

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie Nr Dz Kw 4102/15 oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej na nieruchomości położoną w S. oznaczoną jako działka nr (...) o obszarze 0,0797 ha i wpis w dziale II założonej księgi E. K. i K. M. po 1/2 części każdego z nich .

Sąd Rejonowy ustalił , że w dniu 13 stycznia 1975 roku został wydany akt własności ziemi nr ON. (...) , na podstawie którego właścicielem działki nr (...) położonej w S. stał się K. P. . Działka nr (...) odpowiada dawnej części działki nr (...) . K. K. zmarł 11 grudnia 1977 roku . Pierwsza żona K. J. P. zmarła przed nim , bo 13 grudnia 1962 roku . Druga żona – J. P. I voto M. zmarła 10 lutego 1995 roku . Spadek po K. P. nabyła żona J. P. oraz córka z pierwszego małżeństwa E. K. – wnioskodawczyni w sprawie . Natomiast spadek po J. P. przypadł w całości jej synowi K. M. – uczestnikowi w sprawie . Sąd uznał , że decyzja dotycząca Aktu Własności Ziemi powinna być poddana ocenie prawnej , w której sąd powinien ustalać jaki panował ustrój majątkowy osoby wskazanej w akcie własności ziemi w dacie 4 listopada 1971 roku , a więc czy nastąpiło uwłaszczenie obojga małżonków , czy też wskazana w akcie własności ziemi osoba nabyła własność nieruchomości osobno . Ponieważ w niniejszej sprawie na dzień 4 listopada 1971 roku nie żyła już pierwsza żona K. P. sąd miał wątpliwość , która poskutkowała oddaleniem wniosku , czy K. P. w dacie 4 listopada 1971 roku był w drugim małżeństwie , co ma wpływ na ustalenie udziałów obecnych stron postępowania przy ujawnieniu prawa własności .

Apelację od postanowienia sądu wniosła wnioskodawczyni E. K. zarzucając temu orzeczeniu sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego , polegającą na bezzasadnym przyjęciu , że w sprawie występują wątpliwości co do stanu własności nieruchomości oraz , że nie można na podstawie zebranych w sprawie dokumentów ustalić wielkości udziałów spadkobierców K. P. . W związku z art. 626⁸ § 2 kpc i art. 626⁹ kpc wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i uwzględnienie wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...) i wpisanie jako właścicieli E. K. i K. M. po 1/2 części każde z nich .

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawczyni wskazała , że wbrew twierdzeniom sądu I instancji załączyła wszystkie niezbędne dokumenty potrzebne do założenia księgi wieczystej . Ponieważ K. P. i jego II żona J. P. nie żyją nie ma możliwości uzyskania od nich oświadczeń co do ustroju majątkowego w okresie nabycia własności nieruchomości przez K. P. . Zgodnie z treścią art. 922 kc spadkobranie obejmuje spadek czyli prawa i obowiązki majątkowe zmarłego , nie obejmuje więc wiedzy co do ustroju majątkowego łączącego małżonków w dacie miarodajnej do nabycia prawa jak i wiedzy co do takiego ustroju w dacie ustania małżeństwa .

Sąd Okręgowy zważył , co następuje :

Apelacja zasługuje na uwzględnienie .

Niewątpliwie akt własności ziemi , będący decyzją administracyjną , co do którego stwierdzono jego prawomocność , stanowi tytuł własności nieruchomości której akt ten dotyczy . Słusznie sąd I instancji wskazał na fakt , że organ administracyjny , który był uprawniony do wydania decyzji w przedmiocie nabycia przez rolnika własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z 1971 roku nie mógł wiążąco rozstrzygać w przedmiocie , czy nabyta przez rolnika nieruchomość weszła w skład majątku wspólnego tego rolnika i jego małżonka , czy też należała do majątku osobistego rolnika . Natomiast wyłączenie kognicji organu administracyjnego dotyczy sytuacji , gdy powstał spór co do kwestii uznania , czy nieruchomość została nabyta do wspólności małżeńskiej , czy też stanowi majątek osobisty rolnika . Ustalenia takie mogą odbyć się tylko na gruncie postępowania przed sądem .

Nie można natomiast przyjąć a priori , że wszystkie akty własności ziemi , w których wskazana jest tylko jedna osoba jako właściciel nabywający własność ziemi podlegają ocenie sądowej pod kątem ustaleń , jaki ustrój majątkowy obowiązywał właściciela w dacie 4 listopada 1971 roku . Na gruncie wydawanych aktów własności ziemi na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz U nr 27 poz. 250) powstał

problem prawny dotyczący ustalenia , w jaki sposób sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis może ingerować w wykładnię dokumentów stanowiących tytuł własności , a będących decyzją administracyjną W związku z tym przyjęto za celową praktykę umożliwiającą złożenie przez oboje współmałżonków oświadczenia co do pozostawania przez nich w momencie dokonywania czynności notarialnej dotyczącej nieruchomości we współwłasności majątkowej ustawowej . Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 marca 2015 roku sygn.V CSK 293/14 . W uzasadnieniu tego postanowienia sąd wskazał , że w sytuacji , gdy uprawnieni są zgodni co do faktów , z którymi ustawa wiąże skutek prawny stanowiący podstawę wpisu , Sąd Najwyższy dopuścił , w oznaczonych sytuacjach , możliwość odstępstwa od wymogu usuwania niezgodności wyrokiem sądu. Tak więc Sąd Najwyższy zajmował stanowisko , że w postępowaniu wieczystoksięgowym , z uwagi na kognicję tego sądu , nie jest dopuszczalne ustalanie , że współmałżonkowi osoby wpisanej jako właściciel do księgi wieczystej przysługuje także prawo własności do danej nieruchomości jako przedmiotu ustawowej wspólności majątkowej (postanowienie sądu najwyższego z dnia 14 grudnia 1984 III CRN 270/84, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1986 III CZP 70/85 OSNC 1986/12/207) , jak i wypowiadał pogląd , że wpis obojga małżonków może nastąpić , jeżeli w toku postępowania wieczystoksięgowego wyrażają na to zgodę w formie prawem przepisanej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1993 III CZP 172/92 OSNC 1993/6/110 , postanowienie z dnia 22 lutego 2007 III CSK 344/06 OSNC 2008/1/12) . Stanowisko to zostało podtrzymane w odniesieniu do postępowania o założenie księgi wieczystej , bowiem na tym etapie , z braku księgi wieczystej nie może być jeszcze mowy o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym .

Podkreślenia jednak wymaga , że wynikające z przytoczonego orzecznictwa ustępstwo w zakresie dopuszczalności skorzystania przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis z pisemnych oświadczeń złożonych przez właściciela wpisanego do księgi wieczystej i jego współmałżonka odnośnie do pozostawania przez nich we wspólności ustawowej w dacie miarodajnej dla nabycia prawa , ze skutkiem objęcia tego prawa ustawowym ustrojem małżeńskim , nie uprawnia do objęcia tym wyjątkiem dalszych możliwych przypadków składania oświadczeń przez osoby trzecie , w tym oświadczeń spadkobierców niewpisanego małżonka . Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej muszą wyrażać pewność istnienia rzeczywistego , aktualnego stanu prawnego nieruchomości . Tego rodzaju pewnością odznaczają się prawomocne orzeczenia sądów oraz decyzje administracyjne i inne dokumenty urzędowe . Pewność stanu prawnego nieruchomości wynika także z faktów , które są bezsporne , a z którymi ustawa wiąże skutek prawny , tę zaś bezsporność faktów przyjmować należy wtedy , gdy zainteresowane osoby potwierdzają ich istnienie , a ich oświadczenia nie zostały podważone ani nie nasuwają wątpliwości co do autentyczności i prawdziwości .

Na gruncie niniejszej sprawy należy więc uznać , że tytułem własności dla nieruchomości objętej wnioskiem o założenie księgi wieczystej jest ostateczna decyzja administracyjna w postaci aktu własności ziemi znak ON (...) załączona przez wnioskodawczynię . Według tego aktu właścicielem nieruchomości jest wyłącznie K. P. . Nie ma możliwości działania przez sąd z urzędu w celu weryfikowania tego tytułu własności . Nie może on bowiem przyjmować oświadczeń spadkobierców , ani żądać jakiegokolwiek orzeczenia sądowego ustalającego , kto nabył własność nieruchomości objętej aktem własności ziemi . Nie budzą również wątpliwości orzeczone postanowieniami sądowymi sposoby dziedziczenia po K. P. , a następnie po J. P. . Tak więc nie ma żadnej podstawy do odmowy zarówno założenia księgi wieczystej na nieruchomość położoną w S. jako działki nr (...) , jak i wpisu w dziale II jako współwłaścicieli spadkobierców K. P. . Należy również zauważyć , że uczestniczący w sprawie K. M. , który wprowadził nie był wnioskodawcą , ale który na skutek doręczeń odpisów orzeczeń i pism w tej sprawie mógł się skutecznie dowiedzieć o przedmiocie niniejszego wniosku nie zgłosił innego niż to wynika z wniosku stanowiska w sprawie . Natomiast gdyby zaistniały jakiegokolwiek inne okoliczności skutkujące potrzebą ustalenia innego stanu prawnego , każdy zainteresowany takim innym rozstrzygnięciem ma otwartą drogę prawną sądową do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym .

Biorąc powyższe pod uwagę sąd uchylił postanowienie sądu i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez sąd rejonowy ponieważ w postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd Okręgowy nie ma możliwości założenia księgi wieczystej .