

Sygn. akt II CSK 721/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSA Barbara Trębska

w sprawie z wniosku Powiatu S. i Skarbu Państwa

- Starosty S.

przy uczestnictwie Prokuratora Okręgowego w G.

o wpis w dziale II księgi wieczystej [...] prawa własności

Powiatu S.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 25 września 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Powiatu S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 28 czerwca 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji dokonał w dniu 6 marca 2013 r. wpisu Powiatu S. w dziale II księgi wieczystej, jako właściciela nieruchomości nabytej od Skarbu Państwa umową sprzedaży z dnia 22 lutego 2013 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego. Ustalił, że do aktu tego załączono zarządzenie nr 413 Wojewody [...] z dnia 21 listopada 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości.

W apelacji od tego wpisu Prokurator Okręgowy wniósł o jego uchylenie, zarzucając, że został on dokonany na podstawie dokumentu obejmującego nieważną czynność prawną. Wskazał, że Wojewoda uchylił kolejnym zarządzeniem nr 11 z dnia 10 stycznia 2012 r. uprzednio wyrażoną zgodę będącą z mocy art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej „u.g.n.”). niezbędnym wymogiem ważności zbycia nieruchomości znajdującej się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa.

Sąd drugiej instancji uwzględnił apelację Prokuratora Okręgowego i postanowieniem z dnia 28 czerwca 2013 r. uchylił zaskarżony wpis, a wniosek oddalił. Sąd uznał, że nie było przeszkód do przedłożenia w postępowaniu apelacyjnym dokumentu w postaci zarządzenia nr 11 Wojewody. Tym dokumentem apelujący wykazał, że zgoda Wojewody na zbycie objętej wnioskiem o wpis nieruchomości została skutecznie odwołana, co stworzyło stan bezskuteczności zawieszonyj umowy sprzedaży tej nieruchomości, a tym samym brak podstaw do uwzględnienia wniosku.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego – oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz 626<sup>6</sup> §1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c., art. 228 § 2 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c., art. 385 k.p.c. oraz art. 11 ust. 1 i 2 u.g.n. w zw. z art. 11a u.g.n. oraz art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n. w zw. z art. 60 k.c. i art. 61 § 1 zd. 2 k.c., art. 103 § 1 k.c. w zw. z art. 17 a ust. 2 ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r., poz. 1224), art. 60 k.c., art. 61 § 1 zd. 2 k.c., art. 63§ 1,2 k.c., a także art. 28 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 23 ust. 1 pkt. 7 u.g.n. oraz z art. 11 ust. 2 u.g.n., i zmierza do uchylenia tego

postanowienia i oddalenia apelacji, bądź przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym zastosowanie znajduje art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., stąd przepis ten wyznacza zarówno zakres kognicji sądu pierwszej instancji rozpoznającego wnioski o wpis, jak i sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od dokonanego wpisu. Według tego przepisu sąd drugiej instancji rozstrzyga, czy wpis lub jego odmowa dokonania przez sąd pierwszej instancji jest zgodna z prawem w świetle treści wniosku, treści i formy dokumentów mających stanowić podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej.

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, Nr 6, poz. 84), mającej moc zasady prawnej, Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego i to zarówno postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. U podłoża tego stanowiska legła konstatacja, że istota postępowania wieczystoksięgowego polega na badaniu, czy w świetle dołączonych do wniosku dokumentów i treści księgi wieczystej wnioskodawca wywodzi prawo podlegające ujawnieniu w księdze od podmiotu uprzednio w niej wpisanego.

Skoro więc przedmiotem badania sądu wieczystoksięgowego mogą być wyłącznie treść i forma wniosku, dokumenty dołączone do wniosku oraz treść księgi wieczystej, to rozpoznawanie wniosku na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku w chwili jego wpływu do sądu jest przekroczeniem granic kognicji sądu wieczystoksięgowego (por. postanowienia SN: z dnia: 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, nie publ., 10 lutego 2012 r., II CSK 204/11, nie publ., 26 kwietnia 2013 r., II CSK 506/12, nie publ., 10 października 2013 r., III CSK 10/13, nie publ.). Dokonywanie przez sąd wieczystoksięgowy oceny innych dowodów aniżeli wskazane w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie usprawiedliwia art. 34 u.k.w.h. Przepis ten nie zmienia bowiem kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz kognicji sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu, co znajduje pośrednie potwierdzenie również w art. 626<sup>2</sup> § 4 k.p.c. Analizowany łącznie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. pozwala bowiem przyjąć, że w razie stwierdzenia, także przez sąd odwoławczy, jakichkolwiek niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a załączonymi do

niej dokumentami prowadzącymi do wniosku o wystąpieniu zmiany w prawie własności, sąd powinien zwrócić wniosek i dokonać wpisu ostrzeżenia (art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c.). Innymi słowy, istnienie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. jako przepisu szczególnego stosowanego wyłącznie w postępowaniu wieczystoksięgowym wyklucza możliwość stosowania przez sąd wieczystoksięgowy generalnej zasady wynikającej z art. 316 k.p.c. Jego uprawnienia w zakresie badania stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, której wniosek o wpis dotyczy, zostały bowiem w sposób wyczerpujący wymienione w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Z tych względów niepodobna podzielić poglądu Sądu Okręgowego dopuszczającego możliwość uwzględnienia dowodu z decyzji Wojewody [...] z dnia 10 stycznia 2012 r.

Sąd Okręgowy uwzględniając powyższy dowód wyszedł z błędnego założenia, że o ile w zakresie ustaleń dotyczących istnienia podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej należy ściśle kierować się treścią art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., o tyle ewentualne przeszkody do dokonania wpisu można ustalić na podstawie dokumentów załączonych później, w tym w postępowaniu apelacyjnym. Nie respektuje ono bowiem jednoznacznego brzmienia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., gdzie mowa jest wyraźnie o tym, co sąd bada rozpoznając wniosek o wpis, a nie o tym, co sąd bada uwzględniając (lub oddalając) wniosek o wpis. Ponadto jest wadliwe metodologicznie, bowiem przyjmuje, że istnieją „dwie kognicje” (dwa zakresy kognicji) sądu wieczystoksięgowego - jedna na użytek uwzględnienia wniosku, a druga na użytek oddalenia wniosku.

Rozpoznawanie wniosku musi odbywać się od początku z uwzględnieniem ściśle określonych przez ustawodawcę w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. szczególnych w tym postępowaniu reguł, których nie można relatywizować próbami badania później pozyskanych dokumentów antycypujących mające dopiero zapaść orzeczenie. Dopiero bowiem dokonanie oceny wyłącznie dopuszczalnych w tym postępowaniu, a więc załączonych do wniosku dokumentów powinno przesądzić o rozstrzygnięciu w przedmiocie rozpoznawanego w postępowaniu nieprocesowym wniosku o wpis. Antycypacja możliwego rozstrzygnięcia w uwzględnieniu oceny dokumentów nie dołączonych do wniosku nie może modyfikować przedmiotowo określonego przez ustawodawcę zakresu kognicji sądu w postępowaniu

wieczystoksięgowym, wobec jednoznacznych ograniczeń wynikających z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i jego interpretacji w powołanej uchwale mającej moc zasady prawnej.

Powyższe argumenty świadczące o trafności zarzutu naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy przesądziły zarazem o bezprzedmiotowości oceny zarzutów naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego, gdyż ich istota zmierza do rozstrzygnięcia sporu o prawo własności nie podlegającego kognicji także sądu drugiej instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym. Skarżący zarzuca, że decyzja Wojewody [...] z dnia 10 stycznia 2012 r. nie przesądza o skuteczności i ważności umowy sprzedaży z uwagi na okoliczności faktyczne, w jakich doszło do jej zawarcia. Mówiąc w uproszczeniu, że umowa ta została zawarta ważnie i skutecznie.

Trzeba zauważyć, że powyższe stanowisko nie podważa ugruntowanego poglądu, iż zdarzenie mające stanowić podstawę wpisu podlega badaniu przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także skuteczności materialnoprawnej. Jednak z powodu ograniczeń przewidzianych w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ocena ta danego zdarzenia musi się odbywać jedynie w oparciu o treść i formę dokumentów powołanych przez wnioskodawcę we wniosku o wpis, a możliwość dalszego dociekania, z wykorzystywaniem innych środków dowodowych jest wykluczona. Za taką wykładnią kognicji sądu wieczystoksięgowego przemawia pewność i szybkość obrotu prawnego, jego odrębność względem procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a także znaczenie normy art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.