

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lipca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku M. K.

przy uczestnictwie [...]

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 lipca 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie od postanowienia

Sądu Okręgowego w W.

z dnia 4 października 2005 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczynie M. K. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 21 grudnia 2004 r. oddalającego wniosek o zamknięcie księgi wieczystej nr [...]i o wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr [...] małżonków U. i S. J. Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Rejonowego, że podstawą żądanych wpisów (wykreśleń) nie mógł być wyrok Sądu Wojewódzkiego w W. z dnia 9 kwietnia 1997 r., III C .../96 ustalający nieważność umowy z dnia 24 maja 1996 o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i oddaniu części gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej pomiędzy Gminą W. i małżonkami J. Zdaniem Sądu Okręgowego, wykładnia art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece prowadzi do wniosku, że orzeczeniem sądu wykazującym niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w rozumieniu tego przepisu jest tylko wyrok uwzględniający powództwo z art. 10 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.), a nie wyrok wydany w trybie art. 189 k.p.c.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie zarzuciła powyższemu orzeczeniu naruszenie prawa materialnego – art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 2, 8 ust. 2, 45 ust. 1 i art. 64 Konstytucji RP przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że prawomocny wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. ustalający nieważność umowy nie stanowi „orzeczenia sądu” w rozumieniu art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wnosiła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu lub uchylenie tego postanowienia oraz poprzedzającego je orzeczenia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Wieczystoksięgowemu.

Ustalony w sprawie stan faktyczny był bezsporny. Nieruchomość położona w W. przy ul. Z. [...], oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 226 o powierzchni 1860 m², stanowiła własność W. i A. małżonków Z. W dniu 19 czerwca 1995 r. na wniosek Gminy W. urządzona została dla powyższej nieruchomości

księga wieczysta nr [...]7, w której w dziale I oznaczono nieruchomość jako działkę zabudowaną, a w dziale II wpisano jako właściciela Gminę W. Podstawą wpisów był art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279; zwany dalej dekretem), decyzja Wojewody Warszawskiego z dnia 23 listopada 1993 r. o komunalizacji, oraz art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 48, poz. 195). Przed dokonaniem wpisów Sąd Rejonowy wezwał Gminę do wyjaśnienia kwestii powstania budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości pod kątem oceny, czy Skarb Państwa stał się, na podstawie art. 8 dekretu, właścicielem także budynku oraz do złożenia orzeczenia administracyjnego odmawiającego byłemu właścicielowi hipotecznemu prawa własności czasowej gruntu, jeśli budynek został wzniesiony przed 1945 rokiem. Gmina udzieliła odpowiedzi, powołując się na adnotację w karcie ewidencyjnej, że budynek został wybudowany po 1945 roku.

W dniu 24 maja 1996 r., Gmina W., aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza A. S. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku na działce nr 226 w W. przy ul. Z. oraz zawarła z małżonkami S. i U. J. umowę sprzedaży tego lokalu i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Na podstawie tej umowy, Sąd Rejonowy odłączył lokal będący przedmiotem odrębnej własności z księgi wieczystej nr 1[...]7 do nowej księgi wieczystej nr [...]0 i w tej ostatniej wpisał w dziale II małżonków J. jako właścicieli na zasadach wspólności ustawowej, a w dziale I Sp. oznaczył, że właścicielom lokalu przysługuje w 0,195 częściach prawo użytkowania wieczystego terenu, na którym znajduje się budynek, oraz w tych samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców. W listopadzie 1996 roku spadkobiercy byłych właścicieli nieruchomości przy ul. Z. wystąpili przeciwko Gminie W. i małżonkom J. z powództwem o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 24 maja 1996 r.

Poprzedni właściciele nieruchomości złożyli w 1949 roku wniosek o przyznanie własności czasowej gruntu powołując się na to, że zachowali prawo własności budynku. Do dnia 24 maja 1996 r. wniosek ten nie został rozpoznany. W dniu 31 grudnia 1996 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzję nr 200/96

o ustanowieniu na rzecz spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości użytkowania wieczystego gruntu w trybie art. 7 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 dekretu, z tym że tylko odnośnie do udziału wynoszącego 0,805 części gruntu. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że budynek na działce nr 226 przy ul. Z. [...] został wybudowany i zasiedlony przed 1938 rokiem oraz spełnia warunki określone w art. 5 dekretu, co potwierdzają dokumenty, w związku z czym dawni właściciele zachowali jego własność i mogli skutecznie ubiegać się w trybie dekretu o przyznanie prawa własności czasowej gruntu. Skutkuje to przyznaniem prawa użytkowania wieczystego wykazanym spadkobiercom. W związku z tym, że wcześniej Gmina oddała w użytkowanie wieczyste małżonkom J. udział we własności gruntu wynoszący 0,195, przedmiotem pozytywnego załatwienia wniosku złożonego w 1949 roku uczyniono udział wynoszący 0,805 zastrzegając, że w części dotyczącej udziału 0,195 organ pierwszej instancji rozpatrzy wniosek po zakończeniu postępowania o unieważnienie umowy z dnia 24 maja 1996 r. zawartej przez Gminę z małżonkami J.

Umową notarialną z dnia 3 września 1998 r., sprecyzowaną następnie w umowie z dnia 13 kwietnia 2000 r. co do wysokości udziałów przypadających poszczególnym spadkobiercom, Gmina oddała w użytkowanie wieczyste M. K., M. K. i Z. Ś. udział wynoszący 0,805 we własności gruntu na przedmiotowej nieruchomości w częściach odpowiadających partycypowaniu każdej z w/w osób w spadku po małżonkach Z. W akcie notarialnym z dnia 3 września 1998 r. Gmina powołała się na przysługujące jej prawo własności zabudowanej działki nr 226, potwierdzone przedłożonym do aktu odpisem z księgi wieczystej nr [...]7, a jednocześnie oświadczyła, że budynek mieszkalny powstał przed 1945 rokiem i odpowiada wymogom art. 5 dekretu, oraz, że budynek ten stanowi własność dotychczasowych właścicieli, wobec czego ich następcy prawni są uprawnieni do przyznania im w trybie dekretu prawa użytkowania wieczystego gruntu. Odnośnie do ustanowienia użytkowania wieczystego jedynie na udziale wynoszącym 0,805 Gmina złożyła oświadczenie o treści tożsamej ze stwierdzeniem zawartym w uzasadnieniu decyzji z dnia 31 grudnia 1996 r. Stawiająca do aktu M. K. na powyższe wyraziła zgodę.

W dniu 14 kwietnia 2000 r. Sąd Wieczystoksięgowy wpisał w księdze wieczystej nr [...]7 w dziale I - „W. gm., ul. Z. [...], działka nr 226 z obrębem 1-05-31, działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 3 września 2097 r. i stanowiący odrębną nieruchomość budynek o powierzchni użytkowej 389 m² przeznaczony na cele mieszkalne – 1860 m²”, w dziale II – „Gmina W. – właściciel gruntu. M., K. K., córka K. i K. jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku opisanego w dziale I - 0 pod nr 1 Wu do 0,4025 części; M. M. K., córka A. i M. jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku opisanego w dziale I - 0 pod nr 1 Wu do 0,4025 części; M. M. K., córka A. i M. jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku opisanego w dziale I – 0 pod nr 1 Wu do 0,3019 części; Z. Ś. syn J. i W. jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku opisanego w dziale I – 0 pod nr 1 Wu do 0,1006 części; właściciel lokalu nr 4 – opisanego w dziale Kw nr [...]0 jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku opisanego w dziale I – 0 pod nr Wu do 0,195 części”.

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 1997 r. Sąd Wojewódzki w W. ustalił, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste zawarta w dniu 24 maja 1996 r. przez Gminę W. z małżonkami S. i U. J. jest nieważna. Sąd Wojewódzki ustalił, że budynek mieszkalny na działce nr 226 został zbudowany i zasiedlony w 1938 roku w związku z czym, stosownie do art. 5 dekretu i art. XXXIX § 3 Prawa rzeczowego z 1946 roku, stanowił odrębny od gruntu przedmiot własności poprzedników prawnych powodów, a po ich śmierci – własność powodów. Gmina jako niewłaściciel nie była uprawniona do rozporządzenia budynkiem, co skutkuje uznaniem, że umowa z dnia 24 maja 1996 r. jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Za przyczynę nieważności w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. Sąd Wojewódzki przyjął też okoliczność, że umowa została zawarta zanim rozpoznano wniosek poprzedników prawnych powodów o przyznanie własności czasowej gruntu. Ponadto, Sąd Wojewódzki zauważył, że małżonkowie J. nabyli lokal wraz z udziałem w budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu w złej wierze w związku z czym nie chroni ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Apelacja małżonków J. została oddalona. Również ich kasacja została oddalona. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 listopada 2000 r. I CKN 1014/00 stwierdził, że kwestie dotyczące zastosowania art. 58 k.c. pozostają poza granicami kasacji. Zarzucane przez skarżących

naruszenia przepisów postępowania oraz art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd Najwyższy uznał za nieistniejące. Stwierdził, że zbywając lokal Gmina rozporządziła prawem cudzym należącym do poprzedników prawnych powodów, oraz że wpisanie w księdze wieczystej Gminy jako właściciela budynku było wadliwe. Wyraził pogląd, że małżonkowie J. w umowie z dnia 24 maja 1996 r. działali w złej wierze.

W dniu 28 listopada 2002 r. wnioskodawczyni M. K. złożyła wniosek o zamknięcie księgi wieczystej nr [...]0 oraz o wykreślenie w księdze wieczystej nr [...]7 małżonków U.J. i S. J. (k – 71 do 74 akt Kw 167020). Wskazała, że umowa z dnia 24 maja 1996 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr 4, sprzedaży tego lokalu i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste była nieważna. Powołała się na przysługujące jej i pozostałym spadkobiercom byłych właścicieli nieruchomości prawo użytkowania wieczystego udziału w gruncie i własność całego budynku oraz na złożony wcześniej do akt odpis sentencji wyroku Sądu Wojewódzkiego z dnia 9 kwietnia 1997 r. stwierdzającego nieważność. W toku postępowania złożyła ponadto kserokopię odpisu sentencji i uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2000 r. I CKN 1014/00.

Rozpoznając skargę kasacyjną wnioskodawczyni Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Związanie Sądu Okręgowego treścią sentencji prawomocnego wyroku Sądu Wojewódzkiego ustalającego nieważność umowy z dnia 24 maja 1996 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddaniu w użytkowanie wieczyste wyrażało się w niemożności nieuwzględnienia, że zamierzone skutki oświadczeń woli Gminy i małżonków J. nie nastąpiły. Istotą bezwzględnej nieważności czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.) jest bowiem brak jakichkolwiek skutków prawnych, które strony pragnęły osiągnąć i to nie tylko w stosunkach pomiędzy nimi, ale także erga omnes, oraz możliwość powoływania się na nieważność przez każdego, kto ma w tym interes prawny. W rozpoznawanej sprawie należało więc przyjąć, że nie została ustanowiona odrębna własność lokalu nr 4, oraz, że małżonkowie J. nie nabyli własności tego lokalu ani części wspólnych budynku jak również, że wymienieni nabywcy nie stali się użytkownikami

wieczystymi udziału 0,195 we własności gruntu, zaś stan prawny nieruchomości w W. przy ul. Z. [...] powrotnie przedstawiał się tak jak to było przed zawarciem nieważnej umowy. Bezpośrednią konsekwencją tego powinno być uznanie, że straciły rację bytu wpisy dotyczące praw małżonków J., a to wszystkie wpisy w księdze wieczystej nr 167020, oraz wpis w dziale III księgi wieczystej nr [...]7 odnoszący się do właściciela lokalu nr 4 jako użytkownika wieczystego i współwłaściciela części wspólnych budynku. Gdyby w wyniku usunięcia tych wpisów stan prawny figurujący w księdze wieczystej odpowiadał rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości, to by nie było przeszkód do uznania, że – z zastrzeżeniem reguł przewidzianych w art. 626² § 5 k.c. – odpowiednie wykreślenia powinny nastąpić na podstawie już tylko samego wyroku stwierdzającego nieważność umowy stanowiącej podstawę uprzednich wpisów. Artykuł 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie przewiduje, żeby wykazanie niezgodności, dla usunięcia której potrzebny jest wpis, mogło nastąpić tylko wyrokiem wydanym po uwzględnieniu powództwa z art. 10 w/w ustawy. Przepis ten wymaga orzeczenia, którym „niezgodność jest wykazana”. Trzeba się zgodzić, że „wykazującym niezgodność” jest orzeczenie, którego sentencja zawiera nawiązanie do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i stanu prawnego rzeczywistego (np. wyrok uwzględniający powództwo z art. 10 w/w ustawy, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po wpisanym właścicielu) oraz, że orzeczenie, które takiego opisu nie zawiera, a jedynie z jego treści można wnioskować o powstałej niezgodności budzi wątpliwości co do tego, czy odpowiada określeniu „wykazanie niezgodności orzeczeniem sądu”. Jednakże ścisła wykładnia językowa, w przypadku wyroku ustalającego nieważność umowy, wydanego w procesie z udziałem tych samych osób, które byłyby stronami w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oraz po rozstrzygnięciu w istocie także kwestii skuteczności nabycia praw od podmiotu nieuprawnionego, ale przy istnieniu złej wiary nabywcy, prowadziłaby do nadmiernego formalizmu. Wyrażałoby się to w konieczności wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a w tym postępowaniu – przy założeniu, że rzeczywistym miałyby być stan prawny nieruchomości figurujący w księdze wieczystej przed zawarciem nieważnej umowy,

sąd nie mógłby rozstrzygnąć inaczej aniżeli wynika to wprost z art. 58 § 1 k.c. W szczególności, w procesie o uzgodnienie sąd nie mógłby uznać, że pomimo nieważności umowy nabywca jednak zamierzone prawa nabył z rękoi (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) Instytucja rękoi nie znajduje zastosowania do nabywcy z umowy nieważnej; podlega rozważeniu w odniesieniu do czynności ważnej, lecz bezskutecznej w myśl zasady *nemo plus inris ad alium transfere potest quam ipse habet*. Należy przy tym zauważyć, że umowa sprzedaży w której zbywca rozporządził rzeczą cudzą nie jest nieważna, lecz jedynie bezskuteczna w zakresie przejścia prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96 – OSNC 1997, nr 4, poz. 43).

W rozpoznawanej sprawie prawomocny wyrok Sądu Wojewódzkiego z dnia 9 kwietnia 1997 r. dokumentował nieistnienie praw małżonków J., co – przy założeniu że rzeczywisty stan prawny nieruchomości objętej księgą wieczystą nr 153297 miałby być taki jak to wynikało z wpisów figurujących przed zawarciem umowy pomiędzy Gminą i małżonkami J. – stanowiłoby wystarczającą podstawę, w świetle art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do przyjęcia nie tylko, że powstała określona niezgodność w księgach wieczystych [...], ale także do dokonania wpisów (wykreśleń) usuwających tę niezgodność.

Podobne rozumowanie – jak się wydaje - legło u podstaw uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 16/2001 – (OSNC 2002, nr 1, poz. 4), zgodnie z którą prawomocny wyrok orzekający rozwód może być podstawą wpisu w księdze wieczystej współwłasności w częściach ułamkowych na rzecz byłych małżonków dotychczas figurujących jako współwłaściciele na zasadach wspólności majątkowej ustawowej. Można dodać że art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie wymaga wykazania orzeczeniem sądu jakie czynności sądu wieczystoksięgowego prowadzą do uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem prawnym rzeczywistym oraz, że określenie konkretnych czynności, które – wyczerpują pojęcie „wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności” należy do wnioskodawcy, zaś jego żądanie sąd ocenia na podstawie art. 626⁸ § 1 i 2 i art. 626⁹ k.p.c.

Podsumowując dotychczasowe rozważania należy stwierdzić, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej określone prawa, jest „orzeczeniem wykazującym niezgodność” w rozumieniu art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisów figurujących przed zawarciem nieważnej umowy. Przyjmując taki wyrok za podstawę wpisu sąd wieczystoksięgowy nie rozpoznaje sporu w kwestii niezgodności, lecz bada, czy z wyroku, z księgi wieczystej i treści wniosku wynika niezgodność rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem prawnym ujawnionym oraz, czy wpisy których domaga się wnioskodawca doprowadzą do usunięcia niezgodności.

Prezentowany pogląd dotyczy wyroku stwierdzającego nieważność umowy; nie dotyczy innych orzeczeń ustalających istnienie bądź nieistnienie stosunku prawnego lub prawa (np. ustalającego prawo własności), ocena których na potrzeby wykładni art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wykracza poza przedmiot rozpoznawanej skargi kasacyjnej. Powyższy pogląd nie jest sprzeczny ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01 – (Biuletyn SN nr 6 z 2004 r., str. 42) powołanym przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. W wyroku tym Sąd Najwyższy oceniał stan faktyczny, w którym sąd wieczystoksięgowy bez żądania osób zainteresowanych i wbrew treści dokumentów załączonych do wniosku przyjął wysokość udziałów stron we współwłasności zabudowanej nieruchomości, będącej uprzednio przedmiotem współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności, w sposób, który uznał za odzwierciedlający rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Usprawiedliwiona w tamtej sprawie teza, że Sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis nie był władny uzgodnić treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości bez wyroku uwzględniającego powództwo z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece

nie przystawała do okoliczności sprawy niniejszej, ani nie może podlegać uogólnieniu.

Mając powyższe na względzie Sąd Najwyższy uznał za zasadny zarzut skarżącej dotyczący naruszenia w zaskarżonym postanowieniu art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że orzeczeniem „wykazującym niezgodność” nie może być wyrok ustalający wydany na podstawie art. 189 k.p.c. lecz może być tylko wyrok sądu wydany w trybie art. 10 w/w ustawy. Należy przyjąć, że orzeczeniem, o którym mowa w art. 31 ust. 2 może, być także wyrok stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której w księdze wieczystej zostały ujawnione określone prawa.

Nie oznacza to jednak, że skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu. Pomimo błędnego uzasadnienia zaskarżone orzeczenie odpowiada bowiem prawu (art. 398¹⁴ k.p.c. in fine).

Artykuł 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy wpisów, w wyniku których ujawniony zostaje rzeczywisty stan prawny nieruchomości, tj. stan wynikający z uregulowań materialno prawnych istniejący w chwili rozpoznawania przez sąd wniosku o wpis. Nie wyraża rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości wykreślenie skutkujące „odżyciem” poprzedniego wpisu, jeżeli powrotnie ujawniony wpis nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości istniejącego w chwili rozpoznawania wniosku o wykreślenie, a być może – nie odzwierciedlał od początku swego istnienia. Ponadto, uwzględnienie wniosku złożonego na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wymaga, aby wnioskodawca (art. 626² § 5 k.p.c.) żądał wszystkich wykreśleń i wszystkich wpisań, a także wykazał ich zasadność wymienionymi w art. 31 ust. 2 dokumentami, tak, aby w dniu rozpoznawania wniosku mogły być w księdze wieczystej ujawnione prawa lub obciążenia osób aktualnie uprawnionych lub zobowiązanych, a nie prawa lub obciążenia z przeszłości. Taka jest istota uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co Sąd Najwyższy wielokrotnie akcentował w swoich orzeczeniach, a ostatnio zwrócił uwagę w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (dotychczas nie publ.), taki jest też cel prowadzenia ksiąg wieczystych (art.

1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) oraz taką treść wyraża domniemanie prawne z art. 3 wymienionej ustawy.

W rozpoznawanej sprawie po wykreśleniu wpisów dotyczących praw małżonków J. zaistniałby w księdze wieczystej nr [...]97 powrotnie stan wynikający z wpisów figurujących przed wpisaniem praw z nieważnej umowy przy uwzględnieniu ponadto wpisów dokonanych na podstawie umowy o oddaniu M. K. i pozostałym spadkobiercom w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 0,805. Według tych wpisów, Gmina figurowałaby jako właścicielka gruntu obciążonego w 0,805 prawem użytkowania wieczystego i współwłaścicielka w 0,195 budynku. Budynek dotychczas nie został bowiem opisany w dziale I Sp. księgi wieczystej nr [...]7 jako przedmiot odrębnej własności byłych właścicieli nieruchomości, ani nie ujawniono dotąd w odrębnej księdze wieczystej prawa własności byłych właścicieli, podlegającego wpisowi na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 maja 1948 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych na obszarze m. st. Warszawy stanowiących odrębne nieruchomości (Dz.U. Nr 27, poz. 187 ze zm.) lub na podstawie § 79 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 84) względnie na podstawie kolejno obowiązujących później § 77 rozporządzenia z dnia 18 marca 1992 r. (Dz. U. Nr 29, poz. 128 ze zm.) i § 61 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.).

Wnioskodawczyni twierdziła (również w skardze kasacyjnej), że właścicielami „całego” budynku są spadkobiercy byłych właścicieli. Taki pogląd wyrażały też Sądy orzekające w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 24 maja 1996 i taki pogląd podzielała Gmina. Tymczasem z wpisów, które by „odżyły” po wykreśleniu praw małżonków J. w tym zakresie wynikało coś innego. W świetle powyższego, odnośnie do udziału 0,195 w prawie własności budynku, żądane przez wnioskodawczynię wykreślenia nie doprowadziłyby do usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym a stanem prawnym rzeczywistym. Co więcej – w zakresie powrotnego ujawnienia samych tylko praw Gminy do nieobciążenia w 0,195 gruntu użytkowaniem wieczystym i odzyskania

własności 0,195 części budynku wnioskodawczyni nie powinna być uważana za uprawnioną do wnioskowania o wpis (art. 626² § 5 k.p.c.).

Można by rozważać, czy powyższą niezgodność wykazywało w rozumieniu art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2000 r. w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy pomiędzy Gminą i małżonkami J. Z jednej strony wydaje się, że dopuszczalne byłoby udzielenie odpowiedzi twierdzącej, skoro w w/w sprawie Sądy orzekające w istocie przeprowadziły postępowanie dowodowe wymagane dla uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i wypowiedziały się o wadliwości wpisu opiewającego na Gminę jako właścicielkę gruntu zabudowanego (tj. właścicielkę także budynku w myśl zasady superficies solo cedit) oraz na rzecz zasadności wpisania byłych właścicieli nieruchomości (ich spadkobierców). Z drugiej strony nie wydaje się to możliwe, skoro o treści wyroku decyduje treść sentencji, a w sentencji wyroku Sądu Wojewódzkiego z dnia 9 kwietnia 1997 r. nie sposób dopatrzeć się cech orzeczenia wykazującego niezgodność odnośnie do ujawnionych praw Gminy i rzeczywistych praw spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości.

Można by też podjąć rozważania, czy zgodne stanowisko Gminy i spadkobierców wyrażone w akcie notarialnym z dnia 3 września 1998 r. co do tego, że Gmina nie stała się właścicielką zabudowanej działki, lecz jedynie właścicielką gruntu, zaś budynek stanowił przedmiot odrębnej własności małżonków Z. (a następnie – wykazanych spadkobierców) nie wykreowało „innego odpowiedniego dokumentu” w rozumieniu art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który mógłby stanowić podstawę wpisu spadkobierców w miejsce Gminy odnośnie do budynku. Wydaje się, że taką koncepcję przyjął Sąd Rejonowy uznając za skuteczną umowę z dnia 3 września 1998 r. o oddaniu – w trybie dekretu – w użytkowanie wieczyste udziału 0,805 w gruncie spadkobiercom jako właścicielom budynku oraz dokonując w dniu 14 kwietnia 2000 r. wpisu na ich rzecz prawa własności części budynku. Wreszcie, można by rozważać, czy dla ujawnienia praw spadkobierców do 0,195 budynku nie należałoby wymagać zawsze tylko wyroku uwzględniającego powództwo wytoczone na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W rozpoznawanej sprawie rozstrzygnięcie powyższych kwestii nie było jednak niezbędne.

Badanie przez sąd wieczystoksięgowy formy i treści dokumentów dołączonych do wniosku o wpis odbywa się pod kątem oceny zasadności wniosku (art. 626⁹ k.p.c.). Podjęcie się tej oceny uwarunkowane jest (z zastrzeżeniem wyjątku, o którym mowa w art. 626⁸ § 1 k.p.c. in fine, który nie zachodzi) istnieniem samego wniosku oraz jego granicami. Bez właściwego żądania ze strony wnioskodawcy ocena dołączonych do wniosku dokumentów jest bezprzedmiotowa.

Wnioskodawczynie nie domagała się ujawnienia w miejsce Gminy prawa własności spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości do udziału 0,195 w budynku stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności. Wobec tego, że Sąd wieczystoksięgowy nie był władny orzekać z urzędu ani ponad granice wniosku (art. 626⁸ § 1 k.p.c. in princ), a uwzględnienie żądań zawartych we wniosku o wpis – pomijając nawet zagadnienie braku legitymacji czynnej po stronie wnioskodawczynie – nie doprowadziłoby do ujawnienia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, wniosek skarżącej nie mógł zostać uwzględniony.

Nie był zasadny zarzut skarżącej dotyczący naruszenia art. 2, 8 ust. 2, 45 i 64 Konstytucji RP. Sąd Okręgowy wymienionych przepisów nie stosował i nie mógł stosować wobec braku w nich szczegółowych norm mogących znaleźć zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis, a jednocześnie – wobec wyczerpującego uregulowania w art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece problematyki poddanej przez wnioskodawczynię pod osąd. Nie miało to jednak znaczenia przesądzającego dla oddalenia skargi kasacyjnej (art. 398¹⁴ k.p.c.).