

Sygn. akt III CSK 154/16

POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku A. M. i in. ,
przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty N. oraz Miasta
i Gminy S.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 maja 2017 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w N.
z dnia 5 listopada 2015 r., sygn. akt III Ca .../15,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w N., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy [...] domagali się założenia księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w S., stanowiącej działkę nr 528/28, o powierzchni 0,1002 ha, po odłączeniu jej z księgi wieczystej [...], stanowiącej ciąg dalszy księgi wieczystej nr [...] (lwh ...), w której dziale II jako właściciel wpisany był Skarb Państwa, i wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawców w udziałach wskazanych we wniosku. Do wniosku dołączono decyzję Ministra Zdrowia z dnia 3 września 2001 r. stwierdzającą nieważność orzeczenia Ministra Zdrowia z dnia 18 marca 1948 r. o przejęciu przedsiębiorstw uzdrowiskowych [...] (M.P. z dnia 16 marca 1948 r., nr 30, poz. 111), w części dotyczącej przejęcia przedsiębiorstwa uzdrowiskowego w S., stanowiącego własność A. S., dokumenty stwierdzające następstwo prawne wnioskodawców po A. S. oraz wykaz synchronizacyjny dla działki ewidencyjnej zmodernizowanej nr 528/28.

Skargę na wpis wniósł uczestnik Miasto i Gmina S., zarzucając naruszenie przysługującego mu prawa własności względem działek ewidencyjnych objętych księgą wieczystą .../9, w tym działki nr 528/19, powstałej z parceli gruntowych I.kat. 10680/6, 10719/1, 10720/2, 10720/3, 10720/40 i 10720/41, objętych wykazem lwh 308, zgodnie z ostateczną decyzją komunalizacyjną Wojewody N. z dnia 1 kwietnia 1992 r., GKG.IV.7228/5/1/92 i dokonanie wpisu mimo niewykazania przez wnioskodawcę prawa własności działki nr 528/28.

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w N., utrzymał w mocy dokonany wpis. Stwierdził, że decyzja Ministra Zdrowia z dnia 3 września 2001 r. o stwierdzeniu nieważności orzeczenia o przejęciu na własność przedsiębiorstwa uzdrowiskowego S. dotyczyła m.in. parceli gruntowej nr 10721, objętej lwh 164, która była własnością Państwa i została przeniesiona do księgi wieczystej nr 1999, stanowiącej ciąg dalszy lwh Natomiast decyzja komunalizacyjna Wojewody N. z dnia 1 kwietnia 1992 r. dotyczyła parceli objętych lwh 308 i 570, stanowiących własność Gminy S., nie dotyczyła tym samym parceli I.kat. 10721 objętej lwh Z wykazu zmian sporządzonego dla działki ewidencyjnej zmodernizowanej nr 528/28 wynika, że działka ta powstała z parceli I.kat. 10721/4, powstałej z podziału parceli I.kat.10721, której właścicielem było Państwo, na podstawie orzeczenia Ministra Zdrowia z dnia 18 marca 1948 r., które to orzeczenie zostało uznane za nieważne. Jeżeli z mapy ewidencyjnej wynika, że do działki nr 528/19 włączono parcelę I.kat.

10721, to jest to sprzeczne z decyzją komunalizacyjną i jej częścią opisową, która nie wskazuje, że parcela ta stała się własnością uczestnika.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyło apelacją Miasto i Gmina S., zarzucając, że wpis nastąpił bez szczegółowej analizy, z jakich działek powstała działka nr 528/28. W ocenie uczestnika, na podstawie decyzji komunalizacyjnej z dnia 1 kwietnia 1992 r. stał się on właścicielem działki nr 528/19, decyzja ta nie została wzruszona, a Sąd nie odniósł się do niezgodności przedłożonych przez wnioskodawcę i uczestnika wykazów zmian dla działki nr 528/19.

Sąd drugiej instancji – Sąd Okręgowy w N. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił zaskarżony wpis i wniosek oddalił, uznając, że apelacja okazała się uzasadniona, jakkolwiek z innych przyczyn niż wskazane w jej uzasadnieniu. W ocenie Sądu referendarz sądowy nie miał podstaw do odłączenia z księgi wieczystej nr [...] całej parceli I.kat. 10721/4, założenia dla niej nowej księgi wieczystej i wpisu zmiany oznaczenia tej parceli na działkę ewidencyjną zmodernizowaną nr 528/28, ponieważ z przedłożonej przez wnioskodawcę dokumentacji wynikało, że działka nr 528/28 obejmuje jedynie część parceli I.kat. 10721/4. Odłączenie części z dotychczasowej nieruchomości i utworzenie dla niej nowej księgi wieczystej wymaga nowego oznaczenia nowopowstałej nieruchomości, a także – w niektórych przypadkach – zmiany oznaczenia nieruchomości, która pozostaje w księdze dotychczasowej. Tak powinno stać się w niniejszej sprawie, tymczasem brak w przedłożonej dokumentacji oznaczenia tej pozostałej części nieruchomości, np. przez podział parceli I.kat.10721/4 i przyporządkowanie powstałych parceli odpowiednim działkom ewidencyjnym, nie pozwalał na dokonanie wnioskowanych zmian w księgach wieczystych. Na marginesie Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę, że z porównania dokumentów geodezyjnych przedłożonych przez wnioskodawcę i uczestnika wynikają rozbieżności co do tego, w jakim miejscu usytuowana jest parcela I.kat. 10721/4, a w konsekwencji, z jakich parceli powstała działka nr 528/28 i czyją stanowi własność.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji wnieśli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i zarzucając, w ramach drugiej podstawy

kasacyjnej, naruszenie art. 626¹ § 2 w związku z art. 391 § 1 zdanie 1 k.p.c., a w konsekwencji art. 510 § 2 w związku z art. 391 § 1 zdanie 1 k.p.c., art. 628⁸ § 2 w związku z art. 391 zdanie 1 k.p.c., art. 373 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 244 § 1 w związku z art. 391 zdanie 1 k.p.c., a w konsekwencji art. 20 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 1629 ze zm.; dalej – „p.g.k.”), art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 zdanie 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., art. 626⁹ w związku z art. 391 § 1 zdanie 1 k.p.c. i art. 626⁸ § 1 w związku z § 116 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.; dalej – „rozporządzenie z dnia 21 listopada 2013 r.”) i art. 391 § 1 zdanie 1 k.p.c., a także naruszenie art. 130¹ § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., § 112 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r. i § 36 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122 ze zm.). Na tej podstawie wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W okolicznościach sprawy zasadnicze znaczenie miało dopuszczenie do udziału w postępowaniu Miasta i Gminy S., którego apelacja doprowadziła do zmiany zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego i oddalenia wniosku o wpis. Zagadnienia tego dotyczyły sformułowane przez skarżących zarzuty naruszenia art. 626¹ § 2, art. 626⁸ § 2, art. 373, art. 244 i art. 328 § 2 k.p.c. W ocenie skarżących przyznanie przez Sądy *meriti* Miastu i Gminie S. statusu uczestnika postępowania było niezgodne z art. 626¹ § 2 k.p.c., a złożona przez Miasto i Gminę S. apelacja podlegała odrzuceniu jako niedopuszczalna (art. 373 k.p.c.). Ten punkt widzenia skarżący prezentowali konsekwentnie, poczynwszy od złożenia przez Miasto i Gminę S. skargi na wpis dokonany przez referendarza sądowego.

Wszczęte przez wnioskodawców postępowanie wieczystoksięgowe zmierzało do założenia księgi wieczystej przez dokonanie w niej pierwszego wpisu. Po uchyleniu art. 59-64 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych

i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.; dalej – „u.k.w.h.”), dotyczących zakładania ksiąg wieczystych, regulacja prawna postępowania zmierzającego do założenia księgi wieczystej została ujednolicona z unormowaniem pozostałych postępowań o wpis w księdze wieczystej i objęta przepisami art. 626¹ i n. k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2015 r., III CSK 145/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 22). Krąg uczestników tego postępowania określa zatem art. 626¹ § 2 k.p.c.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem przepis art. 626¹ § 2 k.p.c. jest przepisem szczególnym, ograniczającym krąg uczestników postępowania nieprocesowego określony ogólnie w art. 510 k.p.c. do osób wyszczególnionych w jego treści. Osobami tymi nie są obecnie, inaczej niż przyjmowano na tle uchylonego art. 51 ust. 1 u.k.w.h., oprócz wnioskodawcy i osób, na rzecz których ma nastąpić wpis – osoby, których prawa zostały dotknięte wpisem, lecz – oprócz wnioskodawcy – tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Krąg ten ma charakter wyczerpujący, co potwierdza użyte w art. 626¹ § 2 k.p.c. słowo „tylko”, a jego ograniczenie względem art. 510 k.p.c. oraz uchylonego art. 51 ust. 1 u.k.w.h. służy usprawnieniu postępowania wieczystoksięgowego, przy założeniu, że ochrona innych osób, których prawa zostały dotknięte wpisem, realizowana jest poza postępowaniem wieczystoksięgowym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 108 i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10, OSNC 2010, nr 12, poz. 164 oraz powołane w niej dalsze orzecznictwo). Konstrukcja ta została zaakceptowana przez Trybunał Konstytucyjny, który zwrócił uwagę, że postępowanie wieczystoksięgowe nie służy dochodzeniu praw podmiotowych, lecz sprawnemu ujawnianiu i ewidencjonowaniu stanu prawnego nieruchomości, a w konsekwencji zapewnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 czerwca 2007 r., SK 29/05, OTK-A 2007, nr 6, poz. 54).

Uznając za dopuszczalną skargę na wpis złożoną przez Miasto i Gminę S., a tym samym akceptując jego status jako uczestnika postępowania, Sąd Rejonowy wyjaśnił, że jakkolwiek krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego jest zamknięty, to sąd ma prawo jego ustalania, co *in casu* uczynił doręczając Miastu i

Gminie S. zawiadomienie o wpisie wraz z pouczeniem. Działanie takie Sąd Rejonowy uznał za zasadne, mając na względzie, że w przedstawionej przez wnioskodawców dokumentacji geodezyjnej stanowiącej podstawę oznaczenia nieruchomości, tj. w wykazie zmian i wypisie z rejestru gruntów, jako właściciela (władającego), ujawniono Miasto i Gminę S., a Sąd Okręgowy, rozpoznając merytorycznie apelację, milcząco stanowisko to zaaprobował.

Odnosząc się do tego stanowiska należało zważyć, że wnioskodawcy złożyli wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności dotyczący działki nr 528/28, dla której – według twierdzeń wniosku – była dotychczas prowadzona księga wieczysta [...], w której dziale II jako jedyny właściciel wpisany był Skarb Państwa. W księdze tej zapisano m.in. parcelę gruntową I.kat. 10721/4, z której, zgodnie z przedłożonym do wniosku i potwierdzonym w zakresie zgodności z operatem z ewidencji gruntów wykazem synchronizacyjnym, pochodziła objęta wnioskiem działka nr 528/28. Za uczestnika postępowania, oprócz wnioskodawcy, należało w tej sytuacji uznać Skarb Państwa, ponieważ jego prawo, w części objętej wnioskiem, podlegać miało uszczupleniu przez odłączenie części nieruchomości i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz innych osób (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CZ 16/13, niepubl.).

W uchwale z dnia 7 lipca 2011 r., III CZP 45/10, OSNC 2010, nr 12, poz. 164, Sąd Najwyższy przyjął, że ustalenie osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić, musi mieścić się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego, który rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Miasto i Gmina S. nie było ujawnione w księdze wieczystej [...], z której nastąpić miało odłączenie działki nr 528/28, toteż nie można było uznać, aby w świetle treści księgi jego prawo miało podlegać wykreśleniu zgodnie z wnioskiem.

Oceny tej nie zmieniała okoliczność, że w dołączonym do wniosku o wpis wypisie z rejestru gruntów obejmującym działkę nr 528/28 jako właściciela ujawniono Miasto i Gminę S.. Prowadzona przez starostów na podstawie art. 22 i n. p.g.k. ewidencja gruntów i budynków jest systemem informacyjnym, zapewniającym

gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla całego kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz innych osobach fizycznych lub prawnych władających gruntami, budynkami i lokalami (art. 2 pkt 8 p.g.k.). Informacje zawarte w ewidencji, zgodnie z art. 21 ust. 1 p.g.k., stanowią m.in. podstawę oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, co potwierdza art. 26 u.k.w.h. i § 78 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. poz. 312), które od 1 lipca 2016 r. zastąpiło rozporządzenie z dnia 21 listopada 2013 r. Stosownie do tego, sąd – rozpoznając wniosek o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej – weryfikuje dane wskazane we wniosku i ujawnione w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości z danymi z ewidencji (katastru nieruchomości) (art. 628⁸ § 4 k.p.c.), a niezgodność danych z ewidencji z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej stanowi podstawę sprostowania oznaczenia w księdze wieczystej na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika albo z urzędu (art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Wpisy w ewidencji gruntów i budynków nie mają natomiast żadnych wiążących skutków w zakresie stanu prawnego nieruchomości, którego ewidencjonowaniu służą wyłącznie księgi wieczyste (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.) (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1973 r., III CRN 324/73, Informacja Prawnicza 1973, nr 10 - 11, p. 4, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 listopada 1977 r., IV CR 495/77, niepubl. i wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 kwietnia 2015 r., I OSK 1718/13, niepubl.). Ujawnione w ewidencji informacje dotyczące właściciela nie korzystają również z domniemania prawdziwości, o którym stanowi art. 244 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2010 r., I CSK 456/09, niepubl.). Wypis z rejestru gruntów, wskazujący jako właściciela objętej wnioskiem działki Miasto i Gminę S., nie mógł być zatem podstawą do uznania, że jego prawo podlega wykreśleniu z księgi wieczystej.

Obowiązkiem sądu w postępowaniu nieprocesowym jest czuwanie nad tym, aby krąg jego uczestników był ukształtowany zgodnie z wyznaczającymi go przepisami prawa. Obowiązek ten ciąży zarówno na sądzie pierwszej, jak i drugiej instancji i nie uchyla go doręczenie określonej osobie zawiadomienia o wpisie,

jeżeli osoba ta nie należy do wymienionych w art. 626¹ § 2 k.p.c. Do zaskarżenia wpisu, a także do złożenia środka odwoławczego od postanowienia sądu pierwszej instancji wydanego na skutek wniesienia skargi na wpis, legitymowane są wyłącznie osoby, które są uczestnikami postępowania zgodnie z art. 626¹ § 2 k.p.c. Apelacja wniesiona przez osobę pozostającą poza tym kręgiem podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna (art. 373 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 27/06, niepubl., z dnia 18 lutego 2009 r., I CZ 1/09, niepubl., z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/10, niepubl., z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CZ 96/13, niepubl. i z dnia 17 kwietnia 2015 r., III CZ 16/15, niepubl.).

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie zweryfikował uprawnienia Miasta i Gminy S. do wniesienia środka odwoławczego na tle art. 626¹ § 2 k.p.c. w ramach kontroli kręgu uczestników postępowania. Badanie to powinno poprzedzać merytoryczną ocenę apelacji, a wytknięte przez Sąd Okręgowy uchybienia w zakresie treści dokonanego wpisu mogłyby mieć znaczenie tylko przy założeniu, że apelacja pochodzi od osoby uprawnionej do jej wniesienia, co nie miało miejsca. Zarzuty naruszenia art. 626¹ § 2 i art. 373 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. należało tym samym uznać za zasadne. Ponadto, w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie odniesiono się do zarzutów skarżących stawianych w tym zakresie w odpowiedzi na apelację, co – mając na względzie wagę tego zagadnienia, tym bardziej w kontekście wydania przez Sąd Okręgowy orzeczenia reformatoryjnego – uchybiło również art. 328 § 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Uznanie za trafne powołanych zarzutów czyniło zbędnym ustosunkowywanie się do podstaw skargi kasacyjnej w pozostałym zakresie.

Uzupełniając należało zauważyć, że pozostawienie Miasta i Gminy S. poza kręgiem uczestników niniejszego postępowania nie uchybia możliwości obrony praw Miasta i Gminy S. w trybie procesu, jeżeli wpis narusza jego prawo własności do nieruchomości, której część stanowi działka nr 528/28, a skutkiem tego wpisu jest ujawnienie tej samej działki w dwóch księgach wieczystych z wpisem własności na rzecz różnych podmiotów. W razie ujawnienia, że ta sama działka wpisana jest w dwóch księgach wieczystych, uzgodnienie treści jednej z tych ksiąg z

rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) polega na wykreśleniu tej działki z księgi wieczystej, w której jest ona wpisana nieprawidłowo, i zamknięciu tej księgi, jeżeli działka ta jest jedyną wpisaną w dziale I tej księgi wieczystej (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1996 r., III CZP 200/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 67, z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 73 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2011 r., IV CSK 536/10, niepubl.).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie, przekazując sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

kc

aj