

Sygn. akt III CSK 223/15

POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku I. B.

przy uczestnictwie B. Transport Spedycja sp. z o.o. w T.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 kwietnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 19 stycznia 2015 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

I. B. złożyła wniosek o wpis w księdze wieczystej nr KW [...] oraz [...] prawa użytkowania wieczystego na swoją rzecz w miejsce „B. Transport Spedycja sp. z o.o.”. Do wniosku dołączyła odpis wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 23 września 2013 r., sygn. I C .../12 o stwierdzeniu nieważności umowy sprzedaży z dnia 29 października 2010 r., Rep. [...] zawartej pomiędzy I. B. a B. Transport spedycja sp. z o.o. oraz odpis wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 25 kwietnia 2011 r. sygn. I ACa .../14, utrzymujący w mocy wspomniany wyrok Sądu Okręgowego.

W dniu 1 października 2014 r. referendarz sądowy dokonał wpisu uwzględniającego wniosek.

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w K. utrzymał w mocy zaskarżony wpis, a postanowieniem z dnia 19 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestnika B. Transport Spedycja sp. z o.o. w T.

Sąd Rejonowy dokonał interpretacji art. 626⁸ § 2 k.p.c. w powiązaniu z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 246 § 2 i art. 248 § 1 k.c. Wyjaśnił, iż art. 31 ust. 2 u.k.w.h. dotyczy usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, zaś taką niezgodność można ustalić tylko za pomocą analizy materialnej podstawy wpisu. Natomiast, gdy ma być wpisane prawo rzeczowe ograniczone, to podstawą wpisu jest czynność prawna uzasadniająca powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, a więc sąd wieczystoksięgowy musi zbadać tę czynność pod względem jej skuteczności materialnej.

Sąd I instancji wskazał, że sąd wieczystoksięgowy bada także ważność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, co potwierdzają przytoczone w jego uzasadnieniu orzeczenia Sądu Najwyższego. Uwzględniając powyższe, Sąd Rejonowy przyjął, że skoro podstawa wpisu, tj. umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 29 października 2010 r. została uznana za nieważną, co wynika z treści przedłożonych orzeczeń, to wpis oparty na tej podstawie nie może się ostać i zasadne jest przywrócenie wpisu istniejącego

przed tą umową. Takie ustalenia mieszczą się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego z art. 31 ust. 2 u.k.w.h..

Oddalając apelację Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczynie, dołączając do wniosku dokumenty w postaci odpisów wyroków Sądu Okręgowego w K. z dnia 23 września 2013 r., sygn. I C .../12, oraz wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 25 kwietnia 2011 r. sygn. I ACa .../14, wykazała zachodzącą niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy nie podzielił oceny prawnej sformułowanej w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10. Zdaniem Sądu Okręgowego, brak jest podstaw do różnicowania mocy wiążącej wpisów deklaracyjnych i konstytutywnych. Charakter wpisu nie może rzutować na ustalenie sposobu w jaki możliwe jest obalenia domniemań wynikających z art. 3 u.k.w.h. Domniemanie zgodnego ze stanem rzeczywistym istnienia bądź nieistnienia praw jawnych z księgi wieczystych, wpisanych lub wykreślonych w księdze, wiąże się z faktem ujawnienia tych wpisów, nie zaś z samym faktem wydania orzeczenia przez sąd, chociaż właśnie na skutek wydania tego orzeczenia dochodzi do ich ujawnienia.

Stanowisko zakładające konieczność obalenia wpisu o charakterze konstytutywnym w celu usunięcia niezgodności rzeczywistego stanu prawnego z treścią księgi wieczystej, w sytuacji, gdy stwierdzono nieważność czynności materialnoprawnej będącej podstawą dokonanego wpisu, pomija okoliczność, iż sam wpis konstytutywny nie jest przesłanką wyłączną i wystarczającą do powstania prawa, nie sanuje bowiem nieważnej czynności prawnej. O ile w następstwie dokonania takiego wpisu powstają domniemania z art. 3 u.k.w.h., to w takiej sytuacji nie prowadzi to do zmiany stanu prawnego nieruchomości.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniósł uczestnik, zaskarżając je w całości. W skardze opartej na obydwu podstawach kasacyjnych zarzucił naruszenie art. 189 k.p.c. i art. 10 u.k.w.h. w zw. z art. 3 u.k.w.h., art. 27 u.g.n., art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Na tej podstawie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie

sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawą wyjściową rozumowania Sądu Okręgowego jest stwierdzenie, że zarówno wpisy konstytutywne, jak i deklaratoryjne stanowią orzeczenie sądu wieczystoksięgowego, wydane na podstawie przedłożonych dokumentów, wobec czego brak jest podstaw do różnicowania ich mocy wiążącej. W ocenie tego Sądu, uzasadnia to wniosek, że domniemanie zgodności prawa z rzeczywistym stanem prawnym może zostać obalone także w wypadku wpisu konstytutywnego na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h., bez konieczności prowadzenia odrębnego procesu o uzgodnienie treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Dlatego też Sąd ten nie podzielił odmiennego stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 96), w której przyjęto, że domniemanie z art. 3 u.k.w.h., dotyczące prawa wieczystego użytkowania, może być obalone wyłącznie w procesie wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Pogląd wyrażony w tej uchwale został zaakceptowany w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (por. m. in. wyroki z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, czy z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11 – niepubl.), jeśli chodzi o wpisy dotyczące wieczystego użytkowania oraz w wyroku z dnia 8 maja 2012 r., II UK 247/11 (OSNP 2013, nr 7 – 8, poz. 92), jeśli chodzi o wpis hipoteki. W orzeczeniach tych Sąd Najwyższy podkreślił istotną różnicę pomiędzy wpisem deklaratoryjnym a konstytutywnym. Pierwszy z nich potwierdza jedynie powstałe już prawo, stwierdzone w dokumencie zawierającym materialnoprawną podstawę wpisu. Do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Dlatego też do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie wystarcza obalenie jego podstawy materialnoprawnej, lecz konieczne jest także obalenie samego wpisu, a tego można dokonać tylko w procesie wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Stanowisko zaprezentowane w zaskarżonym orzeczeniu prowadzi do zanegowania tych różnic, a tym samym do przekreślenia istoty wpisu

konstytutywnego, co narusza art. 27 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Na marginesie warto dodać, że gdyby nawet uznać za Sądem Okręgowym, że stanowisko Sądu Najwyższego w tej kwestii jest zbyt rygorystyczne, to i tak zaskarżone postanowienie nie mogłoby się ostać. Nie można bowiem podzielić wyrażonego w nim poglądu, że żądanie usunięcia niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym ma na celu przywrócenie jedynie wpisu poprzedniego (dotychczasowego). W istocie bowiem chodzi o przywrócenie wpisu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym, a nie o mechaniczne przywrócenie wpisu poprzedniego (tak m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 504/11, czy powołane przez Sąd Okręgowy postanowienie z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 151/06 – niepubl.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się przy tym, że art. 31 ust. 2 u.k.w.h. pozwala na uaktualnienie treści wpisu, bez wytaczania powództwa z art. 10 u.k.w.h. wtedy, gdy niezgodność księgi z rzeczywistym stanem prawnym zostanie wykazana na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów, bez konieczności czynienia dodatkowych ustaleń, z mocy art. 626⁸ k.p.c. niedopuszczalnych w postępowaniu wieczystoksięgowym (zob. postanowienie z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/08, niepubl.). Skoro zaś skarżący w niniejszej sprawie podważa prawidłowość poprzedniego wpisu twierdząc, że wpisane wówczas prawo na rzecz wnioskodawczynie należało w istocie do majątku wspólnego jej i ówczesnego męża, o czym wspomina się w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 25 kwietnia 2014 r., ACa .../14, to usunięcie tej wątpliwości nie jest możliwe w postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz wymaga ustaleń przeprowadzonych w ewentualnym procesie wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Z tych względów skargę kasacyjną należało uwzględnić (art. 398¹⁵ w zw. z art. i art. 108 § 2 k.p.c.).

ajj

eb