

Sygn. akt III Ca 694/17

POSTANOWIENIE

Dnia 19 grudnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Urszula Kapustka SSO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca) SSO Agnieszka Skrzekut
-----------------	---

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017r. w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółka (...)z siedzibą w W.

przy uczestnictwie Hotel (...) Sp. z o.o. spółka komandytowo - akcyjna w Z.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 25 sierpnia 2017r., sygn. akt Dz. Kw. 2288/17

postanawia:

1. ***oddalić apelację;***

2. ***orzec, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.***

Agnieszka Skrzekut Urszula Kapustka Mieczysław H. Kamiński

Sygn. akt III Ca 694/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 25.08.2017 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem, w trybie rozpoznania skargi na orzeczenie referendarza sądowego odmówił wykreślenia roszczenia Spółki Hotel (...) Sp. z o.o. Spółka (...) w Z., o zwrotne przeniesienie prawa własności na rzecz uprawnionego.

Sąd Rejonowy odwołując się do treści przepisu art. 626⁸ § 1 k.p.c., który nakazuje dokonywanie wpisów jedynie na wnioski i w jego granicach, chyba że przepis szczególny nakazuje dokonanie wpisu z urzędu, co sprawia, że o ile sąd nie uzyskuje uprawnień do działania z urzędu, nie może wyjść poza granice wniosku, a także odnosząc się do zakresu kognicji sądu prowadzącego księgę wieczystą, wynikającego z § 2 wskazanego przepisu, który jest zakreślony badaniem

wyłącznie treści wniosku, jak również treści i formy dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej uznał, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku. Dopiero bowiem stwierdzenie zgodności treści we wskazanym wyżej zakresie oraz właściwej formy dokumentów dołączonych do wniosku uprawniałoby do uwzględnienia żądania sformułowanego przez wnioskodawcę. Brak natomiast zgodności wszystkich tych elementów musiał skutkować jego oddaleniem.

Zdaniem Sądu Rejonowego ustalenie czy zaszły okoliczności umożliwiające wykreślenie roszczenia wymagało przeprowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza tak ustaloną kognicję sądu wieczystoksięgowego, o czym świadczy rodzaj dokumentów przedłożonych do wniosku, z których według wnioskodawcy ma wynikać, że na żadnym etapie stosunków prawnych pomiędzy stronami umowy nie doszło do powstania warunków wskazanych w treści § 4 pkt 2 umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie spłaty wierzytelności z 30.09.2016 r. zawartej pomiędzy wnioskodawcą, a uczestnikiem na podstawie aktu notarialnego Rep. A (...). Mając to na uwadze Sąd Rejonowy stwierdził ostatecznie istnienie przeszkód do dokonania wykreślenia art. 626⁹ k.p.c.

Postanowienie Sądu I instancji zostało zaskarżone apelacją przez wnioskodawcę (...) Spółka (...) w W.. Zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucił naruszenie przepisu art. 626⁽⁹⁾ k.p.c. w zw. z art. 626⁽⁸⁾ § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 228 k.p.c. oraz art. 6 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., co zdaniem apelującego nastąpiło poprzez niezasadne przyjęcie, że przedłożone do wniosku dokumenty nie stanowią wystarczającej podstawy do wykreślenia roszczenia uczestnika z działu III przedmiotowej księgi wieczystej, z uwagi na toczące się pomiędzy stronami postępowania oraz uznanie, iż dokonanie ustaleń stwierdzających zasadność uwzględnienia wniosku wykraczałoby poza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Ponadto zarzucono naruszenie przepisów art. 31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 16 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 353¹ k.c.. W tym zakresie apelujący podnosił, że roszczenie, którego wykreślenia się domaga, nigdy nie powstało w świetle postanowień umowy na podstawie jakiej zostało sformułowane, a zatem nie powinno być nadal wpisane w treści księgi wieczystej.

Z tej przyczyny w ocenie skarżącego na podstawie przedłożonych do wniosku dokumentów, w tym także dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej nr (...) (bez szczegółowego wskazania w apelacji o jakie dokumenty chodzi), powinno nastąpić wykreślenie wpisanego roszczenia. Wobec powyższego apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku w całości i wykreślenie z KW nr (...) wpisanego tam roszczenia lub uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, przy zasądzeniu na rzecz skarżącego kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację uczestnik wniósł o jej oddalenie, wskazując na odstąpienie przez niego od umowy oraz wniesienie przeciwko wnioskodawcy pozwów zarówno o złożenie oświadczenia woli przenoszącego ponownie na rzecz uczestnika prawa własności nieruchomości objętej roszczeniem zwrotnym, a także o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Wskazując na te okoliczności wnosił o nieuwzględnienie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie jest uzasadniona.

Na wstępie podkreślić należy dla przypomnienia, że postępowanie o dokonanie wpisu w księdze wieczystej jest postępowaniem sformalizowanym. Regulacja wynikająca z art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c. w sposób jednoznaczny, wskazuje zakres kognicji sądu prowadzącego księgę wieczystą.

Stosownie do treści przepisu art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c. sąd dokonuje wpisu na wniosek i w jego granicach. Rozpoznając zaś wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów, a także treść księgi wieczystej. Wymienione przepisy określają zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, który ogranicza badanie sprawy do okoliczności przytoczonych we wniosku, legitymacji wnioskodawcy, wymogów

formalnych wniosku oraz dokumentów do niego załączonych i treści księgi wieczystej, do której wniosek jest skierowany. Badanie przedstawionych dokumentów jest dokonywane zarówno co do formy, jak i treści jakie zawierają. Ograniczenia doznają więc możliwości w zakresie środków dowodowych, jakie mogą zostać wykorzystane w toku tego postępowania o wpis. Jedynie dopuszczonymi środkami dowodowymi są dokumenty.

Treść przepisu art. 626⁸ § 1 k.p.c. nakazuje więc sądowi dokonywanie wpisów jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny uprawnia sąd do dokonania wpisu z urzędu. Wszystko to sprawia, że Sąd o ile nie uzyskuje uprawnień do działania z urzędu, nie może wyjść poza granice wniosku. W sprawie obecnie rozpoznawanej brak jest możliwości wskazania podstawy prawnej uzasadniającej dokonywanie wpisów z urzędu. Tak więc Sąd Rejonowy nie miał możliwości wyjścia poza granice wniosku. W tym wypadku granice te zostały zakreślone zarówno treścią żądania, jak i podstawą na jakiej wnioskodawca domagał się wykreślenia prawa.

Według wnioskodawcy wykreślenie powinno nastąpić z uwagi na stwierdzenie wygaśnięcia roszczenia z dniem 3.03.2017 r., co sąd wieczystoksięgowy powinien ustalić na podstawie dokumentów określonych w treści pisma inicjującego postępowanie.

Wnioskodawca do wniosku o dokonanie wpisu wykreślenia roszczenia dołączył dokumenty w postaci:

- wypis aktu notarialnego z 30.09.2016 r. dotyczący zawarcia umowy przewłaszczenia,
- wypis aktu notarialnego z 29.09.2016 r. dotyczącego zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży,
- wypis aktu notarialnego z 29.09.2016 r. dotyczącego protokólnego przekazania pieniędzy na przechowanie oraz potwierdzenia wypłaty zadatku,
- wypis aktu notarialnego z 10.02.2017 r. obejmującego oświadczenie wnioskodawcy o odstąpieniu wraz z odpisem z tego aktu obejmującego potwierdzenie odbioru przez M. C. uprawnioną do samodzielnej reprezentacji (...),
- odpis notarialny aktu notarialnego z 10.02.2017 r. obejmującego oświadczenie (...) potwierdzające złożenie przez wnioskodawcę oświadczenia o odstąpieniu,
- wypis aktu notarialnego z 10.02.2017 r. obejmującego protokół potwierdzenia odbycia spotkania we wskazanej dacie, wraz z listą obecności,
- dwie kopie pisemnego odstąpienia od umowy z daty 10.02.2017 r., z potwierdzeniem odbioru przez M. C. - poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza.

W oparciu o wskazane dokumenty wnioskodawca pierwotnie domagał się dokonania ustalenia materialnej podstawy stanowiącej uzasadnienie dla uwzględnienia wniosku.

Następnie w toku postępowania wnioskodawca przedstawił ponadto orzeczenia sądowe, a to :

- postanowienie SO w Krakowie z 23.03.2017 r. sygn. akt IX G Co 62/17- w formie kserokopii potwierdzonej przez adwokata,
- postanowienia SO w Krakowie z 14.07.2017 r. sygn. akt XII Gz 500/17 – w formie kserokopii potwierdzonej przez adwokata,
- postanowienie SA w Krakowie z 6.06.2017 r. sygn. akt I ACz 869/17 – w formie odpisu,
- postanowienie SA w Krakowie z 26.06.2017 r. sygn. akt I ACz 1002/17 – w formie odpisu,

Zgodnie z treścią art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty mające stanowić jego podstawę. Sąd wieczystoksięgowy w trybie art. 626⁸ § 2 k.p.c. może więc dokonać oceny tylko takich

dokumentów, jakie zostały wskazane przez samego wnioskodawcę we wniosku. Najniższą dopuszczalną przez ustawę formą dokumentów mogących stanowić podstawę wpisu stanowią dokumenty prywatne z podpisem notarialnie poświadczonym. Są one wystarczające wówczas, jeżeli przepisy nie przewidują innej formy (art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 ze zm., zwaną dalej ustawą). Oznacza to, że „silniejsza” forma zawsze spełniać będzie minimalny warunek, jaki postawiono w art. 31 ustawy, ale jeżeli dokumentowi mającemu być podstawą wpisu w regulacjach szczególnych postawiono wyższe wymagania, to musi on takie wymagania wypełnić. Podstawę wpisu w zakresie praw wymienionych w treści art. 16 ust.1 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mogą stanowić dokumenty urzędowe takie jak orzeczenia sądów, akty notarialne, decyzje administracyjne, ale w stosunku do roszczeń wystarczającym może się okazać dokument w formie najniższej dopuszczonej ustawą. Takie same formy dokumentu stanowić mogą podstawę do dokonania wykreślenia ujawnionego w księdze roszczenia.

Wymienione powyżej dokumenty tylko w części spełniają, wymogi co do formy, ponieważ kopie pisemnego odstąpienia od umowy z daty 10.02.2017 r., z potwierdzeniem odbioru przez M. C. - poświadczone za zgodność z oryginałem przez notariusza, jak również dwa pierwsze wymienione wyżej postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie nie spełniają wymogu najniższej formy dopuszczonej w postępowaniu wieczystoksięgowym. W odniesieniu do przedstawionego oświadczenia o odstąpieniu, zauważyć trzeba, że w treści aktu notarialnego z 10.02.2017 r., nr Rep. A. (...)znajduje się zaprotokołowane w § 1 pkt 5 stwierdzenie notariusza, że z uwagi na niespełnienie warunku wynikającego z umowy przedwstępnej kupujący odstępuje od tej umowy i wzywa do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Taki zapis zawierający treść oświadczenia spełnia zdaniem Sądu Okręgowego warunki odnośnie formy składanego oświadczenia.

Kolejnym etapem oceny była weryfikacja treści przedstawionych dokumentów odnośnie stwierdzenia czy na ich podstawie wniosek powinien zostać uwzględniony. Dokonana weryfikacja prowadzić musi do ostatecznego wniosku, że brak jest podstaw do dokonania wykreślenia. Podstawę taką mógłby stanowić bowiem tylko taki dokument, którego treść w sposób jednoznaczny wskazywałaby na możliwość wykreślenia wpisanego roszczenia.

Podstawą wykreślenia roszczenia, zdaniem Sądu Okręgowego, nie mogą być więc akty notarialne oraz dokumenty przywołane we wniosku, jak i te wskazywane jako złożone przy KW nr (...). Zauważenia wymaga, że odnośnie tych ostatnich wnioskodawca odwoływał się do dokonanych w w/w księdze wzmianek.

Przede wszystkim podkreślenia wymaga to, że sąd prowadzący księgę wieczystą z uwagi na szczupłość środków dowodowych, posiada ograniczone uprawnienia do wywodzenia pewnych ogólnych skutków prawnych nie wynikających wprost z treści przedstawionych przy wniosku dokumentów. Ponadto tak wywiedzione wnioski, mogą być w zasadzie wyłącznie podstawą odmowy dokonania żądanych wpisów, a nie podstawą ich sporządzenia.

Z tej przyczyny poza możliwością oceny dokonywanej przez sąd wieczystoksięgowy jest ustalenie skutków jakich domaga się apelujący. Podstawą wykreślenia nie mogą być bowiem wzmianki o zarejestrowanych wnioskach, albowiem z treści wzmianek nie wynikają żadne skutki prawne dla już dokonanych i prawomocnych wpisów.

Nie może również takiej podstawy stanowić, akt notarialny zawierający umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynku na zabezpieczenie. Był on bowiem podstawą do wpisu roszczenia stanowiącego obecnie przedmiot wniosku o wykreślenie. W treści wskazanego aktu notarialnego zawarto oświadczenie o ustanowieniu roszczenia zwrotnego. Tak więc w oparciu o ten dokument nastąpiło jego ujawnienie. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest obecnie uprawniony do tego aby również na jego podstawie dokonać wykreślenia, w oparciu o dokonaną interpretację skutków czynności w sposób przedstawiony przez wnioskodawcę.

W ocenie Sądu Okręgowego, z tych samych przyczyn brak jest podstaw do uznania, że samo oświadczenie o odstąpieniu od umowy przyrzeczonej daje podstawę do wykreślenia roszczenia, skoro pomiędzy stronami spornym jest czy oświadczenie to zostało złożone skutecznie, a w tym zakresie toczą się postępowania sądowe.

Także dołączone innego rodzaju dokumenty, takie jak protokół z 10.02.2017 r. niedojścia do skutku czynności notarialnej czy też wypis aktu notarialnego z 10.02.2017 r. dotyczący odbytego spotkania, nie stanowią nawet łącznie podstawy do uwzględnienia wniosku. Nie zawierają one żadnego oświadczenia w przedmiocie wskazanego roszczenia, pochodzącego od osoby uprawnionej do wyrażenia zgody na jego wykreślenie dające sądowi możliwość takiego działania.

Odnosząc się natomiast do dokumentów w postaci orzeczeń sądowych stwierdzić należy, że polecenie wykreślenia zgodnego z żądaniem wniosku lub co najmniej stwierdzenie o wygaśnięciu roszczenia, orzeczone w postępowaniu pomiędzy uprawnionym i zobowiązanym z jego tytułu, winno wprost wynikać z treści sentencji zawnioskowanych do oceny postanowień sądowych.

Tylko takie prawomocne orzeczenie mogłoby bowiem spowodować stan związania sądu wieczystoksięgowego, który jak podkreślono wyżej z uwagi na szczupłość środków dowodowych, posiada ograniczone uprawnienia do wywodzenia skutków prawnych nie wynikających wprost z treści przedstawionych przy wniosku dokumentów. Związanie prawomocnym orzeczeniem ma miejsce bowiem w zakresie wynikającym z jego sentencji, tylko w wyjątkowych wypadkach w takich sytuacjach, w których dla dokładniejszego określenia treści rozstrzygnięcia konieczne jest posłużenie się motywami rozstrzygnięcia, są one objęte powagą rzeczy osądzonej.

Żadna z opisanych wyżej okoliczności nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Wnioskodawca nie przedstawił prawomocnych merytorycznych rozstrzygnięć uzasadniających dokonanie wykreślenia. Brak jest natomiast podstaw do uznania, że dokumentem uzasadniającym wykreślenie mogą być orzeczenia incydentalne, wydane w toku postępowań, których samo przedmiotowe roszczenie nie jest głównym przedmiotem rozstrzygnięcia. Tak jak np. w przypadku postanowień co do udzielenia zabezpieczenia - Sądu Okręgowego w Krakowie z 27.03.2017 w sprawie IX GCo 62/17 i Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 6.06.2017 r. w sprawie I ACz 869/17 w uzasadnieniu, których Sądy uznały za uprawdopodobnione roszczenie wnioskodawcy o zwrot zadatku, czy też postanowienia Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 26.06.2017 r. w sprawie I ACz 1002/17, oddalającego zażalenie na odmowę udzielenia przez Sąd Okręgowy zabezpieczenia na rzecz uczestnika, w uzasadnieniu którego sformułowano stanowisko, że roszczenie uczestnika o zwrotne przewłaszczenie nieruchomości nie zostało uprawdopodobnione. Tym bardziej, kiedy podstawą do dokonania wykreślenia mają stanowić poglądy wyrażone w uzasadnieniu takich incydentalnych orzeczeń.

Na koniec odnosząc się do naruszenia opisanego jako pominięcie i nieuwzględnienie okoliczności związanej z tym, że roszczenie nie powstało stwierdzić należy, że stanowisko wnioskodawcy co do możliwości dokonania wykreślenia z tej przyczyny jest nietrafne. Zauważenia wymaga, że wpis roszczenia może zostać dokonany również w stosunku do roszczeń przyszłych, co wprost przewiduje przepis art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Brak zmaterializowania się takiego roszczenia w przyszłości, nie tylko nie może stanowić podstawy do wykreślenia roszczenia, ale w ogóle nie może być przedmiotem rozważań i oceny sądu prowadzącego księgę wieczystą na podstawie przesłanek materialnych, w jakimkolwiek postępowaniu wieczystoksięgowym. Skoro więc sąd ten nie jest uprawniony do dokonywania takiej oceny, nie może także po upływie terminu do realizacji roszczenia samodzielnie oceniać, na podstawie analizy dokumentów czy zachodzą podstawy do jego wykreślenia. Takiej zaś oceny na podstawie przesłanek materialnych domaga się w istocie wnioskodawca.

Roszczenie zostało ujawnione w treści księgi wieczystej i jako takie, stanowi obiektywny przedmiot postępowania w trybie postępowania o wykreślenie, korzystając do czasu wykreślenia z domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Brak tak określonych przez wnioskodawcę uprawnień w zakresie merytorycznej oceny nie wyklucza jednak możliwości dokonania wykreślenia w wyniku ustalenia przez sąd prowadzący księgę wieczystą przesłanki formalnej. Podstawę takiego wykreślenia stanowi przepis art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Możliwość wykreślenia następuje po spełnieniu warunków wskazanych w tym przepisie, w oparciu o jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika. Ocenie sądu podlega okoliczność braku złożenia w stosownym okresie czasu wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie lub nieuwzględnienie takiego wniosku przez sąd wieczystoksięgowy. Jednak w przypadku

powstania sporu co do istnienia roszczenia, przy wykazaniu przez uprawnionego z jego tytułu, wystąpienia do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa objętego roszczeniem, wykreślenie jest możliwe po upływie przewidzianego ustawą terminu, ale biegnącego dopiero od daty zakończenia postępowania.

Jednak z jednej strony wnioskodawca nie obejmuje granicami wniosku okoliczności uzasadniających wykreślenie na tej podstawie, zaś z drugiej uczestnik twierdzi, że zainicjował wymagane ustawą postępowania sądowe.

Na koniec stwierdzić należy, że także z uwagi na przyjęcie przez ustawodawcę opisanej wyżej regulacji, ograniczającej możliwości sądu wieczystoksięgowego do tak tylko określonych przesłanek wykreślenia roszczenia, brak jest podstaw do uznania możliwości tego sądu w szerszym zakresie, w oparciu o przesłanki materialnoprawne, jak tego żąda wnioskodawca.

Mając na uwadze wszystkie podniesione okoliczności i dokonując oceny wniosku w zakresie wynikającym z jego granic należało uznać apelację za niezasadną, co musiało skutkować jej oddaleniem, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., albowiem w ocenie Sądu Okręgowego nie zachodziły podstawy do odstąpienia od podstawowej zasady ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego.

(...)