.

Według ustaleń dokonanych w sprawie, w dniu 15 lutego 1967 r. między Skarbem Państwa a Związkiem Harcerstwa Polskiego – Komendą Chorągwi w S. została zawarta umowa wieczystego użytkowania, na mocy której Skarb Państwa oddał Związkowi w użytkowanie wieczyste działkę gruntu oraz oddał do korzystania znajdujące się na gruncie budynki i inne urządzenia. Na podstawie tej umowy w dniu 15 lutego 1967 r. w księdze wieczystej nr (...)8 dokonano wpisu Związku Harcerstwa Polskiego – Komendy Chorągwi w S. jako wieczystego użytkownika działki i wieczystego użytkownika znajdujących się na niej budynków i urządzeń.

Treść księgi wieczystej nr (...)8 nie została w sposób wierny przeniesiona do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, gdyż w dniu 20 lutego 2006 r. dokonano wpisu, że Związkowi Harcerstwa Polskiego – Komendzie Chorągwi w S. przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynku i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. W związku z tym postanowieniem z dnia 28 października 2008 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie sprostował z urzędu błędy migracyjne w księdze wieczystej nr (...)8/0 celem przywrócenia jej treści pierwotnej, zawartej w „papierowej” księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy na skutek skargi na orzeczenie referendarza sądowego postanowieniem z dnia 18 lutego 2009 r. wnioszek oddalił. Wskazał na niezgodność pomiędzy treścią elektronicznej księgi wieczystej nr (...)8/0 a treścią czynności prawnej, która miała stanowić podstawę wpisu. Z treści księgi wieczystej wynikało, że w umowie z dnia 9 lipca 2008 r. doszło do rozporządzenia prawem, które nie przysługiwało zwywcy, nie doszło zatem do skutecznego przeniesienia prawa na nabywcę "T.Y.", a w konsekwencji wnioski z tej umowy należało oddalić.

Apelację wnioskodawczyni "T.Y." wniesioną od tego orzeczenia Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2009 r. Wskazał, że

rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte, poza informacjami wynikającymi z treści księgi wieczystej, wniosku i dołączonych do niego dokumentów, także na wiedzy, którą Sąd pierwszej instancji posiadał, analizując dokumentację zgromadzoną w aktach księgi wieczystej, a zwłaszcza postanowienie tego Sądu z dnia 28 października 2008 r. o sprostowaniu błędów migracyjnych w księdze wieczystej nr (...)8/0. Uznając, że fakty wynikające z danych zawartych w aktach księgi wieczystej stanowią fakty znane sądowi z urzędu, przychylił się do wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu, że na ich podstawie mogła nastąpić odmowa dokonania wpisu. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie podzielił zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 3 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."). Podnosząc, że wynikające z tego przepisu domniemanie jest domniemaniem podlegającym obaleniu, wskazał, iż do jego obalenia doszło na podstawie faktów niewymagających dowodu, bo znanych Sądowi z urzędu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 626⁶ k.p.c. przez orzekanie na podstawie stanu rzeczy innego niż istniejący w chwili złożenia wniosku, Sąd Okręgowy podniósł, że regulacja zawarta w art. 29 u.k.w.h. nie wyklucza odpowiedniego zastosowania art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd obowiązany jest wydać orzeczenie, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni, zarzucając naruszenie art. 5 w związku z art. 3 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu dopuszczalności zakwestionowania możliwości nabycia własności na skutek czynności prawnej z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej w dniu dokonania czynności i złożenia wniosku o wpis, art. 7 k.c. przez jego niezastosowanie, co doprowadziło do uznania, że na skutek podniesienia przez uczestniczkę postępowania Gminę Miasta S. braku dobrej wiary, istnienie dobrej wiary po stronie wnioskodawczyni jest wątpliwe i musi zostać wykazane w postępowaniu dowodowym, a tym samym zakwestionowania działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), art. 155 k.c. przez jego pominięcie, co doprowadziło do uznania dopuszczalności sprostowania wpisu w księdze wieczystej i wpisania prawa, które wygasło w dniu 9 lipca 2008 r. na skutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zarzuciła także naruszenie art.

626⁸ § 2 i art. 228 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez uznanie, że zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym obejmuje fakty znane sądowi z urzędu, za które należy uznać informacje wynikające z dokumentów zawartych w aktach księgi wieczystej, a także art. 626⁶ § 2 k.p.c. przez uznanie, że przepis ten nie ma znaczenia dla kolejności dokonywania wpisu, a określa jedynie kolejność wpływu wniosków do sądu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kognicję sądu wieczystoksięgowego, po wejściu w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2001 r. Nr 63, poz.635), określa art. 626⁸ § 2 k.p.c., który przejął bez zmian zasadę wyrażoną w uchylonym art. 46 ust. 1 u.k.w.h., przewidującym, że sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Pominięcie w art. 626⁸ § 2 k.p.c. słów zawartych w art. 46 ust. 2 u.k.w.h., że postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób, spowodowało, iż w doktrynie i judykaturze wskazana zmiana stanu prawnego interpretowana jest rozbieżnie. Podkreśla się, że pominięcie w art. 626⁸ § 2 k.p.c. treści zawartej w art. 46 ust. 2 u.k.w.h. było celowym zawężeniem kognicji sądu wieczystoksięgowego, z drugiej zaś strony wskazuje się, że nie jest to zmiana merytoryczna. W judykaturze Sądu Najwyższego pierwszy pogląd znalazł wyraz m.in. w wyroku z dnia 19 marca 2008 r., I CKN 152/01 (OSNC 2004, nr 6, poz. 92), na drugim natomiast zapatrywaniu oparte są postanowienia z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05 (OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138) oraz z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 (nie publ.).

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., zasady prawnej, III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84), stwierdzającej, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu, Sąd Najwyższy podniósł, iż kolejność rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej wiąże się ściśle z kognicją sądu wieczystoksięgowego. W związku z tym art. 626⁸ k.p.c. musi być analizowany łącznie z art. 626⁶ k.p.c., stanowiącym, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Z tego

względu decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Sąd Najwyższy podkreślił, że odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowni urzędowo (art. 228 § 2 k.p.c.), np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym, jest sprzeczne z art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz pomija, że w przepisach o kognicji sądu wieczystoksięgowego nie ma odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h.

Uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 – przy pominięciu okoliczności, że przyjęta w niej wykładnia art. 626⁸ § 2 k.p.c. zdeteminowana została pytaniem, czy w postępowaniu wieczystoksięgowym ma odpowiednie zastosowanie nie tylko art. 316 § 1 k.p.c., ale także art. 192 pkt 3 k.p.c. – może wskazywać, że sąd wieczystoksięgowy także w sprawach, w których nie występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie, nie może w chwili wpisu uwzględnić okoliczności znanych sądowni urzędowo (art. 228 § 2 k.p.c.).

Przyjęcie takiego stanowiska byłoby sprzeczne z podstawowymi funkcjami ksiąg wieczystych określonymi w art. 1 ust. 1, art. 2 i 3 u.k.w.h., które – jak trafnie podkreśla się w doktrynie – ukierunkowują działalność sądów wieczystoksięgowych na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów. Nie można więc akceptować poglądu zakładającego, że sąd – w sytuacji, w której nie ma konkurencji wniosków o wpis – może dokonać wpisu prawa z pełną świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym. Należy zatem uznać, że stanowisko zajęte w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05 (OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138), iż sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania, nie ma zastosowania tylko w sytuacji objętej pytaniem prawnym, na które Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09. Usprawiedliwieniem dla takiego wyjątku jest взгляд na wynikającą z art. 626⁶ § 2 k.p.c. konieczność dokonywania wpisów według kolejności wpływu wniosków do sądu, co zabezpiecza wierzyciela przed pozbyciem się majątku przez dłużnika, dokonany między ustanowieniem hipoteki a jej wpisaniem do księgi wieczystej.

Potrzeba ochrony wierzyciela przed czynnościami dłużnika, zmierzającymi do usunięcia majątku spod egzekucji w istocie przesądziła o dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 626⁶ § 2 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. Jeśli zatem – jak w sprawie niniejszej – potrzeby takiej nie ma, sąd wieczystoksięgowy w razie powzięcia z urzędu wiadomości wskazujących na brak podstaw do dokonania wpisu, powinien wniosek oddalić. Sprawa, w której zapadło postanowienie zaskarżone skargą kasacyjną wnioskodawczynie "T.Y.", jest przykładem na obronę takiej tezy. Gdyby Sąd Rejonowy nie uwzględnił znanego mu urzędowo i mającego charakter wiążący (art. 365 § 1 k.p.c.) postanowienia z dnia 28 października 2008 r. o sprostowaniu z urzędu błędów migracyjnych w księdze wieczystej nr (...)8/0, to dokonałby wpisu prawa własności budynków, którego strona skarżąca nie mogła nabyć, gdyż prawo takie nie przysługiwało zbywcy. Należy zatem uznać, że sąd może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej, opierając się na okolicznościach znanych mu urzędowo, chyba że naruszyłoby to zasadę dokonywania wpisów według kolejności wpływu wniosków do sądu. Z tych względów zarzut naruszenia art. 626⁶ § 2 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. należało uznać za nieuzasadniony.

Skuteczność nabycia odrębnej własności budynków, pomimo braku uprawnienia po stronie zbywcy, mogłaby zostać stwierdzona wyłącznie przez ustalenie działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Istnienie dobrej wiary po stronie wnioskodawczynie było kwestionowane przez uczestniczkę Gminę Miasta S., wymaga więc przeprowadzenia postępowania dowodowego. Właściwą drogą jest wyłącznie sprawa o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), powołane zatem w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 5 w związku z art. 3 u.k.w.h. oraz art. 7 i 155 k.c. nie mogły odnieść skutku.

Z tych względów należało orzec, jak w sentencji (art. 398¹⁴ oraz art. 520 § 1 k.p.c.).