

Postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., V CKN 1841/00

W postępowaniu o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości nie mającej dotychczas takiej księgi ani zbioru dokumentów, osoba, której prawa zostały wpisem dotknięte, może zgłosić swój udział w sprawie, wnosząc apelację od wpisu.

Przewodniczący: Sędzia SN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski, Sędzia SA Andrzej Niedużak

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2001 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku Gminy Miejskiej N.R. z udziałem Dariusza P. o założenie księgi wieczystej i dokonanych w niej wpisów, na skutek kasacji uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 21 września 2000 r.,

postanowił uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Okręgowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Kłodzku, Wydział Ksiąg Wieczystych w Nowej Rudzie po rozpoznaniu wniosku Gminy Miejskiej N.R. założył księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości o pow. 1 ha 59 a 94 m², składającej się z działek położonych w N.R., i w dziale II wpisał jako właściciela wnioskodawczynię.

Apelację złożył Dariusz P. w okresie, gdy wpis nie był jeszcze prawomocny, informując, że na tych działkach znajduje się nabyta przez niego aktem notarialnym bocznicą kolejowa i w związku z tym powinien być uczestnikiem postępowania. Apelację tę Sąd Rejonowy odrzucił, powołując się na ograniczoną kognicję sądu prowadzącego księgę wieczystą i brak legitymacji skarżącego.

Dariusz P. złożył zażalenie na postanowienie o odrzuceniu apelacji. Ten środek odwoławczy został oddalony postanowieniem Sądu Okręgowego w Świdnicy, który powołując się na art. 38 ust. 3, art. 46, 50 i 51 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej

"u.k.w.h.") potwierdził pogląd Sądu pierwszej instancji o braku legitymacji skarżącego do kwestionowania podstawy wpisu, tj. decyzji Wojewody o przekazaniu gminie nieruchomości na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.)

Kasację od tego postanowienia wniósł pełnomocnik Dariusza P. Powołując się na naruszenie art. 37, 38 ust. 3, 46 ust. 1 i 51 u.k.w.h. w związku z art. 510 § 1 k.p.c., wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasację należy uznać za usprawiedliwioną z następujących przyczyn.

Wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem (art. 49 u.k.w.h.), odpowiadającym pojęciu "postanowienia orzekającego co do istoty sprawy" w rozumieniu art. 518 k.p.c. Odrębność postępowania wieczystoksięgowego wyraża się m.in. w regulacji doręczeń orzeczeń, od których przysługuje apelacja, a do takich, zgodnie z art. 54 u.k.w.h., należy wpis. Zgodnie z art. 51 ust. 1 u.k.w.h., o dokonanym wpisie zawiadamia się wnioskodawcę, osoby, na których rzecz wpis nastąpił, i osoby, których prawa zostały wpisem dotknięte. Ustawa pozostawia praktyce wyjaśnianie treści pojęcia "praw dotkniętych wpisem" oraz postawy określania kręgu osób uprawnionych do otrzymania zawiadomienia o dokonanym wpisie. Jeżeli wpis dotyczy nieruchomości, dla której istnieje już księga wieczysta albo zbiór dokumentów, krąg zainteresowanych w myśl art. 51 ust. 1 u.k.w.h. ustala się na podstawie księgi lub zbioru dokumentów.

Sytuacja prawna nie jest tak jasna, jeżeli wpis łączy się z postępowaniem o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, która dotychczas takiej księgi nie miała.

Nie ma podstaw do przypisywania sądowi pierwszej instancji obowiązku poszukiwania osób, których praw dotyczy wpis. Również wnioskodawca może nie wiedzieć o istnieniu praw rzeczowych lub ograniczeń (§ 48 pkt 4 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.). Poszukiwanie zainteresowanych za pomocą obwieszczeń nie jest w każdym postępowaniu obowiązkowe (§ 54 ust. 1 rozporządzenia).

W takim stanie możliwe są dwie drogi ochrony praw zainteresowanego – wytoczenie powództwa o usunięcie niezgodności między stanem ujawnionym (w wyniku wpisu) a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), albo zaskarżenie dokonanego wpisu.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę opowiada się za drugim rozwiązaniem. Przepisy szczególne regulujące postępowanie o założenie księgi wieczystej nie wyłączają zgłaszania się zainteresowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Może to nastąpić także w postępowaniu odwoławczym przez wniesienie apelacji (np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1948 r., C 678/48, "Państwo i Prawo" 1949, nr 2, s. 127 lub z dnia 10 lipca 1997 r., I CZ 82/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 209). Jest zrozumiałe, że pojęcie zainteresowanego w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. ma inną treść niż według art. 51 ust. 1 zdanie pierwsze u.k.w.h. oraz że zgłoszenie takie podlega kontroli sądu (argument z art. 510 § 1 zdanie drugie k.p.c.).

W rozpoznawanej sprawie kontrola taka nastąpiła ze skutkiem opisanym na wstępie, jednak uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie przekonuje o trafności rozstrzygnięcia. Dariusz P. nie kwestionuje bowiem decyzji Wojewody o przekazaniu gminie nieruchomości, lecz powołuje się na swój, nieprecyzyjnie opisany, tytuł prawny do nieruchomości wynikający z aktu notarialnego, o którym twierdzi, że wraz z apelacją został złożony do akt sprawy. Potwierdzenie wpływu apelacji nie pozwala ocenić, czy istotnie taki fakt miał miejsce. Wobec braku stanowczych ustaleń Sądu co do tego faktu, a tym bardziej treści rzekomego aktu, zachodzi konieczność orzeczenia z mocy art. 393¹³ § 1 k.p.c., jak w sentencji.