



Sygn. akt V CSK 514/13

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa D. S.

przeciwko H. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 30 stycznia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania  
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, którym powódka domagała się ustalenia istnienia podstawy do wpisania jej oraz pozwanego w dziale II Księgi wieczystej Kw [...] jako współwłaścicieli w 1/2 części zabudowanej nieruchomości podnosząc, że doszło do przerobienia dokumentów w postaci aktów własności ziemi, które stały się podstawą dokonania kwestionowanego w tym procesie wpisu, przez wykreślenie z nich zwrotu „wraz z zabudowaniami w 1/2 części”.

Apelację powódki oddalił Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 stycznia 2013 r., nie podzielając zarzutów apelującej, która kwestionowała stanowisko Sądu I instancji, że oceny zasadności powództwa można dokonywać wyłącznie w oparciu o treść aktów własności ziemi mających charakter wiążących decyzji administracyjnych.

Sąd odwoławczy, pomimo, że dał wiarę zeznaniom świadków i wyjaśnieniom powódki oraz uznał za prawdziwe zapisy kwestionariuszy wypełnionych w postępowaniu uwłaszczeniowym co do udziału w 1/2 części każdej ze stron sporu we współwłasności zabudowanej nieruchomości, to jednak uznał, że podstawą oceny wpisu może być tylko dokument z mocy art. 31 u.k.w.h. W konsekwencji Sąd drugiej instancji stwierdził, że ponieważ zeznania świadków i powódki oraz nie będące dokumentami urzędowymi kwestionariusze w postępowaniu uwłaszczeniowym nie mogą być podstawą dokonania wpisu, to tym samym nie stanowią one podstawy do uwzględnienia niniejszego powództwa o uzgodnienie. Sąd Okręgowy stwierdził, że jest uprawniony do badania jedynie tzw. bezwzględnej nieważności decyzji, a w konsekwencji, że niezgodności wpisu prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym nie można ustalić jedynie na podstawie wiarygodnych zeznań świadków i powódki oraz oryginałów kwestionariuszy w postępowaniu uwłaszczeniowym.

Powódka zaskarżyła w całości wyrok Sądu Okręgowego, domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła niewłaściwą wykładnię art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 1991 r., Nr 107, poz. 464) przez przyjęcie, że w postępowaniu o uzgodnienie Sąd jest związany decyzją administracyjną nawet wówczas, gdy ma ona charakter deklaratoryjny i że nie może badać jej prawdziwości oraz ważności.

Zarzut niewłaściwego zastosowania art. 31 ust. 2 u.k.w.h. w niniejszym postępowaniu uzasadniła skarżąca tym, że przewidzianą powołanym przepisem zasadę legalizmu materialnego stosuje się wyłącznie w postępowaniu wieczystoksięgowym, a nie w postępowaniu opartym na art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Ponadto powódka zarzuciła niezastosowanie wobec niej art. 102 k.p.c. i obciążenie jej kosztami postępowania apelacyjnego pomimo istnienia podstaw do jego zastosowania.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej powódka akcentuje swoje stanowisko, że ograniczenia wynikające z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. odnoszą się wyłącznie do postępowania wieczystoksięgowego, a w postępowaniu procesowym wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. można dowodzić zasadności tego powództwa o uzgodnienie na podstawie wszelkich środków dowodowych, bo postępowanie dowodowe nie podlega w zasadzie żadnym ograniczeniom. Wyrok uwzględniający je stanowi dopiero podstawę dokonania prawidłowego wpisu, ponieważ rzeczywisty stan prawny nie wynika z decyzji administracyjnych, ale z nieformalnej umowy darowizny, twierdzi skarżąca.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 31 marca 2014 r., błędnie nazwanym „Odpowiedź pozwanego na skargę kasacyjną”..., wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej powódki. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2014 r. oddalił wniosek pozwanego o przywrócenie terminu do złożenia odpowiedzi na skargę kasacyjną (k. 37 akt SN). Zdaniem pozwanego strona powodowa w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie może kwestionować prawidłowości wpisu dokonanego m.in. na podstawie decyzji administracyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności podniesionych w niej obu zarzutów naruszenia wskazanych przepisów prawa materialnego.

Nie można zaaprobować stanowiska Sądu drugiej instancji, że ograniczenia dowodowe istniejące w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu, w postaci wyłączenia możliwości korzystania przez sąd wieczystoksięgowy z dowodów nie stanowiących dokumentu urzędowego, obowiązują tym samym w postępowaniu procesowym o usunięcie niezgodności, wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Nie zasługuje na aprobatę pogląd Sądu odwoławczego, że sąd w postępowaniu procesowym o usunięcie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest uprawniony jedynie do wąskiego badania tzw. bezwzględnej nieważności decyzji i to z wyłączeniem prowadzenia dowodów z zeznań świadków, z przesłuchania powódki oraz z oryginałów kwestionariuszy sporządzonych w postępowaniu uwłaszczeniowym.

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 9 października 2007 r. (III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30) wyrażono jednoznaczny pogląd, że okoliczności, które nie mogły być skutecznie podnoszone w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na treść art. 626<sup>8</sup> k.p.c., podlegają rozważeniu w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h., pod warunkiem, że kognicja sądu procesowego nie jest ograniczona.

Wynikające z tej uchwały związanie sądu w postępowaniu o uzgodnienie ostateczną decyzją administracyjną oznacza więc zakaz badania przez Sąd ważności tej decyzji, ale nie samego dokumentu będącego podstawą dokonanego uprzednio wpisu. Kontrola „incydentalna” sądu powszechnego nie zmierza więc do wzruszenia samej decyzji, lecz do stwierdzenia, czy przedłożony Sądowi wieczystoksięgowemu dokument, który stał się podstawą kwestionowanego obecnie wpisu, mógł rzeczywiście wyrzucić skutki cywilnoprawne, wynikające z jego gramatycznego brzmienia. Decyzje administracyjne w postaci aktów własności ziemi mają więc postać dokumentów urzędowych, podlegających

swobodnej ocenie sądu, który w postępowaniu o usunięcie niezgodności władny jest prowadzić dalsze dowody, by ustalić rzeczywisty stan faktyczny i na jego podstawie rozstrzygnąć o własności (postanowienie SN z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 335/05, niepubl.; wyroki SN z dnia: 12 maja 2005 r., III CK 565/04, niepubl.; i 23 października 2001 r., I CKN 468/00, niepubl.).

Stanowisko takie nie oznacza naruszenia zakazu skutecznego zakwestionowania prawidłowości decyzji administracyjnej na podstawie której wpis został dokonany (wyrok SN z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 541/11, niepubl.), ponieważ czym innym jest związanie Sądu powszechnego prawomocną decyzją administracyjną, a czym innym rozstrzygnięcie przez Sąd powszechny o znaczeniu dokumentu urzędowego dla wyniku postępowania procesowego o usunięcie niezgodności (wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 90/10, OSP 2011/3/28).

Celem powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h., co może nastąpić w oparciu o wszelkie dowody dopuszczone w tym procesie o usunięcie niezgodności, zważywszy, że rozpoznawane w nim żądanie zmierza do ustalenia wprost przez sąd istnienia prawa powoda lub nieistnienie tego prawa po stronie pozwanego (wyrok SN z dnia 10 września 2009 r., V CSK 69/09, niepubl.). Dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie decyzji administracyjnej nie jest więc przeszkodą w dochodzeniu roszczenia o usunięcie niezgodności wskazywanej przez powoda, a wręcz przeciwnie, dopiero istnienie uprzednio dokonanego wpisu przesądza o możliwości jego kwestionowania na podstawie art. 10 u.k.w.h. (wyrok SN z dnia 16 czerwca 2009 r., V CSK 458/08, niepubl.).

W judykaturze przyjęto, że generalny zakaz badania ważności decyzji administracyjnej przez Sąd powszechny nie zwalnia tego sądu w procesie o usunięcie niezgodności od obowiązku badania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a więc od dokonania oceny, czy decyzja administracyjna, będąca zdarzeniem z którego wywodzi się wpisane do księgi wieczystej prawo, skutkowałą zmianą prawa własności konkretnej nieruchomości i jaka była istota tej zmiany (wyrok SN z dnia 15 października 2010 r., V CSK 3/10, niepubl.).

Zasadnie więc zarzuciła skarżąca niewłaściwe zastosowanie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. w postępowaniu o usunięcie niezgodności, ponieważ funkcje przepisów art. 31 ust. 2 i art. 10 u.k.w.h. są odmienne i służą różnym celom. Ostatnio wymieniany przepis służy usunięciu wpisu materialnie wadliwego, sprzecznego ze stanem rzeczywistym, bez względu na przyczyny które stan ten spowodowały. Wobec powyższego proces wytoczony na podstawie art. 10 u.k.w.h. zmierza pośrednio do dokonania w przyszłości wpisu materialnie poprawnego, w którym to postępowaniu nie występują ograniczenia dowodowe związane z ograniczonym zakresem kognicji Sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu nieprocesowym (postanowienie SN z dnia 6 listopada 2008 r., III CSK 153/08, niepubl.) Innymi słowy, w procesie o usunięcie niezgodności sąd ustala stan rzeczywisty korzystając w pełni ze środków dowodowych przewidzianych w k.p.c., z wyłączeniem jedynie rozstrzygnięcia w kwestiach wyłączonych spod kognicji sądów powszechnych (wyrok SN z dnia 4 października 2001 r., II CKN 609/00, niepubl.).

Ograniczenia kognicji Sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu nieprocesowym o wpis i związanych z nią ustawowych ograniczeń w odniesieniu do podstawy dokonania wpisu (art. 31 u.k.w.h.) nie pozbawiają sądu w procesie o usunięcie niezgodności (art. 10 u.k.w.h.) badania i oceny innych prawnie doniosłych okoliczności, wykraczających poza te, które były przedmiotem oceny w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis. Proces o usunięcie niezgodności zmierza bowiem do uzyskania przez stronę powodową wyroku wykazującego wadliwość kwestionowanego przez nią wpisu i następnie dopiero użycia tego wyroku jako właściwego dokumentu stanowiącego podstawę do żądania zmiany istniejącego wpisu (postanowienie z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 552/11, niepubl.). Celem postępowania o usunięcie niezgodności jest bowiem rozstrzygnięcie przez sąd wyrokiem, kto jest właścicielem nieruchomości, albo czyim jest ona przedmiotem współwłasności i w jakich częściach (wyrok SN z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, OSNC 2012/6/78).

Decyzja administracyjna w postaci aktu własności ziemi jest dowodem z dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., a stosownie do art. 252 k.p.c. nie jest wyłączona możliwość przeprowadzenia przez sąd, także

w postępowaniu sądowym o usunięcie niezgodności, dowodu przeciwko treści takiego dokumentu (postanowienie SN z dnia 5 września 2001 r., I CKN 399/00, niepubl.).

W niniejszej sprawie wydaje się to być uzasadnione, zważywszy na ocenę dokumentów aktów własności ziemi, stanowiących podstawę kwestionowanego wpisu, a dokonaną w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. (V CSK 8/10), wydanego w sprawie o rozgraniczenie między tożsamymi stronami sporu.

Zwiążanie sądu w postępowaniu cywilnym decyzją administracyjną w postaci aktu własności ziemi nie obejmuje natomiast stanu faktycznego przyjętego przez organ za podstawę tej decyzji, ani wnioskowania o innych skutkach prawnych niż podlegające stwierdzeniu w postępowaniu administracyjnym. Decyzja administracyjna stwierdzająca nabycie własności nieruchomości (akt własności ziemi) nie stanowi więc przeszkody do stwierdzenia, że inna osoba nabyła własność (współwłasność) tej nieruchomości, np. w drodze zasiedzenia (postanowienie SN z dnia 29 maja 2008 r., II CSK 74/08, niepubl.) albo, że nabyła w niej udział we współwłasności w określonej części.

Również w piśmiennictwie przyjmuje się, że w postępowaniu o usunięcie niezgodności, którego celem jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym a jeśli tak, to jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów, postępowanie dowodowe nie podlega w zasadzie żadnym ograniczeniom, w przeciwieństwie do postępowania wieczystoksięgowego o wpis do księgi wieczystej. W procesie wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. sąd ustala samodzielnie przesłanki skutecznego nabycia nieruchomości, np. w drodze zasiedzenia.

Doktryna potwierdza też stanowisko judykatury, że właśnie powództwo o usunięcie niezgodności służy do pełnego, nieskrępowanego ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, zwłaszcza w sytuacji, gdy potencjalny wnioskodawca nie dysponuje dokumentem wymaganym w art. 31 u.k.w.h., pomimo tego, że jest on materialnoprawnie uprawnionym. W konsekwencji w piśmiennictwie prezentowane jest trafne stanowisko, że w procesie o usunięcie

niezgodności dopuszczalne jest przeprowadzanie także tych dowodów, których nie można przeprowadzić w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis. Brak ograniczenia kognicji sądu w procesie o usunięcie niezgodności uzasadnia wniosek, że w tym procesie sąd nie może być związany ani prawomocnym orzeczeniem Sądu wieczystoksięgowego, ani ograniczeniami dowodowymi przewidzianymi wyłącznie w nieprocesowym postępowaniu wieczystoksięgowym. Odmiennie ukształtowany zakres kognicji sądu w obu tych postępowaniach usprawiedliwia zatem wniosek, że strony procesu o usunięcie niezgodności, a zwłaszcza strona powodowa, może zasadnie wnioskować o przeprowadzenie dowodów nie przeprowadzonych wcześniej w postępowaniu wieczystoksięgowym wobec ustawowo ograniczonej w nim kognicji sądu.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.