

Sygn. akt IX Ca 65/23

POSTANOWIENIE

Dnia 16 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dobrzyńska-Murawka

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2023 r. w Olsztynie, na posiedzeniu niejawnym,

sprawy z wniosku J. M. i K. M.

z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o wpis roszczenia w dziale III księgi wieczystej,

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Piszcu

z dnia 29 listopada 2022 r., sygn. akt Dz.Kw. (...)

(Kw. Nr (...))

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Ewa Dobrzyńska-Murawka

IX Ca 65/23

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy domagali się dokonania wpisu, w dziale III księgi wieczystej o numerze (...), roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, której przedmiotem będzie działka projektowana oraz odpowiedni udział w działce drogowej, na rzecz wnioskodawców jako kupujących, a do wniosku dołączono wypis aktu notarialnego – warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26 lipca 2022 roku Repertorium (...) sporządzony przed zastępcą notarialnym B. M. zastępcą notariusza w W. M. H..

Postanowieniem z dnia 20 września 2022r. referendarz sądowy oddalił wniosek wskazując w obszernym uzasadnieniu, że brak jest podstaw, aby w dziale III księgi wieczystej ujawnić takie roszczenie.

Wnioskodawcy złożyli skargę na to orzeczenie referendarza i Sąd Rejonowy w Piszcu, postanowieniem z dnia 29 listopada 2023 r., wniosek oddalił.

Sąd ten stwierdził, że zgodnie z art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych, w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia; w szczególności mogą być ujawniane: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia; roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych; roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników; roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności; wierzytelności banku hipotecznego

zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie o timeshare. Z tego przepisu wynika możliwość ujawnienia w księdze wieczystej „praw osobistych” tylko „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych”, co oznacza, że jedynie „prawa osobiste” i „roszczenia” wskazane w ustawie podlegają potencjalnemu ujawnieniu w księdze wieczystej. A takie roszczenia wskazane są w art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz w przepisach odrębnych ustaw.

Z umowy przedwstępnej dołączonej do wniosku wynika, bezpośrednio zawarte w jej treści, istniejące roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Przyrzeczona umowa sprzedaży jest zasadniczo umową zobowiązującą do przeniesienia własności, a z niej wynika roszczenie o przeniesienie własności.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, w orzecznictwie wskazuje się, iż „nie ma uzasadnienia do traktowania roszczenia o przeniesienie własności, skrywanego na razie w mechanizmie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako roszczenia już istniejącego. Jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych mogą być ujawnione w księdze wieczystej „prawa osobiste” i roszczenia. Z tej zatem przyczyny nie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej „roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej”; nigdzie bowiem, ani w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, ani w Kodeksie cywilnym, nie zawarto normy prawnej zezwalającej na dokonywanie wpisu takich roszczeń” (tak Sąd Okręgowy w Łodzi, postanowienie z uzasadnieniem, III Ca 1417/17). Sąd Rejonowy podzielił zatem stanowisko referendarza sądowego, jak i wszystkie argumenty przedstawione w uzasadnieniu postanowienia z 20 września 2022 r.

Apelację od postanowienia wywiedli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości. Skarżący zarzucili: naruszenie prawa materialnego: art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polegające na błędnej wykładni i przyjęciu, iż roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej nie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Mając na uwadze powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku o wpis z dnia 26 lipca 2022 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie była zasadna.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych, w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. W ust. 2 art. 16 wymieniono część takich wypadków: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia; roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych; roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników; roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności; wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką czy też prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie o timeshare.

A zatem, tylko w sytuacji, gdy pozwala na to ustawa, w księdze wieczystej mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.

Wnioskodawcy domagali się wpisu w dziale III księgi wieczystej (...), na ich rzecz, roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, której przedmiotem będzie działka projektowana oraz odpowiedni udział w działce drogowej, wynikającego z warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 26 lipca 2022 roku przed zastępcą notarialnym B. M. zastępcą notariusza w W. M. H. (Repertorium (...)).

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15 października 2020 r., II CSK 645/19, do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej konieczny jest przepis rangi ustawowej wyraźnie dopuszczający taką możliwość oraz wyłączający rozszerzającą wykładnię tego przepisu w odniesieniu do „praw wyposażonych w elementy praw rzeczowych”. Powyższe znalazło potwierdzenie w postanowieniu Sądu Najwyższego

z 4 marca 2022 r., II CSKP 54/22, gdzie Sąd Najwyższy stwierdził, iż art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należy rozumieć w ten sposób, iż prawo osobiste lub roszczenie może zostać ujawnione w księdze wieczystej tylko wtedy, gdy przepisy ustawowe wyraźnie przewidują taką możliwość; możliwość wpisu w księdze wieczystej nie może być natomiast wywodzona z natury lub cech danego prawa osobistego albo roszczenia; do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest przepis rangi ustawowej wyraźnie dopuszczający taką możliwość.

Żaden przepis rangi ustawowej nie przewiduje możliwości wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia zgłoszonego we wniosku o wpis i w pełni należy uznać zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego za prawidłowe.

Zgodnie z kognicją sądu, także odwoławczego, w postępowaniu wieczystoksięgowym, wynikającą z dyspozycji art. 626⁸ § 2 k.p.c., należy jedynie rozważyć, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku dokonanie przez sąd pierwszej instancji wpisu określonej treści lub jego odmowa były uzasadnione (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 5 września 2008 roku, I CSK 60/2008, i z dnia 16 listopada 2011 roku, II CSK 538/10). Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Nie może natomiast dopuścić własnych dowodów i dokonywać na ich podstawie ustaleń (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2006 roku, I CSK 115/06, LEX nr 1312347). W razie stwierdzenia braku podstawy wpisu lub ustalenia przeszkody do dokonania wpisu w znaczeniu materialnoprawnym dochodzi do oddalenia wniosku a limine (art. 626⁹ k.p.c.).

Sąd pierwszej instancji ocenił wniosek i treść załączonych do wniosku dokumentów z zachowaniem wyżej przedstawionych zasad, jak też w granicach złożonego wniosku.

Zauważyć trzeba, iż postępowanie wieczystoksięgowe uregulowane jest odrębnie i w pierwszej kolejności zastosowanie mają przepisy procedury dla tego postępowania, jak i przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stąd też i orzecznictwo do art. 390 k.c., jak i poglądy doktryny odnośnie do art. 390 k.c. nie mogą mieć zastosowania w pełni do wykładni art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Nie ulega zaś wątpliwości, iż zasady dokonywania wpisów w dziale III, regulowane w ww. przepisie, wyraźnie odnoszą się do „wypadków przewidzianych w ustawie”, zatem na możliwość dokonywania wpisu o określonej treści musi wskazywać, jak już wywodzono wyżej, ustawa. W żadnej zaś ustawie nie wskazano na możliwość wpisu roszczenia „o zawarcie umowy przyrzeczonej, której przedmiotem będzie działka projektowana oraz odpowiedni udział w działce drogowej”.

Jednocześnie wskazać trzeba, że ani rolą referendarza, ani też rolą sądu, nie jest zastępowanie treści wniosku o wpis inną treścią, gdyż, jak już podano wyżej, zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dokumentów dołączonych do wniosku i treść księgi wieczystej. Nadto, tylko w granicach wniosku (art. 626⁸ § 1 k.p.c.).

Dodać też należy, w kontekście uzasadnienia apelacji, iż wskazywana w postanowieniu Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 503/12 dopuszczalność częściowego uwzględnienia wniosku o wpis przy też częściowym jego oddaleniu, nie dotyczy w żaden sposób sytuacji, w której referendarz czy sąd miałby wnioskowi o wpis nadawać inną treść niż zgłoszona przez wnioskujących o wpis.

Zatem, w ocenie Sądu Okręgowego, brak było podstaw, aby wniosek o wpis roszczenia „o zawarcie umowy przyrzeczonej, której przedmiotem będzie działka projektowana oraz odpowiedni udział w działce drogowej” wyklądać jako wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności i ewentualnie takiego wpisu dokonać.

Reasumując, brak było podstaw do przyjęcia, że rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie jest prawidłowe.

Dlatego apelacja wnioskodawców podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Ewa Dobrzyńska-Murawka