

Sygn. akt II CSK 719/18

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lipca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P. wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej przy uczestnictwie P. S., M. P., P. P., B. S. i D. S. o wpis do księgi wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 lipca 2020 r., skargi kasacyjnej uczestnika postępowania - P. S. od postanowienia Sądu Okręgowego w P. z dnia 9 lutego 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. wniósł o wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr (...) ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez uprawnienie do dostępu do ciepłociągu w celu wykonywania czynności związanych z jego konserwacją oraz usuwaniem awarii na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 20 sierpnia 1979 r. wydanej na podstawie art. 35 ustawy z 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania

nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64; dalej „u.z.t.w.n.”). W dniu 20 września 2017 r. referendarz sądowy Sadu Rejonowego w P. uwzględnił ten wniosek. Uczestnik postępowania P. S. wniósł skargę na wpis referendarza sądowego.

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 7 listopada 2017 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis i ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Wskazał, że zgodnie z powołaną wyżej decyzją zezwolono Dyrekcji Budowy Miast i Osiedli Wiejskich w P. na budowę ciepłociągu, który miał przebiegać m.in. przez nieruchomość stanowiącą własność J. Ś., poprzedniczki prawnej skarżącego. Dyrekcji przyznano prawo dostępu do nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z ich konserwacją, a odszkodowanie za straty wynikłe z działań przewidzianych w art. 35 ust. 1 i 2 u.z.t.w.n. strony miały ustalać na podstawie wzajemnego porozumienia, a w razie sporu wysokość odszkodowania miał ustalić Prezydent Miasta P.

Sąd Rejonowy podniósł, że rzeczona decyzja, wydana na podstawie art. 35 u.z.t.w.n. (zob. też art. 124 ust. 1, 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.), stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Powołał się na to, że Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, iż skutki wywołane taką decyzją zostały określone jako swego rodzaju służebność, nazywana służebnością publicznoprawną lub przesyłową (uchwała z dnia 10 listopada 2005 r., III CZP 80/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 146, wyroki z dnia 20 marca 2002 r., V CKN 1863/00, niepubl., z dnia 10 lipca 2002 r., II CKN 1316/00, niepubl., z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 679/04, niepubl., z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 680/04, niepubl., z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06, niepubl., z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 156/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 13, z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 432/07, niepubl., z dnia 21 stycznia 2009 r., II CSK 394/08, niepubl., postanowienia z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 156/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 103, z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08, OSNC 2010, nr 1, poz. 15, z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 551/13, OSNC 2015, nr 6, poz. 72, z dnia 22 kwietnia 2015 r., I CSK 717/14, niepubl., z dnia 18 maja 2015 r., III CZP 32/15 niepubl.).

P. S. wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 7 listopada 2018 r. oddalił apelację. Przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i wskazał je jako podstawę rozstrzygnięcia. Podkreślił, że zarzut naruszenia art. 5 u.k.w.h. jest nietrafny, gdyż zgodnie z art. 7 pkt 3 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej. Wskazał, że w okolicznościach sprawy decyzja z dnia 20 sierpnia 1974 r. została wydana przez właściwy organ, jej odpisy zostały doręczone uczestnikom postępowania administracyjnego i jest ona prawomocna, wobec czego brak jest podstaw, aby w postępowaniu wieczystoksięgowym stwierdzić jej wadliwość. Przyjął, że sąd wieczystoksięgowy jest co do zasady związany ostateczną decyzją administracyjną, ilekroć odzwierciedla ona zmianę stanu prawnego nieruchomości, stanowiąc podstawę wpisu w księdze wieczystej. Wyjaśnił, że z załączonej do akt księgi wieczystej mapy przebiegu magistrali ciepłowniczej w związku z budową wynika, że również działka, której współwłaścicielem jest skarżący, była objęta wskazaną wyżej decyzją.

Uczestnik P. S. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, zaskarżając je w całości oraz zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 626⁹ w związku z 378 § 1 k.p.c. i art. 626⁸ § 2 w związku z 378 § 1 k.p.c. oraz naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 5 i art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Decyzja z dnia 20 sierpnia 1974 r. została dołączona do akt księgi wieczystej (...), nie ma jej natomiast w aktach prowadzonej w niniejszej sprawie księdze wieczystej nr (...). Decyzja ta może być, zgodnie z art. 31 u.k.w.h., podstawą wpisu w księdze wieczystej, jednakże wnioskodawca jest obowiązany wykazać, że decyzja dotyczy nieruchomości uczestnika postępowania. Okoliczności te jest obowiązany wykazać w sposób i środkami określonymi w art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd rozpoznając wniosek o wpis bada tylko treść i formę wniosku,

treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten określa więc, na podstawie jakich środków dowodowych sąd wieczystoksięgowy powinien rozpoznać wniosek o wpis i jest wyrazem ograniczenia środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis. Środkami tymi są tylko dokumenty dołączone do wniosku oraz treść księgi wieczystej, w której ma być dokonany wpis. Natomiast o tym, jakie dokumenty mogą być podstawą wpisu w księdze wieczystej, stanowią przepisy art. 31-34 u.k.w.h.

W związku z tymi ograniczeniami powstaje pytanie, czy sąd może uznać wskazane wyżej okoliczności za wykazane dokumentami niezalączonymi do wniosku ani do akt księgi wieczystej, której wniosek dotyczy, lecz dokumentami znajdującymi się w aktach innej księgi i na ich podstawie dokonać wpisu. Ponieważ zawartość akt innej sprawy sądowej, w tym wypadku zawartość akt innej księgi wieczystej jest znana sądowi z urzędu, w konsekwencji pytanie sprowadza się do tego, czy w postępowaniu wieczystoksięgowym ma zastosowanie art. 228 § 2 k.p.c., a w szczególności, czy podstawą wpisu w księdze wieczystej mogą być fakty znane sądowi z urzędu, wynikające z dokumentów załączonych do akt innej księgi wieczystej. Odpowiedzi wymaga również, czy w takim postępowaniu ma zastosowanie jako podstawa wpisu art. 228 § 1 k.p.c., a więc, czy sąd może uznać pewne fakty za powszechnie znane i na ich podstawie dokonać wpisu.

Z literalnej wykładni art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika, że nie mogą być podstawą wpisu w księdze wieczystej dokumenty niezalączone do wniosku o wpis ani do akt księgi wieczystej, której wniosek dotyczy, lecz znajdujące się w aktach innej księgi wieczystej i powołane przez wnioskodawcę we wniosku jako podstawa wpisu. Sąd bowiem bada tylko treść dokumentów załączonych do wniosku oraz treść tej księgi wieczystej, której wniosek dotyczy. Takie stanowisko jednolicie przyjmowane jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który między innymi w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84) stwierdził, że podstawą wpisu mogą być tylko dokumenty złożone przy wniosku i niedopuszczalne jest uwzględnienie okoliczności znanych sądowi z urzędu. W postanowieniach z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 218/13, II CSK 219/13, II CSK 221/13 i II CSK 225/13 (OSP 2015, nr 7-8, poz. 75) Sąd Najwyższy

wprost odniósł się do sytuacji, gdy wnioskodawca we wniosku o wpis powołał jako podstawę wpisu dokument znajdujący się w aktach innej księgi wieczystej i stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dokonania wpisu w księdze wieczystej, jeżeli wnioskodawca we wniosku jako podstawę wpisu powołał dokument znajdujący się w innej księdze, chociażby obie księgi były prowadzone przez ten sam sąd i dotyczyły nieruchomości stanowiących własność tych samych osób, a dokument pozwalał na dokonanie analogicznego wpisu jak w księdze, w której był już podstawą wpisu. Jedyne odstępstwo od tej zasady Sąd Najwyższy dopuścił w sytuacji istnienia dwóch ksiąg wieczystych w razie wyodrębnienia lokalu i urządzenia księgi wieczystej dla lokalu przy zachowaniu księgi wieczystej dla macierzystej nieruchomości gruntowej. Tylko w takiej sytuacji wnioskodawca wnosząc o wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu może poprzestać na wskazaniu, że jeden z dokumentów stanowiących podstawę wniosku o wpis hipoteki znajduje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej (por. postanowienie z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04, niepubl.).

Zagadnienie, czy według art. 626⁸ § 2 k.p.c. podstawą oddalenia wniosku o wpis mogą być fakty znane sądowi z urzędu, rozstrzygnęła uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 (OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81), w której przyjęto, że sąd może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. Nieobowiązujący już art. 46 u.k.w.h. w § 1 zawierał regulację taką samą jak obecnie art. 626⁸ § 2 k.p.c., natomiast w § 2 stanowił, że postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu w inny sposób, przyjmowano, że fakty powszechnie znane i fakty znane sądowi z urzędu mogą być tylko podstawą oddalenia wniosku o wpis, natomiast nie mogą być podstawą wpisu w księdze wieczystej, który może nastąpić jedynie na podstawie dokumentów określonych w art. 31-34 u.k.w.h. oraz na podstawie treści księgi wieczystej. W konsekwencji zatem według art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie jest dopuszczalne dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie faktów znanych sądowi z urzędu, wynikających z dokumentów załączonych do akt innej księgi wieczystej, na które

powołał się wnioskodawca we wniosku o wpis. Zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2016 r., II CSK 122/15 (OSP 2020, nr 1, poz. 3).

W konsekwencji trafny jest kasacyjny zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., chociaż z innych powodów niż wskazane w skardze. Wobec braku w aktach sprawy decyzji z dnia 20 sierpnia 1974 r. Sąd Najwyższy nie mógł ocenić zasadności pozostałych zarzutów kasacyjnych.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

aj