

POSTANOWIENIE

Dnia 14 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku S. L., J. L., K. G. i A. G.

o wpis w księdze wieczystej Kw (...),

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 14 marca 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców K. G. i A. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 27 czerwca 2007 r., sygn. akt IV Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w B. w dniu 17 kwietnia 2007 r. z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości o pow. 18,4850 ha położonych w M. odłączył działkę (...)/5 i urządził dla niej księgę wieczystą nr (...), w której dokonał wpisów:

- w dziale I: L., Gmina L., działka nr (...)/5 o pow. 7,08 ha grunty orne, lasy i grunty leśne,
- w dziale II: K. M. G. syn A. i U. oraz A. J. G. córka K. i W. – na prawach wspólności ustawowej - na podstawie umowy sprzedaży warunkowej z dnia 28 grudnia 2006 r. Rep. A (...) i umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 21 lutego 2007 r. Rep A (...),

- w dziale III: dożywotnia służebność osobista na rzecz B. i M. małżonków L. - bliżej opisana w Księdze wieczystej nr (...) przeniesiona z urzędu na podstawie § 11 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm., dalej „rozporządzenia”) jako obciążenie łączne z księgą wieczystą nr (...).”

O wpisie Sąd zawiadomił starostę Powiatu B., K. A. małżonków G., S. i J. małżonków L., oraz B. i M. małżonków L.

Apelację wnioskodawców K. i A. małżonków G., dotyczącą wpisu w dziale III, opartą na naruszeniu art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. i na niewłaściwym zastosowaniu § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia Sąd Okręgowy w S. oddalił postanowieniem z dnia 27 czerwca 2007 r. Wskazał, że - zgodnie z § 11 ust. 1 rozporządzenia - jeżeli prawo, roszczenie, inny ciężar lub ograniczenie obciąża dwie albo więcej nieruchomości, przy każdym wpisie zaznacza się to z urzędu, wymieniając wszystkie nieruchomości obciążone. Z kolei z § 11 ust. 2 wynika, że w wypadku założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, bądź przeniesienia części nieruchomości do innej księgi wieczystej sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary, lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. W razie przeniesienia nie ma miejsca na modyfikację wpisu obciążenia. Dokonując wpisu w księdze wieczystej nr (...) dożywotnia służebności osobistej na rzecz małżonków B. i M. L. określono zakres obciążenia jako na całości nieruchomości, przez co należy rozumieć, że obciążenie to utrzymuje się na nieruchomości w takim kształcie, jaki miała nieruchomość w chwili powstania służebności. Inną kwestią jest, czy w ten sposób ujawnione obciążenie jest zgodne ze stanem prawnym i wolą zobowiązanych i uprawnionych, zwłaszcza w świetle złożonego w akcie notarialnym oświadczenia o bezobciążeniowym odłączeniu działki. Badanie jednak tej kwestii nie mieści się w ramach ograniczonej kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Wnioskodawcy w skardze kasacyjnej opartej na naruszeniu art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. i na naruszeniu § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i poprzedzającego go postanowienia Sądu pierwszej instancji w części dotyczącej wpisu w dziale trzecim i o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w B. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 628⁸ § 1 k.p.c. stanowi, że wpis dokonywany jest tylko na wniosek i w jego granicach chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej. Zawarty w § 10 aktu

notarialnego wniosek wskazuje żądanie „bezcieżarowego” odłączenia z księgi wieczystej nr (...) działki nr (...)/5 o pow. 7,08 ha. i założenia dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz K. G. i jego żony A. G. Wniosek ten (art. 626² § 2 k.p.c.), jak każde postanowienie umowne, podlega wykładni, której Sąd Okręgowy nie dokonał. Należało bowiem odpowiedzieć czy nie zawiera on żądania ujawnienia w dotychczasowej księdze wieczystej nr (...) zmiany treści dotychczasowej służebności na podstawie umowy sprzedaży warunkowej z dnia 28 grudnia 2006 r. zawartej w formie aktu notarialnego (art. 246 § 1 i 2 k.c. oraz art. 248 § 1 i 2 k.c. i art. 290 § 2 k.c. w zw. z art. 297 k.c.). W każdym razie przeniesienie do założonej księgi wieczystej nr (...) dożywotniej służebności na rzecz B. i M. małżonków L. - jak stwierdził Sąd Rejonowy - bliżej opisanej w księdze wieczystej nr (...) nastąpiło wbrew zgłoszonemu żądaniu.

Rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 628⁸ § 2 k.p.c.). Ta ograniczona kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym dotyczy także postępowania apelacyjnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, niepublikowane).

W sprawie nie zostały dokonane ustalenia pozwalające określić treść przedmiotowej służebności osobistej. Z umowy sprzedaży warunkowej z dnia 28 grudnia 2006 r. wynika, że została wpisana na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 13 marca 1984 r., z czego można wnioskować, że jest to najprawdopodobniej prawo do bezpłatnego korzystania przez B. i M. małżonków L. z lokalu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarskich w zakresie niezbędnym do zaspokojenia ich potrzeb (art. 56 § 1 w pierwotnym brzmieniu ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin (tekst jednolity: Dz. U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm.)). W ramach wskazanej kognicji, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, jest on zobligowany zbadać czynność prawną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz również jej skuteczność materialnoprawną (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36 i z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 110). Należało więc zbadać, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, czy na skutek zawarcia przedmiotowych umów w formie aktu notarialnego nie doszło do ograniczenia zakresu nieruchomości obciążonej (art. 246 § 1

i 2 k.c., art. 248 § 1 i 2 k.c. i art. 290 § 2 k.c. w zw. z art. 297 k. c.), tj. zmiany treści przedmiotowej służebności. Nie można więc odeprzeć zarzutu obrazy art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Jak wynika z powyższych uwag, w postępowaniu wieczystoksięgowym można posłużyć się ogólną zasadą wykładni umów, tj. należy badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy aniżeli opierać się na dosłownym jej brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.; por. też uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 173/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 66). Sąd Okręgowy nie dokonał wykładni § 6 umowy z dnia 28 grudnia 2006 r., w którym B. i M. L. oświadczyli, że wyrażają zgodę na bezciążarowe odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki nr (...)/5 o pow. 7,08 ha.

Na podstawie wniosku stron można dokonać wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie tylko gdy niezgodność jest wykazana orzeczeniem sądu ale także wtedy, gdy wynika z odpowiednich dokumentów (art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej „u.k.w.h.”). Prawa podlegające wpisowi zazwyczaj powstają, wygasają zmieniają swą treść na podstawie czynności prawnych. Dlatego dokument stanowiący podstawę wpisu musi zawierać pełny zakres informacji niezbędnych do stwierdzenia, że powstało, wygasło, bądź zmieniło swą treść prawo podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1993 r., III CZP 167/92 (OSNCP 1993, nr 6, poz. 105). Akt notarialny najczęściej stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest zbadać w świetle powyższych uwag, nie tylko czy spełnia on wymagania przewidziane w art. 2 i 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, ze zm.), ale także, czy objęta nim czynność jest zgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92, OSNCP 1993, nr 6, poz. 110). Gdyby więc na podstawie wykładni dojść do konkluzji, że wniosek obejmuje żądanie dokonania wpisu także zmiany treści przedmiotowej służebności, oraz że w umowie warunkowej z dnia 28 grudnia 2006 r. strony dokonały skutecznie zmiany treści przedmiotowej służebności przez wyłączenie jako nieruchomości obciążonej sprzedawanej działki nr (...)/5, to taka niezgodność powinna być usunięta przez odpowiedni wpis. Z kolei bez rozpoznania takiego wniosku nie można odpowiedzieć, czy będzie istnieć obciążenie dotyczące sprzedanej działki i w konsekwencji, czy jest podstawa do przeniesienia jej obciążenia do zakładanej nowej księgi wieczystej. Trafny jest więc także zarzut naruszenia § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).