

POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku Syndyka Masy Upadłości "I." sp. z o.o. w upadłości
likwidacyjnej w M.

przy uczestnictwie I. K. K. i G. L.

o wykreślenie wpisu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 22 listopada 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestników

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 6 lutego 2018 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 maja 2017 r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w P. w uwzględnieniu wniosku Syndyka Masy Upadłości I. sp. z o.o. w M. w upadłości likwidacyjnej, wykreślił z działu I-O księgi wieczystej nr (...) wszystkie wpisy dotyczące lokalu nr [...] położonego w M. przy ul. S., objętego księgą wieczystą nr (...) oraz dokonał wpisu, w dziale II księgi wieczystej nr (...), I. sp. z o.o. w M. w upadłości likwidacyjnej jako współwłaściciela w udziale

wynoszącym 168/328 części oraz wykreślił z działu III tej księgi wieczystej ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wpisane pod poz. 6. Ponadto dokonał zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr [...]. Podstawą tych wpisów był prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 maja 2010 r., sygn. akt IV C (...), stwierdzający nieważność umowy z dnia 3 września 2007 r. ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i jego sprzedaży, zawartej pomiędzy I. sp. z o.o. w M. i J.K. (nabywca).

Postanowieniem z dnia 5 września 2017 r. Sąd Rejonowy w P., po rozpoznaniu skargi uczestników I.K.L. i G.L., utrzymał w mocy powyższe wpisy Referendarza sądowego.

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że prawomocny wyrok stwierdzający nieważność ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności może być podstawą wpisów w księgach wieczystych bez potrzeby wytaczania kolejnego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zaskarżonym postanowieniem, Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację uczestników, podzielając w pełni stanowisko prawne Sądu Rejonowego.

W skardze kasacyjnej uczestnicy zaskarżyli w całości orzeczenie Sądu drugiej instancji i domagali się jego uchylenia z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), przez przyjęcie, że wyrok stwierdzający nieważność czynności prawnej stanowiącej podstawę założenia księgi wieczystej jest wystarczającą przesłanką do wykazania niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy taką podstawą może być jedynie wyrok uchylający tę niezgodność, wydany na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.; naruszenie prawa procesowego, tj. § 129 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. poz. 312), przez przyjęcie, że prawidłowa jest ocena prawna dokonana przez Sąd pierwszej instancji, jakoby orzeczenie o zamknięciu księgi wieczystej

prowadzonej dla lokalu nr [...], z uwagi na bezprzedmiotowość jej dalszego prowadzenia, było dopuszczalne, pomimo tego, iż w dacie jej zamknięcia w działach II, III i IV istniały ważne wpisy, zaś treść tej księgi wieczystej nie została przeniesiona do innej księgi wieczystej, a ponadto zamknięcie tej księgi wieczystej nie zostało poprzedzone wydaniem orzeczenia, które od strony merytorycznej oceniałoby zasadność jej zamknięcia; art. 365 § 1 k.p.c. przez przyjęcie za prawidłową ocenę sądu wieczystoksięgowego, iż wyrok ustalający nieważność umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, stanowił wystarczającą podstawę dokonania wykreślenia wpisu w księdze wieczystej, podczas gdy prawomocnym wyrokiem z dnia 6 maja 2015 r., sygn. akt I C (...), Sąd Rejonowy w P. oddalił powództwo Syndyka Masy Upadłości I. sp. z o.o. w M. w upadłości likwidacyjnej, o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym; art. 628⁸ § 6 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c., art. 13 § 2 k.p.c. i art. 523 k.p.c. przez uznanie prawidłowości zaskarżonych wpisów, w sytuacji gdy w księdze wieczystej nr (...) w chwili jej zamknięcia znajdowały się prawomocne wpisy, które są orzeczeniami wiążącymi wszystkie sądy, organy administracji publicznej oraz organy państwowe; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c., przez brak odniesienia się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia do wszystkich zarzutów apelacyjnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zaskarżone wpisy w księdze wieczystej nr (...), były konsekwencją wykreśleń wpisów dokonanych w księdze wieczystej nr (...) i dlatego na prawidłowość tych pierwszych ma wpływ prawidłowość wykreśleń w księdze wieczystej nr (...), w szczególności wpis wykreślenia odrębnej własności lokalu nr [...], wykreślenia dotychczasowych właścicieli tego lokalu oraz wykreśleń z działu IV, dokonanych na podstawie powołanego prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 maja 2010 r., sygn. akt IV C (...), stwierdzającego nieważność umowy z dnia 3 września 2007 r. ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia jego własności.

Przedmiotem badania w postępowaniu kasacyjnym nie jest natomiast objęta sama czynność techniczna sądu wieczystoksięgowego polegająca na zamknięciu księgi wieczystej nr (...), która to czynność nie ma cech wpisu wieczystoksięgowego. Charakter wpisu mają natomiast czynności poprzedzające zamknięcie księgi wieczystej, polegające na całkowitym przeniesieniu nieruchomości do innej księgi wieczystej, gdyż tego rodzaju wpisy mogą dotyczyć praw osób, na rzecz których były wpisane (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2000 r., III CZP 32/00, OSNC 2001, nr 5, poz. 65).

Naruszenie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. może wyjątkowo stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną wtedy, gdy skutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Zatem nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę dla skutecznego podniesienia zarzutu kasacyjnego, lecz tylko takie, które uniemożliwia Sądowi Najwyższemu przeprowadzenie kontroli prawidłowości orzeczenia. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05 nie publ., z dnia 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07, nie publ., z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, OSNC - ZD 2008 Nr D, poz. 118, postanowienie z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, nie publ.). Zgodnie bowiem z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. skarżący zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, powinien wykazać, że uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Sąd drugiej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia skoncentrował się jedynie na ocenie podstaw kwestionowanych wpisów w księdze wieczystej nr (...) w oparciu o prawomocny wyrok z dnia 28 maja 2010 r., zawężając tę ocenę wyłącznie do samej kwestii prawa własności. Nie uwzględnił innych wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej nr (...), tj. m.in. wpisu hipoteki na rzecz Banku [...], który nie był uczestnikiem postępowania. Z pisemnych motywów Sądów obu instancji nie wynika, by przedmiotem ustaleń faktycznych była objęta treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej ((...)), tym bardziej że jeśli nastąpiło jej zamknięcie, to

tę czynność poprzedzić musiało wykreślenie wpisów powodujących bezprzedmiotowość dalszego prowadzenia tej księgi.

Zgodnie z art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Jest to przepis szczególny w stosunku do art. 510 § 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r., IV CZ 83/13, nie publ.).

Wprawdzie brak udziału zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym nie stanowi przyczyny jego nieważności (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r. - zasada prawna - III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98), ale może stanowić w postępowaniu wieczystoksięgowym naruszenie art. 626¹ § 2 k.p.c., które mogło mieć wpływ na wynik sprawy. W rozpoznawanej sprawie tego rodzaju naruszenie miało taki wpływ, skoro nastąpiło wykreślenie hipoteki na podstawie powołanego wyroku stwierdzającego nieważność umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 2 i przeniesienia jego własności, który nie odnosił się do czynności prawnej ustanowienia tej hipoteki, a ponadto w sprawie, w której zapadł ten wyrok, stroną pozwaną nie był wierzyciel hipoteczny.

Sądy obu instancji nie ustaliły też treści wpisu pod poz. 6 w księdze wieczystej nr (...), który został wykreślony, co ewentualnie może mieć wpływ na krąg uczestników w postępowaniu wieczystoksięgowym, o ile wpis ten kreował uprawnienia na rzecz określonych osób (k. 580/2 akt księgi wieczystej). To samo odnosi się do ewentualnych wykreśleń z działu III księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości lokalowej nr [...].

Stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy

rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92).

W doktrynie trafnie zwrócono uwagę na konieczność odróżnienia „stanu rzeczy” rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i forma dokumentów tworzących stan będący podstawą wpisu, od „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Dla wyjaśnienia „stanu prawnego” może być niezbędne również zbadanie dokumentów dołączonych do skargi na czynność referendarza lub apelacji, w granicach wyznaczonych zawartymi w nich zarzutami.

Zatem w postępowaniu wieczystoksięgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu

o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.).

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 (OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. nie wyłącza możliwości brania przez sąd pod uwagę przy rozstrzyganiu wniosku o wpis do księgi wieczystej okoliczności znanych mu urzędowo, w świetle których istnieje przeszkoda do żadanego wpisu (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). W judykaturze ukształtował się pogląd, że wystąpienie przeszkody w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu, nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12).

Możliwość wykazania niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem na podstawie przedstawionych dokumentów nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i nie uzasadniania zarzutu zastępowania sądu orzekającego w procesie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ.). Dokumenty znane sądowi wieczystoksięgowemu na skutek przedłożenia ich przez skarżącego uczestnika podlegają ocenie na tych samych zasadach jak dokumenty dołączone do wniosku, który jest przedmiotem rozpoznania.

Podstawą wykreślenia hipoteki, a w konsekwencji i wykreślenia wpisu odrębnej własności lokalu nr [...] oraz wykreślenia w księdze wieczystej macierzystej wpisów odnoszących się do tego lokalu, nie mógł być powołany wyrok stwierdzający nieważność umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr [...] i przeniesienia jego własności, gdyż proces w tamtej sprawie nie dotyczył ważności ustanowienia hipoteki oraz wierzyciel hipoteczny nie był jego stroną. Sąd wieczystoksięgowy nie dysponował więc dokumentem stwierdzającym nieważność ustanowienia hipoteki. Co jednak istotniejsze, wpis hipoteki ma charakter

konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.), a to oznacza, że do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym potrzebny jest wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wydany na podstawie art. 10 u.k.w.h. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 96).

Jeśli zatem nie ma podstaw do wykreślenia wpisu w księdze wieczystej o charakterze konstytutywnym, to tym samym nie mogło dojść do wykreślenia odrębnej własności lokalu, który to wpis również ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.; dalej: „u.w.l.”). Dopóki więc wpis hipoteki nie zostanie wzruszony, dopóty musi istnieć odrębna własność nieruchomości lokalowej nr 2, jako jej przedmiot. Z tego również względu nie było uzasadnionych podstaw do przeniesienia wpisu odnośnie do prawa własności tej nieruchomości do księgi wieczystej macierzystej w formie udziału we współwłasności. Jeśli bowiem nie było podstaw do wykreślenia odrębnej własności lokalu, to tym bardziej ewentualne wpisy zmian podmiotowych w zakresie prawa własności powinny nastąpić w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości lokalowej.

Odnosząc się do zagadnienia wykreślenia z księgi wieczystej nr (...) dotychczasowego właściciela i wpisu wnioskodawcy jako współwłaściciela nieruchomości w księdze wieczystej nr (...), na podstawie powołanego wyroku stwierdzającego nieważność umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, należy zauważyć, iż wprowadzie wpis odrębnej własności lokalu miał charakter konstytutywny, ale już sam wpis prawa własności, czy przeniesienia własności, deklaratoryjny (co wynika z powołanego art. 7 ust. 2 u.w.l., który jedynie do powstania odrębnej własności lokalu wymaga wpisu), odmiennie, aniżeli wpis przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, który jest konstytutywny (art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.). Wpis deklaratoryjny tym różni się od wpisu konstytutywnego, że ten pierwszy na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną jedynie potwierdza istniejące prawo. W konsekwencji wyrok stwierdzający nieważność czynności materialnoprawnej przeniesienia własności może stanowić podstawę

usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bez konieczności wytaczania powództwa z art. 10 u.k.w.h. (zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2015 r., IV CSK 135/14, nie publ., z dnia 12 grudnia 2017 r., IV CSK 718/16, nie publ. z dnia 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17 oraz uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 571/12, nie publ.).

Z treści skargi kasacyjnej wynika, że po ustanowieniu odrębnej własności i przeniesieniu jego własności następowały dalsze przekształcenia w zakresie podmiotu jego własności. Sąd drugiej instancji w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia nie objął podstawą faktyczną i prawną oceny charakteru prawnego tych czynności, w kontekście art. 6 ust. 1 u.k.w.h. oraz ewentualnie daty wpisu ostrzeżenia o toczącym się procesie o stwierdzenie nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.

Natomiast z oddalenia powództwa Syndyka masy upadłości I. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w M. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok Sądu Rejonowego w P. z dnia 6 maja 2015 r., I C (...)), skarżący nie mogą wywodzić bezzasadności żadanego wpisu w zakresie prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej, gdyż Sąd nie potwierdził prawa własności skarżących, zaś oddalenie powództwa nastąpiło z racji przyjęcia jego bezprzedmiotowości, z uwagi na wzruszenie podstawy założenia księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej powołanym wyrokiem z dnia 28 maja 2010 r. W konsekwencji, w świetle art. 365 § 1 k.p.c., wyrok z dnia 6 maja 2015 r. sam w sobie nie uzasadniania oddalenia wniosku o wpis w zakresie zmiany podmiotu prawa własności tej nieruchomości lokalowej.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego w oparciu o przepisy art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

as]

aj

