

POSTANOWIENIE

31 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba

na posiedzeniu niejawnym 31 marca 2025 r. w Warszawie
w sprawie z wniosku K. J.
z udziałem D. J.
o wpis do księgi wieczystej,
na skutek skargi kasacyjnej D. J.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie
z 7 marca 2023 r., II Ca 2723/22,

- 1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,**
- 2) zasądza od uczestniczki D. J. na rzecz wnioskodawcy K. J. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia uczestniczce odpisu niniejszego postanowienia do dnia zapłaty.**

[r.g.]

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 7 marca 2023 r. Sąd Okręgowy w Krakowie orzekając na skutek apelacji K.J. w sprawie z jego wniosku z udziałem D.J. o wpis, zmienił

postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z 29 sierpnia 2022 r. w ten sposób, że dokonał sprostowania danych objętych księgą wieczystą [...] poprzez ujawnienie w dziale I-O zmiany numeracji i powierzchni działki „[...] o pow. [...] ha” na działkę „numer działki: [...] identyfikator działki: [...], obręb ewidencyjny: [...] o powierzchni [...] ha”; odłączył z księgi wieczystej o numerze [...] działki [...] i [...] i przyłączył je do księgi wieczystej [...] ; zamknął księgę wieczystą [...] i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

U podstaw uwzględnienia wniosku i apelacji wnioskodawcy K.J. legło stwierdzenie, że z załączonych do wniosku dokumentów, tj. przede wszystkim z treści ugody sądowej, jasno wynika, że działki objęte wnioskiem stanowią całość gospodarczą, która to przesłanka jest konieczna dla dokonania wpisu zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 341 - dalej: „u.k.w.h”).

W ocenie Sądu Okręgowego z treści ugody sądowej z 5 lutego 2018 r., stanowiącej podstawę wpisu, wynika także zgoda uczestniczki na połączenie nieruchomości w jedną księgę wieczystą. Skoro w ugodzie wskazano, że nieruchomością wspólną dla wyodrębnionych lokali będą działki nr [...] , które stanowią funkcjonalną całość, to prawnie konieczną konsekwencją ugody jest złożenie wniosku do sądu wieczystoksięgowego celem formalnoprawnej materializacji złożonych w niej oświadczeń. W przyjęciu przez strony ugody, że wyżej wymienione działki mają stanowić wspólną nieruchomość dla wyodrębnionych lokali, zawiera się zatem zgoda współwłaścicieli - o której mowa w art. 199 k.c. - na ich połączenie w jedną nieruchomość. Inne rozumienie ugody byłoby niezgodne z jej celem, skoro dla jego osiągnięcia konieczne jest połączenie działek w jedną nieruchomość.

Sąd Okręgowy podkreślił, że wyrażonemu przez uczestniczkę w toku postępowania wieczystoksięgowego sprzeciwowi przeciwko połączeniu działek w jedną nieruchomość, nie towarzyszyło wykazanie we właściwej formie by uchyliła się od złożonego oświadczenia woli w postaci ugody sądowej.

Domaganie się natomiast przez uczestniczkę prowadzenia postępowania dowodowego w toku postępowania wieczystoksięgowego pozostawało w sprzeczności z zasadą, że sąd wieczystoksięgowy jest związany stanem rzeczy

istniejącym w chwili złożenia wniosku i uwzględnia dokumenty dołączone do wniosku i treść księgi wieczystej.

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez uczestniczkę.

Skarżąca we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania powołała się na przesłanki z art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 4 k.p.c.

Jej zdaniem w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne sprowadzające się do odpowiedzi na pytania:

(1) Czy z brzmienia ugody wskazującego, że „przy czym nieruchomości wspólną stanowią m.in. działki nr [...] (opisana w pkt 1.1 ugody), [...] (opisana w pkt 1.2 ugody) stanowiące funkcjonalną całość” można domniemywać, iż strony wyraziły zgodę na dokonanie połączenia działek z dwóch ksiąg wieczystych i funkcjonowanie wyłącznie jednej księgi, która obejmuje wszystkie trzy działki, czy też z tak sformułowanych postanowień ugody nie można wywieść jednoznacznej zgody na ww. czynność i w postępowaniu o połączenie działek, jako że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd, zgodnie z art. 199 k.c., niezbędna jest jasna i wyraźna zgoda stron na dokonanie powyższej czynności, a sprzeciw jednej strony i brak wyrażenia przez nią zgody powoduje niemożność dokonania powyższego wpisu?;

(2) Czy twierdzenia zawarte przez stronę w jej sprzeciwie w zakresie dokonania wpisu przed Sądem pierwszej instancji, jak również dokument dołączony do odpowiedzi na apelację, który potwierdza i rozszerza stanowisko strony zaprezentowane przed tym Sądem, nie podlegają ocenie materialnoprawnej w postępowaniu wieczystoksięgowym, czy jednak w sytuacji gdy treść danego dokumentu (*de facto* sporządzonego przed złożeniem wniosku inicjującego niniejsze postępowanie) i twierdzenia uczestniczki odnoszące się bezpośrednio do ugody, która jest dokumentem stanowiącym podstawę wpisu dokonanego przez Sąd odwoławczy i wskazują na takie uchybienia, które uniemożliwiają wykonanie ugody, jest zasadne odstępienie w postępowaniu wieczystoksięgowym od zasady, że nie obowiązują w nim przepisy z art. 381 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. i należy takie twierdzenia i dokumenty przedstawione przez uczestniczkę wziąć pod uwagę przy ocenie zasadności dokonania wpisu?”

W ocenie skarżącej skarga kasacyjna, jest także oczywiście uzasadniona z uwagi na naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 626⁸ § 2 k.p.c. Sąd ten przyznał bowiem w uzasadnieniu swojego postanowienia, że aby móc zrealizować postanowienia zawarte w ugodzie odnośnie do wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej [...], niezbędne jest połączenie działek objętych ww. księgą oraz księgą wieczystą [...] , co po pierwsze w sposób oczywisty nie było wolą stron przy zawieraniu ugody, gdyż żaden jej zapis na to nie wskazuje, a uczestniczka wyraziła stanowczy sprzeciw w zakresie ziszczenia się takiego skutku, a po drugie lokale wskazane w ugodzie, które miały zostać wyodrębnione jako samodzielne, nie mogły uzyskać takiego statusu, z uwagi na brak zaświadczenia o ich samodzielności uzyskanego z urzędu gminy, jak również z uwagi na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z 1 marca 2021 r., II Ca 2013/20, co skutkuje nieważnością ugody z 5 lutego 2018 r. z uwagi na występowanie w niej braków, które uniemożliwiają jej wykonanie, a więc nie powinna ona stanowić podstawy wpisu dokonanego przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie.

Wnioskodawca w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym. Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie. Cel wymagania określonego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze

publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania. Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie jest jego rolą usuwanie błędów w zakresie wykładni i stosowania prawa w każdej indywidualnej sprawie.

W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że wskazanie przyczyny określonej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. nakłada na skarżącego obowiązek przedstawienia zagadnienia o charakterze abstrakcyjnym wraz z argumentami prowadzącymi do rozbieżnych ocen prawnych, wykazania, że nie zostało ono rozstrzygnięte w dotychczasowym orzecznictwie, a wyjaśnienie go ma znaczenie nie tylko dla rozstrzygnięcia tej konkretnej sprawy, ale także innych podobnych spraw, przyczyniając się do rozwoju prawa. Zagadnienie nie może mieć charakteru kazuistycznego i służyć uzyskaniu przez skarżącego odpowiedzi odnośnie do kwalifikacji prawnej szczegółowych elementów podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11 i z 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151).

Zagadnienia prawne sformułowane przez skarżącą nie spełniają tych wymogów. Przede wszystkim nie mają charakteru abstrakcyjnego, syntetycznego i uniwersalnego, lecz są osadzone w okolicznościach konkretnej sprawy i są pytaniami w tej właśnie sprawie sprowadzonymi do oceny prawidłowości stosowania prawa materialnego oraz procesowego przez Sąd Okręgowy. Skarżąca nie formułuje w istocie zagadnień prawnych, lecz zadaje pytanie - w kontekście kognicji sądu wieczystoksięgowego - o prawidłowość dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni ugody sądowej z 5 lutego 2018 r. oraz dokonania wpisu na jej podstawie, mimo zgłoszonego przez nią sprzeciwu w odniesieniu do wniosku o połączenie nieruchomości i przedstawionych przez nią dokumentów mających przekonywać o nieważności ugody, a zatem niemożności jej wykonania. W konsekwencji skarżąca zmierza do dokonania przez Sąd Najwyższy oceny trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia a nie rozstrzygnięcia istotnych wątpliwości prawnych mających szersze znaczenie.

Uczestniczka nie wykazała zatem, że w sprawie ujawniły się zagadnienia wykładnicze o problemowym czy precedensowym charakterze, których wyjaśnienie wymagałoby zaangażowania Sądu Najwyższego i sprzyjało rozwojowi prawa.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego przez oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) należy natomiast rozumieć sytuację, w której skarga jest uzasadniona w sposób ewidentny, wskazując na rażące i poważne uchybienia zaskarżonego orzeczenia, które są możliwe do stwierdzenia bez konieczności prowadzenia bardziej złożonych rozumowań. Jedynie w takim wypadku możliwa jest kontrola prawomocnego orzeczenia sądu drugiej instancji w postępowaniu kasacyjnym. Obciążenie go oczywistą i istotną wadą wskazuje, że usunięcie tego orzeczenia z obrotu leży w interesie publicznym – a tym samym, że może dojść do realizacji celu skargi kasacyjnej, jako nadzwyczajnego środka zaskarżenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 2013 r., III CSK 67/13, niepubl. i z 29 września 2017 r., V CSK 162/17, niepubl.). Przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie jest oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 października 2015 r., IV CSK 189/15, niepubl. i przywołane tam orzecznictwo).

Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie spełnia tych wymogów.

Po pierwsze, w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca wskazała na jej oczywistą zasadność oraz na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego dotyczącego tej samej problematyki. Wobec kształtu tych przesłanek nie jest możliwe jednoczesne skuteczne wykazywanie, że w sprawie istnieją wątpliwości interpretacyjne dotyczące przepisów prawa i że skarga oparta na naruszeniu tych przepisów jest oczywiście uzasadniona (zob. m. in. postanowienia Sądu Najwyższego z 29 lipca 2015 r., I CSK 980/14, niepubl. i z 10 kwietnia 2013 r., III CSK 67/13, niepubl.). W tym zakresie uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania zawiera wewnętrzną sprzeczność, nie ulega bowiem wątpliwości, że ta sama

kwestia nie może stanowić źródła zagadnienia o problemowym i niejasnym charakterze i zarazem podstawę ewidentnej zasadności skargi kasacyjnej, możliwej do stwierdzenia, bez prowadzenia bardziej złożonych rozumowań.

Po drugie, analiza uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie pozwala przyjąć, by skarga była – w powyższym rozumieniu – oczywiście uzasadniona.

Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). W postępowaniu tym sąd orzeka zatem jedynie o rejestracji albo odmowie rejestracji skutków zdarzeń prawnych odnoszących się do praw ujawnionych lub mających podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej, a nie wprost o tych prawach (roszczeniach co do nich). Odpowiada temu założenie, że w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej sąd nie rozstrzyga sporu o prawo objęte wnioskiem o wpis, lecz bada jedynie treść wniosku, treść i formę załączonych doń dokumentów i treść księgi wieczystej oraz założenie, że postępowanie to nie służy dochodzeniu praw, lecz ich ujawnianiu i ewidencjonowaniu (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna – z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 22 listopada 2013 r., II CSK 130/13, niepubl.).

W konsekwencji - czego nie uwzględnia skarżąca - w postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być dokonywane ustalenia, że uwzględnienie wniosku doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, niepubl. i z 8 listopada 2007 r., III CSK 198/07, niepubl.).

Ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego oznacza, że sąd oceniając zasadność wniosku powinien czynić ustalenia na podstawie tych dokumentów, które dołączone zostały do wniosku oraz na podstawie treści księgi wieczystej w chwili jego złożenia. Nie jest dopuszczalne, gdyż przekracza zakres kognicji tego sądu, dokonanie wpisu na podstawie innych, niedołączonych do

wniosku dokumentów lub na podstawie takich środków dowodowych, o których nie wspomina art. 626⁸ § 2 k.p.c. (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183 i z 13 marca 2014 r., I CSK 289/13, niepubl.). Przyjęte zasady służą zapewnieniu wiarygodności ksiąg wieczystych w sposób maksymalnie możliwy do uzyskania w uproszczonym postępowaniu sądowym, jakim jest postępowanie wieczystoksięgowe (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 2008 r., III CSK 335/07, niepubl. i z 20 listopada 2014 roku, V CSK 9/14, OSNC 2015, nr 12 poz. 146). W konsekwencji spór dotyczący ważności ugody sądowej z 5 lutego 2018 r., nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym.

O oczywistej zasadności skargi nie przekonuje także przyjęcie, że ugoda sądowa - z przyczyn wskazanych przez Sąd Okręgowy – zawierała w sobie *implicite* zgodę uczestniczki na połączenie nieruchomości w jedną księgę wieczystą (art. 21 u.k.w.h.).

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie sprzeciwia się bowiem dokonywaniu wykładni zgodnej z dyrektywami art. 65 k.c., w zakresie w jakim wynikają one z załączonych do wniosku dokumentów powoływanych jako podstawa wpisu. Tryb procesu jest natomiast z natury rzeczy lepiej przystosowany do rozstrzygania sporów między stronami o charakter zawartej umowy, w zakresie w jakim jest ona determinowana zgodnym zamiarem stron, celem umowy i innymi czynnikami wpływającymi na wynik wykładni oświadczeń woli (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, niepubl., z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz. 111, z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, niepubl., z 30 października 2013r., II CSK 67/13, niepubl., i z 5 grudnia 2014 r., III CSK 45/14, niepubl.).

Nie można jednak przyjąć, by wykładnia umowy dokonana przez Sąd Okręgowy - w okolicznościach sprawy - wykraczała poza treść dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, skoro strony w punkcie II ugody wyraźnie wskazały, że działki stanowiące nieruchomość wspólną tworzą funkcjonalną całość, a w budynku posadowionym na nieruchomościach opisanych w punkcie I 1-3 ustanowiły odrębną własność lokali. Założenie, że mimo treści ugody należało

uzyskać odrębną zgodę skarżącej na połączenie nieruchomości, jest nadmiernie formalistyczne i pozostaje w wyraźnej kolizji z celem ugody.

Nie można również przyjąć, że o oczywistej zasadności skargi świadczy dokonanie wpisu, mimo nieprawidłowego wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych w treści ugody, łączonym przez skarżącą z brakiem zaświadczeń potwierdzających samodzielność lokali objętych ugodą. Przedmiotem niniejszego postępowania było bowiem rozpoznanie wniosku o połączenie nieruchomości, a nie żądania założenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych i wpis na podstawie ugody lokali stanowiących odrębną nieruchomość, do których odnosi się argumentacja skarżącej. Rzeczą Sądu Okręgowego nie było zatem weryfikowanie, czy ugoda jest wystarczającą podstawą do założenia ksiąg wieczystych dla lokali nią wyodrębnionych i czy wnioskodawca w ramach odrębnego postępowania wieczystoksięgowego zgromadził dokumenty pozwalające na ewentualne uwzględnienie takiego wniosku.

W konsekwencji wniosek o przyjęcie skargi do rozpoznania w konfrontacji z motywami zaskarżonego orzeczenia, nie wykazuje tezy, że przy jego ferowaniu popełniono uchybienia w zakresie stosowania i wykładni prawa, które miały charakter kwalifikowany i nie podlegały różnym ocenom.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, nie znajdując też okoliczności, które w ramach przedsądu jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 520 § 3, art. 98 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i w zw. z art. 398²¹ k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c., a także § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 5 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2023, poz. 1964, ze zm.).

[A.T.]

[a.ł.]

