

Sygn. akt III Ca 376/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut – sprawozdawca

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Z. B.

przy uczestnictwie A. B., K. K. i M. K.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 25 kwietnia 2014 r. sygn. akt Dz.Kw 1368- 1369/14

p o s t a n a w i a:

I. uchylić zaskarżone postanowienie w pkt 1 i w tym zakresie sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego;

II. oddalić apelację w pozostałej części.

Sygn. akt III Ca 376/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25.04.2014r. Sąd Rejonowy w Zakopanem oddalił wniosek Z. B.o wpis (pkt 1) oraz odmówił zwrotu opłaty w kwocie 100 zł uiszczonej od skargi (pkt 2). W uzasadnieniu podano, iż wnioskodawczyni domagała się wpisu w KW nr (...)podziału dz. ewid. (...)w obr.(...)na dz. ewid. (...)i (...), a następnie odłączenia dz. ewid. (...)i przyłączenia jej do KW (...)oraz wpisu własności na jej rzecz i uczestnika A. B.na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Do wniosku dołączyła mapę podziału dz. ewid. (...) oraz odpis postanowienia tamt. Sądu z dnia 27.09.2013r., sygn. akt I Ns 818/11 o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazał, iż do ujawnienia właściciela koniecznym i wystarczającym jest wykazanie odpowiednim dokumentem, że zachodzi następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel. Tymczasem na podstawie postanowienia tamt. Sądu z dnia 27.09.2013r. wynika, że nabycie przez Z. B.i A. B.na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej własności nieruchomości objętej wnioskiem

wpisu nastąpiło z dniem 31.12.2005r. Z treści Kw nr (...)natomiast wynika, że jako właściciele w/w nieruchomości wpisani są K. K.i M. K.na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży Rep. A. (...) z dnia 19.07.2012r. sporządzonej przez notariusza J. P.. W ocenie Sądu I instancji wpis własności na rzecz małżonków K.powoduje, że wnioskodawczyni oraz jej mąż, którzy nabyli własność części nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 31.12.2005r. nie są ich następcami prawnymi, co stanowi przeszkodę do wpisu własności na ich rzecz. Ponadto Sąd Rejonowy przyjął, iż K. K.i M. K.nabyli nieruchomość od osoby nieuprawnionej wpisanej do księgi wieczystej, zaś z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych nabycie to nie jest bezskuteczne. Jednocześnie w uzasadnieniu stwierdzono, iż badanie przesłanek z art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie należy do kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Orzeczenie oparto na treści art. 626⁹kpc i art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżyła apelacją wnioskodawczyni.

Zarzuciła:

- obrazę przepisów prawa materialnego, a to art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece polegającą na przyjęciu, iż wyrażona w tym przepisie zasada ciągłości wpisów rozciąga się także na przypadek nabycia pierwotnego, jakim jest nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia;

- obrazę przepisów prawa procesowego, a to 626⁹ kpc w zw. z art. 626⁸§ 2 kpc polegającą na bezzasadnym oddaleniu przedmiotowego wniosku o wpis

- obrazę przepisów prawa procesowego, a to art. 79 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, polegającą na jego niezastosowaniu.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem oraz stwierdzenie oczywistego naruszenia prawa przez referendarza sądowego i zarządzenie zwrotu opłaty uiszczonej od skargi na orzeczenie referendarza sądowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona częściowo, o ile dotyczy pkt 1 zaskarżonego postanowienia, w którym oddalono wniosek o wpis, co skutkowało uchyleniem postanowienia w tej części i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. W pozostałym zakresie, uznając zarzuty za nieuzasadnione – apelację oddalono.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy uzasadniając swoje stanowisko w przedmiocie oddalenia wniosku o wpis, błędnie powołał się na treść art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten stanowi, iż 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.

Rację należy przyznać apelującej, iż w/w przepis w niniejszej sprawie nie znajduje w ogóle zastosowania. Zasada ciągłości wpisów, którą przepis ten wprowadza uzależnia dopuszczalność wpisu od uprzedniego lub równoczesnego ujawnienia osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte. Dotyczy ona przede wszystkim nabycia w drodze czynności prawnej oraz nabycia własności z mocy prawa np. na podstawie orzeczenia sądowego ale tylko wówczas, gdy przesłanką tego nabycia jest status poprzedniego właściciela. Przepis ten może jednak znaleźć zastosowanie tylko w sytuacji, gdy chodzi o nabycie pochodne tj. kiedy prawo własności przechodzi z dotychczasowego właściciela na nowego, przy czym prawo pozostaje takie samo, a jedynie zmienia się jego podmiot. W przypadku natomiast nabycia o charakterze pierwotnym, z punktu widzenia skuteczności tego nabycia, obojętne jest kto był uprzednio właścicielem nieruchomości (por. np. uchwała SN z dnia 20.01.2010r., sygn. akt III CZP 121/09).

Niewątpliwie nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, a z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, ma charakter pierwotny i następuje z mocy prawa, a postanowienie sądu stwierdzające takie nabycie ma charakter deklaratoryjny (por. np. wyrok SN z dnia 8.12.1971r., sygn. akt II CR 552/71).

W świetle powyższego, nie można zgodzić się z Sądem I instancji, iż przeszkodę wpisu w niniejszej sprawie stanowił brak zaistnienia przesłanek określonych w art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd I instancji, powołując się na treść art. 626⁸§ 2 kpc oraz art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przyjął, iż wprawdzie nie może zajmować się rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, tę ostatnią kwestię jednak w rzeczywistości ocenił w kontekście okoliczności sprawy i zajął w tym przedmiocie stanowisko, co nie może być uznane za właściwe.

O ile Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że z uwagi na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, poza zakresem badania sądu pozostaje kwestia ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to nie może zostać zaakceptowany, jako wyraz niekonsekwencji tego stanowiska, dalej idący wniosek Sądu I instancji, a mianowicie, iż rękojmia ta może chronić nabycie własności uczestników postępowania w związku z czym nie można przyjąć bezskuteczności umowy sprzedaży - co stanowiło przeszkodę do wpisu własności na rzecz uczestników. Skoro bowiem istnienie rękojmi w ogóle nie może być przez sąd wieczystoksięgowy brane pod uwagę, to skuteczności podobnie jak i bezskuteczności nabycia prawa własności przez uczestników nie można oceniać w kontekście tej instytucji.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na treść postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11.05.2005r., sygn. akt III CK 561/04, wydanego w oparciu o podobny stan faktyczny, z jakim mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Podstawą wpisu własności wnioskodawcy było postanowienie Sądu zapadłe w sprawie o zasiedzenie, w którym własność została stwierdzona na datę wcześniejszą niż data czynności prawnej dotyczącej osoby wpisanej w księdze wieczystej jako aktualny właściciel. Sąd Najwyższy uznał, iż sąd wieczystoksięgowy nie może oddalić wniosku o wpis do księgi wieczystej nabytego przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości, jeżeli z treści wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej wynika, iż na skutek tego nabycia własność utracił poprzednik prawny osoby wpisanej jako właściciel. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, iż z uwagi na fakt, że nabycie własności przez zasiedzenie ma charakter pierwotny i deklaratoryjny umowa stosownie do której nastąpić by miało zbycie nieruchomości przez poprzedniego właściciela, który własność wcześniej utracił na skutek zasiedzenia przez inną osobę, nie może wywoływać skutków prawnych w postaci przejścia własności na nabywcę, chyba że nabywca korzystałby z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jednocześnie podkreślono, iż kwestii istnienia rękojmi sąd w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej, badać nie może. Sąd Najwyższy zwrócił również uwagę na związanie sądu wieczystoksięgowego treścią prawomocnego postanowienia stwierdzającego nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie.

W podobnym przedmiocie wypowiedział się również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26.11.1992 r. sygn. III CZP 145/92. Uchwała ta dotyczyła wprawdzie wpisu własności na podstawie aktu własności ziemi, wydanego wcześniej niż zawarta umowa na rzecz innej osoby, wpisanej jako właściciel ale z uwagi na charakter tego nabycia - tak samo jak w przypadku nabycia w drodze zasiedzenia jest to nabycie pierwotne i deklaratoryjne - poczynione uwagi są aktualne także i w niniejszej sprawie. I tak, Sąd Najwyższy przyjął, że skoro nabycie prawa własności na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych następowało z mocy samego prawa a akt własności ziemi miał charakter deklaratoryjny, to w takiej sytuacji skutku nabycia własności nie mógł zniweczyć inny stan późniejszych wpisów w księdze wieczystej. W uzasadnieniu uchwały odniesiono się również do oceny w tym kontekście domniemania, o jakim mowa w art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wyjaśniając, że jest to domniemanie iuris tantum i w związku z tym może być obalone przeciwnym dowodem jakim jest np. deklaratoryjna decyzja stwierdzająca nabycie własności na podstawie ustawy uwłaszczeniowej.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą apelację podziela przedstawione wyżej stanowisko Sądu Najwyższego. W konsekwencji, uznając zaskarżone postanowienie w części, w której wniosek o wpis został oddalony

za błędne, uchylił go w tym zakresie, przekazując sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. W ponownym postępowaniu Sąd Rejonowy rozpozna przedmiotowy wniosek o wpis z pominięciem omówionych wyżej przeszkód do jego dokonania, których Sąd Okręgowy nie podzielił.

Sąd Okręgowy oddalił natomiast apelację w pozostałej części, a dotyczącej odmowy zwrotu opłaty w kwocie 100 zł, uiszczonej od skargi na orzeczenie referendarza w oparciu o art. 79 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Powyższy przepis, jak wskazuje jego treść może znaleźć zastosowanie tylko w przypadku stwierdzenia oczywistego naruszenia prawa, a z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Istnieją bowiem rozbieżności w poglądach doktryny dotyczących tej kwestii (por. Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece pod red. Stanisława Rudnickiego wyd. 6, LexisNexis, W-wa 2010 str. 38).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 kpc i art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

(...)

(...)