

UZASADNIENIE

W dniu 7 listopada 2016 r. referendarz sądowy założył księgę wieczystą (...) dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0158 ha, położonej w K. przy ul. (...), w dziale II nowej księgi jako współwłaściciele objętej nią nieruchomości wpisał H. K. w 1/2 części oraz M. i G. G. (1) małż. G. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej do 1/2 części. Jednocześnie przepisano obciążenia ujawnione w księdze wieczystej (...).

Postanowieniem z dnia 29 lipca 2019 r., w sprawie (...) Dz.Kw. 4814/19 Sąd Rejonowy w Kutnie utrzymał powyższy wpis w mocy i pozostawił wnioskodawcę oraz uczestników przy poniesionych kosztach postępowania.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania H. K.. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 199 k.c. przez pominięcie faktu, że wpis dokonał podziału nieruchomości z pominięciem zgody współwłaściciela. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez oddalenie wniosku o wpis.

Sąd Okręgowy ustalił:

W Sądzie Rejonowy w Kutnie księga wieczysta (...) urządzona była dla nieruchomości położonej w K., przy ul. (...) stanowiącej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0158 ha oraz nr (...) o powierzchni 0,1534 ha. Jako współwłaściciele tej nieruchomości wpisani byli H. K. i Z. C. po 1/2 części.

Aktem notarialnym, sporządzonym dnia 13 października 2016 r. przed notariuszem D. T. za numerem Rep. A Nr 5260/2016 Z. C. sprzedał M. i H. (obecnie G. G. (1)) małż. G. do wspólności ustawowej małżeńskiej swój udział wynoszący 1/2 część w działce nr (...) część we współwłasności działki nr (...). Wniosek, zawarty w akcie notarialnym zmierzał więc do odłączenia z księgi wieczystej działki nr (...), założenia dla tej działki nowej księgi wieczystej z wpisaniem w dziale II jako współwłaściciele nowopowstałej nieruchomości H. K. w 1/2 części oraz M. i G. G. (1) małż. G. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej do 1/2 części; z jednoczesnym pozostawieniem w „starej” księdze wieczystej (...) działki nr (...) i wpisem w dziale II H. K. do 1/2 części (jak dotychczas) oraz Z. C. w 4999/10000 częściach i małż. G. w 1/10000 części na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Skarżący – H. K. nie był stroną umowy sprzedaży zawartej dnia 13 października 2016 r. między Z. C. a M. i G. G. (1) małż. G., nie wyrażał też zgody na podział nieruchomości (bezsporne) .

W oparciu o wniosek zawarty w akcie notarialnym – Sąd Rejonowy w Kutnie odłączył z księgi wieczystej (...) działkę nr (...), pozostawił w niej działkę nr (...) i w dziale II pozostawił wpis H. K. do 1/2 części oraz wpisał Z. C. w 4999/10000 częściach i małż. G. w 1/10000 części na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Powyższe czynności stanowiły przedmiot postępowania Sądu Rejonowego w Zgierzu w sprawie (...) Dz. Kw. 8107/20. Postanowieniem z dnia 27 maja 2021 r., w sprawie III Ca 378/21 Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 15 grudnia 2020r. w sprawie (...) Dz. Kw. 8107/20 w ten sposób, że uchylił wpis dokonany przez referendarza sądowego w dniu 7 listopada 2016 r., w sprawie LD1K/00005167/16/001, nakazać jego wykreślenie z księgi wieczystej (...) i oddalił wniosek. Postanowienie Sądu Okręgowego jest prawomocne. Nie służą od niego żadne środki odwoławcze, w tym skarga kasacyjna, jako że żaden z uczestników postępowania nie złożył wniosku o sporządzenie uzasadnienia orzeczenia.

Przedmiotowy wpis, jak i wpis w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy pod sygn. akt III Ca 378/21 dokonany został przez referendarza sądowego w roku 2016. Zawiadomienia o dokonanych w obu sprawach wpisach nie zostały w ogóle doręczone uczestnikowi H. K.. Skargi na wpis referendarza, H. K. złożył w obu sprawach dopiero w roku 2019 i Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że dla H. K. nie otworzył się termin do zaskarżenia wpisów, stąd skargi , w szczególności skarga w sprawie niniejszej, złożone zostały w terminie.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje:

Apelacja jest zasadna. Na wstępie stwierdzić trzeba, że dotyczy ona wpisów polegających na założeniu księgi wieczystej (...) i ujawnieniu w nowozałożonej księdze jej stanu prawnego. Odpadła zdaniem Sądu Okręgowego podstawa odłączenia działki gruntu nr (...) z księgi wieczystej (...) a to wobec prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie Sądu Okręgowego w Łodzi sygn. akt III Ca 378/21.

Podnieść jednak należy, że – stosownie do przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten zakreśla granicę kognicji sądu wieczystoksięgowego, także Sądu II instancji. Jednakże wynika z niego, że sąd wieczystoksięgowy bada formę i treść dokumentów dołączonych do wniosku, a więc w tej sprawie treść aktu notarialnego, w ramach którego zawarto umowę sprzedaży części nieruchomości osobie trzeciej.

Sąd I instancji zasadnie przywołał stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 21 marca 2013 r., w sprawie III CZP 8/13. Sąd Najwyższy uznał, że nieważna jest umowa zamiany udziałów jedynie w niektórych działkach gruntu stanowiących wraz z innymi działkami nieruchomość objętą księgą wieczystą; zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece za trafną należy uznać koncepcję wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości, wyrażającą się w formule „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość”, jako najlepiej uargumentowaną, racjonalną i odpowiadającą potrzebom obrotu, zwłaszcza w praktyce notarialnej. Przyjął Sąd Najwyższy, że dominująca w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest koncepcja, pierwszeństwa wieczystoksięgowego modelu nieruchomości, w myśl której nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą. Zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece za trafną należy uznać koncepcję wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości, wyrażającą się w formule „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość”, jako najlepiej uargumentowaną, racjonalną i odpowiadającą potrzebom obrotu, zwłaszcza w praktyce notarialnej. Definicja nieruchomości zawarta w art. 46 § 1 k.c. jest na tyle pojemna, że obejmuje zarówno nieruchomości nie mające urządzonych ksiąg wieczystych jak i nieruchomości mające księgi wieczyste. Nie ma zatem podstaw do przeciwstawiania sobie materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego) pojęcia nieruchomości i przyjmowania dualizmu nieruchomości gruntowej rozpadającej się na pojęcie gruntu w znaczeniu materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym. Jednakże, gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta obowiązuje reguła „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość” odnosząca się także do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale nie graniczących ze sobą. Odesłanie zawarte w art. 46 § 2 k.c. nie stanowi argumentu na rzecz tezy, by zamiarem ustawodawcy było uregulowanie pojęcia nieruchomości bez jakiegokolwiek odniesienia do ksiąg wieczystych i by istniała odrębna kategoria nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym. Art. 46 § 2 k.c. stanowi tylko o regulacji prowadzenia ksiąg wieczystych i niepodobna z tego odesłania wyprowadzać wniosków, co do znaczenia pojęcia nieruchomości. Odmienny pogląd godziłby w podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności i samoistnego przedmiotu obrotu prawnego. Byłby on także niezgodny z ustawową zasadą, że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej. Uznanie zatem księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, a względy systemowe sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia. W żadnym razie nie ma podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. Geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą, stanowią części składowe nieruchomości i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość. W polskim prawie cywilnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych jest zawsze rzecz w całości, a nigdy nie może to być część rzeczy (art. 47 § 1 k.c.). Nie ulega zatem wątpliwości, iż umowa przenosząca

udział nie we własności rzeczy, a tylko jej części składowej jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 47 § 1 k.c.).

Stanowisko Sądu Najwyższego jest jednoznaczne, a jego uzasadnienie nie budzi żadnych wątpliwości prawnych i dotyczy w zasadzie „abecadła” prawa rzeczowego. Sąd I instancji przytoczył poglądy odmienne ale jak się zdaje, uznał ostatecznie umowę zawartą pomiędzy uczestnikiem Z. C. a wnioskodawcami – M. i G. G. (1) małż G. za nieważną. Uznał jednak, że sąd wieczystoksięgowy rozpoznając sprawę związany jest zmianami stanu faktycznego jakie nastąpiły po dokonaniu wpisu i w takiej sytuacji jedynie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może skutecznie doprowadzić do „uchylenia” wpisów. Wskazał bowiem, że do księgi (...) przeniesiono wpisy dotyczące służebności, a nadto wpisana została hipoteka na rzecz Prokuratora, które to wpisy są prawomocne.

Przywołany przez Sąd Rejonowy przepis art. 316 § 1 k.p.c. stanowiący, że o zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy nie do końca ma zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym. Wynika to przytoczonego wcześniej przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawężającego zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego do badania wniosku i dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej – ale w kontekście konkretnego wniosku. Podkreślić tu trzeba, że wszystkie wpisy dokonane w dziale III i IV księgi wieczystej (...) (co nie dotyczy wpisów przeniesionych z księgi wieczystej (...)) dotyczyły udziału „nowego” współwłaściciela. Dokonane zostały w sytuacji, gdy sam wpis prawa własności nie był prawomocny, a jak się ostatecznie okazało – prawo to w ogóle nie powstało. W takiej sytuacji nie trzeba odsyłać zainteresowanych na drogę uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a rolą Sądu II instancji, jak i każdego sądu wieczystoksięgowego jest dbałość by stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie urągał podstawowym zasadom prawa.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił wpis dokonany przez referendarza sądowego w dniu 7 listopada 2016 r., w sprawie LD1K/00005166/16/001, nakazał wykreślenie wszystkich wpisów dokonanych w księdze wieczystej (...), nakazał zamknięcie tej księgi i oddalił wniosek.