

Sygn. akt III CSK 373/16

POSTANOWIENIE

Dnia 11 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R. E., E. B. i S. D.
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 stycznia 2018 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 12 sierpnia 2016 r., sygn. akt II Ca .../16,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy: [...], wystąpili o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w K., przy zbiegu ulic E. i P., stanowiącej działkę nr 30, i o wpis – na podstawie powołanych orzeczeń sądowych – w założonej nowej księdze, w miejsce udziału R. z N. S., jako współwłaścicieli: R.E. córki S. i E. w 3/448 części, E. B. córki J. i M. w 3/896 części oraz S. D. syna J. i M. w 3/896 części, a także o „przeniesienie” do założonej księgi pozostałych wpisów z dawnej księgi wieczystej – wykazu hipotecznego ([...]).

Wskazany wykaz hipoteczny prowadzono dla „realności stanowiącej parcelę L. kat. 114/15”, obecnie oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 30. Pozostawała ona, zgodnie z treścią tego wykazu, we współwłasności: dr med. E.N. w 1/2 części (na podstawie aktu darowizny z dnia 31 maja 1927 r. i dodatkowej intabulacji z dnia 16 września 1927 r.), Es. N. w 7/56 części, R. z N. S. w 3/56 części, H. N. w 3/56 części, E.N. w 3/56 części, S.N. w 3/56 części (na podstawie dekretu przyznania spadku z 10 marca 1927 r., w miejsce udziału we współwłasności M. N.) oraz dr E.N. w 9/56 części (tj. 3 x 3/56 części na podstawie kontraktu darowizny z dnia 18 października 1933 r., kontraktu darowizny z dnia 9 marca 1935 r. i kontraktu darowizny z dnia 14 listopada 1938 r.).

Postanowieniem z dnia 5 lipca 1949 r. – powołanym we wniosku – Sąd Grodzki w K. stwierdził, że spadek po R. S., zmarłej 31 maja 1943 r., nabyli na podstawie ustawowego porządku dziedziczenia, wdowiec – S.S. w 4/16 części oraz dzieci: E. ze S. D., A. S., H. S., J.S. po 3/16 części. Postanowieniem tym zostało stwierdzone również nabycie spadku po S. S., zmarłym 30 listopada 1943 r., na podstawie ustawy, przez: E. ze S. D., A. S., H. S. i J. S. po 1/4 części.

Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2004 r. – powołanym we wniosku – Sąd Rejonowy stwierdził, że spadek po H. S., zmarłym 20 sierpnia 1977 r. nabył Skarb Państwa (obecnie toczy się postępowanie w sprawie zmiany tego postanowienia).

Postanowieniem z dnia 26 listopada 2008 r. – powołanym we wniosku – Sąd Rejonowy stwierdził, że spadek po E. D. z domu ., zmarłej w dniu 4 listopada 1956 r. w T., nabyli w części obejmującej nieruchomości położone w Polsce na

podstawie ustawy: mąż spadkodawczyni - S.D., córka spadkodawczyni - R.E. i syn spadkodawczyni - J.D. po 1/3 części.

Postanowieniem z dnia 3 września 2010 r. – powołanym we wniosku – Sąd Rejonowy stwierdził, że spadek po S.D., zmarłym 9 listopada 1962 r. w Tel Awiwie, nabyli po połowie: R.E. i J.D..

Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2014 r. – powołanym we wniosku – Sąd Rejonowy stwierdził, że spadek po J. D., zmarłym 1 października 2013 r. w .., nabyli na podstawie testamentu: E. B. z domu D. i S.D. po 1/2 części.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek R. E., E. B. i S.D. o założenie księgi wieczystej dla wskazanej nieruchomości i dokonanie w niej żądanych wpisów. W uzasadnieniu wyjaśnił, że uwzględnienie wniosku prowadziłoby do wpisu w założonej księdze wieczystej tylko części następców prawnych współwłaścicielki nieruchomości wskazanej we wniosku, a to oznaczałoby powstanie niedopuszczalnej w świetle art. 1 ust. 1 u.k.w.h. sytuacji, w której nie cały stan prawny nieruchomości byłby ujawniony w księdze wieczystej.

Apelację wnioskodawców od tego orzeczenia Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną wniosku, dodatkowo wspierając ją rozważaniami odwołującymi się do przepisów wykonawczych, dotyczących zakładania ksiąg wieczystych.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 1 ust. 1 u.k.w.h. przez przyjęcie, że nie mogą być ujawnione w założonej nowej księdze wieczystej prawa spadkobierców, którzy nabyli część udziału we współwłasności nieruchomości spadkodawcy ujawnionego w dawnej księdze, oraz że nie może być ujawniony w nowej księdze udział spadkodawcy we współwłasności nieruchomości, odpowiednio zmniejszony o części nabyte przez spadkobierców ujawnionych w nowej księdze. Ponadto wnioskodawcy podnieśli zarzut nieuwzględnienia, przy ocenie zasadności wniosku w zakresie dotyczącym „przeniesienia” wpisów z dawnej księgi, przepisu art. 36 ust. 3 u.k.w.h., pozwalającego na zamieszczenia ostrzeżenia o niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jest poza sporem, że udział przypadający wnioskodawcom z tytułu dziedziczenia po R. z N.S. nie wyczerpuje całości udziału, który jej przypadł we współwłasności nieruchomości wskazanej we wniosku, gdyż spadek po niej nabyli także A. D., J. D. i H. D. – wszyscy już nieżyjący. Co do dziedziczenia po A. D. i J. D. toczą się postępowania spadkowe, a co do spadku po H. D., to choć nabycie po nim spadku zostało już stwierdzone prawomocnym postanowieniem na rzecz Skarbu Państwa, to obecnie toczy się postępowanie o zmianę tego postanowienia. Poza sporem jest także to, że powołane jako podstawa wnioskowanego wpisu dokumenty (orzeczenia sądowe) nie określają pozostałych, poza wnioskodawcami, współwłaścicieli nieruchomości, której dotyczy wniosek.

Czy w takiej sytuacji należy uznać, tak jak przyjął Sąd Okręgowy, w ślad za Sądem Rejonowym i w zgodzie ze stanowiskiem zajętym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 września 2013 r., II CSK 26/13, że niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej współwłasność z wpisaniem w niej w określonych częściach tylko niektórych, wykazanych właściwymi dowodami współwłaścicieli, czy też należy uznać – tak jak chcą skarżący, powołując się na stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 stycznia 2014 r., I CSK 204/13 – że dopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej współwłasność z wpisaniem w niej tylko niektórych, wykazanych właściwymi dowodami współwłaścicieli w określonych częściach, z jednoczesnym przeniesieniem wpisów z dawnej księgi, które już nie odpowiadają obecnemu stanowi prawa własności?

Trafne w ocenie Sądu Najwyższego w składzie orzekającym jest, z przyczyn niżej podanych, stanowisko zajęte w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 26/13 – znajdujące wyraz w zaskarżonym postanowieniu Sądu Okręgowego.

W stanie prawnym obowiązującym do 22 września 2001 r. postępowanie o założenie księgi wieczystej było odrębnym od postępowania o wpis do księgi wieczystej, samoistnym postępowaniem unormowanym w art. 59 - 64 u.k.w.h. oraz w § 48 - 63 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r.

w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 29, poz. 128 ze zm. - dalej: „rozporządzenie z 1992 r.”). W postępowaniu tym sąd przeprowadzał dowody, jakie uznał za potrzebne stosownie do okoliczności, a jeżeli prawo własności osoby, która miała być wpisana w zakładanej księdze wieczystej nie zostało dostatecznie wykazane, zarządzał dokonanie odpowiednich obwieszczeń publicznych, i po rozważeniu zebranego materiału dowodowego wydawał postanowienie o założeniu księgi wieczystej, w którym zarządzał dokonanie określonych wpisów (§ 51 i 54 rozporządzenia z 1992 r.).

Zgodnie z art. 626⁸ § 10 k.p.c., obowiązującym od 23 września 2001 r., założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu, a zatem w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej; obecnie w prawie polskim nie wyodrębnia się więc już, z jednej strony, samoistnego postępowania o założenie księgi wieczystej, a z drugiej strony, samoistnego postępowania o wpis do księgi wieczystej, lecz przewiduje jednolite postępowanie, właściwe zarówno dla założenia księgi wieczystej, jak i dla dokonania wpisu w założonej księdze wieczystej.

Stosownie do § 19 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. 2001.102.1122 ze zm. – dalej: „rozporządzenie z 2001 r.”) założenie księgi wieczystej dla nieruchomości dokonywane jest na podstawie wniosku zawierającego m.in. oznaczenie nieruchomości i wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana, w sposób określony w § 41, tj. w przypadku współwłaścicieli – z wymienieniem udziału każdego z nich (analogicznie postanawiał § 103 ust. 1 w nawiązaniu do § 35 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, Dz.U. 2013.1411 ze zm. – dalej: „rozporządzenie z 2013 r.”, a obecnie analogicznie postanawia § 105 ust. 1 w nawiązaniu do § 33 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. 2016.312 – dalej: „rozporządzenie z 2016 r.”).

Z przytoczonych przepisów wynikają wymagania, po pierwsze, wymienienia we wniosku o wpis inicjujący założenie księgi wieczystej wszystkich osób uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana, i – po drugie – wpisanie, w razie uwzględnienia tego wniosku, w założonej księdze wszystkich osób uprawnionych, tj. innymi słowy, właściciela nieruchomości, a jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, wszystkich jej współwłaścicieli z oznaczeniem ich udziałów. Wymagania te harmonizują z podstawowymi założeniami ustroju ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 u.k.w.h., księgi wieczyste zakłada się i prowadzi dla nieruchomości w celu ustalania stanu prawnego nieruchomości, według zaś art. 3 u.k.w.h., domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawny, a prawo wykreślone – nie istnieje.

Akceptacja sytuacji, w której treść księgi wieczystej w chwili założenia nie przedstawiałaby w sposób pełny stanu prawnego nieruchomości, sprzeciwiałaby się w sposób oczywisty zasadzie, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalania stanu prawnego nieruchomości. „Księga”, która w chwili założenia nie spełniałaby wymagania ujawnienia pełnego stanu prawnego w zakresie własności nieruchomości nie mogłaby służyć sprawnemu ewidencjonowaniu stanu prawnego nieruchomości i tym samym bezpieczeństwu obrotu, a postępowanie wieczystoksięgowe służy właśnie – nie dochodzeniu praw podmiotowych, jak chcą niektórzy uczestnicy obrotu prawnego – lecz sprawnemu ujawnianiu stanu prawnego nieruchomości i w konsekwencji zapewnianiu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2017 r., III CSK 154/16).

Nie można się też zgodzić na wypełnienie wymogu ujawnienia w zakładanej księdze wieczystej pełnego stanu w zakresie prawa własności przez wpisanie niektórych współwłaścicieli, wykazanych dowodami właściwymi dla postępowania wieczystoksięgowego, z zaznaczeniem ich udziałów we współwłasności, a – poza tym – przez przeniesienie do założonej księgi wpisów z dawnej księgi.

Wskutek wprowadzenia jednolitego postępowania wieczystoksięgowego, obejmującego także założenie księgi wieczystej, w postępowaniu o założenie księgi

wieczystej stosuje się również art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Również zatem podstawą wpisów związanych z założeniem księgi wieczystej mogą być tylko odpowiednie dokumenty (art. 31 - 34 u.k.w.h.). W zgodzie z wymaganiami art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 31 - 34 u.k.w.h. powinny być interpretowane także przepisy § 20 ust. 1 i 2 oraz § 24 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r., a także § 106 ust. 1 i 2 oraz § 110 rozporządzenia z 2016 r., wcześniej zaś § 104 ust. 1 i 2 oraz § 108 rozporządzenia z 2013 r. Jednym z celów wprowadzenia jednolitego postępowania wieczystoksięgowego, obejmującego także założenie księgi wieczystej, było odejście od dopuszczalnych wcześniej przy zakładaniu ksiąg wieczystych uproszczeń dowodowych w porównaniu z regułami obowiązującymi w postępowaniu wieczystoksięgowym, mogących przyczyniać się do powstawania ksiąg wieczystych niespełniających należycie swojej funkcji w zakresie gwarancji pewności i bezpieczeństwa obrotu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 145/14).

Choć zgodnie z § 6 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 takich ksiąg (Dz.U. 1986.28.141, dalej: rozporządzenie z 1986 r.), księgi dawne, które utraciły moc prawną, zachowują znaczenie dokumentów – dopuszczenie przeniesienia z dawnej księgi do księgi nowo zakładanej wpisów dotyczących stanu własności nieruchomości, w zakresie w jakim nie został on wykazany, według wskazanych wyżej reguł dowodowych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, pozostawałoby w oczywistej sprzeczności z tymi regułami, jak i z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. Założenie księgi wieczystej od samego początku niezgodnej z rzeczywistym stanem prawnym rozmija się całkowicie z celem instytucji ksiąg wieczystych, których treść w zakresie wpisów dotyczących praw korzysta z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Bez wpływu na tę ocenę powinna pozostać zawarta w art. 36 ust. 3 u.k.w.h. regulacja przewidująca wpisanie przez sąd z urzędu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym. Artykuł 36 ust. 3

u.k.w.h. został pomyślany dla innych przypadków. Właściwsze jest niezakończenie księgi wieczystej o treści niezgodnej z prawem, niż założenie, i ostrzeżenie o tym.

Argumentów przemawiających za dopuszczalnością przeniesienia do nowo zakładanej księgi z dawnej księgi wpisów, które już nie odpowiadają obecnemu stanowi prawa własności nieruchomości, nie dostarcza również § 4 pkt 2 rozporządzenia z 1986 r., który przewiduje, że przy urządzaniu nowej księgi wieczystej w miejsce dawnej, w przypadkach w nim unormowanych, „wpisy zmienia się i zestawia w taki sposób, aby do nowej księgi przeniesiona została tylko ich aktualna treść, chyba że szczególne względy nakazują powtórzenie wpisu lub jego części w formie dotychczasowej; pomija się wpisy lub ich części, które stały się bezprzedmiotowe.” Fragment tego przepisu, w którym mowa o powtórzeniu wpisu w formie dotychczasowej, nie uprawnia do wnioskowania, że możliwość taka dotyczy przeniesienia wpisu wyrażającego nieaktualny już stan prawny. Przeciwnie kontekst, w jakim on się znajduje, przemawia silnie przeciwko temu.

Należy się zgodzić ze skarżącymi, że w stanach faktycznych takich, jak przypadek będący przedmiotem sprawy, osoby, które w postępowaniu wieczystoksięgowym wykazały w odpowiedni sposób swój udział we współwłasności nieruchomości, ale nie mogły jednocześnie przedstawić dowodów pozwalających na ustalenie, kto jest współwłaścicielem nieruchomości w pozostałym zakresie, są praktycznie pozbawione możliwości ujawnienia swoich praw w księdze wieczystej. Przyczyna tego tkwi jednak nie w wadliwościach regulacji prawa o księgach wieczystych i prawa o postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz w wysoce obecnie w Polsce niejasnym statusie prawnym wielu składników mienia należącego do ludności żydowskiej, po upływie od Holokaustu kilkudziesięciu lat, w czasie których na status prawny tego mienia oddziaływało wiele różnych czynników. Także więc wzgląd na wspomniane trudności w ujawnieniu praw w księdze wieczystej nie powinien stanowić argumentu na rzecz dopuszczenia założenia księgi wieczystej na zasadach postulowanych przez skarżących. W interesie osób znajdujących się w takiej sytuacji jak skarżący mogłoby leżeć jednak ewentualnie ustanowienie szczególnej regulacji, chroniącej te osoby tymczasowo, do chwili powstania możliwości założenia księgi wieczystej.

Podsumowując, niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej współwłasność bez jednoczesnego wymienienia w dziale II tej księgi wszystkich współwłaścicieli i określenia ich udziałów we współwłasności.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

kc

aj