

Postanowienie z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 541/03

Dopuszczalna jest kasacja od postanowienia oddalającego apelację od postanowienia oddalającego wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SA Zbigniew Cendrowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Andrzeja G., Macieja G., Bolesława R. i Piotra W. – współników spółki cywilnej "P.-F.", Przedsiębiorstwa Rolniczego w P. przy uczestnictwie Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Ł. o wpis, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 czerwca 2004 r. kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 sierpnia 2003 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Wnioskodawcy – współnicy spółki cywilnej "P.-F.", Przedsiębiorstwo Rolnicze w P. żądali dokonania wpisu „roszczenia do zawartej umowy zakupu nieruchomości opisanej w akcie notarialnym z dnia 27 czerwca 2000 r. – przedwstępna umowa sprzedaży” w dziale III księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie dla nieruchomości położonej w Ł., składającej się z pięciu działek. Do wniosku dołączyli wypis aktu notarialnego zawierający umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w terminie do dnia 29 grudnia 2000 r. uzupełnianą aneksami przedłużającymi termin jej zawarcia.

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2003 r. sąd prowadzący księgę wieczystą oddalił wniosek o wpis roszczenia, ustalając, że Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Ł. zobowiązała się sprzedać wnioskodawcom wydzielone części nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa Spółdzielni w terminie „najdalej do dnia 29

grudnia 2000 r.”, a po zmianach – do dnia 31 grudnia 2003 r. W uzasadnieniu wyrażono ocenę, że aneksy do umowy, ze względu na brak podpisów poświadczonych notarialnie, nie spełniały minimalnych wymogów odnośnie do formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu.

Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2003 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców, wskazując, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej określa bieg przedawnienia roszczenia uprawnionego z umowy przedwstępnej (art. 390 § 3 k.c.), dlatego aneks zmieniający umowę w tym zakresie stanowi również podstawę wpisu.

W kasacji opartej na pierwszej podstawie wnioskodawcy zarzucili naruszenie art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej: "u.k.w.h.") przez uznanie aneksów do umowy przedwstępnej za podstawę wpisu oraz naruszenie przepisów postępowania przez niedoręczenie im odpowiedzi na apelację.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2002 r., III CKN 1289/00 (nie publ.) wyrażono pogląd, że rozstrzygnięcie w przedmiocie wpisania roszczenia o przeniesienie własności (art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.) może być traktowane jedynie jako orzeczenie w określonej kwestii wпадkowej, a nie jako orzeczenie kończące postępowanie w sprawie, w rozumieniu art. 392 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy powołał przy tym postanowienia z dnia 17 czerwca 1999 r., I CKN 53/98 (OSNC 1999, nr 12, poz. 218), aprobowane w późniejszych postanowieniach z dnia 11 stycznia 2000 r., I CKN 332/98 i z dnia 14 grudnia 2000 r., I CZ 118/98 (nie publ.). Wcześniej kwestia dopuszczalności kasacji w sprawach wieczystoksięgowych była rozstrzygana m.in. w postanowieniach z dnia 15 stycznia 1997 r., III CZ 1/97 (OSNC 1997, nr 4, poz. 37, ze sprost. OSNC 1997, nr 6-7, s. 136), a także z dnia 7 stycznia 1997 r., I CKN 31/96 (OSNC 1997, nr 5, poz. 55) i z dnia 18 listopada 1997 r., I CKN 155/97 (OSNC 1998, nr 5, poz. 80). Można więc uznać za utrwaloną praktykę sądową, według której kasacja w takich sprawach przysługiwała tylko od postanowień sądu drugiej instancji, kończących postępowanie w sprawie. Odwoływanie się składów orzekających do art. 392 § 1 k.p.c. w brzmieniu sprzed 1 lipca 2000 r. było uzasadnione ówczesną regulacją dopuszczalności kasacji w postępowaniu nieprocesowym.

Wejście w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o

kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635), przenoszącej przepisy prawa procesowego do kodeksu postępowania cywilnego, uczyniło dokonywanie wpisów i postępowanie odwoławcze bardziej czytelnym. Nie ma wątpliwości, że postępowanie wieczystoksięgowe, będąc częścią postępowania nieprocesowego (art. 626¹ k.p.c.), podlega w zakresie dopuszczalności kasacji przepisowi art. 519¹ k.p.c., wyłączającemu odpowiednie stosowanie przepisów o dopuszczalności kasacji w procesie (postanowienie z dnia 21 stycznia 2003 r., III CZ 128/02, "Izba Cywilna" 2003, nr 10, s. 147). W zakresie orzeczeń będących wpisem w księdze wieczystej, dopuszczalność kasacji obwarowano obecnie wymaganiem, aby orzeczenie sądu drugiej instancji dotyczyło istoty sprawy.

„Istotę sprawy” w postępowaniu wieczystoksięgowym określają przesłanki materialnoprawne wniosku o wpis, taka bowiem postać orzeczeń jest właściwa rozstrzygnięciu o zasadności żądania wnioskodawcy domagającego się udzielenia ochrony prawnej przez potwierdzenie jego praw rzeczowych (wpisy w dziale II), ukonstytuowania ich, jeżeli przepis takiego wpisu wymaga (wpisy w dziale II albo IV) lub wzmocnienia skuteczności praw osobistych i roszczeń (wpisy w dziale III, wymienione w art. 16 u.k.w.h. i w innych ustawach). Rozstrzygnięciem co do istoty sprawy nie są natomiast wpisy ostrzeżeń i wzmianek o charakterze wpadkowym, zabezpieczające prawidłowy tok postępowania wieczystoksięgowego lub innego albo zabezpieczające skuteczność ewentualnego orzeczenia (np. ostrzeżenia przewidziane w art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, Dz.U. Nr 149, poz. 703 ze zm., i w art. 10 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. albo wpisy przewidziane w art. 925 § 1 k.p.c. lub dokonywane na podstawie art. 755 k.p.c.).

Należy również odnieść się do wyrażanego w orzecznictwie zapatrywania, że ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie prowadzi do zmiany ujawnionych w księdze wieczystej praw podmiotowych, nie stanowi przeszkody do wpisu prawa własności na rzecz osoby trzeciej ani nie ogranicza właściciela nieruchomości w rozporządzaniu nią, a więc pełni tylko rolę swoistego zabezpieczenia roszczenia i dlatego może być traktowane jedynie jako orzeczenie w określonej kwestii wpadkowej, a nie jako orzeczenie kończące postępowanie w sprawie w rozumieniu art. 392 § 1 k.p.c.

Argumentacja ta straciła znaczenie dla rozważanego zagadnienia ze względu na zmiany stanu prawnego. Wypada jednak podkreślić, że wspomniane zabezpieczenie przez wpis ma charakter materialnoprawny, ponieważ kreuje stosunek prawny między uprawnionym przez wpis a każdorazowym właścicielem nieruchomości. Dlatego wniosek o wpis roszczenia zmierza do ochrony prawa obligacyjnego lub osobistego, wpływa na skutki rozporządzenia nieruchomością, a rozstrzygnięcie w tym przedmiocie należy do istoty sprawy w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c.

Wniosek wszczynający postępowanie w rozpoznawanej sprawie, według oceny Sądu Rejonowego prowadzącego księgi wieczyste, dotyczył – po zmianie – wpisu roszczenia o przeniesienia własności. Zwalnia to od rozstrzygania wątpliwości co do jego dopuszczalności, budzących się, gdy wnioskodawca żąda wpisu roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży.

Żądanie wnioskodawców dotyczyło niewątpliwie roszczenia majątkowego, podlegającego działaniu czasu (art. 117 § 1 i 2 k.c.) niezależnie od dokonania wpisu, który rozszerzałby jedynie zakres legitymowanych biernie podmiotów, lecz nie chronił od skutków przedawnienia. Ponieważ przedawnienie biegnie od daty wymagalności, tożsamej *in casu* z datą zawarcia umowy przyrzeczonej, ujawnienie daty zawarcia umowy dopełniałoby obraz stanu prawnego wynikającego z współistnienia prawa rzeczowego wpisanego w dziale II i roszczenia, o którym mowa. Ujawnienie jej odpowiada celom prowadzenia ksiąg wieczystych, określonym w art. 1 ust. 1 w związku z art. 16 ust. 1 i art. 17 u.k.w.h.

Dlatego wniosek współników spółki cywilnej o wpis daty zawarcia umowy mającej przenieść własność nieruchomości był co do zasady usprawiedliwiony.

Jeżeli te dane podlegały wpisowi, to dokument stanowiący jego podstawę musiał spełniać minimalne wymaganie co do formy, wynikające z art. 31 ust. 1 zdanie pierwsze u.k.w.h., przepis o formie odnosi się bowiem do całości treści dokumentu stanowiącego podstawę i kształtującego treść wpisu.

Kasacja prezentująca odmienne zapatrywanie jest nieusprawiedliwiona i zgodnie z art. 393¹² k.p.c. podlega oddaleniu.