

**Sygn. akt II Ca 1763/19**

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **Sędzia SO Cezary Klepacz (spr.)**

Sędziowie: **SO Monika Kośka**

**SO Sławomir Buras**

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 11 marca 2020 roku

sprawy z wniosku (...) -Serwis spółki z o.o. w O.

z udziałem J. L. (1)

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju z dnia 18 listopada 2019 roku, Dz. Kw. (...), (...)

**postanawia: oddalić apelację.**

SSO Monika Kośka SSO Cezary Klepacz SSO Sławomir Buras

(...)

(...)

**Sygn. akt II Ca 1763/19**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 18 listopada 2019 roku, sygn. akt Dz. Kw. (...), Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju oddalił wniosek (...) -Serwis spółki z o.o. w O. o wpis w księdze wieczystej.

W uzasadnieniu wyjaśniono, że wniosek z dnia 21 maja 2019 roku dotyczył wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 11 czerwca 2008 roku przed notariuszem A. K., Rep. (...), w której J. L. (2) zobowiązała się sprzedać (...) spółce z o.o. w O. (poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy) wydzieloną geodezyjnie część działki nr (...) o powierzchni 1,72 ha za uzgodnioną cenę, przy czym do zawarcia przyrzeczonej umowy miało dojść do końca 2011 roku.

Z treści księgi wieczystej nr (...) wynika, że w dziale I widnieją położone w miejscowości P. działki o numerach: (...), a w dziale II jako właściciel nieruchomości ujawniony jest J. L. (1).

Przepis art. 16 ust. 2 pkt 2) ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewiduje wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, wskutek czego uzyskuje ono rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, przekształcając się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (zobowiązanej z umowy przedwstępnej) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (art. 17 tej ustawy).

W rozpoznawanej sprawie brak podstaw do ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego wnioskodawcy roszczenia, ponieważ własność nieruchomości objętej księgą przeszła na inną osobę, która nie była stroną przedwstępnej umowy sprzedaży. Do momentu wpisu do księgi wieczystej roszczenie tego rodzaju jest skierowane jedynie do zindywidualizowanej strony umowy, co oznacza, że po przeniesieniu własności nieruchomości nie można skutecznie domagać się ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej wobec aktualnego właściciela.

Ponadto działka nr (...), będąca przedmiotem umowy, nie figuruje już w dziale I wymienionej księgi, albowiem została uprzednio podzielona.

Wnioskodawca wywiódł apelację od tego orzeczenia, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik postępowania:

**- art. 328 § 2 przez art. 362<sup>1</sup> i art. 361 k.p.c., polegające na uzasadnieniu postanowienia z pominięciem oceny prawnej dokumentów załączonych do wniosku o wpis;**

**- art. 16 ust. 2 pkt 2) ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.;**

**- art. 233 § 2 k.p.c., polegające na błędnej wykładni treści umowy przedwstępnej, wskazującej że przedmiotem umowy przyrzeczonej ma być działka o powierzchni 1,72 ha powstała po dokonaniu w przyszłości podziału działki nr (...).**

Wskazując na to, wniesiono o zmianę postanowienia i dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem.

W piśmie procesowym z 30 stycznia 2020 r. wniesiono dopuszczenia dowodu z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2008 roku, rep. A nr (...), zawiadomienia z 11 września 2019 r. i wydruku z księgi wieczystej (...) w celu ustalenia wpisu roszczenia z umowy przedwstępnej na identycznej podstawie (k.125-130).

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Zgodnie z kognicją sądu odwoławczego w postępowaniu wieczystoksięgowym, wynikającą z dyspozycji art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., należy jedynie rozważyć, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku dokonanie przez sąd pierwszej instancji wpisu lub jego odmowa były uzasadnione (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 5 września 2008 roku, I CSK 60/2008, LEX nr 465956 i z dnia 16 listopada 2011 roku, II CSK 538/10, LEX nr 1129097). 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. 626<sup>9</sup> k.p.c.).

Sąd pierwszej instancji ocenił wniosek i złożone dokumenty z zachowaniem tych zasad, wobec czego nie ma podstaw do stwierdzenia naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ani art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Nie pominięto treści przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 11 czerwca 2008 roku, z której wnioskodawca wywodzi swoje roszczenie o dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej (...), zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 roku, poz. 2204). Wprost przeciwnie, to analiza tego dokumentu i treści księgi wieczystej skutkowałą oddaleniem żądania, gdy okazało się, że zawierająca umowę J. L. (2) nie jest właścicielką nieruchomości stanowiącej przedmiot zobowiązania, tj. mającej zostać wydzieloną częścią działki nr (...) o powierzchni 1,72 ha, która obecnie stanowi działkę nr (...). W dacie złożenia wniosku o wpis w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości jako właściciel figurował J. L. (1), w oparciu o umowę darowizny zawartą przed notariuszem G. A., rep.(...).

Roszczenie o przeniesienie własności, wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego (art. 390 § 2 k.c.), może zostać wpisane w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2) ustawy o księgach wieczystych i hipotece do czasu, gdy zobowiązany pozostaje właścicielem nieruchomości, albowiem przed dokonaniem wpisu roszczenie to ma charakter wyłącznie obligacyjny – obciąża osobę zobowiązaną do jego spełnienia, a nie nieruchomość. Nieujawnienie takiego roszczenia w księdze wieczystej nie powoduje niezgodności stanu prawnego nieruchomości według księgi z rzeczywistym stanem prawnym w rozumieniu art. 5 powołanej ustawy, a zbycie nieruchomości następuje przez uprawnionego (według księgi i rzeczywistego stanu prawnego); przeciwko nabywcy nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Inaczej mówiąc, roszczenie takie jedynie poprzez wcześniejsze wpisanie w księdze wieczystej zyskałoby rozszerzoną skuteczność względem praw później nabytych przez czynność prawną (np. umowę darowizny), gdyż dopiero wówczas, zgodnie z art. 17 cyt. ustawy przekształciłoby się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (zobowiązanej z umowy przedwstępnej) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 roku, I CK 28/05, LEX nr 356092 i postanowienie tego Sądu z dnia 27 maja 2010 roku, III CZP 24/10, LEX nr 604229).

(...) -Serwis spółka z o.o. w O. nie wykazała, że przysługuje jej roszczenie osobiste wobec J. L. (1) o przeniesienie własności części nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), podlegające wpisaniu w myśl art. 16 ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, to wniosek o wpis podlegał oddaleniu.

Złożony dopiero w postępowaniu apelacyjnym wniosek dowodowy jest spóźniony w świetle art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Na marginesie można tylko zauważyć, że poza kognicją Sądu odwoławczego pozostawała kontrola prawidłowości innego postępowania wieczystoksięgowego, przy czym pomiędzy tymi sprawami występuje różnica w charakterze następstwa prawnego (z treści księgi wieczystej (...) wynika, że do zmiany właściciela nieruchomości doszło w drodze sukcesji uniwersalnej, a nie singularnej).

Mając to na uwadze, oddalono apelację na podstawie art. 385 w zw. art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Monika Końska SSO Cezary Klepacz SSO Sławomir Buras

(...)