

POSTANOWIENIE

Dnia 15 marca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku "A." - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
przy uczestnictwie H.J. i J.J.

o wpis do księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 marca 2007 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 26 czerwca 2006 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu
Rejonowego w B. z dnia 18 kwietnia 2006 r. i przekazuje sprawę
temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca złożył wniosek o wpis na jego rzecz prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą kw [...]5 (dawna kw [...]4), wskazując jako podstawę wpisu prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w B. z dnia 31 maja 2005 r. o przysądzeniu własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw [...]4.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 26 czerwca 2006 r. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia oddalającego wniosek o wpis, stwierdzając niezgodność między treścią postanowienia z dnia 31 maja 2005 r., na podstawie którego miałby zostać dokonany wpis, a treścią księgi wieczystej w dziale I. Niezgodność polega na tym, że postanowienie odwołuje się do ewidencji gruntów, według której nieruchomość składa się z działek nr 6 i 12 o łącznym obszarze 3,68 ha, natomiast z księgi wieczystej wynika, że nieruchomość składa się z działek nr 14/2 oraz 16 i 17 o łącznym obszarze 4,98 ha.

Z dokonanych ustaleń wynika, że na początku 1978 r. Powiatowe Biuro Geodezji i Urzędzeń Rolniczych częściowo zmieniło granice i obszar działek nr 14/2 i nr 16, oznaczając je jako działki nr 6 o obszarze 2,08 ha i nr 12 o obszarze 1,60 ha (razem 3,68 ha), a także odłączyło od nieruchomości działkę nr 17 (pastwisko) o obszarze 0,18 ha. Innymi słowy, działka nr 17 według ewidencji gruntów nie należy do nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw [...]5 (dawna kw [...]4). Zmiana obszaru działek nastąpiła wskutek wytyczenia ich granic „według aktualnego użytkowania”, nie została jednak udokumentowana ani orzeczeniem sądowym, ani decyzją administracyjną, ani też umową cywilnoprawną. Zdaniem obu orzekających Sądów, wpis mógłby nastąpić, gdyby wnioskodawca przedłożył dokument potwierdzający zmianę numeracji i powierzchni działek. Sąd Okręgowy podniósł ponadto, że w postępowaniu egzekucyjnym granice przedmiotu nabycia na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności określone zostały w postanowieniu Sądu z dnia 31 maja 2005 r., które odwołuje się do ewidencji gruntów, nie zaś do oznaczenia nieruchomości zawartego w dziale I księgi wieczystej kw 2115. Wycena nabytej nieruchomości także nastąpiła w tym postępowaniu i dotyczyła gruntu o obszarze 3,68 ha, a nie obszaru 4,98 ha. Nie jest

więc możliwe – bez dokumentu potwierdzającego zmianę numeracji i powierzchni działek - ani sprostowanie wpisu w dziale I – O księgi wieczystej, ani ewentualne sprostowanie postanowienia sądowego z dnia 31 maja 2005 r. w celu dostosowania tego postanowienia do zapisu w dziale I – O księgi wieczystej.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego – art. 3 ust. 1 u.k.w.h., przez uznanie, że wpis powierzchni gruntu oraz oznaczenia geodezyjnego działek w dziale I – O księgi wieczystej jest objęty domniemaniem prawdziwości ksiąg wieczystych, a także naruszenia prawa procesowego – art. 626⁸ § 2, art. 365 § 1, art. 378 § 1 zd. 1 i art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., przez uznanie, że decydujące dla oznaczenia nieruchomości, której własność została przysądzona są powierzchnia i numery działek, nie zaś wskazany w postanowieniu sądowym numer księgi wieczystej, a także przez zignorowanie mocy wiążącej postanowienia sądowego z dnia 31 maja 2005 r., a ponadto przez nieodniesienie się do wszystkich zarzutów apelacyjnych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wpis dokonywany jest tylko na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c.). Podstawą wpisu są akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe oraz inne dokumenty. W przypadku orzeczeń sądowych podstawą wpisu są orzeczenia prawomocne lub natychmiast wykonalne – zarówno o charakterze konstytutywnym, jak i deklaratoryjnym. Przykładem tych ostatnich jest orzeczenie sądu o przysądzeniu własności. Wnioskodawca do wniosku dołączył właśnie prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności. Treść tego postanowienia jednoznacznie wskazuje, że dotyczy ono nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. [...]5 (dawna kw [...]4), jednak określony w sentencji obszar nabytych działek i ich oznaczenie nie jest zgodny z oznaczeniem nieruchomości zawartym w dziale I tej księgi wieczystej.

W opisanej sytuacji rozważenia wymaga kwestia, czy wskazana niezgodność uzasadniała oddalenie wniosku – jak to uczynił Sąd Rejonowy, czy – jak uważa skarżący - wniosek podlegał uwzględnieniu, bowiem niewątpliwie orzeczenie sądowe dotyczy księgi wieczystej dla nieruchomości, którą wnioskodawca nabył w drodze licytacji i uzyskał przysądzenie własności, czy też sąd powinien uruchomić postępowanie zmierzające do usunięcia braku formalnego wniosku wieczystoksięgowego.

Stanowiska skarżącego nie można zaakceptować. W sytuacji, gdy dokument będący podstawą wpisu w dziale II księgi wieczystej w swej treści zawiera opis nieruchomości niepokrywający się z opisem nieruchomości ujawnionym w dziale I księgi wieczystej, nie można twierdzić, że okoliczność ta jest bez znaczenia. Sąd wieczystoksięgowy nie może bowiem w następstwie dokonywanych wpisów doprowadzać do niezgodności między treścią wpisu ustalającego stan prawny nieruchomości, a wpisem, który wprowadza nie ma takiego charakteru, ale dotyczy oznaczenia nieruchomości, dla której księga wieczysta jest prowadzona.

Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że „wpis mógłby nastąpić, gdyby wnioskodawca okazał dodatkowy dokument potwierdzający zmianę numeracji i powierzchni działek”. Rozważenia wymagała zatem kwestia, czy niedołączenie do wniosku takiego dokumentu uzasadniało jego oddalenie *a limine* – jak to uczynił Sąd Rejonowy, czy też sąd powinien – jak już zaznaczono - uruchomić postępowanie zmierzające do usunięcia braku formalnego wniosku wieczystoksięgowego.

Kwestia ta wiąże się z określeniem charakteru braku w postaci niedołączenia do wniosku dokumentów, które stanowią podstawę wpisu. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną uznał, że niedołączenie do wniosku dokumentu potwierdzającego zmianę numeracji i powierzchni działek kwalifikować należy jako brak formalny wniosku podlegający usunięciu w trybie art. 130¹ i nast. k.p.c. Za taką kwalifikacją przemawia okoliczność, że dokument stanowiący podstawę wpisu w istocie został złożony, tyle że ze względu na zmianę numeracji i powierzchni działek nie mógł bez dodatkowych dokumentów wykazujących te zmiany, stanowić samodzielnej podstawy wpisu. Zastosowanie art. 626⁸ § 2 k.p.c.

bez uprzedniego wszczęcia postępowania na podstawie art. 130¹ § 1¹ k.p.c. nie znajdowało zatem uzasadnienia. Sąd Okręgowy, akceptując zastosowany przez Sąd Rejonowy tryb postępowania, naruszył art. 626⁸ § 2 k.p.c., na którym oparta została skarga kasacyjna. Już z tych względów należało orzec, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).