

Sygn. akt III CSKP 10/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku P. S.A. w Z.

przy uczestnictwie G. P.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 stycznia 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 23 października 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

### UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 maja 2017 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w S. oddalił wniosek P. S.A. w Z. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w Z., utworzonej z działki nr (...), która powstała z części parceli gruntowej pgr.l.kat (...), objętej wykazem hipotecznym (...) gm. Z. i wpisanie w dziale drugim prawa własności na rzecz wnioskodawcy P. S.A. w Z. w udziale wynoszącym 30/6720 części, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 sierpnia 2016 r. - przy pomniejszeniu udziałów przysługujących uczestnikom (zbywcom) G. P. i K. P., na podstawie dziedziczenia po zmarłych S. P. i H. P., oraz przeniesienie w pozostałym zakresie wpisów i ich podstaw z (...) gm. Z.. W pisemnych motywach

wskazano, że pgr.I.kat. (...) podzieliła się na pgr. I.kat. (...) i pgr.I.kat (...)/2. Działka nr (...) odpowiada pgr.I.kat (...) i pozostaje w samoistnym władaniu Gminy Z. jako droga powszechnego użytku. Oddalenie wniosku Referendarz Sądowy uzasadnił brakiem dostatecznych danych, aby uznać, że S. P. wpisany w (...) gm. Z. pod numerem zamieszkania (...) jest poprzednikiem prawnym uczestników G. P. i K. P., a ponadto ze względu na okoliczność, iż z dniem 1 stycznia 1989 r. utraciły moc prawną i uległy zamknięciu z urzędu dawne księgi wieczyste niezawierające w działach odpowiadających działom II, III i IV obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r.

Po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy P. S.A. w Z., Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 25 maja 2017 r. oddalił wniosek. W uzasadnieniu wyjaśnił, że wprowadzie wskazana przez Referendarza Sądowego przeszkoda w dokonaniu wpisu, polegająca na braku wykazania następstwa prawnego uczestników G. P. i K. P. po S. P., została przez wnioskodawcę usunięta w toku postępowania, to jednak istniejący system teleinformatyczny opisany w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. poz. 312; dalej: „rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r.”) uniemożliwia wpisanie pozostałych współwłaścicieli w księgę wieczystą, która miałaby być założona. W szczególności, w poświadczeniu hipotecznym brak jest imion rodziców tych współwłaścicieli, a co do części z nich także brakuje aktualnych adresów. Ponadto, wszystkie wpisy w (...) zostały dokonane przed 31 grudnia 1946 r. i z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1989 r. utraciły moc prawną. W takiej sytuacji uwzględnienie wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności, niezależnie od przeszkód technicznych związanych z wpisem osób, co do których brak danych (imion rodziców i nr PESEL), doprowadziłoby do wygenerowania księgi wieczystej, w której wpisy od samego początku nie odzwierciedlałyby rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy. Sąd drugiej instancji powołując się na przepisy § 105-106 w zw. z § 33 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. oraz przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie

prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 28, poz. 141; dalej: „rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r.”), a także na art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) wskazał, że w wykazie hipotecznym (...) oprócz S. P. wpisanych było jeszcze 43 współwłaścicieli i zważywszy na okoliczność, iż wykaz ten utracił moc prawną, założenie księgi wieczystej, połączone z dokonaniem pierwszego wpisu, wymaga ujawnienia w dziale II nowej księgi wieczystej wszystkich osób, którym przysługuje prawo własności i wymienienie - wyrażonego ułamkiem zwykłym - udziału każdego ze współuprawnionych. Nie jest dopuszczalne założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej współwłasność z wymienieniem w dziale II tej księgi wieczystej jednego, czy tylko niektórych ze współwłaścicieli.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zaskarżając postanowienie Sądu drugiej instancji w całości wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 1 u.k.w.h. przez przyjęcie, że nie jest możliwe założenie księgi wieczystej i wpisanie prawa własności na rzecz wnioskodawcy oraz przeniesienie wpisów dotyczących najprawdopodobniej nieżyjących już pozostałych współwłaścicieli. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie: art. 385 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c., art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że zachodzi przeszkoda do założenia księgi wieczystej i dokonania wpisów, a także przez przyjęcie, że uczestnikami postępowania są wszyscy współwłaściciele nieruchomości, których szczegółowe dane identyfikujące powinny być wskazane w treści wniosku; art. 385 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. przez przyjęcie, że zachodzi przeszkoda do założenia księgi wieczystej i dokonania wpisów, podczas gdy powołane przepisy rozporządzenia wprost dopuszczają, z uwagi na szczególne względy, przeniesienie wpisów z dawnej księgi do księgi nowej, w formie dotychczasowej; art. 385 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oraz § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r., przez przyjęcie że zachodzi techniczna przeszkoda do założenia księgi wieczystej, podczas gdy wskazany przepis rozporządzenia pozwala na pozostawienie niewypełnionych pól,

w których nie dokonuje się wpisu, a ponadto w świetle art. 626<sup>9</sup> k.p.c. nie można uznać, że techniczne trudności w dokonaniu wpisu, bądź forma rubryk, mogą stanowić przeszkodę formalną uzasadniającą oddalenie wniosku; art. 385 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oraz § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. przez przyjęcie, że istnieje przeszkoda do założenia księgi wieczystej i dokonania wpisu, podczas gdy dawne księgi są przekształcane w księgi wieczyste prowadzone w systemie elektronicznym, co wprost wynika z powołanego przepisu rozporządzenia; art. 385 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. art. 626<sup>8</sup> § 6 k.p.c. oraz § 10, § 105 ust. 1, § 33 pkt 1 i 5 oraz § 106 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. przez uznanie, że przeniesienie wpisów z księgi dawnej stanowi wpis w rozumieniu art. 626<sup>8</sup> § 6 k.p.c. w zw. z art. z § 10 tego rozporządzenia, podczas gdy przeniesienie wpisów z księgi dawnej do księgi nowo założonej stanowi czynność techniczną, która nie posiada waloru wpisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c. śmierć uczestnika K. P. w toku postępowania nie stanowiła przeszkody w kontynuowaniu postępowania kasacyjnego (zob. też uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2018 r., III CZP 25/18, OSNC 2019, nr 4, poz. 34).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 u.k.w.h., księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu.

Założenia księgi wieczystej dla nieruchomości oraz wpisu dokonuje się na wniosek zawierający wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz ma być wpisana własność, w sposób określony w § 33 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. (m.in. imię i nazwisko współwłaściciela, nr PESEL, imię ojca i matki, a także wyrażoną ułamkiem wielkość przysługującego mu udziału we współwłasności) oraz powołanie tytułów własności (§ 105 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r.). Do wniosku dołącza się dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości, przy czym

obowiązek dołączenia dokumentów stwierdzających nabycie własności nieruchomości nie dotyczy osób, których praw zostały ujawnione w zbiorze dokumentów (§ 106 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r.).

Przepisy § 105 i § 106 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. stosuje się odpowiednio do wniosku o założenie księgi wieczystej, m.in. dla nieruchomości, dla których dotychczasowa księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu (§ 108 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r.). Przy zakładaniu księgi wieczystej dla nieruchomości, której dotychczasowa księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, bierze się z urzędu pod uwagę w szczególności zbiory dokumentów, dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi, a także dane z ewidencji gruntów i budynków (§ 109 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r.).

Z dniem 1 stycznia 1989 r. utraciły moc prawną i podlegały zamknięciu z urzędu księgi dawne nie zawierające w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r. (§ 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r.). Zakładanie nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną stosownie do § 5 ust. 1 tego rozporządzenia, następuje według przepisów dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste zaginęły (§ 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r.).

Wbrew zatem stanowisku wnioskodawcy nie ma normatywnych podstaw do założenia nowej księgi dla nieruchomości, dla której, jak w tej sprawie, był prowadzony wykaz hipoteczny, który z dniem 1 stycznia 1989 r. utracił moc prawną, poprzez automatyczne przeniesienie wpisów z tej dawnej księgi wieczystej. Nie jest też dopuszczalne założenie nowej księgi wieczystej w celu ujawnienia w niej udziału we współwłasności tylko jednego ze współwłaścicieli. Jak stanowi art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania wieczysto-księgowego są oprócz wnioskodawcy także te osoby, na rzecz których ma nastąpić wpis. Założenie nowej

księgi wieczystej dla nieruchomości, której księga wieczysta zaginęła nie jest też czynnością techniczną, skoro postępowanie w tym przedmiocie odbywa się na takich samych zasadach, jak postępowanie w przedmiocie założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, która nie ma księgi wieczystej. Sąd wieczysto-księgowy nie zakłada z urzędu ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną z dniem 1 stycznia 1986 r. na podstawie § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. To z kolei oznacza, iż sąd wieczysto-księgowy, w przypadku księgi zaginionej, nie prowadzi z urzędu postępowania o założenie księgi wieczystej i nie dokonuje z urzędu wpisów w nowej księdze wieczystej. Stosownie bowiem do art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., wpis jest dokonywany na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu.

W konsekwencji wnioskodawca w celu założenia księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości powinien był objąć wnioskiem pozostałych współwłaścicieli, żyjących w chwili złożenia tego wniosku, ponieważ wpis prawa współwłasności w nowej księdze wieczystej może dotyczyć wyłącznie osób fizycznych żyjących i istniejących osób prawnych albo istniejących jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.). Wynika to także z art. 626<sup>1</sup> § 2 i 3 k.p.c., zgodnie z którym uczestnikami postępowania są osoby, na rzecz których ma nastąpić wpis, przy czym nie stanowi przeszkody do wpisu okoliczność, że po złożeniu wniosku wnioskodawca bądź inny uczestnik postępowania zmarł.

Wnioskodawca we wniosku o założenie księgi wieczystej wymienił tylko zbywców na jego rzecz udziału w wysokości 30/6720 części. Pominął natomiast pozostałych współwłaścicieli. Z danych dotyczących wpisów w wykazie hipotecznym (...) gm. Z. wynika, że wpis współwłasności w jednym przypadku pochodzi z 1893 r., a co do pozostałej części z okresu 1902-1914 oraz 1929-1943 (k. 103).

Jeżeli chodzi o podstawy wpisu współwłasności w nowej księdze wieczystej, to wnioskodawca powinien był dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu aktualnych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości. W świetle § 109

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r., wykaz hipoteczny LWH, który z dniem 1 stycznia 1989 r. utracił moc prawną, w zakresie samego wpisu współwłasności nie może być traktowany jak dokument ze zbioru dokumentów. Przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. definiują księgę wieczystą dawną, jako księgę hipoteczną (gruntową, wieczystą) założoną przed dniem 1 stycznia 1947 r. (§ 2 pkt 3) i odróżniają ją od dotychczasowej księgi wieczystej (§ 2 pkt 2) oraz od zbioru dokumentów, co wynika z kolei z § 10 pkt 1 tiret 2 i 3. Wskazanie natomiast we wpisie w takiej księdze wieczystej (wykazie hipotecznym) podstawy nabycia przez określonego współwłaściciela prawa współwłasności może stanowić jeden z dowodów z dokumentów (§ 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r.), na podstawie którego sąd wieczysto-księgowy mógłby dokonać ustaleń w przedmiocie tytułu prawnego uzasadniającego wpis w nowej księdze wieczystej. W razie obiektywnych trudności dowodowych, § 110 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. przewiduje możliwość zarządzenia przez sąd obwieszczenia publicznego.

Dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu mogą być prowadzone zbiory dokumentów, co reguluje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach (Dz. U. poz. 1397).

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

jw