

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy Miejskiej K.
przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. i Spółdzielni
Mieszkaniowej "A." Akademii Rolniczej
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 lutego 2013 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 5 marca 2012 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. oddala wniosek uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej "A." Akademii Rolniczej o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Gmina Miejska K. wniosła o wykreślenie jej jako właściciela działki nr 85/88, położonej w K., mającej urządzoną księgę wieczystą [...] w Sądzie Rejonowym w K. oraz o wpisanie w dziale II tej księgi- jako właściciela działki Skarb Państwa oraz jako użytkownika wieczystego działki Spółdzielnię Mieszkaniową "A." Akademia Rolnicza. Do wniosku dołączono ostateczną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 28.02.2011 r., stwierdzającą nieważność decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 10.11.1999 r. w części rozstrzygającej, iż działka nr 85/88 przechodzi na własność Gminy K. z dniem, w którym decyzja o podziale stanie się ostateczna oraz decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 17.05.2011 r., utrzymującą powyższą decyzję w mocy.

Postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2011 roku referendarz sądowy oddalił powyższy wniosek. Po rozpoznaniu skargi Gminy K. na to orzeczenie, Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 12 grudnia 2011 roku oddalił wniosek. Apelacja wnioskodawcy od powyższego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 5 marca 2012 r.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd II instancji podzielił pogląd Sądu I instancji co do ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis i co do konieczności uzyskania przez wnioskodawcę orzeczenia sądu o usunięciu niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym działki (art. 10 ustęp 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece - Dz. U. 2001/124/1361 ze zmianami).

Sąd Okręgowy podniósł, że podstawę kwestionowanego przez wnioskodawcę wpisu Gminy K. jako właściciela wskazanej działki stanowiła decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 10.11.1999 r. wydana w oparciu o art. 93, 96, 98 i 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, którą zatwierdzono projekt podziału działki nr 85/7 m.in. na działkę nr 85/88. W decyzji tej zawarto pouczenie, że działka nr 85/88 wydzielona pod budowę drogi z nieruchomości objętej na wniosek właściciela podziałem, przechodzi na własność Gminy K. z dniem, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna. Decyzja SKO

z dnia 28.02.2011 roku stwierdziła nieważność opisanej wyżej decyzji Prezydenta w części rozstrzygającej o przejściu prawa własności działki nr 85/88 na rzecz Gminy K., jednakże nie wynika z niej, zdaniem Sądu Okręgowego, bezpośrednia zmiana w stanie prawnym tej działki. Sąd Okręgowy wskazał dalej, że nie jest rzeczą sądu wieczystoksięgowego rozpoznawanie sporu między uczestnikami postępowania dotyczącego charakteru wydzielonej działki ani analiza art. 98 ustęp 1 ustawy z dnia 27.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Spory te powinny być rozstrzygnięte na drodze procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W skardze kasacyjnej od powyższego postanowienia Sądu Okręgowego, wnioskodawca zaskarżając je w całości, zarzucił naruszenie prawa materialnego, to jest art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że przedłożone przez wnioskodawcę decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 28 lutego 2011 r. oraz z dnia 17 maja 2011 r. nie dają podstaw do dokonania wpisu o treści objętej wnioskiem oraz naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 626⁹ k.p.c. - poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że do wniosku nie dołączono dokumentu, który mógłby stanowić podstawę żadanego wpisu.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i wpisanie w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w dziale II jako właściciela Skarb Państwa w miejsce Gminy Miejskiej K. oraz jako użytkownika wieczystego Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” Akademii Rolniczej [...]. Domagała się także zasądzenia od uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” na rzecz wnioskodawcy Gminy Miejskiej K. kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawcy nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem wbrew jej zarzutom, Sąd II instancji nie dopuścił się naruszenia wskazanych w niej przepisów art. 31 ustęp 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako u.k.w.h.) ani też art. 626⁹ k.p.c.

Osią sporu jest w rozpatrywanej sprawie zagadnienie, czy decyzja administracyjna stwierdzająca nieważność (w części) innej decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę wpisu prawa własności określonej nieruchomości gruntowej przysługującego określonemu podmiotowi (w niniejszej sprawie Gminy K.) do księgi wieczystej może być podstawą wykreślenia tego wpisu i niejako „automatycznego przywrócenia” wpisu prawa własności podmiotu wcześniej ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel tej nieruchomości (w rozpatrywanej sprawie Skarb Państwa) i wpisu prawa użytkowania wieczystego działki na rzecz poprzedniego wieczystego użytkownika (Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.”). Innymi słowy, czy sąd wieczystoksięgowy uprawniony jest do wykreślenia dotychczasowego wpisu w dziale II księgi wieczystej i dokonania nowego wpisu poprzedniego właściciela gruntu i jego wieczystego użytkownika jedynie na podstawie tego dokumentu czyli wyżej opisanej decyzji administracyjnej Samorządowego Kolegium Odwoławczego, czy też konieczne jest uzyskanie przez zainteresowanego wyroku wydanego przez sąd na podstawie art. 10 ustawy o u.k.w.h. i przedłożenie go sądowi wieczystoksięgowemu w celu dokonania wnioskowanych wpisów.

Sądy obu instancji zgodnie przyjęły drugi wariant, „odsyłając” Gminę K. na drogę procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast wnioskodawca stoi na konsekwentnym stanowisku o zbędności procesu uzgodnieniowego, powołując się w skardze kasacyjnej na art. 31 ustęp 2 ustawy o u.k.w.h., stanowiący, że wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

W związku z stanowiskiem skarżącego, podnieść należy w pierwszym rzędzie, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. przewiduje, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Kognicja sądu wieczystoksięgowego podlega więc istotnym ograniczeniom, skoro sąd bada jedynie treść wskazanych dokumentów i nie ma możliwości czynienia ustaleń nie wynikających z treści dokumentów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, niepubl.). Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego

ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika.

Cytowany przepis wyznacza zakres kognicji sądów merytorycznych obu instancji, zarówno sądu rozpoznającego wniosek o wpis (sądu pierwszej instancji) jak i sądu drugiej instancji, rozpoznającego apelację od wpisu.

W doktrynie i w orzecznictwie podkreśla się, że wpis może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości czy też dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej.

Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej trafne jest stanowisko Sądu II instancji, zgodnie z którym podstawę wpisu może stanowić decyzja administracyjna, jeśli wynika z niej bezpośrednio zmiana w stanie prawnym nieruchomości. Na podstawie przedłożonej decyzji wnioskodawca domagał się wpisu Skarbu Państwa jako właściciela działki nr 85/88 przeznaczonej na drogę i wpisu Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” jako użytkownika wieczystego tejże działki powołując się jedynie na decyzję SKO z dnia 28.02.2011 roku stwierdzającą nieważność decyzji Prezydenta K. z dnia 10.11.1999 roku w części rozstrzygającej o przejściu prawa własności tej działki na rzecz Gminy K. na podstawie art. 98 ustęp 1 ustawy z dnia 27.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Tymczasem uczestnik postępowania Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” twierdziła, że nie jest użytkownikiem wieczystym tej działki, lecz na podstawie cytowanej regulacji stała się nim ex lege Gmina K. Należy więc zaaprobować poglądy Sądów obu instancji, iż w realiach rozpatrywanej sprawy nie wystarczyło przedłożenie odpisu decyzji administracyjnej stwierdzającej nieważność decyzji, która uprzednio stanowiła podstawę wpisu. Decyzja taka stanowi co najwyżej przesłankę uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze procesu wszczętego w oparciu o art. 10 u.k.w.h.

Na podstawie przedłożonej przez wnioskodawcę decyzji SKO sąd wieczystoksięgowy nie ma bowiem możliwości samodzielnego ustalenia, czy w przypadku uchylecia podstawy prawnej wpisu Gminy K. jako właściciela działki, jej stan prawny przedstawia się tak jak przed wydaniem decyzji stanowiącej

podstawę wpisu, zwłaszcza, że Spółdzielnia Mieszkaniowa kwestionuje, iż jest wieczystym użytkownikiem tej działki, a takiego wpisu domaga się wnioskodawca.

Przywołany w skardze kasacyjnej wyrok SN z dnia 12.03.2010 r. (III CSK 160/09, Lex nr 610165) zapadł w odmiennym stanie faktycznym, nie ma więc odniesienia do okoliczności rozpatrywanej sprawy. Wskazane orzeczenie wydane zostało w sytuacji, w której wnioskodawca domagał się wykreślenia w dziale drugim wskazanej księgi wieczystej Gminy jako właściciela objętych nią działek oraz zamknięcia tej księgi, powołując się na decyzję administracyjną stwierdzającą nieważność innej decyzji administracyjnej stwierdzającej nabycie przez Gminę prawa własności tychże działek z dniem 27 maja 1990 roku i stanowiącej podstawę wpisu Gminy jako właściciela do księgi wieczystej objętej wnioskiem.

W tym stanie rzeczy skarga kasacyjna Gminy K. podlegała oddaleniu jako bezzasadna na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy oddalił wniosek uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” w K. o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, uznając, że brak jest w niniejszej sprawie podstaw do odstąpienia od ogólnych reguł rozstrzygnięcia o kosztach postępowania nieprocesowego (art. 520 § 1 k.p.c.).