

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad

przy uczestnictwie W. J. i M. J.

o odłączenie z księgi wieczystej [...] nieruchomości oznaczonej jako działki nr [...],

[...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 i [...]6 do księgi wieczystej nr [...] i wpisanie prawa

własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawa trwałego zarządu na rzecz

Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 27 lipca 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 13 grudnia 2018 r., sygn. akt IV Ca 687/18,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Żyrardowie z dnia 25 lipca 2018 r. (Dz. Kw 2713/18) i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Żyrardowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 25 lipca 2018 r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie oddalił wniosek Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o odłączenie z księgi wieczystej nr [...] nieruchomości oznaczonej jako działki numer: [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 i [...]6 do księgi wieczystej nr [...], a następnie wpisanie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawa trwałego zarządu na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. W ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawca nie przedłożył dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości co do części pozostałej w księdze wieczystej, z której odłączane są nieruchomości opisane w treści wniosku.

Postanowieniem z 13 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Płocku oddalił apelację wnioskodawcy i wskazał, że § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.; dalej: rozporządzenie) oraz poprzednia regulacja, tj. § 36 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122; dalej: rozporządzenie z 2001 r.), jednoznacznie nakładają na wnioskodawcę, obowiązek dołączenia do wniosku dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do pozostałej części. Poddawanie w wątpliwość celowości i racjonalności takiego uregulowania nie mogła uzasadniać uwzględnienia apelacji. Sąd II instancji wskazał, że powołane w uzasadnieniu apelacji orzeczenie Sądu Najwyższego (w sprawie sygn. akt I CSK 82/10) odnosiło się do sytuacji, gdy złożenie dokumentów dotyczących pozostałej części nieruchomości stanowiło dla wnioskodawcy obowiązek niemożliwy do wykonania, a taki przypadek w rozpoznawanej sprawie nie zachodził. Sąd ten podkreślił również, że wnioskodawcą jest Skarb Państwa, który ma możliwość złożyć wraz z wnioskiem dokumenty urzędowe pochodzące od organów państwowych lub samorządowych. Wnioskodawca załączył jedynie dokumenty w postaci wypisów

z rejestru gruntów i map, które nie obejmowały nieruchomości, jaka miałyby pozostać w dotychczasowej księdze wieczystej. Braki dokumentacji dotyczyły działek nr: [...]7.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w Płocku skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca i zarzucił naruszenie następujących przepisów postępowania:

1) § 114 rozporządzenia w zw. z § 36 rozporządzenia z 2001 r. poprzez przyjęcie, że w ustalonym stanie faktycznym odłączenie z księgi wieczystej części nieruchomości wymaga przedstawienia przez wnioskodawcę dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości co do części pozostałej po odłączeniu, co skutkowało prawomocnym oddaleniem wniosku o wpis, mimo że przedmiotem odłączenia są całe dotychczasowe działki bez zmiany ich kształtu i obszaru, a na prawidłowe oznaczenie pozostałej części nieruchomości (nieruchomości macierzystej) pozwala treść księgi wieczystej oraz dokumenty z ewidencji gruntów znajdujące się w aktach księgi wieczystej;

2) § 114 rozporządzenia w zw. z § 36 rozporządzenia z 2001 r. zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez 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 o wpis;

3) art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie badania 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, mimo 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);

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Płocku oraz o zasądzenie od każdego

uczestnika postępowania na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym, według norm prawem przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak słusznie przyjmuje się w poglądach orzeczniczych Sądu Najwyższego, w wypadku, gdy ujawnienie stanu prawnego ma polegać na odłączeniu określonej działki bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) pozostałych działek stanowiących nieruchomość, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona i przeniesieniu jej do innej księgi wieczystej, wykładnia celowościowa § 114 rozporządzenia uzasadnia przyjęcie, że wnioskodawca jest zobowiązany do przedstawienia dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia działki odłączanej, jeżeli w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej znajdują się dokumenty dotyczące oznaczenia części pozostałej nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z 12 marca 2021 r., II CSKP 14/21).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela wyżej przedstawiony pogląd, a skarga kasacyjna w realiach rozpatrywanej sprawy, zasługiwała na uwzględnienie. W świetle art. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204), księgi wieczyste pełnią funkcję rejestracyjno-ewidencyjną, polegającą na ujawnieniu stanu prawnego nieruchomości. Cel ten jest realizowany między innymi przez sformalizowane postępowanie wieczysto-księgowego, które to postępowanie ma na celu zapewnienie warunków bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. W takim wypadku, prawidłowe oznaczenie nieruchomości, zarówno odłączanej, jak i co do pozostałej części, jest niezbędne dla określenia zakresu przedmiotowego ujawnionych praw, skoro z treścią księgi wieczystej wiążą się domniemania prawne oraz rękojmia wiary publicznej. Z realizacją tych celów wiąże się treść § 114 rozporządzenia, mimo że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszczono pewne odstępstwa od wymagania przewidzianego w zawierającym podobne uregulowanie § 36 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r. Podkreśla się, że odstępstwa w obowiązku dołączenia dokumentów dotyczą w szczególności sytuacji, w której ujawnienie zmian stanu prawnego następuje przez niebudzące wątpliwości proste

przeniesienie odłączanych bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) działek, stanowiących nieruchomości, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 18 lutego 2005 r., V CK 505/04 oraz z 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10). W takim wypadku, odłączenie części dotychczasowej nieruchomości i utworzenie dla niej nowej księgi wieczystej, bądź przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej, wymaga jedynie przedstawienia dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości co do części odłączanej.

Jak zasadnie argumentował swoje stanowisko Sąd Najwyższy (postanowienie z 12 marca 2021 r., II CSKP 14/21), mimo że postanowienie Sądu Najwyższego z 16 czerwca 2010 r. (sygn. akt I CSK 82/10) zostało wydane w specyficznym stanie faktycznym, wynikającym z rozbieżności między danymi w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej, przemawia ono za celowościową wykładnią § 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, jeśli dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej pozwalają na ustalenie prawidłowości oznaczenia działek pozostałych po odłączeniu i nie budzą one wątpliwości co do aktualności. Natomiast w kolejnym powołanym judykacie (postanowienie z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04) Sąd Najwyższy, w postępowaniu wieczystoksięgowym dotyczącym odłączenia części z dotychczasowej nieruchomości i utworzenie dla niej nowej księgi wieczystej, rozróżnił dwie możliwe sytuacje. W pierwszej z nich, dotyczącej odłączenia całej działki bez zmiany jej konfiguracji (kształtu i obszaru) przyjął, że 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 uwidocznioma na mapie ewidencyjnej znajdującej się w księdze macierzystej. Natomiast sytuacja druga wymaga innej oceny i może mieć miejsce, gdy odłączenie części nieruchomości połączone jest z geodezyjnym wydzieleniem i utworzeniem nowej działki. Taka zmiana konfiguracji i obszaru nieruchomości,

nie znajduje odzwierciedlenia w dotychczasowych dokumentach ewidencyjnych, zatem konieczne jest przedstawienie nowego wyrys z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów, zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej; w przeciwnym bowiem wypadku nie byłoby możliwe oznaczenie ani nowej, ani pozostałej po odłączeniu części nieruchomości.

Z powyższych względów, wykładnia celowościowa i systemowa § 114 rozporządzenia przemawia za trafnością stanowiska skarżącego, że jeśli ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości polega na prostym odłączeniu określonych we wniosku działek gruntu w całości, bez zmiany kształtu i powierzchni działek pozostających po odłączeniu, obliuguje to wnioskodawcę do przedstawienia wymaganych prawem dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia działek odłączanych, jeżeli w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej, znajdują się dokumenty dotyczące oznaczenia części pozostałej. Uzasadniony jest zatem zarzut skarżącego dotyczący naruszenia § 114 rozporządzenia oraz przepisów procesowych tj.: art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Skoro do wniosku o odłączenie z księgi wieczystej nr [...] nieruchomości oznaczonej jako działki nr: [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 i [...]6 i przyłączenie ich do księgi wieczystej nr PL1Z/00031543/6, a następnie wpisanie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawa trwałego zarządu na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, wnioskodawca załączył wypisy z ewidencji gruntów i wyrysy z mapy ewidencyjnej dla ww. działek gruntu, nie ma racjonalnego uzasadnienia, wynikającego z § 114 rozporządzenia, do nałożenia na wnioskodawcę obowiązku dołączenia wypisów z ewidencji gruntów i wyrysów z map ewidencyjnych co do części nieruchomości dotyczącej działek pozostałych po odłączeniu w księdze wieczystej nieruchomości macierzystej, w sytuacji, gdy treść księgi wieczystej nieruchomości macierzystej i dokumenty znajdujące się w aktach tej księgi, pozwalają na jej prawidłowe oznaczenie. W tym zakresie Sądy obu instancji w ogóle zaniechały zbadania treści macierzystej księgi wieczystej, do czego obliuguje je art. 626⁸ § 2 k.p.c., wyznaczający zakres kognicji sądu rozpoznającego zarówno wniosek o wpis, jak i sądu II instancji, rozpoznającego apelację od postanowienia oddalającego wniosek

o wpis oraz czy znajdują się w niej dokumenty, dotyczące pozostałej części nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.