

Sygn. akt II CSK 222/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSA Janusz Kaspryszyn

w sprawie z wniosku nabywców licytacyjnych: A. W.

i G. M.

przy uczestnictwie dłużnika J. D.

o wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 kwietnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 17 października 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 31 października 2012 r. dokonał w dziale II księgi wieczystej KW [...] następującego wpisu: wykreślił D. D. (dłużnika) jako dotychczasowego właściciela nieruchomości gruntowej i wpisał A. W. i G. M. jako nowych współwłaścicieli tej nieruchomości na zasadach współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej (art. 860 k.c.). Wpis ten dotyczył nieruchomości o obszarze 11,0552 ha. Podstawę wpisu stanowiły postanowienia o udzieleniu przybicia nieruchomości z dnia 19 grudnia 2007 r. i o przysądzeniu własności nieruchomości z dnia 29 listopada 2011 r.

Tego samego dnia (kilkadziesiąt minut później) Sąd Rejonowy dokonał drugiego wpisu do księgi wieczystej Kw [...] , zastępując pierwotnie oznaczony obszar nieruchomości podaniem jej nowej powierzchni o - 10.6056 ha. Wpisu tego dokonano na podstawie odpowiedniego wyciągu z rejestru gruntów (k. 1115 akt sprawy, t. VI).

J. D. (dłużnik) złożył apelację od wpisu z dnia 31 października 2012 r., a Sąd Okręgowy ją oddalił jako nieuzasadnioną. Sąd Okręgowy badał dokumenty będące przedmiotem pierwszego wpisu, tj. własności nowych właścicieli gruntu. Dostrzegł brak zgodności dokumentów będących podstawą wpisu, bowiem we wniosku o wpis i w orzeczeniu z dnia 29 listopada 2011 r. podano obszar nieruchomości - 10,6056 ha, a w dziale II księgi wieczystej powierzchnię tej nieruchomości określono jako 11.0552 ha. Zdaniem Sądu, taka niezgodność powierzchni powinna powodować oddalenie wniosku o wpis, a mimo to Sąd Rejonowy dokonał wspomnianego wpisu dotyczącego zmiany właściciela nieruchomości. Skoro w księdze wieczystej dokonano tego samego dnia wpisu korygującego powierzchnię nieruchomości (w dziale I - O na 10,6056 ha), to nastąpiła konwalidacja pierwotnie wadliwego wpisu i ostatecznie kwestionowany wpis okazał się prawidłowy. Wpis bowiem został dokonany zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, a uchylenie tego wpisu i oddalenie wniosku nowych właścicieli nieruchomości byłoby sprzeczne z celem prowadzenia ksiąg wieczystych. Nabywcy licytacyjni

nieruchomości przy ponownym złożeniu wniosku o wpis prawa własności (po jego uchyleniu) ponownie wpisani zostaliby jako współwłaściciele nieruchomości.

W skardze kasacyjnej dłużnika podnoszono zarzuty naruszenia art. 626⁶ § 1 k.p.c. w zw. z art. 628⁸ § 1 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd wieczystoksięgowy rozpoznający wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej, w której wpis ma nastąpić (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Przepis ten wyznacza zakres kognicji Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowała się zasada, że przy rozpoznaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej decydujące znaczenie ma zawsze stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku i kolejność wpływu wniosku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. III CZP 80/09, OSN 2010, z. 6, poz. 84). Oznacza to uściślenie kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikającej z art. 628⁸ § 2 k.p.c.

Rozpoznając apelację dłużnika od wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w niniejszej sprawie doszło do niezgodności powierzchni nieruchomości opisanej we wniosku i orzeczeniu z dnia 29 listopada 2011 r. z treścią wpisu w dziale II księgi wieczystej w związku z innym oznaczeniem obszaru nieruchomości. Sąd Okręgowy odwołał się do konstrukcji konwalidacji wpisu wadliwego, ponieważ wadliwość ta nie powodowała nieważności, a dokonanie obu wpisów (wpisu prawa własności nowych właścicieli i wpisu korygującego obszar nieruchomości) doprowadziło ostatecznie do zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Nietrudno zauważyć, że u podstaw stanowiska Sądu Okręgowego leżą przede wszystkim racje natury pragmatycznej, w sytuacji, w której zachowana została zasada dbałości Sądu wieczystoksięgowego o prawidłowość i rzetelność dokonywanych wpisów. Można stwierdzić, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego odpowiada ostatecznie prawu, ale przy przyjęciu odmiennej argumentacji prawnej

niż odwoływanie się do konstrukcji prawnej konwalidacji wpisu poprzedniego przez wpis następczy.

Oba wpisy dotyczyły niewątpliwie tej samej księgi wieczystej, a wpis drugi korygował jedynie obszar nieruchomości (z większego na mniejszy). Dzielił je minimalny przedział czasowy z punktu widzenia możliwych późniejszych zdarzeń prawnych w obrocie prawnym a dotyczących nieruchomości. Skoro postępowanie apelacyjne stanowi kontynuację merytorycznego postępowania rozpoznawczego przed sądem pierwszej instancji, to sąd apelacyjny powinien mieć taki sam zakres kognicji jak sąd pierwszoinstancyjny. Może zatem - rozpatrując apelację - zbadać istnienie podstaw do wpisu przewidzianych w art. 626⁸ § 2 k.p.c., w tym treść księgi wieczystej. Należy przyjąć, że powinien także z urzędu wziąć pod uwagę treść kolejnego wpisu (wpisu korygującego obszar nieruchomości) pojawiającego się w tej samej księdze wieczystej po dokonaniu wpisu objętego apelacją.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na charakter wpisu korygującego obszar nieruchomości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego stwierdza się, że wpis taki - dokonany w dziale I księgi wieczystej - nie odzwierciedla jednak stanu prawnego nieruchomości, a jedynie oznacza jej faktyczny opis wynikający z dokumentów będących podstawą wpisu (w rozpoznawanej sprawie - z wypisu z rejestru gruntów z dnia 26 października 2012 r. k. 1111 akt sprawy, t. VI). Zmiany takie nie przesądzają prawa własności ani innych praw ujawnionych w księdze wieczystej (por. np. ostatnio postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2015 r., V CZ 4/15, nie publ. i podane tam orzecznictwo Sądu Najwyższego).

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił apelację dłużnika jako nieuzasadnioną.

jw db

eb