

Sygn. akt II CSK 26/13

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku I. Ł. – P.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 września 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 6 lipca 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w P. oddalił wniosek I. Ł. – P. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości o obszarze 3,1593 ha położonej w P. i dokonanie w dziale II tej księgi wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawczynie - w udziale 5/196 części.

Sąd Rejonowy ustalił, że dla nieruchomości o obszarze 3,1514 ha położonej w P. była prowadzona księga wieczysta S. P. tom III karta 82, w której jako właściciel była wpisana K. T. Na podstawie § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141 – dalej: „rozporządzenie z 1986 r.”), z dniem 1 stycznia 1989 r. księga ta utraciła moc prawną, zachowując znaczenie dokumentu (§ 6 ust. 1 rozporządzenia z 1986 r.).

W dniu 16 lutego 2012 r. wnioskodawczynie zawarła z uczestniczką K. C. umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła przysługujący jej udział 5/196 we współwłasności nieruchomości objętej dawną księgą wieczystą S. P. tom III karta 82. Według wypisu z rejestru gruntów nieruchomość ta składa się obecnie z działek nr 696 i 697 o łącznym obszarze 3,1593 ha. W akcie notarialnym wnioskodawczynie zawarła wniosek o założenie dla działek nr 696 i 697 nowej księgi wieczystej i dokonanie w dziale II nowo założonej księgi wpisu prawa własności na jej rzecz - w udziale 5/196 części.

Sąd Rejonowy stwierdził, że ze względu na regulację zawartą w art. 1 ust. 1 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.; obecnie: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 - dalej: „u.k.w.h.”), zgodnie z którą księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, niedopuszczalne byłoby dokonanie w nowo założonej księdze wieczystej wpisu nie w pełni odzwierciedlającego aktualny stan prawny nieruchomości. Prawidłowe odzwierciedlenie stanu prawnego wymaga natomiast wpisania wszystkich współwłaścicieli, co wynika także z § 19 ust. 1 pkt 2

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm. - dalej: „rozporządzenie z 2001 r.”). Według tego przepisu, wniosek o założenie księgi wieczystej powinien zawierać „...wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana...”. Ze względu na to, że wnioskodawczynie nie wskazała wszystkich aktualnych współwłaścicieli nieruchomości, złożony przez nią wniosek podlega oddaleniu.

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawczynie, uznając ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną za prawidłowe. Podkreślił, że należy odróżnić sytuację, w której wnioskodawca domaga się ujawnienia prawa w prowadzonej księdze wieczystej, od tej, w której domaga się założenia księgi wieczystej i wpisania w niej przysługującego mu prawa. W drugiej z wymienionych sytuacji konieczne jest wskazanie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości i określenie ich udziałów w prawie własności, nie można bowiem założyć księgi wieczystej jedynie dla udziału we współwłasności nieruchomości.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawczynie wniosła o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę postanowienia Sądu pierwszej instancji i uwzględnienie wniosku ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 1 ust. 1 i art. 35 u.k.w.h. przez przyjęcie, że prawidłowe odzwierciedlenie stanu prawnego w księdze wieczystej wymaga ujawnienia w dziale II wszystkich współwłaścicieli, którym przysługuje prawo własności, mimo że obowiązek ujawnienia prawa własności obciąża każdego ze współwłaścicieli, a nie tylko tego, który domaga się założenia księgi wieczystej i ujawnienia swego prawa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw podniesionego zarzutu naruszenia art. 1 ust. 1 i art. 35 u.k.w.h. legło zapatrywanie skarżącej o braku obowiązku wskazania przez nią, jako wnioskodawczynię, wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, dla której ma być założona księga wieczysta, oraz o dopuszczalności wpisania w dziale II zakładanej

księgi wieczystej tylko jednego ze współwłaścicieli - w udziale 5/196 części. Wniosek taki wywiodła z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Zdaniem skarżącej, obowiązek ujawnienia swego prawa w założonej księdze spoczywa na pozostałych współwłaścicielach nieruchomości.

Przystępując do rozważenia podniesionego zarzutu wypada przypomnieć, że, zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia z 1986 r., z dniem 1 stycznia 1989 r. utraciły moc prawną i uległy zamknięciu z urzędu księgi dawne, czyli księgi założone przed dniem 1 stycznia 1947 r., niezawierające w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r. Księgi dawne, które utraciły moc prawną stosownie do § 5 ust. 1, zachowały znaczenie dokumentów. Zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną stosownie do § 5 ust. 1, następuje według przepisów dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi zaginęły (zob. § 6 ust. 1 i § 7 ust. 1 rozporządzenia z 1986 r.).

Przed wejściem 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. Nr 63, poz. 635 – dalej „ustawa nowelizacyjna z 2001 r.”), postępowanie o założenie księgi wieczystej było samoistnym postępowaniem, unormowanym w art. 59 - 64 u.k.w.h. (wówczas: Dz.U. z 1982 r. Nr 19, poz. 147 ze zm.) oraz w § 48 – 63 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm. - dalej: „rozporządzenie z 1992 r.”). W postępowaniu tym sąd przeprowadzał dowody, jakie stosownie do okoliczności uznał za potrzebne, a jeżeli prawo własności tego, kto ma być wpisany w zakładanej księdze wieczystej, nie zostało dostatecznie wykazane zarządzał dokonanie obwieszczeń publicznych. Po rozważeniu zebranego w sprawie materiału sąd wydawał postanowienie o założeniu księgi wieczystej, w którym zarządzał dokonanie w niej odpowiednich wpisów. O założeniu księgi wieczystej i dokonaniu wpisów

zawiadamiał wszystkich zainteresowanych (§ 51, § 54 i § 62 rozporządzenia z 1992 r.).

Podobnie w okresie wcześniejszym, jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, a także po jej wejściu w życie a przed wejściem w życie ustawy nowelizacyjnej z 2001 r., postępowanie o założenie księgi wieczystej było postępowaniem samoistnym, uregulowanym w § 32 - 62 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 maja 1947 r. wydanym co do §§ 59 - 62 w porozumieniu z Ministrem Skarbu o postępowaniu przy zakładaniu ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 45, poz. 235 ze zm.), a następnie od dnia 9 kwietnia 1983 r. - w § 49 – 65 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 84 ze zm.), które z kolei zostało zastąpione rozporządzeniem z 1992 r.

Z dniem 23 września 2001 r. weszła w życie ustawa nowelizacyjna z 2001 r., która zlikwidowała samoistne postępowanie o założenie księgi wieczystej i wprowadziła nową regulację, zawartą w art. 626⁸ § 10 k.p.c., zgodnie z którą założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu. W wyniku tych zmian założenie księgi wieczystej następuje w postępowaniu o wpis, a wniosek o wpis do księgi wieczystej, która jeszcze nie istnieje, jest *implicite* wnioskiem o założenie księgi wieczystej.

Z ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wynika, że księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu oraz że księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone także w systemie informatycznym (art. 1 ust. 2 i art. 25¹ ust. 1 u.k.w.h.). Artykuły 24 ust. 3, 25¹ § 2 i 58 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h. zawierają ponadto delegacje dla Ministra Sprawiedliwości do określenia w drodze rozporządzenia sposobu zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz dla nieruchomości, w których wyodrębnienia dokonano, sposobu zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, a także szczegółowego sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych, wzorów tych ksiąg oraz szczegółowej treści

i sposobu dokonywania wpisów. Bliższą regulację tej problematyki zawierają § 2, § 10 ust. 2 i § 19 – 25 obowiązującego od dnia 23 września 2001 r. rozporządzenia z 2001 r. oraz § 85 – 86 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (jedn. tekst: Dz.U. 2013 r., 695 - dalej: „rozporządzenie z 2003 r.”).

Stosownie do § 19 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r., założenie księgi wieczystej dla nieruchomości dokonywane jest na podstawie wniosku zawierającego m.in. wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana, w sposób określony w § 41. Zgodnie natomiast z § 41 ust. 2, jeżeli prawo przysługuje kilku osobom wspólnie, wymienia się we wpisie udział każdego ze współuprawnionych wyrażony ułamkiem zwykłym, a przy dokonywaniu kolejnego wpisu wielkość udziału w prawie przelicza się przez sprowadzenie do wspólnego mianownika. W wypadku wspólności, w której udziały nie są oznaczone, we wpisie wymienia się rodzaj tej wspólności. Według § 10 ust. 2 rozporządzenia, przy pierwszym dokonanym wpisie zamieszcza się na początku tekst: „Założono księgę wieczystą.” Do wniosku, o którym mowa w § 19, powinny być przy tym dołączone dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości (§ 20 ust. 1 rozporządzenia). Zgodnie z § 22 rozporządzenia, przepisy § 19 i 20 stosuje się odpowiednio do wniosku o założenie księgi wieczystej: dla odłączanych części nieruchomości gruntowych, dla nieruchomości gruntowych, które nie miały księgi wieczystej albo dla których księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, przyłączanych do prowadzonej księgi wieczystej, oraz dla nieruchomości lokalowych wyodrębnianych z księgi wieczystej. Przy zakładaniu księgi wieczystej dla nieruchomości, która nie miała księgi wieczystej albo której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu - jak wynika z § 23 ust. 1 rozporządzenia - bierze się z urzędu pod uwagę w szczególności zbiory dokumentów, dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi, a także dane z ewidencji gruntów i budynków. Poza tym w § 24 rozporządzenia określone zostały wymagania, jakim powinno odpowiadać zarządzone przez sąd obwieszczenie publiczne, w przypadku gdy

zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności tego, kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane.

Z przytoczonych regulacji w sposób jednoznaczny wynika, że założenie księgi wieczystej, połączone z dokonaniem pierwszego wpisu, wymaga ujawnienia w dziale II tej księgi wszystkich osób, którym przysługuje prawo własności i wymienia - wyrażonego ułamkiem zwykłym - udziału każdego ze współuprawnionych. Oznacza to, że założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej współwłasność z wymieniem we wpisie w dziale II tej księgi tylko jednego ze współwłaścicieli i przysługującego mu udziału we współwłasności jest niedopuszczalne. Wniosek taki wypływa także z art. 1 ust. 1 u.k.w.h., który – zdaniem skarżącej – miał doznać naruszenia w niniejszej sprawie. Według tego przepisu, księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, stan prawny obejmuje natomiast zarówno stronę przedmiotową, jak i podmiotową prawa podlegającego wpisaniu do księgi wieczystej. Innymi słowy, konieczne jest oznaczenie nie tylko rodzaju nieruchomości, lecz także osoby lub osób, którym przysługuje prawo podlegające wpisaniu. Jest oczywiste, że w braku takich danych księga wieczysta nie pozwalałaby na ustalenie stanu prawnego nieruchomości, a zatem nie spełniałaby celu określonego w art. 1 ust. 1 u.k.w.h.

Oceny tej w niczym nie zmienia powołany przez skarżącą art. 35 u.k.w.h., który nakłada na właściciela nieruchomości obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej i obciąża go odpowiedzialnością za szkodę, jakiej doznała osoba trzecia na skutek niewykonania tego obowiązku, bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu. Przytoczony przepis jest jednym z instrumentów prawnych, które mają zapobiegać niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, czyli instrumentem zapewniającym prawdziwość ksiąg wieczystych. Przepis ten nie pozwala jednak na założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej współwłasność z równoczesnym wpisaniem w dziale II tej księgi tylko jednego z kilku współwłaścicieli nieruchomości, byłoby to bowiem równoznaczne z niedopuszczalnym założeniem księgi wieczystej dla udziału we współwłasności nieruchomości.

Sąd Najwyższy - jak wynika z art. 398¹³ § 1 k.p.c. - rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, biorąc pod rozwagę z urzędu jedynie nieważność postępowania. Ponieważ podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 1 ust. 1 i art. 35 u.k.w.h. jest nieuzasadniony, wniesiona skarga podlega oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.