

Postanowienie z dnia 4 kwietnia 2003 r., III CKN 1302/00

W razie złożenia w tym samym dniu dwóch wniosków o wpis prawa własności na rzecz różnych nabywców, na podstawie różnych umów sprzedaży dotyczących tej samej nieruchomości, o kolejności rozpoznania wniosków rozstrzyga chwila zawarcia tych umów.

Sędzia SN Maria Grzelka (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sędzia SN Kazimierz Zawada

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Piotra K., Renaty K. i Edwarda S. przy uczestnictwie Tadeusza F. o wpis, oraz z wniosku Heleny F. przy uczestnictwie Tadeusza F. o wpis, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2003 r. kasacji wnioskodawczynie Heleny F. od postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 9 maja 2000 r.

oddalił kasację i zasądził od wnioskodawczynie Heleny F. na rzecz wnioskodawcy Piotra K. kwotę 100 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił apelację wnioskodawczynie Heleny F. od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 11 października 1999 r., mocą którego oddalony został jej wniosek o wpis w księdze wieczystej nr (...) własności nieruchomości położonej w T., oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 14/17, oraz od wpisu z dnia 11 października 1999 r. dotyczącego ujawnienia w księdze wieczystej nr (...) własności Piotra K., Renaty K. i Edwarda S. w odniesieniu do wymienionej działki. Sąd Okręgowy uznał, że w sytuacji, gdy wpłynęły równocześnie dwa wnioski o wpis własności na rzecz różnych nabywców, z którymi wpisany właściciel Tadeusz F. zawarł w różnym czasie dwie umowy sprzedaży, to uwzględnieniu podlegał wniosek związany z umową wcześniejszą. Zdaniem Sądu Okręgowego, w ramach badania

umów sprzedaży stanowiących podstawę wniosków Sąd wieczystoksięgowy powinien był badać skuteczność materialnoprawną każdej z nich. Skoro wcześniejsza była umowa z wnioskodawcami Piotrem K., Renatą K. i Edwardem S. to należało przyjąć, że właściciel utracił własność i nie mógł następnie dokonać sprzedaży na rzecz Heleny F., co przesądzało o zasadności wniosku o wpis złożonego przez Piotra K., Renatę K. i Edwarda S. i o jednoczesnej bezzasadności wniosku Heleny F..

W kasacji wnioskodawczyni zarzuciła powyższemu postanowieniu naruszenie art. 8 i 46 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez pominięcie wzmianki o jej wniosku co do wpisu ostrzeżenia wynikającego z zawarcia przez nią umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości oraz nieuwzględnienia treści tej umowy jako wyłączających dobrą wiarę nabywców Piotra K., Renaty K. i Edwarda S.. Wnosiła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Nowym Sączu do ponownego rozpoznania.

Stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie był bezsporny.

W dniu 13 sierpnia 1998 r. pomiędzy wnioskodawczynią Heleną F. i wpisanym do księgi wieczystej nr (...) właścicielem Tadeuszem F. zawarta została w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości o powierzchni 0.04 ha położonej w T., oznaczonej ewidencyjnie numerem 14/17. Termin umowy przyrzeczonej uzgodniony został na 31 sierpnia 1997 r. Właściciel zobowiązał się do nieobciążania nieruchomości hipoteką, oraz jakimikolwiek ograniczonymi prawami rzeczowymi, nieoddawania w użytkowanie, niewydzierżawiania oraz niezawierania umów przedwstępnych z osobami trzecimi. W dniu 28 stycznia 1998 r. zawarta została w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży tej samej nieruchomości, w której właściciel Tadeusz F. zaciągnął zobowiązanie wobec kupujących Piotra K., Renaty K. i Edwarda S., zaś termin umowy przyrzeczonej uzgodniony został na okres do dnia 28 marca 1998 r. W § 9 strony wniosły o ujawnienie w księdze wieczystej roszczeń wynikających z umowy. W następstwie tego, w dniu 3 listopada 1998 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu dokonał w dziale III księgi wieczystej (...) wpisu o treści: „Roszczenie zobowiązujące do sprzedaży Tadeusza F. nieruchomości położonej w T. gm. Ł.D. obejmującej działkę nr 14/17 o pow. 0.04 ha Edwardowi S., Renacie K., Piotrowi K.”.

W dniu 22 maja 1998 r. wnioskodawczyni Helena F. złożyła w Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu wnioski o wpis ostrzeżenia w związku z umową przedwstępną z jej udziałem z dnia 13 sierpnia 1996 r. i załączyła wypis tej umowy. Sąd dokonał w dniu 26 maja 1998 r. wpisu wzmianki o wniosku.

Dnia 6 stycznia 1999 roku zawarta została umowa sprzedaży pomiędzy sprzedającym Tadeuszem F. i kupującymi Piotrem K., Renatą K. i Edwardem S., w której Tadeusz F. działający przez pełnomocnika Renatę K. powołał się na wpisane do księgi wieczystej roszczenie kupujących wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 28 stycznia 1998 r. oraz stwierdził, że w dniu 22 maja 1998 r. wpłynął wniosek Heleny F. o ujawnienie roszczeń z umowy przedwstępnej przez nią zawartej, który nie został dotąd wykonany.

Dnia 15 stycznia 1998 roku zawarta została umowa sprzedaży pomiędzy sprzedającym Tadeuszem F. i kupującą Heleną F.. Kupująca oświadczyła, że znana jest jej treść księgi wieczystej nr (...) oraz, że wyraża zgodę na dokonanie powyższej czynności prawnej bez aktualnego odpisu z jej księgi wieczystej.

Każdy z aktów notarialnych obejmujących wymienione umowy sprzedaży zawierał wniosek stron o wpis na rzecz nabywcy prawa własności księdze wieczystej nr (...) w miejsce Tadeusza F. Obydwa akty notarialne wpłynęły do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu w dniu 20 stycznia 1999 r. i zostały zarejestrowane odpowiednio; wypis umowy z dnia 15 stycznia 1999 r. pod l.dz. Kw 478/(...), wypis umowy z dnia 6 stycznia 1999 r. pod l.dz. Kw 479/(...). Postanowieniem z dnia 11 października 1999 r. Sąd Rejonowy połączył do wspólnego rozpoznania pod sygnaturą Dz. Kw 36(...) wnioski w sprawach 478/(...) i 479/(...) oraz 36(...); ten ostatni dotyczył żądania Heleny F. wpisania w dziale III księgi wieczystej (...) jej roszczenia o zobowiązanie Tadeusza F. do sprzedaży nieruchomości. Orzeczenie Sądu Okręgowego co do tego żądania nie jest przedmiotem kasacji.

W świetle powyższego Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 46 ust. 1 w związku z art. 34 zd. drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm., jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej: "u.k.w.h.") Sąd Rejonowy władny był badać jedynie treść każdego z wniosków i treść oraz formę umów sprzedaży, a także treść księgi wieczystej nr (...) pod kątem ustalenia, czy prawo, którego dotyczył każdy z wniosków wywodziło się z prawa poprzednika. Kognicji Sądu Rejonowego nie podlegało badanie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości

wynikającego z działania zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych lub z zastosowania reguły *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, ponieważ w postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być rozstrzygane jakiegokolwiek spory, w których racje stron wynikają z innych przesłanek aniżeli wymienione w art. 46 ust. 1 u.k.w.h. Te inne przesłanki mogą być uwzględnione tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Nie stanowią przeszkody w postępowaniu wieczystoksięgowym choćby dokonanie wpisu miało doprowadzić do ujawnienia stanu prawnego niezgodnego ze stanem prawnym rzeczywistym.

W rozpoznawanej sprawie wymogi z art. 46 ust. 1 u.k.w.h. spełniały obydwie wnioski. Umowa sprzedaży z dnia 6 stycznia 1999 r. została zawarta przez Piotra K., Renatę K. i Edwarda S. z Tadeuszem F. jako właścicielem nieruchomości wpisanym do księgi wieczystej. Świadomość nabywców co do umowy przedwstępnej zawartej wcześniej przez Tadeusza F. z Heleną F. i co do wniosku o wpis roszczenia przysługującego Helenie F. nie była przeszkodą do stwierdzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym następstwa prawnego na ich rzecz. Bez wpływu na skuteczność przeniesienia własności pozostawała też okoliczność, (nie podniesiona w kasacji), że umowa zawierana była po upływie terminu zastrzeżonego w umowie przedwstępnej z dnia 28 stycznia 1998 r. dla zawarcia umowy przyrzeczonej (tj. 28 marca 1998 r.). Stosownie do art. 390 § 3 k.c. z upływem tego terminu powstało dla każdej ze stron roszczenie o zawarcie umowy ostatecznej. Zaspokojenie tego roszczenia mogło nastąpić w drodze zachowań dobrowolnych. Poza tym, umowa przenosząca własność mogła być skutecznie zawarta również bez istnienia związania stron uprzednią umową przedwstępną.

Umowa sprzedaży z dnia 15 stycznia 1999 r. została zawarta przez wnioskodawczynię Helenę F. również z wpisanym do księgi wieczystej właścicielem Tadeuszem F.. Dla skuteczności wykazania przez nią w postępowaniu wieczystoksięgowym nabycia prawa własności również nie miała znaczenia okoliczność, że w dziale III księgi wieczystej nr (...) figurował wpis dotyczący roszczenia Piotra K., Renaty K. i Edwarda S. o sprzedaż nieruchomości. Wpis ten miał tylko takie znaczenie, że zabezpieczał prawo kupujących Piotra K., Renaty K. i Edwarda S. z umowy przedwstępnej z dnia 28 stycznia 1998 r. na wypadek nabycia przez osoby trzecie własności nieruchomości po jego ujawnieniu co wyrażało się w

tym, że mogliby oni bezpośrednio od osób trzecich dochodzić przeniesienia własności na siebie (art. 17 u.k.w.h.).

W sytuacji gdy wnioski o wpis własności z powyższych umów wpłynęły do Sądu Rejonowego równocześnie (art. 44 *in fine* u.k.w.h.) i zostały też połączone formalnie w jedną sprawę wieczystoksięgową powstała kwestia kolejności ich rozpoznania. Miała ona istotne znaczenie ze względu na kolizyjność wniosków skutkującą niemożnością uwzględnienia wniosku rozpoznanego później, w wyniku czego ta strona, której odmówiono by wpisu postawiona by została wobec ewentualności wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece ani kodeks postępowania cywilnego ani też rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 listopada 1987 r. – Regulamin wewnętrznego urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. Nr 38, poz. 218) nie normuje kolejności rozpoznawania kolejności rozpoznawania wniosków o wpis. W tym zakresie nie mogły też być pomocne przepisy art. 29 i art. 44 u.k.w.h., które regulują kolejność wniosków dla oceny materialnoprawnych skutków wpisu i określenia pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej. W rozpoznawanej sprawie chodziło o formalną kolejność rozpoznawania w sensie techniki załatwienia wniosków, tj. przedsięwzięcia czynności wyboru jednego spośród dwóch pism, które wpłynęły tego samego dnia, w celu poddania go jako pierwszego procesowi decyzyjnemu Sądu.

Nie wydaje się aby o kolejności w tym zakresie mogła przesądzać dowolność Sądu lub przypadkowość wyboru będąca następstwem kolejności oznaczeń niższym i wyższym numerem w dzienniku ksiąg wieczystych (art. 43 u.k.w.h.).

Nie można też przyjąć, iżby z powodu równoczesności wpłynięcia dwóch kolizyjnych wniosków żaden z nich nie zasługiwał na uwzględnienie, albo, żeby dopuszczalne było wyznaczenie stronom terminu, o którym mowa w art. 48 ust. 2 u.k.w.h. Odmowa wpisu mogłaby mieć miejsce wówczas, gdyby z treści wniosków, lub z treści i formy dołączonych dokumentów albo z treści księgi wieczystej względnie z okoliczności znanych sądowi z urzędu wynikało, że nie zachodzi następstwo prawne po stronie wnioskujących w stosunku do wpisanego właściciela nieruchomości. Wyznaczenie zaś stronom terminu do usunięcia przeszkody do wpisu musiałoby w istocie oznaczać odesłanie stron na drogę postępowania procesowego przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., bo w zaistniałej sytuacji jedynym

dowodem, który usuwałby wszelkie wątpliwości byłby prawomocny wyrok w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Żadna z powyższych ewentualności nie znajduje usprawiedliwienia w art. 46 i 48 u.k.w.h.; przeciwnie – w świetle wymienionych przepisów jeden z wniosków powinien być uwzględniony, a problem polegał tylko na tym – który z nich, przy czym o uwzględnieniu wniosku przesądzało już samo rozpoznanie go jako pierwszego.

Zdaniem Sądu Najwyższego, w razie równoczesnego wpłynięcia dwóch, zasługujących na uwzględnienie w świetle art. 46 ust. 1 u.k.w.h., wniosków o wpis prawa własności na rzecz różnych nabywców z dwóch, dotyczących tej samej nieruchomości, umów sprzedaży o kolejności rozpoznania wniosków powinna rozstrzygać kolejność zawarcia umów. Skoro bowiem źródłem prawa podlegającego ujawnieniu były umowy sprzedaży to wobec braku innych kryteriów, w sytuacji kolizyjnej, należy sięgnąć do reguły wyrażonej w paremii „*prior tempore potior iure*”, i pierwszeństwo w ujawnieniu prawa przyznać temu kto jako pierwszy prawo to uzyskał.

W rozpoznawanej sprawie „pierwszymi w czasie” byli wnioskodawcy Piotr K., Renata K. i Edward S. w związku z czym ich wniosek o wpis własności podlegał rozpoznaniu jako pierwszy.

Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu prawidłowo zaakceptował dokonanie wpisu na rzecz wnioskodawców Piotra K., Renaty K. i Edwarda S. oraz odmowę wpisu na rzecz Heleny F., aczkolwiek błędnie uzasadnił swoje stanowisko przy pomocy argumentu wywiedzionego z zasady *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*.

Zasada ta służy rozstrzygnięciu sporów na tle nabycia nie osłanianego rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych a nie badaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym materialnoprawnej skuteczności umowy sprzedaży stanowiącej podstawę wniosku o wpis. Nie wyłączało to jednak oceny, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu.

Kasacja nie była zasadna.

Jak to wyżej wskazano, w postępowaniu o wpis zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w ogóle nie ma zastosowania. W związku z tym zarzut dotyczący naruszenia art. 8 ust. 1 u.k.w.h. był z gruntu chybiony. Co do art. 46 ust. 1 u.k.w.h. zaś, to również ten przepis nie doznał naruszenia w zaskarżonym postanowieniu. Wbrew stanowisku skarżącej, jego zastosowanie w rozpoznawanej

sprawie nie polegało na badaniu księgi wieczystej nr (...) pod kątem poszukiwania ewentualnych okoliczności wyłączających rękojmię lecz na sprawdzeniu tożsamości nieruchomości i osoby wpisanego właściciela.

Z tych przyczyn kasacja została oddalona – art. 393⁻¹² k.p.c.