

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku F. G., T. G., G. J., A. T., A. W. i E. W.

przy uczestnictwie Miasta W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 grudnia 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

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

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy F. G., T. G., G. J., A. T., miasto W., A. W. i E. W. wnieśli o wpisanie w dziale I-Sp księgi wieczystej numer (...), terminu użytkowania wieczystego, sposobu korzystania z nieruchomości oraz wpisu w dziale II tej księgi prawa użytkowania wieczystego na rzecz F. G. i T. G. w udziałach wynoszących po 40410/1000000, G. J., A. T., A. W., E. W. w udziałach po 181845/1000000, na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, sporządzonej w W. przed notariuszem M. W. w dniu 4 lipca 2017 r., nr Rep. A Nr (...)/2017. Do wniosku dołączono poświadczony notarialnie odpisy decyzji Samorządowego

Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 26 stycznia 2015 roku, (...), decyzji Prezydenta Miasta W. nr (...) z dnia 26 września 2014 roku, (...) oraz pełnomocnictwa z dnia 3 czerwca 2016 roku wraz z tłumaczeniem z języka francuskiego.

W dniu 26 września 2017 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w W. wydał postanowienie oddalające wniosek, podnosząc między innymi, że do wniosku nie załączono wszystkich niezbędnych dokumentów stanowiących podstawę do dokonania na rzecz wnioskodawców, we wskazanych we wniosku udziałach, wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...).

A. W., E. W., A. T., G. J., T. G., F. G. złożyli skargę na postanowienie referendarza, po której rozpoznaniu Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 8 stycznia 2018 r. oddalił wniosek.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Księga wieczysta o numerze (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. T., obejmującej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, z którego wyodrębniono 6 lokali. W dziale II jako właściciel wpisane jest miasto [...] W...

Z treści dołączonej do wniosku umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r., nr 50, poz. 279) wynika, że własność niesprzedanej części budynku wzniesionego na opisanej nieruchomości przysługuje nabywcom jako następcom prawnym poprzednich właścicieli nieruchomości hipotecznej, zgodnie z dokumentami wymienionymi w uzasadnieniu decyzji Prezydenta miasta W. numer (...) z dnia 26 września 2014 r., znak (...), stąd umowa obejmuje jedynie oddania gruntu użytkowanie wieczyste; nie dotyczy zaś przeniesienia własności niesprzedanej części budynku, która już stanowi własność nabywców.

Wnioskodawcy złożyli wniosek o dokonanie wpisu wyłącznie przysługującego im prawa użytkowania wieczystego gruntu z pominięciem prawa

własności budynku, który przysługuje nabywcom zgodnie z informacją zawartą w przedłożonej umowie na podstawie art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy i dołączonej do wniosku decyzji oraz o wpisanie terminu prawa użytkowania wieczystego.

Sądu obu instancji uznały, że nie jest możliwe wpisanie nabywców wyłącznie jako użytkowników wieczystych gruntu bez dokonania - na podstawie stosownych dokumentów - wpisu odnośnie prawa własności posadowionego na nim budynku. Wskazały przy tym, że w księdze wieczystej objętej wnioskiem jest już ujawniony budynek, zatem po ujawnieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz wnioskodawców budynek ten staje się odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Wpisanie wnioskodawców jako użytkowników wieczystych możliwe jest jedynie łącznie z wpisaniem ich jako właścicieli budynku usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., wnioskodawcy wniesli o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili naruszenie art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r., poz. 1910), art. 31 ust. 1 i art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r., poz. 2204, dalej: „u.k.w.h.”).

Drugą podstawę kasacyjną skarżący wypełnili zarzutami naruszenia art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 244 k.p.c., art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r., poz. 1192, z późn. zm., dalej: „p.n.”) i art. 31 ust. 1 u.k.w.h., art. 626⁹ k.p.c. w związku z § 125 i § 134 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r., poz. 312, z późn. zm.) oraz w związku z art. 92 ust. 1 Konstytucji RP, art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c. i art. 626⁹

k.p.c. w związku z art. 2 § 3 k.p.c. i art. 16 k.p.a., art. 626² k.p.c. oraz art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c. w związku z art. 92 § 4 p.n.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie to ma na celu ustalenie, czy wskutek stwierdzonych orzeczeniem sądu lub w przedstawionym dokumencie czynności prawnej lub zdarzenia prawnego stan prawny nieruchomości uzasadnia dokonanie żadanego wpisu. Najkrócej rzecz ujmując, chodzi o ustalenie, czy orzeczenie sądu lub treść innego dokumentu jest wystarczającym dowodem istnienia określonego stanu prawnego nieruchomości. W ustaleniu tym opartym na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku, wyczerpuje się zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 39/12, nie publ.). Przeszkoda materialnoprawna do dokonania wpisu zachodzi wtedy, gdy wniosek o dokonanie wpisu spełnia wymagania formalne, lecz załączony do niego dokument mający stanowić podstawę wpisu, w zestawieniu ze stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej, czyni wpis bezzasadnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 432/09, nie publ.).

W świetle przytoczonych reguł postępowania wieczystoksięgowego, dokonana przez Sąd Okręgowy ocena rozpoznanego wniosku nie budzi zastrzeżeń. Wbrew twierdzeniom skarżących, wniosek ten nie mógł zostać uwzględniony, gdyż dotyczył wyłącznie przysługującego wnioskodawcom prawa użytkowania wieczystego gruntu z pominięciem prawa własności znajdującego się na nim budynku, przysługującego nabywcom na podstawie art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. i własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy; stosownie do tego przepisu budynku oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy W., pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Sąd drugiej instancji prawidłowo wskazał, że nie jest możliwe wpisanie nabywców wyłącznie jako użytkowników wieczystych bez dokonania - na podstawie

odpowiednich dokumentów - stosownych wpisów co do przysługującego im prawa własności budynku usytuowanego na przedmiotowym gruncie. Innymi słowy wpisanie wnioskodawców jako użytkowników wieczystych możliwe jest tylko łącznie z ujawnieniem ich w księdze wieczystej jako właścicieli budynku, który znajduje się na gruncie będącym przedmiotem tego użytkowania.

W celu wpisania wnioskodawców jako właścicieli budynku objętego niniejszą księgą wieczystą niezbędne jest zatem złożenie wniosku w tym zakresie oraz dołączenie dokumentów potwierdzających ich następstwo prawnego po właścicielach budynku w okresie poprzedzającym wejście w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Okoliczność komu przysługuje prawo własności budynku musi znaleźć odzwierciedlenie w księdze wieczystej. Wpisanie wnioskodawców wyłącznie jako użytkowników wieczystych, bez wpisu dotyczącego budynku, doprowadziłoby do powstania niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie własności budynku.

Z tych względów zarzuty skarżących oparte na odmiennym - wadliwym - założeniu, nie mogły wywrzeć zamierzonego skutku.

Sąd Najwyższy, mając to na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw