

**Sygn. akt II Ca 1297/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

Sędziowie: **SO Anna Pać-Piętak**

**SR (del.) Małgorzata Wojciechowska**

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 13 listopada 2017 roku w Kielcach

sprawy z wniosku M. M. (1) i S. M.

z udziałem: A. G., W. M. i M. M. (2)

o założenie księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku-Kamiennej z dnia 5 września 2017 roku, sygn. akt DZKW/KI1R/00001637/17

**postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Skarżysku-Kamiennej, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.**

SSO Anna Pać-Piętak SSO Cezary Klepacz SSR (del) Małgorzata Wojciechowska

**Sygn. akt II Ca 1297/17**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 września 2017 roku, sygn. akt DZKW/KI1R/00001637/17, Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej oddalił wniosek M. M. (1) i S. M. o założenie księgi wieczystej.

W uzasadnieniu Sąd wyjaśnił, że wnioskodawcy domagali się założenia księgi wieczystej dla nieruchomości składającej się z działek o numerach (...), o łącznym obszarze 0,17 ha, położonej w miejscowości B., gmina B. i wpisania prawa własności na ich rzecz na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Do wniosku dołączono: postanowienie tego Sądu z dnia 2 października 2015 roku, sygn. akt I Ns 857/13, stwierdzające zasiedzenie nieruchomości, wyrys z mapy ewidencyjnej działek i umowę o częściowe zniesienie współwłasności z dnia 26 kwietnia 2017 roku, do której stanęli A. G., M. i S. małżonkowie M. oraz W. i M. małżonkowie M.. Osoby te oświadczyły, że znoszą współwłasność nieruchomości w ten sposób, że nabywają ją M. i S. małżonkowie M. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej.

W ocenie Sądu, wniosek podlegał oddaleniu w świetle art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. Wnioskodawcy złożyli dokument stanowiący tytuł pierwotnego nabycia prawa własności, ale nie wykazali, że stawający do umowy z dnia 26 kwietnia 2017 roku S. M. i M. M. (2) nabyli własność nieruchomości. Stwierdzone bowiem zostało jedynie nabycie tego prawa przez A. G., W. M. i M. M. (1) po 1/3 części. W przypadku posiadania nieruchomości przez osoby pozostające w małżeńskiej wspólności

ustawowej wymagane jest każdorazowe rozstrzygnięcie, czy tylko jednemu z małżonków można przypisać charakter posiadacza samoistnego, czy też chodzi o łączne posiadanie samoistne przez oboje małżonków. Przez sam fakt istnienia małżeńskiej wspólności ustawowej małżonek nie staje się posiadaczem samoistnym tylko dlatego, że taki przymiot stwierdza się u drugiego. Skoro w toku postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie S. M. i M. M. (2) nie byli wskazani nawet jako uczestnicy, to można wnioskować, że nie byli oni samoistnymi posiadaczami (współposiadaczami), którzy mogli prawo własności w takim trybie nabyć. Skoro S. M. nie nabył własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, to nie może uzyskać jej w drodze zniesienia współwłasności.

Apelację od tego orzeczenia wywiedli wnioskodawcy, zarzucając Sądowi naruszenie:

- art. 31 § 1 k.r.o. poprzez jego niezastosowanie i nieprzyjęcie, że do majątku wspólnego małżonków wchodzi prawo własności nieruchomości nabyte przez jednego z nich w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej;
- niezasadne uznanie, że nie wykazano przejścia prawa własności na rzecz wnioskodawców, co skutkowało oddaleniem wniosku.

Wskazując na to, wniesiono o zmianę postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku zawartego w akcie notarialnym i zwrot kosztów postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja jest zasadna.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1007 ze zm.), właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Z kolei z art. 31 ust. 2 tej ustawy wynika, że wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Ten ostatni przepis pozwala zatem na dokonanie wpisu bez wytaczania powództwa z art. 10 cyt. ustawy, o ile niezgodność księgi z rzeczywistym stanem prawnym zostanie usunięta dołączonymi do wniosku dokumentami albo w uwzględnieniu skutków prawnych następujących ex lege, bez konieczności czynienia dodatkowych ustaleń. Za inny odpowiedni dokument uznać należy także oświadczenie obojga małżonków, złożone w formie aktu notarialnego, co do pozostawiania przez nich w momencie nabycia prawa własności nieruchomości w ustawowej wspólności majątkowej. Wraz z odpisem aktu małżeństwa i dowodem nabycia nieruchomości usuwa ono niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Pewność stanu prawnego nieruchomości wynika bowiem także z faktów, które są bezsporne (gdy zainteresowani potwierdzają ich istnienie, a oświadczenia te nie zostały podważone ani nie nasuwają wątpliwości co do autentyczności i prawdziwości). Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przewidziano dla sytuacji spornych, a zatem a contrario tryb ten nie ma zastosowania wówczas, gdy pomiędzy małżonkami nie ma sporu co do istnienia ustawowej wspólności majątkowej w chwili nabycia przez jednego z nich prawa własności nieruchomości, a przysporzenie do majątku wspólnego nastąpiło z mocy prawa, w myśl art. 31 § 1 zdanie pierwsze k.r.o., ponieważ nie istnieją ani pomiędzy uczestnikami postępowania, ani obiektywnie żadne wątpliwości, które należałoby wyjaśnić w postępowaniu procesowym. Możliwe jest zatem ustalenie w postępowaniu o wpis prawa własności, że współwłaścicielem nieruchomości jest także małżonek właściciela, jeśli do wniosku o wpis został dołączony odpis aktu małżeństwa oraz oświadczenie obojga małżonków sporządzone w formie aktu notarialnego o pozostawianiu przez nich w chwili nabycia prawa własności we wspólności ustawowej (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 22 lutego 2007 roku, III CSK 344/06, OSNC 2008/1/12, z dnia 21 kwietnia 2016 roku, III CSK 223/15, LEX 2041904, z dnia 25 listopada 2016 roku, V CSK 145/16, LEX nr 2216197).

Odnosząc się do podstawy prawnej nabycia własności nieruchomości objętej wnioskiem w rozpoznawanej sprawie, należy wyjaśnić, że S. M. faktycznie nie uzyskał tego prawa w drodze zasiedzenia, gdyż nabyła je M. M. (1), ale spełnienie przez nią przesłanek z art. 172 k.c. doprowadziło do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości, który wszedł do majątku wspólnego małżonków, co stanowi konsekwencję obowiązującego w tym małżeństwie

ustroju majątkowego, który wprowadza do majątku wspólnego także przedmioty majątkowe nabyte przez jednego z małżonków (art. 31 § 1 k.r.o.). Innymi słowy, nie ma znaczenia, że tylko jeden z małżonków nabył prawo własności przez zasiedzenie, gdyż skutkiem tego jest objęcie nabytej nieruchomości małżeńską wspólnością ustawową. Nie ma podstaw do uznania, że tylko wtedy, gdyby każdy z małżonków został uznany za posiadacza (współposiadacza) samoistnego, nabyte w drodze zasiedzenia prawo stanowiłoby ich współwłasność, gdyż byłoby to niezgodne z zasadą przyjętą w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym, że jednakowo należy traktować nabycie przedmiotu majątkowego przez oboje i przez jednego z małżonków. Nieruchomość nabyta przez zasiedzenie w czasie istnienia małżeńskiej wspólności ustawowej stanowi majątek wspólny bez względu na to, kiedy rozpoczął się bieg zasiedzenia, o ile tylko zakończył się on w czasie trwania wspólności ustawowej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 roku, III CZP 7/78, OSNC 1978/9/153 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 roku, I CSK 647/10, LEX nr 1027161).

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy złożyli odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku-Kamiennej z dnia 2 października 2015 roku, sygn. akt I Ns 857/13, którym stwierdzono nabycie przez M. M. (1) w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2012 roku udziału we współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem o założenie księgi wieczystej (k.8) i wypis z aktu notarialnego z dnia 26 kwietnia 2017 roku zawierającego oświadczenia M. M. (1) i S. M. oraz W. M. i M. M. (2), że w dacie nabycia własności nieruchomości tej nieruchomości przez zasiedzenie pozostawali w związkach małżeńskich i łączyła ich ustawowa wspólność majątkowa, a zatem prawo to weszło do ich majątków wspólnych, a także umowę współwłaścicieli o częściowym zniesieniu współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny podział, polegający na wydzieleniu działek nr (...) położonych w miejscowości B., które uzyskali na zasadzie wspólności ustawowej małżonkowie M. (k.5-7). Przed wydaniem zaskarżonego postanowienia wnioskodawcy złożyli też odpisy skrócone ich aktu małżeństwa oraz aktu małżeństwa W. M. i M. M. (2) (k.25 i 26). Nie ulega zatem wątpliwości, że wykazali oni, zgodnie z wymogami art. 31 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, tytuł prawny do nieruchomości S. M..

Mając to na względzie, na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylono zaskarżone postanowienie i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w celu dokonania weryfikacji wniosku i dołączonych do niego dokumentów, z uwzględnieniem wskazanej oceny prawnej co do spełnienia pozostałych wymogów założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, wynikających z art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. w zw. z § 105 i § 106 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 312 ze zm.), rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.

SSO Anna Pać-Piętak SSO Cezary Klepacz SSR (del.) Małgorzata Wojciechowska

(...)