

Sygn. akt II CSKP 273/22

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. L., L. L. i B. G.
z udziałem Gminy Miasto Rzeszów
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
28 lutego 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej uczestnika
od postanowienia Sądu Okręgowego w Rzeszowie
z 7 sierpnia 2019 r., sygn. akt V Ca 533/19,

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

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 18 czerwca 2018 r. J. L., L. L. i B. G. wystąpili o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej nr [...] przez uwidocznienie podziału działki nr [...] na działki nr [...]1 i [...]2, odłączenie tych działek i przyłączenie ich do księgi wieczystej nr [...]1. Ponadto wnieśli o wpis w dziale II księgi wieczystej nr [...]1 prawa własności na rzecz J. L., L. L. i B. G..

Do wniosku załączono m.in. umowę sprzedaży 18 czerwca 2018 r., zawartą między M. G. jako sprzedającym, a J. L., L. L. i B. G. jako kupującymi, dotyczącą

sprzedaży działek nr [...]3 i [...]4 oraz ostateczną decyzję Starosty Łańcuckiego z 22 maja 2018 r., w której orzeczono m.in. zwrot M. G. wywłaszczonej nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miasto Rzeszów, oznaczonej jako działki nr [...]3 i [...]4. Orzeczeniem z 22 listopada 2018 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie dokonał wpisu w księdze wieczystej. Postanowieniem z 19 marca 2019 r. Sąd Rejonowy w Rzeszowie utrzymał w mocy powołany wpis. Sąd podkreślił, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja ta jest zawężona i ogranicza się jedynie do badania treści i formy wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej. Według Sądu Rejonowego oznacza to, że oceny ważności czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu sąd dokonuje na podstawie wniosku, załączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej. Na tym etapie nie jest dopuszczalne podnoszenie argumentów natury merytorycznej, a sąd wieczystoksięgowy, z powodu ograniczonej kognicji, nie może prowadzić rozbudowanego postępowania dowodowego, jak również ustalać okoliczności spornych dotyczących prawa, do którego odnosi się wpis, sąd ten nie został wyposażony w instrumenty odpowiednie do ich wyjaśnienia i do sądu tego nie należy prowadzenie postępowania zmierzającego do rozstrzygnięcia o ich zasadności. Właściwym postępowaniem dla rozstrzygania sporów o prawo oraz dotyczących go wątpliwości jest proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 146; dalej jako „u.k.w.h.”).

Sąd Rejonowy podkreślił ponadto, że skoro wnioskodawcy złożyli wniosek i załączyli wszelkie niezbędne do tego dokumenty, których analiza nie stanowiła przeszkody do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem, przedmiotowego wniosku należało dokonać, gdyż zarówno w dacie zawierania umowy sprzedaży jak i złożenia wniosku o wpis prawa własności wykonanie ostatecznej decyzji Starosty Łańcuckiego z 22 maja 2018 r. nie było wstrzymane. Co więcej z przedłożonego przez uczestniczkę odpisu postanowienia Wojewody Podkarpackiego z 1 sierpnia 2018 r. nie wynika, aby postanowienie to było ostateczne.

Apelację od postanowienia z 19 marca 2019 r. złożyła Gmina Miasto Rzeszów. Zarzuciła m.in. niewzięcie pod uwagę okoliczności, że umowa sprzedaży z 18 czerwca 2018 r. była nieważna z powodu naruszenia zakazu wynikającego z art. 11 d ust. 9 i 10 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 162; dalej jako „ustawa”).

Postanowieniem z 7 sierpnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Rzeszowie oddalił apelację. Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 11d ust. 9 i 10 ustawy z dniem zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a czynność prawna dokonana z naruszeniem tego zakazu jest nieważna. W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty podnoszone przez apelanta w zakresie nieważności umowy sprzedaży w rozpoznawanej sprawie wykraczają poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zarazem Sąd ten podniósł, że w rozpoznawanej sprawie nie można stwierdzić, na podstawie załączonych dokumentów, że czynność prawna w postaci umowy sprzedaży nieruchomości była nieważna, skoro w chwili jej zawarcia właścicielem sprzedawanych nieruchomości objętych decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie był już Gmina Miasto Rzeszów, gdyż zostały one zwrócone sprzedającemu ostateczną decyzją Starosty Łańcuckiego z 22 maja 2018 r. Nie podważa tego wniosku postanowienie Wojewody Podkarpackiego o wstrzymaniu wykonania tej decyzji, gdyż zostało wydane po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości z 18 czerwca 2018 r.

Skargę kasacyjną na postanowienie z 7 sierpnia 2019 r. złożyła Gmina Miasto Rzeszów, zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 (w brzmieniu obowiązującym 7 sierpnia 2019 r.) w związku z art. 391 § 1 i z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 , art. 626⁹ w związku z art. 13 § 2 i z art. 391 § 1k.p.c., a także art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 142 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 626⁹ k.p.c. i art. 21 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji oraz art. 177 § 1 pkt 3 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

Na tych podstawach wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Rzeszowie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Decydujące znaczenie miał kasacyjny zarzut naruszenia art. 328 § 2 (w brzmieniu obowiązującym 7 sierpnia 2019 r.) w związku z art. 391 § 1 i z art. 13 § 2 k.p.c. Skarżąca podniosła, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia jest wewnętrznie sprzeczne, gdy chodzi o wywód dotyczący możliwości oceny w postępowaniu wieczystoksięgowym ważności czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu. Z jednej strony Sąd Okręgowy ocenił, że zarzuty w tym zakresie wykraczają poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, co mogłoby wskazywać, że Sąd ten nie dokonywał oceny ważności umowy sprzedaży z 18 czerwca 2018 r. Z drugiej strony Sąd ten wyraził jednak stanowisko, że w okolicznościach sprawy nie było podstaw do przyjęcia nieważności tej umowy w świetle art. 11 d ust. 9 i 10 ustawy, gdyż nieruchomości objęte umową na skutek ich zwrotu poprzedniemu właścicielowi przestały stanowić własność jednostki samorządu terytorialnego tj. Gminy Miasto Rzeszów. Wskazana sprzeczność stanowi zasadniczą wadę uzasadnienia zaskarżonego postanowienia i uzasadnia wniosek, że nie poddaje się ono kontroli kasacyjnej, co rodzi konieczność uznania trafności kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 328 § 2 (w brzmieniu obowiązującym 7 sierpnia 2019 r.) w związku z art. 391 § 1 i z art. 13 § 2 k.p.c. oraz uwzględnienia skargi kasacyjnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 października 2005 r., IV CK 122/05).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i z art. oraz z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. , Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.