

Sygn. akt II CSK 722/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

SSA Barbara Trębska

w sprawie z wniosku Powiatu S. i Skarbu Państwa

- Starosty S.

przy uczestnictwie Prokuratora Okręgowego w G.

o wpis w dziale II księgi wieczystej [...] prawa własności

Powiatu S.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 25 września 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Powiatu S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 28 czerwca 2013 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji postanowieniem z dnia 6 marca 2013 r. uwzględnił wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej Powiatu S. jako właściciela nieruchomości nabytej od Skarbu Państwa umową sprzedaży z dnia 22 lutego 2013 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego. Ustalił, że do aktu tego załączono zarządzenie nr 413 Wojewody [...] z dnia 21 listopada 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości.

Postanowienie to zaskarżył w całości apelacją Prokurator Okręgowy i wniósł o uchylenie zaskarżonego wpisu, twierdząc, że został on dokonany na podstawie dokumentu obejmującego nieważną czynność prawną, wobec uchylenia przez Wojewodę, kolejnym zarządzeniem nr 11 z dnia 10 stycznia 2012 r., uprzednio wyrażonej zgody na zbycie nieruchomości, a będącej niezbędnym wymogiem ważności dokonania czynności zbycia nieruchomości z mocy art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n.

Sąd drugiej instancji uwzględnił apelację Prokuratora Okręgowego i postanowieniem z dnia 28 czerwca 2013 r. uchylił zaskarżony wpis i wniosek o wpis prawa własności na rzecz Powiatu S. oddalił.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd odwoławczy stwierdził, że możliwe jest uwzględnienie przez Sąd wieczysto-księgowy faktów i dodatkowych dowodów pozyskanych w toku postępowania poza wnioskiem o wpis, jeżeli ich ocena mogłaby prowadzić do oddalenia wniosku o wpis. W tej sytuacji Sąd odwoławczy uznał, że nie było przeszkód do przedłożenia przez apelującego i oceny przez Sąd w postępowaniu apelacyjnym nowego dokumentu w postaci zarządzenia nr 11 Wojewody uchylającego swoje wcześniejsze zarządzenie, pomimo niezłączenia go do wniosku o wpis ani przywołania w treści umowy sprzedaży stanowiącej podstawę dokonania zaskarżonego wpisu.

Zawarcie przez Starostę reprezentującego Skarb Państwa umowy zbycia nieruchomości Skarbu Państwa bez wymaganej ustawą zgody wojewody uznał Sąd drugiej instancji za czynność prawną dotkniętą sankcją bezskuteczności zawieszoną na podstawie art. 103 § 1 i 2 k.c. Zarządzenie wojewody ocenił Sąd

jako mające charakter aktu wewnętrznego, a nie oświadczenie woli składane innej osobie, a więc mogące być odwołane bez uwzględniania rygorów wskazanych w art. 61 k.c.

Wykazanie w złożonej apelacji, że zgoda wojewody na dokonanie zbycia nieruchomości została odwołana, co skutkowało uznaniem, że umowa sprzedaży była dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszzonej, spowodowało, że mimo, iż przy wniosku o wpis nie przedstawiono dokumentów potwierdzających wadliwość czynności, to w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do dokonania na rzecz wnioskodawcy wpisu prawa własności, bo do przeniesienia na jego rzecz prawa własności nie doszło.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy, tj. Powiatu S., zaskarżającej w całości postanowienie Sądu II instancji, wnioskodawca przytoczył zarzuty mieszczące się w ramach obu podstaw kasacyjnych.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania obejmują:

- art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. wskutek błędnej wykładni a w rezultacie niewłaściwego zastosowania, wobec wadliwego uznania, że możliwym źródłem przeszkód do dokonania wpisu mogą być również dokumenty, które nie zostały załączone do wniosku o wpis, co skutkowało nieprawidłowym uwzględnieniem stanu faktycznego na chwilę orzekania, zamiast uwzględnienia stanu faktycznego istniejącego w chwili złożenia wniosku o wpis;
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia charakteru prawnego zgody wojewody na zbycie nieruchomości i w konsekwencji oceny dopuszczalności uchylecia takiej zgody;
- art. 386 § 1 k.p.c. wskutek niewłaściwego zastosowania w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., który to przepis nie przewiduje uchylecia orzeczenia tylko jego zmianę, co czyni zaskarżone rozstrzygnięcie nieznanym ustawie.

Natomiast zarzuty mieszczące się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej obejmują naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

- art. 11 ust. 1 i 2 w zw. z art. 11a UGN oraz art. 23 ust. 1 pkt 7 UGN w zw. z art. 60 k.c. i art. 61 § 1 zd. 2 k.c. wskutek wadliwego uznania zgody wojewody za nie

będącą cywilno-prawnym oświadczeniem woli, a w konsekwencji błędnej oceny możliwości jej odwołania;

- art. 103 § 1 k.c. w zw. z art. 17a ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1966 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U.2012 r., poz. 1224) w wyniku uznania, że zgoda wojewody nie ma charakteru cywilnoprawnego oświadczenia woli, pomimo uznania, że jej brak skutkuje bezskutecznością zawieszoną umowy;

- art. 93 ust. 2 zd. 1 i ust. 3 Konstytucji RP wskutek niezastosowania i zaaprobowania skutków bezwzględnie nieważnego zarządzenia Wojewody uchylającego zgodę na zbycie nieruchomości, co Sąd wieczystoksięgowy powinien uwzględnić we własnym zakresie;

- art. 28 ust. 3 UGN wskutek niezastosowania i błędnego pominięcia, że skuteczne nabycie przez wnioskodawcę roszczenia o nabycie nieruchomości z chwilą podpisania protokołu z rokowań nie mogło zostać zniweczone później doręczonym i bezwzględnie nieważnym zarządzeniem Nr 11 Wojewody, które ewentualnie mogło wyrzucić skutki wyłącznie na przyszłość.

W obszernym piśmie procesowym z dnia 26 maja 2014 r. wnioskodawca, reprezentowany przez kolejnego pełnomocnika procesowego, podtrzymał stanowisko zajęte w skardze kasacyjnej, a ponadto wskazał m.in. na wynikające z uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. mającej moc zasady prawnej, ograniczenia kognicji także sądów odwoławczych orzekających w postępowaniu wieczysto-księgowym.

Skarb Państwa – Starosta S. reprezentowany przez Prokuratorię Generalną SP w odpowiedzi na skargę kasacyjną Powiatu S. wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i o orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego, twierdząc, że przeszkodą do uwzględniania i oceny przez Sąd odwoławczy dokumentów nie załączonych do wniosku o wpis byłyby tylko dokumenty mające stanowić podstawę uwzględnienia wniosku o wpis.

Z kolei Prokurator Okręgowy w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o oddalenie tej skargi w całości, wywodząc, że sąd wieczystoksięgowy może –

w celu zapewnienia prawdziwości wpisów w księdze wieczystej – uwzględnić znane mu urzędowo okoliczności wskazujące na brak podstaw do dokonania wpisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności zarzutu naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Okoliczności i argumenty przesądzające o zasadności tego zarzutu czynią zarazem bezzasadnymi zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., i art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., ponieważ brak wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia charakteru prawnego zgody wojewody na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa, ani sposób sformułowania sentencji postanowienia, nie mogły mieć istotnego wpływu na wynik tej sprawy rozpoznawanej w postępowaniu wieczystoksięgowym i wymagającym zachowania szczególnych reguł ustawowych obowiązujących w tym właśnie postępowaniu nieprocesowym.

Wskazane poniżej argumenty świadczące o trafności zarzutu naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy przesądziły zarazem o bezprzedmiotowości oceny skutków naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego, ponieważ ich istota sprowadza się do kwestionowania ważności czynności prawnej będącej podstawą wpisu, ale dokonywanego z uwzględnieniem także dokumentów nie dołączonych do wniosku o wpis, a przedstawionych dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Uzasadnienie tych zarzutów naruszenia prawa materialnego zmierza więc bezpośrednio do dokonywania badania stanu prawnego nieruchomości w postępowaniu wieczystoksięgowym także z uwzględnieniem zdarzeń i dokumentów przedstawionych później czasowo w stosunku do treści wniosku i załączonych do niego dokumentów z chwili wpływu wniosku do właściwego sądu (art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c.), a takiego zakresu kognicji sądu w tym postępowaniu nie przewiduje art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Zasadność zarzutu naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. trafnie uzasadnia wnioskodawca tym, że Sąd odwoławczy błędnie uznał za dopuszczalne źródło dokonania oceny istnienia bądź braku podstaw do dokonania wpisu również i te

dokumenty, które nie zostały dołączone do wniosku, w chwili jego wpływu do właściwego sądu, a przedstawione zostały później, bo dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Tymczasem w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010/6/84), której Sąd Najwyższy nadał moc zasady prawnej, jednoznacznie stwierdzono, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej (a więc dokonując dopiero oceny jego zasadności mającej prowadzić do uwzględnienia albo do oddalenia tego wniosku), związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyraźnie uznał art. 626<sup>8</sup> k.p.c. za mający decydujące znaczenie i wskazujący wyraźnie na odmienną rolę sądu wieczystoksięgowego od roli sądu orzekającego w procesie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto Sąd Najwyższy stwierdził w uzasadnieniu uchwały, że art. 626<sup>8</sup> k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego i to zarówno postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. Oznacza to, że jedynie dokumenty załączone do wniosku w chwili jego wpływu do właściwego sądu mogą stanowić przedmiot oceny sądu wieczystoksięgowego podczas badania podstawy wpisu w toku rozpoznawania wniosku. Do kognicji tego sądu nie należy zatem rozstrzygnięcie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, a ponieważ podstawą jego orzekania jest stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku to oznacza to możliwość badania przez Sąd wyłącznie dokumentów składanych do właściwego sądu równocześnie z wnioskiem o wpis.

Skoro więc przedmiotem badania sądu wieczystoksięgowego mogą być wyłącznie treść i forma wniosku, dokumenty dołączone do wniosku oraz treść księgi wieczystej, to oznacza to, że rozpoznawanie wniosku na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku w chwili jego wpływu do właściwego sądu jest przekroczeniem granic kognicji sądu wieczysto-księgowego. Dokonywanie przez sąd wieczystoksięgowy przy rozpoznawaniu wniosku o wpis oceny innych dowodów aniżeli wskazane w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie może usprawiedliwiać art. 34 u.k.w.h. Przepis ten nie zmienia bowiem kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz kognicji sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu, co znajduje

pośrednie potwierdzenie również w art. 626<sup>2</sup> § 4 k.p.c. Ostatnio wymieniony przepis, analizowany łącznie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., pozwala bowiem przyjąć, że w razie stwierdzenia, także przez Sąd odwoławczy, jakichkolwiek niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a załączonymi do niej dokumentami prowadzącymi do wniosku o wystąpieniu zmiany w prawie własności, sąd powinien zwrócić wniosek i dokonać wpisu ostrzeżenia (art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c.). Innymi słowy, istnienie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. jako przepisu szczególnego stosowanego wyłącznie w postępowaniu wieczysto-księgowym wyklucza możliwość stosowania przez sąd wieczystoksięgowy generalnej zasady wynikającej z art. 316 k.p.c. Jego uprawnienia w zakresie badania stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, której wniosek o wpis dotyczy, zostały bowiem w sposób wyczerpujący wymienione w przepisach szczególnych zawartych w art. 626<sup>8</sup> § 2-4 k.p.c. Oznacza to, że kognicja sądu wieczysto-księgowego w sprawie o wpis nie obejmuje badania dokumentów nie załączonych do tego wniosku, bo załączonych później, a więc na każdym innym etapie czasowym tego postępowania już po wpływie wniosku do właściwego sądu (v. postanowienia SN: z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, niepubl.; z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 204/11, niepubl.; z dnia 26 kwietnia 2013 r. II CSK 506/12, niepubl.; z dnia 10 października 2013 r., III CSK 10/13, niepubl.). Także więc i Sąd odwoławczy, rozpoznający apelację od postanowienia sądu pierwszej instancji w przedmiocie wpisu, zobowiązany jest oceniać trafność zaskarżonego orzeczenia sądu pierwszej instancji z uwzględnieniem treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku w chwili jego wpływu dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Innymi słowy, wynikający z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ograniczony zakres kognicji sądu orzekającego w przedmiocie wpisu jest specyfiką postępowania wieczystoksięgowego i to obowiązującą w obu instancjach. Kontrola instancyjna zaskarżonego postanowienia w przedmiocie wpisu, dokonywana przez sąd drugiej instancji w postępowaniu apelacyjnym, powinna więc ograniczać się do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku o wpis, którymi dysponował sąd pierwszej instancji w chwili wpływu wniosku do właściwego sądu, była podstawa do dokonania żadanego wpisu, bądź też do oddalenia wniosku o wpis (v. postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2014 r.,

II CSK 218/13, niepubl.; postanowienie SN z dnia 17 stycznia 2013 r., III CSK 81/12, niepubl.).

Ocena więc materialnoprawnej zasadności wniosku, a także kontrola instancyjna trafności rozstrzygnięcia w postanowieniu wydanym w postępowaniu wieczystoksięgowym musi ściśle uwzględniać ustawowo dopuszczalny zakres kognicji sądu w tym postępowaniu nieprocesowym, a możliwość wykraczających poza ten zakres dociekań z wykorzystaniem innych dokumentów, aniżeli dopuszczalne z mocy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. jest wyłączona (postanowienia SN: z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 414/12, niepubl.; z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 427/12).

Nie sposób więc podzielić stanowiska Sądu odwoławczego, że prowadzenie dowodów z dokumentów nie załączonych do wniosku w chwili jego wpływu do sądu objęte jest przeszkodą z mocy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ale tylko wówczas, gdyby dokumenty te miały stanowić podstawę uwzględnienia wniosku, a więc dokonania wpisu. Natomiast uwzględnienie przez Sąd z urzędu dokumentów spoza dołączonych do wniosku o wpis, bo pozyskanych po chwili jego wpływu do właściwego sądu, ale sprzeciwiających się uwzględnieniu tego wniosku, mogłoby prowadzić do oddalenia wniosku o wpis, stwierdził Sąd II instancji.

Powyższe stanowisko Sądu odwoławczego, zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, jest wyrazem zaaprobowania pozaustawowej relatywizacji przedmiotowego zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, bo warunkowanego mocą dowodów i hipotetycznym, bo oczekiwanym rezultatem mającego dopiero zapaść rozstrzygnięcia w następstwie rozpoznania wniosku. Tego rodzaju relatywizacja przedmiotowego zakresu dopuszczalnego badania sądu wieczystoksięgowego w toku rozpoznania wniosku o wpis nie znajduje uzasadnienia w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Przepis ten wyznacza bowiem przedmiotowy zakres dopuszczalnej kognicji sądu w toku postępowania polegającego na rozpoznawaniu wniosku (rozpoznając wniosek... sąd bada...) w sposób stanowczy i jednoznaczny. Rozpoznawanie wniosku musi więc odbywać się od początku z uwzględnieniem ściśle określonych przez ustawodawcę w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. szczególnych



w tym postępowaniu reguł, których nie można relatywizować próbami badania później pozyskanych dokumentów antycypujących mające dopiero zapaść orzeczenie. Dopiero bowiem dokonanie oceny wyłącznie dopuszczalnych w tym postępowaniu, a więc załączonych do wniosku dokumentów powinno przesądzić o rozstrzygnięciu w przedmiocie rozpoznawanego w postępowaniu nieprocesowym wniosku o wpis. Antycypacja możliwego rozstrzygnięcia w uwzględnieniu oceny dokumentów nie dołączonych do wniosku nie może modyfikować przedmiotowo określonego przez ustawodawcę zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, wobec jednoznacznych ograniczeń wynikających z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i jego interpretacji w powołanej uchwale mającej moc zasady prawnej.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.