

Sygn. akt II Ca 1487/14

POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Klesyk

Sędziowie: SSO Elżbieta Ciesielska

SSO Rafał Adamczyk (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2015 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. W.

z udziałem T. G. i A. L.

o założenie księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej z dnia 14 listopada 2014 r., sygn. akt Dz. Kw 1749/14

postanawia: oddalić apelację.

ZARZĄDZENIE

doręczyć wnioskodawczyni i uczestnikom odpis postanowienia z pouczeniem o prawie, terminie i sposobie wniesienia skargi kasacyjnej.

Sygn. akt II Ca 1487/14

UZASADNIENIE

A. W. domagała się założenia księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,1386 ha oraz wpisania własności na rzecz wnioskodawczyni, T. G. i A. L. – na podstawie dołączonej do wniosku: mapy i wypisu z rejestru gruntów przedmiotowej działki, umowy sprzedaży Rep nr (...) z dnia (...) sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym w S. przed notariuszem S. K., postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej z dnia 16 sierpnia 2006 r., sygn. akt I Ns 260/06 o stwierdzeniu nabycia spadku po B. L., postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej z dnia 26 września 2012 r., sygn. akt I Ns 617/12 o stwierdzeniu nabycia spadku po R. L.. Akt notarialny Rep nr (...) zawierał oświadczenie E. K., odnoszące się do nabycia przez niego, wspólnie z żoną K. K., przedmiotowej nieruchomości oraz oświadczenie o śmierci żony i kręgu spadkobierców. E. K. oraz określone w powyższy sposób spadkobierczyni K. C.S., M. K. (1) i A. B. (przy czym w imieniu A. B. oświadczenie złożyła upoważniona M. K. (1)) następnie złożyli oświadczenie o sprzedaży nieruchomości B. i R. małżonkom L.. Spadek po B. L. na podstawie ustawy nabyli: żona R. L. oraz dzieci A. W., T. G. i A. L. po 1/4 części każde z nich, a spadek po R. L. w drodze dziedziczenia ustawowego nabyły jej dzieci: A. W., T. G. i A. L. po 1/3 części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w Skarżysku - Kamiennej oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej. Sąd pierwszej instancji podniósł, że wnioskodawczyni wykazała, iż ona i jej rodzeństwo są spadkobiercami po B. L. i R. L., jednak nie jest to równoznaczne z wykazaniem nabycia własności nieruchomości. Nie jest wystarczający do stwierdzenia istnienia prawa własności dołączony do wniosku dokument w postaci aktu notarialnego – umowy sprzedaży, bowiem konieczne jest udowodnienie tego prawa odpowiednimi dokumentami – począwszy od właściciela, którego prawo własności nieruchomości ma źródło w pierwotnym nabyciu, przez nieprzerwany ciąg następstwa prawnego aż po aktualnego właściciela. W ocenie Sądu Rejonowego, taki ciąg nie został wykazany, a dołączona umowa może mieć istotne znaczenie, ale po przedstawieniu innych jeszcze dokumentów, pozwalających w sposób niebudzący wątpliwości stwierdzić nabycie własności nieruchomości. Sąd wskazał, iż śmierć K. K. i „nabycie własności” przez C. S., M. K. (1) i A. B. zostało oparte wyłącznie na oświadczeniu E. K., które nie było obwarowane jakąkolwiek odpowiedzialnością, a brak jest dokumentów urzędowych potwierdzających te okoliczności. Ponadto do wniosku nie zostało dołączone pełnomocnictwo udzielone M. K. (1) przez A. B.. Nie kwestionując istnienia takiego dokumentu, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie miał możliwości ustalenia, jaki był zakres pełnomocnictwa – adnotacja o tym nie została umieszczona w akcie notarialnym. Sąd Rejonowy podkreślił, iż teza o nabyciu własności nieruchomości przez E. K. i jego żonę opiera się jedynie na jego oświadczeniu; został powołany jakiś akt notarialny, ale nie był on w żaden sposób weryfikowany przez notariusza sporządzającego umowę w 1957 r. Sąd uznał, iż na tej podstawie nie sposób stwierdzić, jakie prawo przysługiwało E. K.. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, sam fakt zawarcia umowy nawet przed notariuszem nie oznacza automatycznego, bezkrytycznego jej akceptowania, gdyż notariusz nie może legitymizować powagą swojego urzędu oświadczeń obywatela, bez ich weryfikacji, a znamienne jest, że notariusz Państwowego Biura Notarialnego nie założył choćby zbioru dokumentów dla przedmiotowej nieruchomości ani w 1957 r., ani w latach późniejszych. W ocenie Sądu pierwszej instancji, dokumenty przedstawione przez wnioskodawczynię nie dają podstaw do uwzględnienia wniosku.

A. Wzłożyła apelację od powyższego postanowienia. Zaskarżyła orzeczenie Sądu Rejonowego w części oddalającej wniosek o założenie księgi wieczystej, domagając się zmiany postanowienia i założenia księgi wieczystej oraz dokonania w niej wpisu zgodnie z wnioskiem, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Ponadto domagała się dopuszczenia dowodu z dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez A. B. siostrze M. K. (2) – aktu notarialnego nr (...) dołączonego do apelacji. W uzasadnieniu apelacji wnioskodawczyni stwierdziła, iż akt notarialny z dnia 8 lipca 1957 r. jest dokumentem wystarczającym do udowodnienia prawa własności nieruchomości, gdyż precyzuje on oznaczenie, powierzchnię, położenie nieruchomości; dokument ten nie był przez nikogo kwestionowany przez ponad 50 lat, nie negował go też organ ewidencji gruntów – Starosta (...). Zdaniem A. W., Sąd przekroczył granice swojej kognicji określone w art. 626⁸ § 2 k.p.c., bowiem nie mógł zastosować przepisu art. 626⁹ k.p.c. i oddalić wniosku, jeśli nie stwierdził wad zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości, skutkujących nieważnością tej umowy. W ocenie skarżącej, w akcie notarialnym zostały opisane dokumenty potwierdzające pierwotne nabycie własności przedmiotowej nieruchomości, a wszystkie wymagane dokumenty notariusz widział w trakcie sporządzania aktu. Wnioskodawczyni wyraziła pogląd, iż brak dokumentów nie może skutkować oddaleniem wniosku, a jedynie wezwaniem do jego uzupełnienia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosków dokumentów oraz treść księgi wieczystej (jeżeli taka księga istnieje). Przepis ten, będący odpowiednikiem dawnego art. 46 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), wyznacza możliwy zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Chodzi tu o kognicję znacznie zawężoną, ograniczoną bowiem jedynie do badania tych elementów, które są wymienione wyraźnie w art. 626⁸ § 2 k.p.c., tj. treści samego wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Tak zredukowany zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z celu tego postępowania w postaci

prawkłowego ustalenia stanu prawnorzeczowego nieruchomości. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację. Takie stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. postanowienie z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, LEX nr 187020; postanowienie z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001/12/183; postanowienie z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, LEX nr 327887). Oznacza to, że również Sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis (lub jego odmowa) pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści zgłoszonego wniosku, treści i formy przedłożonych dokumentów, stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu lub jego odmowy) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji powinna być zatem ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, LEX nr 1460722).

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne.

Zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. nie jest zasadny. Sąd wieczystoksięgowy nie przekroczył granic swojej kognicji, bowiem opierał się na dokumentach złożonych wraz z wnioskiem, a zaskarżone postanowienie zostało wydane na podstawie dokumentów szczegółowo wymienionych w treści uzasadnienia. Wnioskodawczyni zdaje się nie dostrzegać, iż rolą sądu wieczystoksięgowego jest takie rozstrzyganie wniosków - nawet w granicach wąsko zakreślonej kognicji - które następuje zgodnie z obowiązującym prawem i realizuje główny cel, w jakim są tworzone księgi wieczyste - ustalenie stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.). W rezultacie uwzględnienia wniosku przez sąd nie może dojść do sytuacji, w której wpis nie odzwierciedlałby rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

Stosownie do art. 626² § 3 k.p.c., do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Przy rozpoznawaniu wniosku o założenie księgi wieczystej sąd bada też, czy przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty uzasadniają założenie księgi wieczystej, tzn. czy czynność prawna, na którą powołuje się wnioskodawca stanowi o skutecznym nabyciu prawa własności. Pomimo jedynie formalnej analizy wniosku i ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego, sąd ten jest uprawniony do ustalania materialnoprawnej skuteczności czynności prawnych będących podstawą wpisu. Taki pogląd jest ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przyjmującym, że czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem jej skuteczności materialnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964/2/36, z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNC 1972/6/110 i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1996/4/47). Analizując te okoliczności, sąd wieczystoksięgowy nie wydaje merytorycznych orzeczeń dotyczących stwierdzenia bezskuteczności czy nieważności czynności prawnych - do tego bowiem powołany jest sąd cywilny w procesie. Nie oznacza to jednak, iż sąd wieczystoksięgowy nie dokonuje własnych ustaleń w tym zakresie i dopiero stwierdzenie nieważności czy bezskuteczności czynności prawnej w procesie cywilnym stanowiłoby przesłankę, czy też niejako prejudykat dla sądu wieczystoksięgowego.

Jedną z podstawowych zasad prawa cywilnego jest reguła *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugiego więcej prawa niż sam ma). Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Prawidłowe jest stanowisko Sądu Rejonowego, że w sprawie o założenie księgi wieczystej takie następstwo prawne należy wykazać począwszy od właściciela, którego prawo własności nieruchomości ma źródło w pierwotnym nabyciu, przez nieprzerwany ciąg następstwa prawnego aż po aktualnego właściciela. Jest to jedna z przesłanek dopuszczalności wpisu. Tymczasem do wniosku nie dołączono dokumentu stwierdzającego pierwotne nabycie własności przedmiotowej nieruchomości, ani też postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po K. K., z którego wynikałoby, że C. S., M. K. (1) i A. B. stały się współwłaścicielkami nieruchomości. Sąd Rejonowy trafnie

zwrócił uwagę na treść aktu notarialnego Rep nr (...)z dnia (...)sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w S.pzed notariuszem S. K.. Znajduje się tam oświadczenie o nabyciu własności nieruchomości przez E. K.i jego żonę na mocy aktu notarialnego z (...)nr rep. (...), jednak nie zostali podani zbywcy nieruchomości, a wymieniony akt notarialny nie był nawet okazany notariuszowi S. K., który nie mógł zweryfikować treści tego dokumentu. Akt notarialny Rep nr (...)z dnia (...)nie pozwala zatem na stwierdzenie, czy i jakie prawo do nieruchomości przysługiwało E. K.i jego żonie. Sąd pierwszej instancji ma rację, że sam fakt zawarcia umowy nawet przed notariuszem nie oznacza automatycznego, bezkrytycznego jej akceptowania, gdyż notariusz nie może legitymizować powagą swojego urzędu oświadczeń obywatela, bez ich weryfikacji.

Sąd Rejonowy zbadał treść i formę wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów, słusznie uznając, że przedstawione przez wnioskodawczynię dokumenty nie wykazały, kto jest właścicielem nieruchomości, dla której miałyby być założona księga wieczysta.

Wbrew zarzutowi skarżącej, nieuprawnione jest wzywianie w takiej sytuacji do „uzupełnienia wniosku”. Z art. 626⁹ k.p.c. wynika, że przesłanką oddalenia wniosku o wpis jest zarówno brak podstaw do jego dokonania, jak i istnienie ku temu przeszkód. Brak podstaw do dokonania wpisu ma miejsce wtedy, gdy dokumenty, z których wnioskodawca wywodzi żądanie dokonania konkretnego wpisu nie pozwalają na jego dokonanie ze względów merytorycznych, gdyż nie wynika z nich, żeby powstało czy istniało prawo, o wpis którego zabiega. Przeszkoda do dokonania wpisu istnieje natomiast wtedy, gdy nie może on nastąpić z uwagi na brak dostatecznych danych, które także powinny znajdować oparcie w dokumentach. W postanowieniu z dnia 9 marca 2004 r., V CK 448/03, LEX nr 183791, Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż brak formalny wniosku o wpis to jego brak jako pisma procesowego. Możliwość usuwania takiego braku na podstawie wezwania, przy odpowiednim (art. 13 § 2 k.p.c.) zastosowaniu art. 130 k.p.c. dopuszcza się również w postępowaniu wieczystoksięgowym. Nie takiego braku dotyczy jednak art. 626⁹ k.p.c. Przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. stanowi w szczególności brak odpowiednich dokumentów (w niniejszej sprawie – wykazujących prawo własności nieruchomości). W obowiązującym, zmienionym w stosunku do poprzedniego (uchylony art. 48 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), stanie prawnym brak jest podstaw do wzywania do usunięcia przeszkody do wpisu. Jednoznaczne brzmienie art. 626⁹ k.p.c. nakazuje w takim wypadku wprost oddalenie wniosku (zob. też uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r., V CSK 573/13, LEX nr 1551682).

Z przyczyn wskazanych wyżej, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.