

Sygn. akt II CSKP 1093/22

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Maciej Kowalski

SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. G. z udziałem A. K. i M. G.  
o wpis w księdze wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 2 marca 2023 r.  
w Izbie Cywilnej w Warszawie,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni  
od postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie  
z 29 czerwca 2020 r., sygn. akt II Ca 1660/19,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je  
postanowienie Sądu Rejonowego w Puławach z 8 października  
2019 r. i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego  
rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania  
apelacyjnego i kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Postanowieniem z 29 czerwca 2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił apelację wnioskodawczyni E. G. od postanowienia Sądu Rejonowego w Puławach z 8 października 2019 r., którym Sąd ten oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...], stanowiła składnik majątku wspólnego R. i B. małżonków K.. W dniu 28 lutego 2017 r. w księdze wieczystej został dokonany wpis prawa własności na rzecz M. G. w udziale do 1/2 części w miejsce udziału B. K. (w 1/2 części). Podstawą wpisu był akt poświadczenia dziedziczenia z 9 listopada 2016 r., z którego wynikało, że spadek po B. K. , zmarłej [...] 2016 r., nabyła w całości córka M. G..

Następnie został złożony wniosek o wpis prawa własności na rzecz A. K. w udziale do 1/6 części w miejsce udziału R. K.. Z dołączonego do tego wniosku postanowienia Sądu Rejonowego w Szamotułach z 14 grudnia 2017 r., I Ns 380/17/2, wynikało, że R. K. zmarł [...] 2003 r., a spadek po nim nabyła na mocy ustawy jego żona B. K. oraz dzieci E. G. i A. K. po 1/3 części każde z nich.

Sąd Okręgowy uznał, że uwzględnienie wniosku o dokonanie wpisu prawa własności na rzecz A. K. doprowadziłoby do dokonania wpisu, który byłby niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a nadto naruszałby zasadę ciągłości następstwa prawnego, o jakiej mowa w art. 34 zd. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 146, dalej: „u.k.w.h.”). Do naruszenia wspomnianej zasady prowadziłoby także uwzględnienie wniosku apelacyjnego przez zmianę zaskarżonego postanowienia i ujawnienie rzeczywistego stanu prawnego, potwierdzonego znajdującymi się w aktach księgi wieczystej dokumentami: aktem poświadczenia dziedziczenia po B. K. oraz postanowieniem stwierdzającym nabycie spadku po R. K., a mianowicie dokonanie wpisu na rzecz M. G. w udziale do 4/6 części, E. G. w udziale do 1/6 części i na rzecz A. K. w udziale do 1/6 części. Brak jest bowiem podstaw do dokonania wpisu na rzecz M. G. w udziale do 4/6 na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia po B. K., skoro nie został ujawniony w księdze wieczystej udział B. K. w spadku po R. K. Ustalenie następstwa prawnego po R. K. wymaga, w ocenie Sądu Okręgowego, uzgodnienia aktualnej treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

E. G. zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o jego uchylenie, a także o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego w Puławach z 8 października 2019 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji w całości i w konsekwencji dokonanie wpisu w księdze wieczystej zgodnie z wnioskiem.

Wnioskodawczyni zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1) art. 34 u.k.w.h. przez błędną wykładnię, polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że przy nabyciu prawa własności nieruchomości w drodze spadkobrania nie jest możliwe ujawnienie prawa własności wszystkich aktualnych właścicieli nieruchomości, w sytuacji, gdy w międzyczasie zmarł jeden ze spadkobierców, a jego prawo nie jest już ujawnione w dziale II księgi wieczystej, w szczególności, że takiemu wpisowi stoi na przeszkodzie zasada uprzedniości wpisu zawarta w art. 34 zd. 1 u.k.w.h., wraz z modyfikacją ze zd. 2 ww. przepisu,

2) art. 626<sup>9</sup> i 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie, polegające na błędnym przyjęciu, że istnieje przeszkoda do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem wieczystoksięgowym, i w konsekwencji bezpodstawnym zastosowaniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c., co skutkowało bezzasadnym oddaleniem apelacji.

### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

1. Artykuł 34 u.k.w.h. stanowi, że wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona; jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

Zdanie pierwsze art. 34 u.k.w.h. wyraża tzw. zasadę wpisu uprzedniego. Zgodnie z tą zasadą, wpisy w księdze wieczystej powinny układać się w ciąg odzwierciedlający nieprzerwane, wynikające z prawa materialnego, następstwo prawne osób wpisanych. Innymi słowy, nieprzerwane w świetle prawa materialnego następstwo osób wpisanych powinno wynikać już z samych kolejnych wpisów. Jednak zdanie drugie art. 34 u.k.w.h. zastrzega wyjątek od zasady wpisu uprzedniego w odniesieniu do wpisów ujawniających właściciela. Wpisy w księdze wieczystej ujawniające właściciela nie muszą układać się w ciąg odzwierciedlający

nieprzerwane następstwo wynikające z prawa materialnego. Wystarcza, że nieprzerwane, w świetle prawa materialnego, następstwo po poprzedniku osoby wpisanej jako właściciel nieruchomości znajduje potwierdzenie w dokumencie stanowiącym podstawę wniosku o wpis (postanowienie SN z 30 marca 2017 r., V CSK 472/16).

Dopuszczalne jest więc wpisanie do księgi wieczystej aktualnego właściciela, który nabył własność od właściciela nieujawnionego w księdze wieczystej, a więc wpisanie osoby niebędącej bezpośrednim następcą prawnym osoby ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel. Z perspektywy art. 34 u.k.w.h. nie ma zatem przeszkód, aby dokonać wpisu prawa własności na rzecz spadkobiercy osoby nieujawnionej w księdze wieczystej, która z kolei nabyła własność w drodze spadkobrania od właściciela ujawnionego w księdze wieczystej.

2. W konsekwencji, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, art. 34 u.k.w.h. nie stanowił przeszkody, aby wpisać w księdze wieczystej M. G. jako następcę prawnego R. K. w 1/3 części, skoro jej następstwo prawne wynikało z tego, że B. K. nabyła spadek po R. K. w 1/3 części, a M. G. nabyła spadek po B. K. w całości. W świetle art. 34 zd. 2 u.k.w.h. nieujawnienie w księdze wieczystej prawa własności B. K., jako spadkobierczyni R. K., nie stanowiło przeszkody do takiego wpisu.

Bez znaczenia jest przy tym, że M. G. została już wcześniej ujawniona w księdze wieczystej jako następczyni prawna B. K.. Ten wpis nie obejmował bowiem udziału B. K., nabytego na skutek dziedziczenia po R. K., a jedynie udział B. K. objęty małżeńską wspólnością ustawową.

3. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie wyjaśnia natomiast, jakie przeszkody uniemożliwiły dokonanie wpisu prawa własności na rzecz bezpośrednich następców prawnych (spadkobierców) R. K., tj. E. G. i A. K.. Z całą pewnością uzasadnieniem odmowy wpisu na tym polu nie mógł być art. 34 u.k.w.h. skoro zasada wpisu uprzedniego byłaby w tym wypadku w pełni zachowana.

Nie można wykluczyć, że Sąd Okręgowy dostrzegł przeszkodę do dokonania wpisu np. w niedopuszczalności zmiany żądania wniosku w postępowaniu apelacyjnym (skoro wniosek w pierwotnym kształcie dotyczył wpisu tylko A. K.), a w konsekwencji niedopuszczalności częściowego uwzględnienia wniosku (tylko co do

dwóch współwłaścicieli) lub w braku legitymacji wnioskodawcy, ewentualnie w innych okolicznościach. Jednak w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie ma na tej płaszczyźnie żadnych wywodów. Również uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego, które Sąd drugiej instancji ocenił jako „nieczytelne”, nie rozwiewa wątpliwości w tym zakresie.

4. Uzasadniony jest wobec tego zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 34 u.k.w.h. Uznanie tego zarzutu za zasadny musi skutkować uchyleniem zaskarżonego postanowienia. Zarzuty naruszenia art. 626<sup>9</sup> i 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. mają w tym kontekście wtórne znaczenie.

W postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd Najwyższy nie jest jednak uprawniony do wydania orzeczenia reformatoryjnego, ponieważ w tym postępowaniu orzeczenie co do istoty sprawy polega na dokonaniu lub wykreśleniu wpisu w księdze wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 6 i 7 k.p.c.). Sąd Najwyższy nie dysponuje natomiast instrumentami, aby takiej czynności (wpisu) dokonać.

5. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).