

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2025 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Demendecki (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

Marek Sławomir Molczyk (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku B.G. i T.G.

z udziałem R.O.

o odłączenie nieruchomości, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych 15 października 2025 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego na postanowienie Sądu Rejonowego w Płońsku o utrzymanie w mocy zaskarżonego wpisu referendarza sądowego z dnia 10 lipca 2020 r., sygn. akt DzKw [...]1:

- I. oddala skargę nadzwyczajną;**
 - II. znosi wzajemnie koszty postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną.**
- [SOP]**

UZASADNIENIE

W dniu 4 maja 2010 r. Sąd Rejonowy w Płońsku założył księgę wieczystą numer [...] dla nieruchomości położonej w P. w gminie S. w miejscowości R., stanowiącej działki ewidencyjne z obrębu numer [...]: numer [...] (wykorzystywaną jako grunty rolne z zabudowaniami), numer [...]1 oraz [...]2 (stanowiące lasy). Łączny obszar nieruchomości wyniósł 2,61 ha. W dziale drugim księgi wieczystej

wpisano T. S. W. oraz T. H. W. Zawiadomienie o wpisie zostało doręczone uczestnikom postępowania w dniu 11 maja 2010 r. Orzeczenie o wpisie nie zostało zaskarżone.

Na podstawie umowy objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 21 marca 2012 r. za numerem Rep. A nr [...]1 (J. Z. – notariusz w P.), T. H. W. oraz T. S. W. sprzedali R. O. za cenę wynoszącą 33 000,00 zł nieruchomość położoną w gminie S. w miejscowości R., stanowiącą działki ewidencyjne z obrębu numer [...]: numer [...], [...]1 oraz [...]2.

W dniu 4 maja 2012 r. Sąd Rejonowy w Płońsku dokonał wykreślenia w księdze wieczystej numer [...] T. H. W. oraz T. S. W. jako właścicieli nieruchomości oraz w ich miejsce wpisał R. O. przy przyjęciu, że podstawą wpisu jest umowa sprzedaży z dnia 21 marca 2012 r. (Rep. A nr [...]1).

Zawiadomienie o wpisie zostało doręczone R. O. w dniu 16 maja 2012 r., zaś T. W. oraz T. W. w dniu 15 maja 2012 r. Orzeczenie o wpisie nie zostało zaskarżone.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 marca 2017 r., sygn. akt I Ns 567/14 stwierdzono, że T. T. G. i B. G. nabyli na zasadach wspólności ustawowej własność działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...]1 i [...]2 o łącznym obszarze 0,75 ha, dla których w Sądzie Rejonowym w Płońsku prowadzona jest księga wieczysta numer [...].

Prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 18 lipca 2019 r., sygn. akt IV Ca 426/19, zmieniono postanowienie Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 marca 2017 r., sygn. akt I Ns 567/14 poprzez przyjęcie, że do zasiedzenia działek o numerach [...]1 i [...]2 doszło w dniu 5 listopada 2001 r.

Wnioskiem z dnia 9 października 2019 r., sygn. akt DzKw [...], B. G. i T. T. G. (dalej: „wnioskodawcy”) wniesli o odłączenie z księgi wieczystej nr [...]2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płońsku, działek nr [...]1 i [...]2 i ustalenie własności wnioskodawców na zasadach wspólności ustawowej. Jako podstawę wpisu wnioskodawcy wskazali postanowienie Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 marca 2017 r., sygn. akt I Ns 567/14, postanowienie Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 18 lipca 2019 r., sygn. akt IV Ca 426/19 oraz wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej.

Orzeczeniem referendarza sądowego z dnia 29 kwietnia 2020 r., sygn. akt Dz.Kw./[...], Sąd Rejonowy w Płońsku dokonał w księdze wieczystej numer [...]3 wpisów: w dziale I-O, polegającego na wykreśleniu wpisów dotyczących działek o numerach ewidencyjnych [...]1 i [...]2 z obrębu numer [...] (rubryka 1.4 - Oznaczenie) zaś w rubryce 1.5 - Obszar wpisano w miejsce dotychczasowej powierzchni 2,61 ha obszar wynoszący 1,86 ha. Jednocześnie Sąd Rejonowy w Płońsku założył nową księgę wieczystą numer [...]4 w wyniku odłączenia z księgi wieczystej numer [...]3 działek o numerach ewidencyjnych [...]1 i [...]2 z obrębu numer [...] w miejscowości R. w gminie S., wpisał w dziale I-O działki o numerach [...]1 i [...]2 o łącznym obszarze 0,75 ha, zaś jako właścicieli nieruchomości wpisał B. G. i T. T. G. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Odpis zawiadomienia o wpisie został doręczony R. O., T. T. G. i B. G. w dniu 11 maja 2020 r.

Na powyższy wpis uczestniczka R. O. (dalej: „uczestniczka”) w dniu 15 maja 2020 r. złożyła skargę na czynności referendarza sądowego, wnosząc m.in. o uchylenie wpisu w całości i uznanie, że wnioskodawca złożył wniosek w sposób nieprawidłowy, względnie o uchylenie w całości i przekazanie do ponownego rozpoznania, wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu ze skargi kasacyjnej przed Sądem Najwyższym. Wnioskodawcy wnieśli odpowiedź na skargę pismem z dnia 19 czerwca 2020 r., wnosząc o utrzymanie zaskarżonego wpisu w mocy.

W dniu 10 lipca 2020 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Płońsku, sygn. akt DzKw [...]1 utrzymano w mocy zaskarżony wpis referendarza sądowego na podstawie art. 518¹ § 3 k.p.c.

Pismem z dnia 13 grudnia 2023 r. Prokurator Generalny wywiódł skargę nadzwyczajną na podstawie art. 89 § 1 pkt 2) ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2024 r. poz. 622, dalej: „u.SN”), zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 lipca 2020 r., sygn. akt Dz. Kw [...]1, o utrzymaniu w mocy wpisu referendarza sądowego z dnia 29 kwietnia 2020 r., numer Dz. Kw./[...]. Zaskarżonemu postanowieniu Prokurator Generalny zarzucił:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. w postaci

prawa do własności poprzez orzeczenie w przedmiocie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą numer [...]3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Płońsku z pominięciem ukształtowanego ustawowo modelu postępowania wieczystoksięgowego oraz z naruszeniem skutku normatywnego wynikającego z zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, co skutkowało pozbawieniem R. O. prawa własności położonej w gminie S. w miejscowości R. nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych numer [...]1 oraz [...]2 z obrębu numer [...];

2. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.:

a) prawa procesowego - art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 626⁹ k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uwzględnieniu, mimo braku podstaw, wniosku wieczystoksięgowego T. T. G. i B. G. z dnia 9 października 2019 r., którego podstawę stanowiło postanowienie Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 marca 2017 r., sygn. akt I Ns 567/14, zmienione postanowieniem Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 18 lipca 2019 r., sygn. akt IV Ca 426/19, stwierdzające nabycie przez nich przez zasiedzenie z dniem 5 listopada 2001 r. własności działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...]1 i [...]2, podczas gdy z załączonych do wniosku dokumentów nie wynikało, że własność tych działek przysługiwała T. T. G. i B. G. w dniu 9 października 2019 r., zaś treść księgi wieczystej objętej wnioskiem T. T. G. i B. G. wskazywała, że w dniu 21 marca 2012 r. R. O. nabyła na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego ze zbywcami nieruchomości legitymowanymi treścią tej księgi wieczystej, własność nieruchomości obejmującej działki numer [...]1 i [...]2;

b) materialnego - art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; dalej: u.k.w.h.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i odmówienie skuteczności nabycia przez R. O. działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...]1 i [...]2 na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2012 r., zawartej przez nią w formie aktu notarialnego rep. A numer [...]1, sporządzonego przez notariusza J. Z. ze zbywcami legitymowanymi treścią księgi wieczystej mimo zaniechania przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania dowodowego na okoliczność złej wiary R. O. podczas umowy sprzedaży.

Prokurator Generalny na podstawie art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go wpisu referendarza sądowego z dnia 29 kwietnia 2020 r., numer Dz. Kw./[...] poprzez oddalenie wniosku wnioskodawców z dnia 9 października 2019 r.

Podstawy skargi nadzwyczajnej zostały uzasadnione przez Prokuratora rażącym naruszeniem prawa dokonanym wydaniem zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w Płońsku. Na skutek polegającym na naruszeniu ustawowego modelu postępowania wieczystoksięgowego poprzez orzeczenie wpisem referendarza sądowego, jak i zaskarżonym postanowieniem co do uzgodnienia nabycia prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą numer [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Płońsku z pominięciem ukształtowanego ustawowo modelu postępowania wieczystoksięgowego oraz z naruszeniem skutku normatywnego wynikającego z zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, co skutkowało pozbawieniem R. O. prawa własności położonej w gminie S. w miejscowości R. nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych numer [...]1 oraz [...]2 z obrębu numer [...] i doprowadziło do naruszenia art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, art. 2 Konstytucji RP i art. 45 Konstytucji RP (zaniechanie rozpoznania prawdy materialnej). Prokurator Generalny nie widział podstaw do uchylenia bądź zmiany orzeczenia jako że przedmiotowe postanowienie nie może być zaskarżone skargą kasacyjną, ani niemożliwe jest wniesienie skargi o wznowienie postępowania.

Odpowiedzi na skargę nadzwyczajną złożyli wnioskodawcy, pismem z dnia 19 stycznia 2024 r., i uczestniczka postępowania pismem z dnia 24 lutego 2024 r.

Wnioskodawcy nie poparli wniesienia skargi nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego i wnieśli o:

1. o odrzucenie skargi nadzwyczajnej na podstawie art. 398⁶ § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1) u.SN;
 2. zasądzenie na rzecz Wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych;
- a w przypadku braku odrzucenia wywiedzionej skargi nadzwyczajnej wnieśli o:
3. oddalenie skargi nadzwyczajnej;

4. zasądzenie na rzecz Wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną stwierdzili, że skarga nadzwyczajna przysługuje jedynie po wyczerpaniu drogi odwoławczej, czego w sprawie nie nastąpiło, gdyż uczestniczka nie wniosła od przedmiotowego postanowienia apelacji. Wnioskodawcy uznali, że argumentacja prokuratora Generalnego była w całości chybiona z uwagi na sprzeczność z postanowieniem sądu i dokumentami stwierdzającymi nabycie własności przedmiotowych nieruchomości. W zakresie argumentacji co do naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 626⁹ k.p.c., wnioskodawcy uznali argumentację za chybioną z uwagi na pominięcie istoty ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Uczestniczka poparła wniesienie skargi nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego i wniosła o:

1. uchylenie w całości prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 lipca 2020 r., sygn. akt: Dz. Kw [...]1 oraz poprzedzającego go wpisu referendarza sądowego z dnia 29 kwietnia 2020 r. nr: Dz. Kw./[...] i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie wniosku wnioskodawców z dnia 09 października 2019 r.;
2. zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W ocenie uczestniczki zaskarżone orzeczenia w sposób rażąco naruszają jej prawa oraz odwieczne prawo własności. W uzasadnieniu uczestniczka wskazała, że naruszenie prawa wynika z błędnej wykładni przepisów i niewłaściwego ich zastosowania. Uczestniczka stwierdziła, że zaszła oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego od prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Płońsku z 10 lipca 2020 r., sygn. Dz. Kw. [...]1, z wniosku T. T. G. i B. G. z udziałem R. O. o odłączenie części nieruchomości,

założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis własności nie zasługiwała na uwzględnienie.

2. Zgodnie z art. 89 § 1 u.SN, skarga nadzwyczajna przysługuje od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojskowego kończącego postępowanie w sprawie może być wniesiona skarga nadzwyczajna, jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, o ile: (1) orzeczenie narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji lub (2) orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub (3) zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Rozważania co do dopuszczalności skargi należy rozpocząć od stwierdzenia, czy skarga nadzwyczajna pochodzi od odpowiedniego podmiotu. W świetle art. 89 § 2 u.SN, Prokurator Generalny jest wskazany jako jeden z podmiotów uprawnionych do wniesienia skargi nadzwyczajnej, w związku z czym stwierdzić należy, że skarga nadzwyczajna została złożona przed podmiot uprawniony.

Wnioskodawcy podnieśli, że postanowienie Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 lipca 2020 r. nie jest prawomocnym orzeczeniem II instancji. W świetle art. 398²² k.p.c. skarga na orzeczenie referendarza sądowego jest środkiem niedewolutywnym rozpoznawanym przez sąd rejonowy, przy którym działa, w ramach postępowania w I instancji (zob. M. Łochowski [w:] T. Szanciło (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 1–45816. Tom I, wyd. 2, 2023, art. 398²²; I. Biedroń [w:] E. Marszałkowska-Krześ, I. Gil (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wyd. 36, 2025, art. 398²²). Od powyższego orzeczenia przysługiwała apelacja wnioskodawcom i uczestniczce, która jak wskazują wnioskodawcy nie została złożona.

Niemniej jednak zgodnie z utrwalonymi poglądami orzecznictwa na postanowienie utrzymujące w mocy wpis referendarza sądowego w trybie art. 518¹ § 3 k.p.c. przysługuje apelacja (zob. postanowienie SN z dnia 20 kwietnia 2016 r., V

CZ 10/16), co koresponduje z brzmieniem art. 518 k.p.c. stanowiącym o przysługiwaniu apelacji od postanowienia orzekającego co do przedmiotu postępowania, kończącego postępowanie w sprawie (por. art. 367 §1 k.p.c.; A. Zieliński, K. Flaga-Gieruszyńska [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wyd. 12, 2024, art. 518; zob. także N. Piotrowska [w:] E. Marszałkowska-Krześ, I. Gil (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wyd. 36, 2025, art. 626⁹).

Art. 89 § 1 u.SN nie precyzuje, której instancji prawomocny wyrok dotyczy. Skoro, jak twierdzą wnioskodawcy, nie wniesiono środka odwoławczego do skarżonego postanowienia w terminie, oznacza to, że uprawomocniło się skarżone postanowienie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2025 r., II NSNc 40/24). Wobec uprawomocnienia się postanowienia spełniono jedną z przesłanek kwalifikujących skargę nadzwyczajną do rozpoznania, bowiem warunek wyczerpania drogi odwoławczej odnosi się do istnienia prawomocnego orzeczenia, a nie do obowiązku zaskarżenia go przez stronę. Skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnego orzeczenia niezależnie od tego, czy strona korzysta ze środków odwoławczych.

Konkludując, wbrew stanowisku wnioskodawców, brak jest podstaw do odrzucenia skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego, gdyż została wniesiona przez podmiot uprawniony od orzeczenia prawomocnego, a zatem spełnia w tym zakresie wymogi dopuszczalności.

Zgodnie z art. 89 § 3 u.SN skargę nadzwyczajną wnosi się w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna - w terminie roku od dnia ich rozpoznania. Skarga nadzwyczajna została wniesiona w dniu 13 grudnia 2023 r., zaś zaskarżone postanowienie uprawomocniło się w dniu 30 lipca 2020 r., co oznacza, że skargę nadzwyczajną wniesiono z zachowaniem terminu.

3. Sąd Najwyższy podziela pogląd wyrażony w orzecznictwie, że rolą kontroli nadzwyczajnej jest eliminowanie wadliwych, a jednocześnie naruszających zasady sprawiedliwości społecznej, orzeczeń sądowych, które dotyczą konkretnych, zindywidualizowanych podmiotów. Wyjątkowość orzekania w ramach tej instytucji

powinna dotyczyć tylko tych z nich, które nie dają się pogodzić z podstawowymi zasadami demokratycznego państwa prawnego, będąc *prima facie* orzeczeniami w sposób elementarny niesprawiedliwymi (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2025 r., II NSNc 420/23; podobnie co do charakteru rażącego naruszenia prawa: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2025 r., II NSNc 40/24). Wobec tego należy przejść do analizy zarzutów względem skarżonego postanowienia.

4. Na wstępie należy podkreślić, że przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie jest skarga nadzwyczajna wniesiona przez Prokuratora Generalnego od postanowienia sądu wieczystoksięgowego dotyczącego wpisu prawa własności w księdze wieczystej. Skarga ta nie dotyczy postanowienia merytorycznego o zasiedzeniu nieruchomości, lecz jedynie orzeczenia wydanego w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zgodnie z art. 95 pkt 1 u.SN w zw. z art. 398¹³ k.p.c., Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę nadzwyczajną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, co oznacza, że zakres kontroli wyznacza treść zaskarżonego orzeczenia i przedstawione w skardze zarzuty. W konsekwencji, Sąd Najwyższy nie jest uprawniony do ponownej oceny merytorycznej orzeczenia stanowiącego podstawę wpisu (tj. postanowienia o zasiedzeniu), a jedynie do zbadania, czy sąd wieczystoksięgowy, dokonując wpisu, działał zgodnie z przepisami postępowania oraz zasadami wynikającymi z ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, iż w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej od postanowienia o wpisie w księdze wieczystej, zakres kontroli Sądu Najwyższego ogranicza się do badania prawidłowości dokonania wpisu, a nie do ponownej oceny orzeczenia stanowiącego jego podstawę, a tym samym nie może badać zasadności i prawidłowości orzeczenia, które stanowiło podstawę wpisu, bowiem kognicja sądu ogranicza się do oceny, czy istniała formalna i materialna podstawa do jego dokonania. Z powyższego wynika, że zarzuty Prokuratora Generalnego, zmierzające faktycznie do zakwestionowania merytorycznej treści postanowienia o zasiedzeniu, wykraczają poza granice kontroli Sądu Najwyższego w niniejszym postępowaniu.

5. Odnosząc się do problematyki wpływu na orzeczenie referendarza z dnia 29 kwietnia 2020 r. wniesienia przez uczestniczkę skargi kasacyjnej na postanowienie dotyczące zasiedzenia Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 18 lipca 2019 r., sygn. IV Ca 426/19, wskazać należy, iż zgodnie z art. 398¹ § 1 k.p.c., skarga kasacyjna przysługuje wyłącznie od prawomocnych orzeczeń sądu drugiej instancji, co oznacza, że wniesienie tego środka nie uchyla prawomocności orzeczenia. Skarga kasacyjna nie ma bowiem charakteru suspensywnego, tj. nie wstrzymuje ani prawomocności, ani wykonalności orzeczenia. Jedynie na podstawie art. 388 § 1 k.p.c. w zw. z art. 396 k.p.c. w zw. art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy może wyjątkowo wstrzymać wykonanie prawomocnego orzeczenia. W niniejszej sprawie jednakże, nie ujawniono postanowienia Sądu Najwyższego o wstrzymaniu wykonania prawomocnego postanowienia o zasiedzeniu. Wniesienie skargi kasacyjnej zatem nie uchyla prawomocności zaskarżonego orzeczenia oraz nie stanowi przeszkody do dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie prawomocnego orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2020 r., III CSK 260/18, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2020 r., III CSK 260/18, z dnia 22 kwietnia 2021 r., I USK 137/21, z dnia 16 marca 2022 r. II PSK 268/21). Wobec powyższego, za bezzasadne należy uznać zarzuty polegające na tym, że orzeczenie o zasiedzeniu nie mogło stanowić podstawy wpisu, ponieważ wobec niego wniesiono skargę kasacyjną. Podkreślić należy, iż sąd wieczystoksięgowy, dysponując prawomocnym postanowieniem o zasiedzeniu, był obowiązany dokonać wpisu własności nabytej przez zasiedzenie, niezależnie od faktu, że uczestniczka złożyła skargę kasacyjną. Brak jest bowiem podstaw prawnych do wstrzymywania czynności wieczystoksięgowych na tej podstawie, skoro orzeczenie o zasiedzeniu ma już walor prawomocności formalnej i materialnej, a jego wykonanie nie zostało wstrzymane przez Sąd Najwyższy.

Nawiasem, postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2020 r. sygn. II CSK 622/19 odmówiono przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, zaś skarga uczestniczki na orzeczenie referendarza sądowego w postaci wpisu dokonanego w dniu 29 kwietnia 2020 r., Dz. Kw. [...], została rozpoznana postanowieniem Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 lipca 2020 r., Dz. Kw [...].

6. Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpis własności może nastąpić na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie własności. Z kolei art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa, że sąd wieczystoksięgowy bada jedynie, czy z wniosku i dołączonych dokumentów wynika prawo podlegające wpisowi, oraz czy zachowano wymogi formalne. Tak zawężony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z celu tego postępowania w postaci prawidłowego ustalenia prawno-rzeczowego stanu nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa w sposób wyczerpujący środki dowodowe, na których podstawie sąd wieczystoksięgowy ustala podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Wąski katalog tych środków dowodowych przesądza zatem, iż sąd wieczystoksięgowy nie dysponuje instrumentami niezbędnymi do wszechstronnego badania i ustalania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Oznacza to, że ustalanie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości nie leży w zakresie kompetencji sądu wieczystoksięgowego, gdyż wymagałoby to prowadzenia postępowania dowodowego w zakresie szerszym, niż pozwala na to art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., który utrwała jedną z zasad rządzących postępowaniem nieprocesowym, a mianowicie zasadę działania na wniosek (art. 506 k.p.c.). Sąd nie może zatem dokonać wpisu z urzędu, chyba że wyraźnie przewiduje to ustawa. Nie może także wyjść poza granice wniosku, a więc np. wpisać jako właściciela innej osoby niż wskazana we wniosku, nawet jeżeli stwierdzi, że ta inna osoba jest właścicielem. Przepis art. 626⁸ k.p.c. wyznacza zatem zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i określa przedmiot tego postępowania, które wyraźnie nie służy rozstrzyganiu sporów prawnych i udzielaniu w ten sposób ochrony prawnej stronom sporu, lecz służy zapewnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego nieruchomościami. Sąd wieczystoksięgowy jest zatem obowiązany dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem, jeżeli treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych. Sąd wieczystoksięgowy nie jest władny w tym postępowaniu rozstrzygać jakichkolwiek sporów. Kognicja sądu w tym zakresie nie obejmuje również rozstrzygania co do ewentualnych uchybień lub zasadności przesłanek, na których opierał się inny Sąd, właściwy organ lub inny podmiot

wydający dokument będący podstawą wpisu w księdze wieczystej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2023 r., II CSKP 822/22). Stwierdzić zatem należy, iż prawomocne postanowienie o zasiedzeniu stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę wpisu w księdze wieczystej. W konsekwencji, za bezzasadne należy uznać zarzuty Prokuratora Generalnego, jakoby sąd wieczystoksięgowy winien był niejako z urzędu rozważyć, czy postanowienie o zasiedzeniu pozostaje w zgodzie z „aktualnym stanem księgi” oraz winien był „ustalić dobrą lub złą wiarę” uczestniczki postępowania.

Celem wpisu dokonywanego na podstawie orzeczenia o zasiedzeniu jest bowiem doprowadzenie treści księgi wieczystej do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. W realiach spraw wieczystoksięgowych sąd jest związany treścią prawomocnego orzeczenia stanowiącego podstawę wpisu (art. 365 § 1 k.p.c.). Rozpoznając więc wniosek o wpis w niniejszej sprawie, sąd był więc związany treścią prawomocnego postanowienia o zasiedzeniu, wydanego przez sąd powszechny i nie był uprawniony do badania zasadności tego orzeczenia, w tym ani daty zasiedzenia, ani jego zakresu, ani poprawności rozstrzygnięcia merytorycznego, ani dobrej wiary uczestniczki postępowania. Tym bardziej, nie mógł samodzielnie badać zasadności wniesionej skargi kasacyjnej ani przewidywać jej ewentualnych skutków. Dopóki orzeczenie o zasiedzeniu nie zostanie ewentualnie uchylone, wiąże ono sądy powszechne i stanowi skuteczną podstawę wpisu w księdze wieczystej, nawet jeśli wniesiono skargę kasacyjną.

Biorąc pod uwagę powyżej przeprowadzoną analizę, także zarzut Prokuratora Generalnego dotyczący pominięcia „modelu postępowania wieczystoksięgowego” jest chybiony, bowiem jak uzasadniono powyżej, sąd działał w granicach kompetencji określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c., dokonując wpisu na podstawie prawomocnego tytułu materialnoprawnego. Tym samym, pogląd Prokuratora, zgodnie z którym sąd wieczystoksięgowy powinien był uwzględnić „aktualny stan księgi” i rozważyć, czy orzeczenie o zasiedzeniu nie pozostaje w sprzeczności z wpisem istniejącym w chwili złożenia wniosku, prowadziłby do nieakceptowalnego wniosku, że orzeczenia o zasiedzeniu nigdy nie mogłyby zostać wykonane. Z istoty tej instytucji wynika bowiem, że nabycie własności przez zasiedzenie następuje z mocy prawa z chwilą upływu terminu posiadania, niezależnie

od treści księgi wieczystej, a celem wpisu jest doprowadzenie jej treści do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym.

7. Tym samym, zarzut naruszenia art. 64 ust. 1 Konstytucji RP i pozbawienia prawa własności uczestniczki jest bezzasadny w odniesieniu do postanowienia Sądu Rejonowego w Płońsku o utrzymaniu w mocy zaskarżonego wpisu referendarza sądowego z dnia 10 lipca 2020 r., sygn. akt DZKW [...]1 *sensu stricto*. Pozbawienie uczestniczki wpisu w księdze wieczystej działek ewidencyjnych nr [...]1 oraz [...]2, które uległy zasiedzeniu, poprzez dokonanie wpisu na rzecz wnioskodawców, nie stanowi naruszenia prawa własności w rozumieniu art. 64 Konstytucji RP, albowiem wpis w księdze ma charakter deklaracyjny, a nie konstytutywny. Natomiast, orzeczenie sądu o zasiedzeniu wywołuje skutki materialnoprawne z mocy prawa, a więc niezależnie od treści księgi wieczystej. Sąd potwierdza jedynie stan istniejący od daty upływu terminu zasiedzenia. Nie można zatem mówić o „pozbawieniu” własności na mocy wpisu wieczystoksięgowego, skoro w chwili zawarcia umowy sprzedaży z 2012 r. zbywcy nie posiadali już prawa własności dwóch działek (nabycie przez zasiedzenie nastąpiło w 2001 r. – prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 18 lipca 2019 r. sygn. IV Ca 426/19 zmieniające postanowienie Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 10 marca 2017 r., sygn. I NS 567/14). W konsekwencji, uznanie przez sąd wieczystoksięgowy prawomocnego orzeczenia sądu dotyczącego nabycia własności przez zasiedzenie, nie może być uznane za naruszenie art. 64 Konstytucji RP, lecz realizację konstytucyjnie dopuszczalnej instytucji prawa cywilnego.

8. Odnosząc się jednakże do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 5 u.k.w.h., wskazać należy, iż zgodnie z aktualnym orzecnictwem, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej. Wyłącza działanie wywodzącej się z prawa rzymskiego zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, w imię ochrony zaufania do stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych, jako rejestrze mającym zapewnić bezpieczeństwo obrotu i

kredytu hipotecznego. Rękojmia gwarantuje, że nabycia w dobrej wierze prawa od osoby, która figuruje w księdze wieczystej jako właściciel, nie będzie można skutecznie zakwestionować z powodu nieprzysługiwania jej tego prawa. Przyczyny, dla których doszło do rozbieżności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem własności nieruchomości, nie są istotne w świetle art. 5 u.k.w.h. Jak już wskazywał Sąd Najwyższy, w piśmiennictwie nie budziła i nie budzi wątpliwości możliwość objęcia ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przypadku, w którym przyczyną niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym był upływ terminu zasiedzenia nieruchomości biegnącego przeciwko jej wpisanemu właścicielowi. Ta przyczyna niezgodności powoływana jest jako jedno z przykładowych zdarzeń prawnych prowadzących do rozbieżności między treścią wpisów w księdze a stanem rzeczywistym stwarzających podstawy do działania rękojmi (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 481/12).

Powyższa interpretacja, jakkolwiek korzystna dla uczestniczki na rzecz której wywiedziono przedmiotową skargę nadzwyczajną, która niewątpliwie nabyła nieruchomość od osoby ujawnionej w księdze wieczystej, w warunkach nieistnienia przesłanek wyłączających rękojmię, nie stanowi jednak w żadnym stopniu przyczyny do uznania nieprawidłowości dokonanego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu skarżonego wpisu do księgi wieczystej, który *notabene* dokonany został zgodnie z obowiązującą sąd wieczystoksięgowy regulacją k.p.c. Zaznaczyć jednakże należy, iż okoliczność uznania przedmiotowego wpisu za zasadny, prawidłowy i dokonany w granicach oraz na podstawie obowiązującego prawa, nie wyłącza ochrony interesów uczestniczki wynikającej z art. 5 u.k.w.h., którą to przysługującą jej ochronę winna realizować w inny przewidziany prawem sposób, jak chociażby wytoczenie powództwa z art. 10 u.k.w.h., stanowiącego podstawę procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

9. Z powyższych względów Sąd Najwyższy uznaje, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu i nie narusza konstytucyjnych ani ustawowych zasad ochrony prawa własności. Sąd wieczystoksięgowy prawidłowo dokonał odłączenia

części zasiedziałej nieruchomości, założenia dla niej nowej księgi wieczystej i wpisu prawa własności, na podstawie prawomocnego postanowienia o zasiedzeniu, działając w granicach kognicji określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz w zgodzie z art. 365 § 1 k.p.c. i art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Wpis został dokonany na podstawie ważnego i prawomocnego tytułu materialnoprawnego, w sposób odpowiadający obowiązującemu modelowi postępowania wieczystoksięgowego. Podkreślić także należy, iż wpis dokonany w księdze wieczystej został oparty na prawomocnym orzeczeniu sądu stwierdzającym nabycie własności przez zasiedzenie, które jako akt deklaracyjny potwierdza jedynie stan prawny ukształtowany z mocy prawa. W niniejszej sprawie brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że sąd dopuścił się rażącego naruszenia prawa lub zasad konstytucyjnych w rozumieniu art. 89 § 1 ustawy o SN.

Wobec powyższego, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 91 § 1 zd. 2 ustawy o SN, oddalił skargę nadzwyczajną. O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o SN.

[MR]

[r.g.]