Sygn. akt II CSKP 14/21

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Krzysztof Pietrzykowski
SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych
i Autostrad w W.
przy uczestnictwie B. R.
o odłączenie z księgi wieczystej (…) nieruchomości oznaczonej
jako działki nr (...)8, (...)9, (...)1, (...)2, (...)4, (...)/3 do księgi wieczystej
nr (…) i wpisanie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa
oraz prawa trwałego zarządu na rzecz wnioskodawcy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 12 marca 2021 r.
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 25 października 2018 r., sygn. akt IV Ca (…),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Ż. z dnia 25 lipca 2018 r. (Dz. Kw (…)) i sprawę przekazuje temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ż. prowadzi księgę wieczystą numer (...) dla nieruchomości, o łącznej powierzchni 3,58 ha, w skład której wchodzą działki nr (...)8, (...)9, (...)0, (...)1, (...)2, (...)4, (...)/3 i (...)/4 położone we wsi O., gmina Ż. oraz działka gruntu nr (...) położona we wsi B., gmina Ż.. W dziale II figuruje jako właściciel B. R..

Wnioskodawca Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wniósł o odłączenie z tej księgi wieczystej działek oznaczonych nr (...)8, (...)9, (...)1, (...)2, (...)4 oraz (...)/3, przyłączenie ich do księgi wieczystej nr (...) oraz wpisania prawa własności tych działek na rzecz Skarbu Państwa i prawa trwałego zarządu na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Opisane działki stały się w całości przedmiotem własności Skarbu Państwa na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody (...) nr (...) z dnia 14 lutego 2017 r. w przedmiocie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Do wniosku dołączono wypisy z ewidencji gruntów i wyrysy z mapy ewidencyjnej dla działek nr (...)8, (...)9, (...)1, (...)2, (...)4, (...)/3 oraz działki nr (...)/4.

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2018 r. Sąd Rejonowy w Ż. oddalił ten wniosek wskazując, że wnioskodawca nie przedłożył dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości w zakresie części pozostałej po odłączeniu w macierzystej księdze wieczystej (działka nr (...)). Obowiązek przedstawienia takich dokumentów geodezyjnych wynika, w ocenie Sądu Rejonowego, z § 114 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.), a zatem nie jest możliwe powołanie się w tym zakresie na dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej. Stanowisko to znajduje uzasadnienie zarówno w jasnej i jednoznacznej treści tego przepisu, jak i w jego celu, jakim jest zachowanie spójności i aktualności danych zawartych w działach I-O ksiąg wieczystych.

Postanowieniem z dnia 25 października 2018 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawcy, podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną wniosku dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Odwołał się do treści § 114 przytoczonego wyżej rozporządzenia, przewidującego, że część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. Podkreślił, że podobnie stanowi przepis § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122). Według Sądu Okręgowego, poddawanie przez wnioskodawcę w wątpliwość celowości i racjonalności tego przepisu nie mogło prowadzić do uwzględnienia apelacji. Sąd Okręgowy uznał za chybioną argumentację wnioskodawcy odwołującą się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r. (I CSK 82/10, OSNC-ZD 2010, nr 4, poz. 120), albowiem orzeczenie to dotyczyło sytuacji, w której złożenie dokumentów dotyczących pozostałej po odłączeniu części nieruchomości stanowiło dla wnioskodawcy obowiązek niemożliwy do wykonania. W ocenie Sądu Okręgowego, taka sytuacja nie zachodziła w rozpoznawanej sprawie. Wnioskodawcą jest bowiem Skarb Państwa, który ma możliwość dołączenia do akt dokumentów urzędowych pochodzących od organów państwowych lub samorządowych. Nie budziło zaś wątpliwości, że stosowne dokumenty dotyczące działki nr (...) nie zostały przez wnioskodawcę złożone razem z wnioskiem.

W skardze kasacyjnej od tego postanowienia wnioskodawca zarzucił naruszenie § 114 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) w zw. z § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów(Dz.U. nr 102, poz.1122) przez przyjęcie, że w ustalonym w tej sprawie stanie faktycznym, odłączenie z księgi wieczystej części nieruchomości wymaga przedstawienia przez wnioskodawcę dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości co do części pozostałej po odłączeniu, pomimo że odłączeniu podlegają poszczególne działki w całości, bez zmiany ich kształtu i obszaru, a na prawidłowe oznaczenie pozostałej części

nieruchomości pozwala treść księgi wieczystej oraz dokumenty z ewidencji gruntów znajdujące się już w aktach księgi wieczystej. Skarżący zarzucił także naruszenie § 114 przytoczonego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w zw. z § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w zw. z art. 626^8 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw.z art. 13 § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że podstawy oznaczenia co do części nieruchomości pozostałej w księdze wieczystej (nieruchomości macierzystej) nie mogą stanowić dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej, co skutkowało prawomocnym oddaleniem wniosku. Zarzucił ponadto naruszenie art. 626^8 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie zbadania treści księgi wieczystej w zakresie oznaczenia nieruchomości oraz dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości, co skutkowało prawomocnym oddaleniem wniosku o wpis, pomimo że treść księgi wieczystej oraz dokumenty z ewidencji gruntów znajdujące się w aktach księgi wieczystej pozwalają na prawidłowe oznaczenie w księdze wieczystej części nieruchomości pozostałej po odłączeniu (nieruchomości macierzystej). Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P..

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawcy zasługuje na uwzględnienie w realiach rozpatrywanej sprawy, co należy zaakcentować. Sąd dokonał wykładni literalnej wskazanego w podstawie skargi § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, przewidującego, że część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. W konsekwencji przyjął, że skoro wnioskodawca nie przedłożył dokumentów geodezyjnych dotyczących działki nr (...), pozostałej w macierzystej księdze wieczystej po odłączeniu, to wniosek podlega oddaleniu.

Niewątpliwie księgi wieczyste stanowią publiczny rejestr praw na nieruchomości, a wynikająca z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r.,poz. 2204, dalej jako u.k.w.h.) funkcja ustalenia stanu prawnego nieruchomości i przyjęcie wpisu jako sposobu jego ujawniania, uzasadniają formalizm postępowania wieczysto-księgowego, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego. Badając wniosek o odłączenie z księgi wieczystej części dotychczasowej nieruchomości i ujawnienie jej w innej księdze wieczystej, prowadzący do zmiany dotychczasowych wpisów w dziale I-O-Oznaczenie nieruchomości, sąd wieczystoksięgowy jest zobowiązany uwzględnić zarówno prawa i interes wnioskodawcy, jak i podmiotów innych praw rzeczowych, obligacyjnych lub roszczeń, dotyczących macierzystej księgi wieczystej, skoro wniosek zmierza do dokonania również w niej odpowiednich wpisów. Prawidłowe oznaczenie nieruchomości pozostałej w księdze jest niezbędne przede wszystkim dla określenia zakresu przedmiotowego tych praw, skoro z treścią księgi wieczystej wiążą się domniemania prawne oraz rękojmia wiary publicznej. Orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuściło pewne odstępstwa od wymagania przewidzianego w § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 15 lutego 2016 r. (oraz analogicznych do treści regulacji dotyczących tej kwestii), w sytuacji, w której ujawnienie zmian stanu prawnego następuje przez niebudzące wątpliwości proste przeniesienie odłączanych bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) działek, stanowiących nieruchomość, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, niepubl. oraz z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, OSNC-ZD 2010, nr 4, poz. 120). Wprawdzie postanowienie z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10 zapadło w specyficznym stanie faktycznym, w którym niemożność wywiązania się przez wnioskodawcę z obowiązku przedłożenia właściwych dokumentów dotyczących części nieruchomości pozostałej po odłączeniu, wynikała z rozbieżności między danymi w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej, powstałej w przeszłości z nieznanych przyczyn, ale w istocie orzeczenie to przemawia za taką celowościową wykładnią przytoczonego wyżej § 114 rozporządzenia, zgodnie z którą tym bardziej można w określonej sytuacji odstąpić od nałożenia na wnioskodawcę obowiązku przedłożenia dokumentacji,

dotyczącej części pozostającej w macierzystej księdze wieczystej po odłączeniu, szczególnie jeśli dokumenty znajdujące się w aktach macierzystej księgi wieczystej pozwalają na ustalenie prawidłowości oznaczenia działek pozostałych po odłączeniu, a oznaczenie części pozostałej nie budzi wątpliwości - w świetle treści księgi wieczystej i akt księgi wieczystej - co do aktualności. W postanowieniu z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, Sąd Najwyższy wskazał, że odłączenie części dotychczasowej nieruchomości i utworzenie dla niej nowej księgi wieczystej (lub jej przeniesienie do innej księgi wieczystej) wymaga nowego oznaczenia nowopowstałej, a często także nieruchomości macierzystej (pozostałej). Trzeba tu odróżnić dwie sytuacje. Pierwsza z nich dotyczy odłączenia całej dotychczasowej działki bez zmiany jej konfiguracji (kształtu i obszaru). W takim wypadku prawidłowe oznaczenie nowej nieruchomości w nowo utworzonej lub w innej, już istniejącej księdze, wymaga przedstawienia wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów, natomiast dokumenty te będą zbędne dla oznaczenia nieruchomości macierzystej, ponieważ wystarczy wykreślenie wydzielonej z niej działki, która jest uwidoczniona na mapie ewidencyjnej znajdującej się w księdze macierzystej. Sytuacja taka dotyczy wypadku, w którym odłączeniu ulega działka granicząca z resztą nieruchomości, jak też położona oddzielnie, tzn. niemająca wspólnej granicy z żadną działką pozostałą w dotychczasowej księdze nieruchomości macierzystej. Inaczej przedstawia się sytuacja, w której odłączenie części nieruchomości połączone jest z geodezyjnym wydzieleniem i utworzeniem nowej działki. Pozostała część nieruchomości ulega wtedy zmianie pod względem konfiguracji i obszaru tak dalece, że nie znajduje to odbicia na znajdującej się w aktach dotychczasowej księgi mapie ewidencyjnej. W takim wypadku niezbędne jest przedstawienie nowego wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej; w przeciwnym wypadku nie byłoby możliwe oznaczenie ani nowej, ani pozostałej po odłączeniu nieruchomości.

Wnioskodawca załączył do wniosku w tej sprawie dokumenty niezbędne do odłączenia objętych wnioskiem działek gruntu położonych w miejscowości O., gmina Ż. i wpisania ich do innej księgi wieczystej oraz oznaczenia działki pozostającej w dotychczasowej księdze wieczystej czyli (...)/4 i (...)0 w postaci wypisów z ewidencji gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej dla działek nr (...)8,

(...)9, (...)0, (...)1, (...)2, (...)4, (...)/3 oraz działki nr (...)/4, co było wystarczające do uwzględnienia wniosku. Istotnie nie załączono do wniosku dokumentów dotyczących działki nr (...) położonej w miejscowości B., gmina Ż., ale wbrew stanowisku Sądu, nie stanowiło to przeszkody do uwzględnienia wniosku Skarbu Państwa. Wykładnia celowościowa i systemowa § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w konfrontacji z bezspornym w tej sprawie stanem faktycznym, przemawia za trafnością stanowiska skarżącego, że jeśli ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości polega na odłączeniu określonych we wniosku działek gruntu w całości, bez zmiany kształtu i powierzchni działek pozostających po odłączeniu, to wnioskodawca jest zobligowany do przedstawienia wymaganych prawem dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia działek odłączanych (co uczynił), jeżeli w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej znajdują się dokumenty dotyczące oznaczenia części pozostałej.

W tym stanie rzeczy orzeczono , jak w sentencji (art.398^{15} k.p.c. w zw. z art.13 § k.p.c.).

ke