

POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku G. K.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej J.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 maja 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 7 sierpnia 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

G. K. wniosła do Sądu Rejonowego w J. o dokonanie w księdze wieczystej na jej rzecz wpisu użytkowania wieczystego nieruchomości.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni podniosła, że na podstawie decyzji Naczelnika Miasta J. z dnia 7 maja 1982 r. oraz umowy notarialnej zawartej dnia 22 marca 1983 r. J. M. nabył prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz własność budynków położonych na objętej wnioskiem nieruchomości należącej wówczas do Skarbu Państwa, co zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Wnioskodawczyni została wpisana do księgi wieczystej, jako spadkobierca ustawowy J. M. Wyrokiem z dnia 15 stycznia 1996 r. Sąd Wojewódzki w P. uwzględniając powództwo M. G. i jego prawo własności do nieruchomości, uzgodnił treść omawianej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie Skarbu Państwa, jako właściciela i G. K., jako użytkownika wieczystego. Umową z dnia 11 czerwca 2001 r. Gmina Miejska J. odkupiła przedmiotową nieruchomość od jej właściciela M. G. Według wnioskodawczyni jej wniosek jest usprawiedliwiony wobec nabycia nieruchomości przez Gminę.

Sąd Rejonowy w J. postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2014 r. oddalił w całości wniosek. W ocenie Sądu z chwilą uprawomocnienia się wyroku z dnia 15 stycznia 1996 r. doszło do wygaśnięcia prawa wieczystego użytkowania i nie ma na to wpływu późniejsze nabycie nieruchomości przez Gminę. Sąd Rejonowy odwołując się do art. 626⁸ § 2 k.p.c. uznał, że wnioskodawczyni nie dołączyła do wniosku żadnego dokumentu, który byłby podstawą zmian własnościowych, przy czym sąd wieczystoksięgowy nie może czynić innych ustaleń niż wynika to ze zgromadzonych w sprawie dokumentów.

Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2014 r. oddalił apelację wnioskodawczyni wniesioną od wyroku Sądu pierwszej instancji. Oceniając podniesiony w apelacji zarzut, iż Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 lutego 2011 r. (sygn.. akt III CZP 90/10, OSNC 2011,

nr 7-8, poz. 76) przyjął, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, Sąd Okręgowy uznał, że pogląd ten nie ma zastosowania w sprawie albowiem wnioskodawczyni nabyła użytkowanie wieczyste w drodze dziedziczenia. Tymczasem zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst z 20913 r., poz. 707 ze zm. dalej, jako u.k.w.h.) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabycia nieruchomości na podstawie innych zdarzeń niż czynność prawna.

Wnioskodawczyni wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego. Zarzuciła w niej naruszenie art. 5 i 6 u.k.w.h. przy czym art. 5 u.k.w.h. również w związku z art. 922 k.c. oraz 232 k.c. a ponadto naruszenie art. 10 u.k.w.h., art. 9 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, art. 366 oraz 626⁸ k.p.c. Na tych podstawach wnioskodawczyni domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wnioskodawczyni w uzasadnieniu wniosku łączyła instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z czynnością prawną, umową notarialną zawartą przez jej ojca J. M. ze Skarbem Państwa dnia 22 marca 1983 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. To Sąd drugiej instancji błędnie zinterpretował jej stanowisko i podjął się analizy zastosowania art. 5 u.k.w.h. do nabycia spadku. Tylko w tym sensie można mówić o naruszeniu tego przepisu. Uchybienie to jednak nie ma żadnego wpływu na zasadniczą ocenę zaskarżonego orzeczenia, które pomimo błędnego uzasadnienia – w omówionym zakresie – odpowiada prawu.

Jest to wynik wykładni i zastosowania w sprawie art. 626⁸ § 2 k.p.c.,

Wymieniony przepis uwzględnił Sąd pierwszej instancji i na jego podstawie zasadnie oddalił wniosek. Sąd drugiej instancji nie odniósł się w żaden sposób do tej kwestii w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia. Dlatego już z tej

przyczyny nieuzasadniony jest zarzut skierowany do orzeczenia wydanego w drugiej instancji polegający na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 626⁸ k.p.c. (bez podziału na paragrafy) i przyjęcie, że treść wniosku oraz dokumentów znajdujących się w księgach wieczystych nie stanowią podstawy do wpisu użytkowania wieczystego na rzecz wnioskodawcy. Zarzut ten jest bezzasadny nie tylko z podanej przyczyny formalnej, ale na przeszkodzie do jego uwzględnienia stoi wynikająca z treści art. 626⁸ § 2 k.p.c. ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego. Przepis ten przewiduje, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Kognicja sądu wieczystoksięgowego podlega więc istotnym ograniczeniom, skoro sąd bada jedynie treść wskazanych dokumentów i nie ma możliwości czynienia ustaleń nie wynikających z treści dokumentów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, niepubl.).

Kognicja ta, choć ograniczona do badania jedynie treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, nie ma charakteru wyłącznie formalnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Trzeba jednak podkreślić, że podstawę tej oceny stanowią wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym bowiem sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626⁸ § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956, nr 1, poz. 15, z dnia 25 lutego

1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36, z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 110, z dnia 13 lipca 1984 r., IV CR 343/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 92 i z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, niepubl. oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1990 r., III CZP 14/90, Rej. 1991, nr 1, s.129, z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 163, z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141 i z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142).

Istotne jest w końcu podkreślenie, że badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika.

W podsumowaniu rozważań dotyczących samego wniosku i treści księgi wieczystej uzasadnione jest przyjęcie, iż złożone przez wnioskodawczynię dokumenty oraz treść księgi wieczystej nie stanowią uzasadnionej podstawy wpisu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości stanowiącej obecnie własność Gminy Miejskiej J. a badanie okoliczności, na które powołuje się wnioskodawczyni wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Ocena ta jest aktualna także przy uwzględnieniu prezentowanego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego, także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 16 lutego 2011 r., III CZP 90/11, OSNC 2011, nr 7 - 8, poz. 76 a także w późniejszych wyrokach: z dnia 8 września 2011 r., III CSK 159/09, niepubl.; z dnia 8 września 2011 r., III CSK 158/09, niepubl.; z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 514/12, OSNC-ZD 2014 r., nr 2, poz. 21; z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 74/13, OSNC-ZD 2014 r., nr 3, poz. 47; z dnia 17 kwietnia 2015 r., I CSK 628-14, niepubl.; z dnia 17 kwietnia 2015 r., III CSK 212/14, niepubl.) i próby jego zastosowania do umowy zawartej przez poprzednika prawnego wnioskodawczyni. Postępowanie wieczystoksięgowe nie może bowiem służyć do rozstrzygania jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia. Sąd wieczystoksięgowy nie powinien rozstrzygać, czy prawo stanowiące przeszkodę

wpisu powstało bądź nie powstało, w wyniku działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie zajmuje się kwestią rękojmi (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 niepubl. oraz z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, niepubl.).

Zważyć także trzeba, iż aktualnie wpisanym do księgi wieczystej właścicielem nieruchomości jest Gmina Miejska J., która prawo to, według stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, nabyła w drodze umowy kupna sprzedaży od jej właściciela M. G. Wymagałoby zatem oceny zastosowanie art. 5 u.k.w.h. także do tej umowy, przy czym w związku z treścią art. 6 u.k.w.h. należałoby uwzględnić wynikające z art. 7 k.c. domniemanie istnienia dobrej wiary.

Stwierdzenie, iż badanie tych okoliczności przekracza kognicję sądu wieczystoksięgowego stanowi zarazem wystarczającą podstawę do oddalenia wniosku, a w konsekwencji oddalenia skargi kasacyjnej i to bez konieczności odniesienia się do pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej związanych z okolicznościami wykraczającymi poza zakres badania sądu wieczystoksięgowego.

Z tych względów uznając, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, pomimo częściowo błędnego uzasadnienia, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398 ¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni.

aj

eb