

Sygn. akt III Ca 293/14

POSTANOWIENIE

Dnia 28 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Tomasz Białka (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 roku w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. D. (1), W. D. i I. D.

przy uczestnictwie B. D. i J. D. (2)

o wpis własności

na skutek apelacji wnioskodawcy I. D.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie

z dnia 30 stycznia 2014 r. sygn. akt Dz.Kw 2847/13

postanawia

oddalić apelację.

sygn. akt III Ca 293/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu

X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. oddalił wniosek J. D. (1), W. D. i I. D. o dokonanie w księdze wieczystej nr (...) wpisu własności na rzecz I. D. jako współwłaściciela nieruchomości w udziale wynoszącym 8/48 części, w miejsce J. D. (1) i W. D.. Podstawę wpisu miała stanowić umowa sprzedaży zawarta w dniu 13 listopada 2013 r. przed notariuszem Ł. S. w Kancelarii Notarialnej we W. – Repertorium A (...).

W uzasadnieniu podał Sąd Rejonowy, że zgodnie z treścią wpisu w dziale

II księgi wieczystej nr (...) objęta nią nieruchomość stanowi współwłasność B. D. i J. D. (2) w udziałach wynoszących odpowiednio 15/16 i 1/16 części. Co prawda wpis ten nastąpił po zawarciu w/w umowy sprzedaży, jednakże wniosek o jego dokonanie wpłynął do Sądu Rejonowego w dniu 13 listopada 2013 r., natomiast wniosek w przedmiotowej sprawie wpłynął w dniu 14 listopada 2013 r. Powołując się na art. 262⁶ § 1 k.p.c. wskazał Sąd I instancji, że o kolejności wniosku rozstrzyga chwila wpływu do właściwego sądu, stąd też jak zauważył w dniu zawarcia umowy sprzedaży wymienieni jako zbywcy J. D. (1) i W. D. nie byli współwłaścicielami nieruchomości, która przysługiwała B. D.

i J. D. (2). Zawarta umowa sprzedaży jako bezskuteczna nie może być podstawą wpisu w księdze wieczystej, wobec tego Sąd Rejonowy orzekł jak na wstępie.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodził się wnioskodawca I. D., który we wniesionej apelacji i w jej uzupełnieniu zaskarżył ją w całości zarzucając naruszenie:

- art. 3 w zw. z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 7 k.c. poprzez niezastosowanie domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym, mimo iż apelujący w trakcie podpisywania umowy sprzedaży nabył udział w wysokości 8/48 części działając w oparciu o prawa ujawnione w księdze wieczystej; ponadto zarzucił niezastosowanie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w sytuacji niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, oraz niestwierdzenie, iż wnioskodawca I. D. działał w dobrej wierze, mimo domniemania ustawowego w tym zakresie.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i błędne ustalenie, że apelujący nie nabył na podstawie zawartej umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości,

- art. 13 § 2 w zw. z art. 219 k.p.c. poprzez niepołączenie niniejszej sprawy ze sprawą w przedmiocie wpisu wniosku przeciwnego złożonego przez B. D., mimo iż nie został on w chwili wpłynięcia wniosku apelującego jeszcze rozpoznany,

- art. 626⁽¹⁾ § 2 k.p.c. poprzez niewezwanie I. D. w charakterze uczestnika do postępowania w zakresie wniosku o wpis złożonego przez B. D., mimo iż wynik rozpoznania jej wniosku ma wpływ na wniosek apelującego,

- art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, iż wniosek B. D. posiadał moc wsteczną w stosunku do wniosku I. D., mimo iż jej wniosek nie został wówczas jeszcze rozpoznany, a tylko dokonany na jego podstawie prawomocny wpis miałby moc wsteczną od chwili jego złożenia.

W oparciu o tak skonstruowane zarzuty apelujący wniósł o zmianę postanowienia i dokonanie wpisu zgodnie ze złożonym wnioskiem za jednoczesnym przyznaniem mu kosztów postępowania według norm przepisanych; ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, oraz pozostawienie mu rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego. Dodatkowo apelujący wniósł o dokonanie wpisu wzmianki o apelacji

w księdze wieczystej nr (...) w trybie art. 626¹¹ § 1 k.p.c. oraz dokonanie w tej księdze wieczystej wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w niej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 626¹³ § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Nie zachodzą uchybienia, które zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania.

Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy oraz dokonał na jego podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia faktyczne i przyjmuje za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich powtarzania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006r., sygn. akt I CSK 147/05, LEX nr 190753). Nadto na pełną aprobatę zasługuje przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ocena prawna zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Na wstępie wyjaśnić należy, że zgodnie z poglądem wyrażonym w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego mającej moc zasady prawnej z dnia

16 grudnia 2009 r., (sygn. akt III CZP 80/90, Lex nr 531134), sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym

w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. W uzasadnieniu uchwały zwrócono uwagę, że decydujące znaczenie dla określenia kognicji sądu wieczystoksięgowego ma art. 626⁸ k.p.c. Z § 1 tego artykułu wynika, że wpis do księgi wieczystej dokonywany jest jedynie w granicach wniosku. Kluczowe znaczenie ma jednak § 2, stanowiący, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść

i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika, że skoro sąd prowadzący księgę wieczystą ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, to tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Wobec tego nie znajduje w postępowaniu wieczystoksięgowym zastosowania przepis art. 316 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu składane są równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza,

że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy

z chwili złożenia wniosku. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem tej księgi. Z kognicją sądu wieczystoksięgowego wiąże się ściśle kwestia kolejności rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej. W związku z tym art. 626⁸ k.p.c. musi być analizowany łącznie z art. 626⁶ § 1 k.p.c., stanowiącym, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu. W myśl art. 626⁶ § 2 k.p.c., wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, są uważane za złożone równocześnie. Jeżeli na podstawie złożonych dokumentów sąd stwierdza zmianę w prawie własności, stosuje art. 626¹³ k.p.c., czyli z urzędu dokonuje ostrzeżenia.

Decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Przyjęcie innej chwili jako miarodajnej dla oceny stanu prawnego nieruchomości prowadziłyby do pozbawienia znaczenia art. 626⁶ § 1 k.p.c. Wnioski o wpis do księgi wieczystej są rejestrowane

w dzienniku ksiąg wieczystych, jest zatem oczywiste, że wpis powinien nastąpić bezzwłocznie, ze wskazaniem dnia, godziny i minuty wpływu wniosku (art. 626⁶ § 1 k.p.c.). Kierowanie się kolejnością złożenia wniosków o wpis do księgi wieczystej należy uznać za nakaz ustawowy. Wobec kategorycznego brzmienia art. 626⁶ § 1 k.p.c. sąd nie może, w razie stwierdzenia, że złożone wnioski wzajemnie się wykluczają, dowolnie wybierać, który z nich nadaje się do wpisu, a który, w wyniku pozytywnego załatwienia poprzedniego, do księgi wpisany już nie zostanie. Sąd ma obowiązek dokonać wpisu wniosku wcześniejszego; jeżeli okaże się, że kolejny złożony wniosek nie może już zostać wpisany, sąd - stosownie do art. 626⁹ k.p.c. - oddala wniosek o wpis.

W niniejszej sprawie wniosek o wpis prawa własności na rzecz I. D. został złożony w dniu 14 listopada 2013 r., zaś wniosek B. D. wpłynął dzień wcześniej tj. 13 listopada 2013 r. W tej sytuacji sąd wieczystoksięgowy obowiązany był rozpoznać w pierwszej kolejności wniosek B. D. jako wcześniej złożonym, a dopiero później wniosek I. D.. Nie możliwym jest jak zarzuca apelujący, aby wnioski zostały połączone do wspólnego rozstrzygnięcia. Kolejność ich wpływu jest dla sądu wyznacznikiem pierwszeństwa w zakresie ich załatwiania. Rozpoznając więc wniosek apelującego Sąd Rejonowy obowiązany był uwzględnić stan wpisów wynikający z uwzględnienia wniosku o wpis prawa własności na rzecz B. D. i J. D. (2). Innymi słowy, skoro według stanu wpisów w księdze wieczystej na dzień rozpoznania wniosku apelującego

o wpis prawa własności, zbywający na jego rzecz to prawo J. D. (1)

i W. D. nie byli już wpisani w dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości, to wniosek ten należało oddalić z uwagi na przeszkodę do jego dokonania. Zgodnie bowiem z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707) wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona.

Odnosząc się do zarzutu apelacji w którym wskazane jest naruszenie art. 626¹ § 2 k.p.c. poprzez niewezwanie apelującego do udziału w sprawie z wniosku B. D. w charakterze uczestnika wskazać należy, że krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego określa wyczerpująco art. 626¹ § 2 k.p.c., który jest przepisem szczególnym do art. 510 k.p.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 czerwca 2004 r., sygn. akt I CZ 48/04, LEX nr 132562). Zgodnie z nim uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Ta swoista cecha tego postępowania wynika przede wszystkim z jego celu, jakim jest zapewnienie szybkości aktualizacji wpisów. Apelujący wnioskodawca nie mieści się w żadnej z tych kategorii osób, a zatem nie istniała potrzeba wzywania go do udziału w sprawie.

Całkowicie niezasadne są wnioski o dokonanie wpisów ostrzeżeń do księgi wieczystej, jak również zarzuty w przedmiocie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Uzgodnienie treści księgi wieczystej może nastąpić w osobnym postępowaniu wszczętym na skutek powództwa wniesionego w tym zakresie. Powołane przez apelującego przepisy odnoszące się do obowiązku wpisania wzmianki i ostrzeżenia nie są adresowane do sądu rozpoznającego apelację w zakresie odmowy dokonania wpisu, lecz do sądu wieczystoksięgowego.

Z tych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.