

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Mirosław Bączyk*

*SSN Katarzyna Tyczka-Rote*

w sprawie z wniosku D.(...) Spółki z o.o. w G.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G., A. K. i U. K.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w G.z dnia 12 marca 2007 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

A. K. i U. K. (określane dalej również jako współwłaścicielki) oraz D.(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. (dalej: spółka) zawarli 8 czerwca 2005 r. umowę przedwstępną, zobowiązującą współwłaścicielki do sprzedaży nieruchomości o pow. ok. 6000 m<sup>2</sup>, składającej się z działki o pow. 4 663 m<sup>2</sup>, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)/2 oraz z uzupełniającej części działki nr ew. (...)/4. Tytułem własności była ostateczna decyzja Starosty G. (Starostwo Powiatowe w P.) G.(...)/04/05 z 26 września 2005 r. o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości. Działki stanowiły część nieruchomości Gminy Miasta G., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).1.

Na wniosek współwłaścicieli działki te uległy następnie podziałowi; z działki nr (...) /2 utworzono działki nr (...) /5, (...) /6 i (...) /7, a z działki nr (...) /4 utworzono działki nr (...) /8 i (...) /9. Spółka sprecyzowała wówczas swe roszczenie i domagała się sprzedaży działek nr (...) /7 i (...) /9 - wg. nowego oznaczenia.

Współwłaścicielki złożyły 3 marca 2006 r. wniosek o odłączenie z księgi nr kw (...) 1 swej nieruchomości, tj. działek utworzonych w wyniku podziału i założenie nowej księgi wieczystej. Spółka w dniu 26 czerwca 2006 r. złożyła wniosek o wpis w dziale III. księgi nr (...) 1 roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy. Przed odłączeniem i założeniem nowej księgi, współwłaścicielki sprzedały w dniu 6 lipca 2006 r. nieruchomość składającą się z wymienionych wyżej działek nr (...) /7 i (...) /9 (akt not. rep. A. nr (...) /2006), po czym nabywca tego samego dnia sprzedał ją spółce I. S.A. (akt not. rep. A. nr (...) /2006). W dniu 10 lipca 2006 r. notariusz przesłał wnioski o ujawnienie nabywców w księdze wieczystej. Zostały uwzględnione w dniach (odpowiednio) 2 i 4 października 2006 r. Przedtem, w dniu 24 lipca 2006 r. Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek współwłaścicieli z 3 marca 2006 r. i założył księgę wieczystą Kw (...) 3 dla nieruchomości odłączonej z księgi wieczystej nr (...) 1 wpisując je w dziale II. a pomijając wniosek Spółki o wpis roszczenia. W tym stanie spółka złożyła w dniu 12 września 2006 r. ponownie wniosek o wpis w dziale III nowozałożonej księgi, roszczenia wynikającego z umowy zawartej 8 czerwca 2005 r.

Oddalenie pierwszego wniosku o wpis roszczenia, złożonego 26 czerwca 2006 r. [sygn. Dz. Kw (...) /06] nastąpiło w dniu 18 października 2006 r. Sąd Okręgowy po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji spółki od wskazanego postanowienia oddalił apelację wnioskodawczyni postanowieniem z 12 marca 2007 r., sygn. akt odwoławczych III Ca (...)

Uzasadniając swe rozstrzygnięcie Sąd drugiej instancji przytoczył następujące argumenty:

- Roszczenie o wpis może być ujawnione tylko w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której wniosek dotyczy i wymagania tego nie spełnia księga wieczysta Kw nr (...) 1 wniosek Spółki z 26 czerwca 2006 r.
- Sąd Rejonowy nie miał podstawy do przekazania wniosku spółki do akt księgi wieczystej Kw (...) 3, ponieważ w chwili orzekania (art. 316 § 1 k.p.c.) prawo własności nie przysługiwało już współwłaścicielkom, a nieruchomość była ujawniona w księdze wieczystej Kw nr (...) 3. Roszczenie nie mogło być zatem ujawnione w księdze Kw (...) 1, a poza tym wnioskodawca złożył również wniosek

o taki sam wpis w księdze Kw (...)3 i „rozpoznanie wniosku w księdze wieczystej Kw (...)1” stało się bezprzedmiotowe.

- Przytoczone przeszkody zwalniały również Sąd Okręgowy od rozważania zarzutów merytorycznych odnoszących się do naruszenia art. 626 k.p.c. w związku z art. 65 § 2 k.c. i art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Spółka zaskarżyła to postanowienie skargą kasacyjną opartą na obydwu podstawach. Zarzuty skargi wskazują naruszenie art. 626<sup>9</sup> w zw. z art. 316 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 a także art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędne przyjęcie istnienia przeszkody do wpisu roszczenia i zaniechanie przekazania wniosku z księgi dotychczasowej do księgi nowej, i rozpoznanie go odnośnie do konkretnych działek a nie księgi wieczystej. Według skarżącej wniosek winien podążać za nieruchomością, ponieważ w ten sposób można chronić interes wierzyciela. Zarzucono też naruszenie przepisów art. 28 i 29 u.k.w.h., art. 16 ust. 2 pkt 2 i art. 34 k.w.h. przez ich niezastosowanie.

Skarżąca wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uczestnicy A. K. i U. K. odpowiadając na skargę kasacyjną wnosili o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skardze kasacyjnej nie można odmówić uzasadnionej podstawy.

Współwłaścicielki nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...)1, we wniosku z 3 marca 2006 r. domagały się odłączenia tej części (działki nr (...)7, (...)9 i (...)11) z księgi dotychczasowej i założenia dla niej nowej księgi wieczystej. W związku z tym wyłania się pytanie, czy wniosek Spółki o wpis roszczenia w dziale III. był dopuszczalny, skoro właściciel wpisany w dziale II., tj. Gmina Miasta G. nie była stroną zobowiązaną do zawarcia umowy sprzedaży.

Zabezpieczający cel wpisu roszczenia wynika ze skutków, określonych w art. 17 u.k.w.h., odnoszących się do praw nabytych po ujawnieniu. Zamierzone przez wnioskodawcę przekształcenie *actio in personam* w *actio in rem scripta* wymaga zatem, aby w chwili wpisu zobowiązany w stosunku obligacyjnym był również właścicielem nieruchomości, wpisanym w dziale II.

Reguła ta nie determinuje jednak postępowania poprzedzającego i umożliwiającego wpisy prawa własności oraz roszczenia; nie wyłącza zatem złożenia

przez wierzyciela wniosku ze wskazaniem księgi, w której zobowiązany nie jest a nawet nie może jeszcze być wpisany, ponieważ ujawnienie jego prawa w dziale II. wymaga jednocześnie odłączenia nieruchomości z księgi dotychczasowej i przyłączenia do innej lub założenia nowej księgi wieczystej. Nie budzi wątpliwości, że zmiana właściciela części gminnej nieruchomości wynikała z ostatecznej decyzji i wywołała potrzebę ujawnienia współwłaścicielek przez odłączenie zwróconej im nieruchomości oraz założenie dla niej nowej księgi. Skutki tej decyzji znalazły odzwierciedlenie w księdze dotychczasowej, w postaci wpisu ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym ujawnionym a stanem rzeczywistym (art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c.) dokonanego w dniu 12 kwietnia 2006 r. Wpis ten ujawniał po raz pierwszy - choć bez skutków związanych z wpisem w dziale II. - właścicieli tej części nieruchomości. Żądając odłączenia nieruchomości i wpisu w dziale II, zobowiązane do sprzedaży - mogły domagać się jako współwłaścicielki - również wpisu roszczenia drugiej strony w dziale III. na podstawie umowy przedwstępnej (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.). Do takiego wniosku prowadzi również art. 34 u.k.w.h. wyrażający zasadę ciągłości wpisów, jako zabezpieczenia domniemania zgodności wpisów ze stanem rzeczywistym, dopuszczający jednoczesny wpis prawa i osoby tym prawem dotkniętej.

W tym stanie nie można odmówić również wierzycielowi, tj. spółce domyślnego przyłączenia się do postępowania o wpis prawa własności i złożenia wniosku o wpis swego roszczenia, ze wskazaniem jednak księgi obejmującej jeszcze nieruchomości objętą umową przedwstępną. Wniosek spółki antycypował wpis współwłaścicielek, a jego skuteczność zależała m.in. od skuteczności wniosku o wpis w dziale II. potwierdzonej wpisem z 24 lipca 2006 r. w księdze Kw (...)3.

Następnym zagadnieniem jest zakres czynności sądu prowadzącego księgę wieczystą, składających się na wpis połączony z odłączeniem dokonywanych – co trzeba podkreślić, przez ten sam sąd znający z urzędowania kontekst podejmowanych czynności, albowiem przyłączenie i odłączenie dotyczą tego samego wniosku. Ponadto trzeba uściślić sformułowanie zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia „o rozpoznaniu wniosku w księdze wieczystej”. W rzeczywistości chodzi o rozpoznanie sprawy o wpis jako całości pod względem podmiotowym i przedmiotowym. Księga wieczysta nie stanowi celu działań sądu i uczestników, ponieważ pełni funkcje „urządzenia” umożliwiającego jawność stanu prawnego nieruchomości. W chwili składania wniosku o wpisy w dziale II. i w dziale III. nie było innej księgi prowadzonej dla nieruchomości zwróconej decyzją administracyjną A. K. i U. K., dlatego obydwa wnioski

wskazujące m.in. nr Kw (...)1 określały przedmiot postępowania, natomiast nie zamykały postępowania wszczętego w celu ujawnienia prawa własności i roszczenia.

Przyznać należy, że odłączenie nieruchomości w postępowaniu wieczystoksięgowym ukierunkowanym ku wpisom ma szczerą regulację w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Wytlumaczeniem tego może być milczące założenie, że taka czynność nie prowadzi *per se* do zmiany stanu prawnego - dotyczącego również obciążeń. W przeciwnym razie podział nieruchomości stawałby się narzędziem do jednostronnego uwolnienia się od nich, a takich skutków ustawy zakładać nie można, ponieważ prawo prywatne wyraża zasadę przeciwną (art. 354 k.c.), a prawo publiczne w części odnoszącej się do sądów nakazuje podległość ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji) i wyklucza dowolność w ograniczaniu praw do mienia.

Neutralność czynności odłączenia nieruchomości wobec ich stanu prawnego potwierdzone zostały przez wyraźne określenie wyjątków (art. 85 u.k.w.h.) oraz treść § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. nakazującego w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, przeniesienie z urzędu do współobciążenia wszystkich praw, roszczeń, ciężarów i ograniczeń ciążących na nieruchomości.

Przyjmując nawet, że przepis rozporządzenia dotyczy obciążeń wpisanych, nie sposób pominąć okoliczności, że przeszkoda do uwzględnienia wniosku spółki miała charakter przejściowy, ponieważ wynikała z oczekiwania na załatwienie wniosku o wpis własności.

W tej sytuacji uzasadnione jest rozumowanie prowadzące do wniosku o obowiązku przeniesienia do nowej księgi również wzmianki o wniosku z działu III., a także fizyczne wyodrębnienie tego wniosku wraz z załączonymi dokumentami i złożenie do akt i dokumentów nowozakładanej księgi. Z chwilą jej założenia i dokonania wpisu w dziale II. odpadły przeszkody w rozpoznaniu wniosku o wpis roszczenia.

W tym miejscu ujawnia się doniosłość kolejności wpisów. Z przedstawionego toku zdarzeń wynika, że w dniu 24 lipca 2006 r. po rozpoznaniu wniosku współwłaścicieli powinny w aktach nowej księgi oczekiwać jeszcze trzy wnioski:

1. wniosek Spółki o wpis roszczenia
2. wniosek D.(...) sp. j., na podstawie aktu not. z 6 lipca 2006 r. o wpis w dziale II.,
3. wniosek K.(...) S.A., na podstawie aktu not. również z 6 lipca 2006 r. o wpis w dziale II.

Można je określić mianem kolizyjnych, ponieważ uwzględnienie pierwszego obciąża prawa nabywców nieruchomości i wpływa na ich wartość gospodarczą. Wspominany art. 17 u.k.w.h. stanowi bowiem, że przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Poza tym ujawnienie prawa przez wpis w księdze wieczystej, zgodnie z art. 29 u.k.w.h., ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. W idealnie funkcjonującym systemie dokonywania wpisów, wpis współwłaścicieli w dziale II. nastąpiłby przed złożeniem wniosku spółki, a rozpoznania jej wniosku sąd dokonałby przed złożeniem wniosków kolejnych nabywców, skoro najkrótszy dzielący je termin wynosił dwa tygodnie. Rzeczywiste terminy rozpoznania wniosków o wpisy wynoszące po kilka miesięcy, spowodowały zderzenie się reguł stosowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym, tj. przestrzegania kolejności wpływu i uwzględniania stanu z chwili orzekania.

Trzeba zauważyć, że właściwe ich stosowanie w wypadku dokonywania wpisów ze zwłoką, wymaga rozwagi sądu prowadzącego księgę wieczystą i przestrzegania zasad sprawiedliwości proceduralnej, aby wydawanymi orzeczeniami nie wyrządzić szkody uczestnikom postępowania.

Uznanie pierwszeństwa reguły wynikającej z art. 316 § 1 k.p.c. może uzasadniać przekonanie o niedopuszczalności uwzględnienia wniosku spółki, ponieważ w październiku 2006 r., tj. w chwili oddalenia jej wniosku, w dziale II. księgi nr (...)1 nie było wpisu prawa własności A. K. i U. K. do nieruchomości, dla której księga jest prowadzona ani prawa własności nieruchomości objętej umową przedwstępną, dla której była już prowadzona księga Kw (...)3. Nie można jednak pominąć przyczyny tego stanu, i wpływających z niego konkluzji; w szczególności nie można zakładać, że racjonalny ustawodawca tworząc system zapewniający jawność stanu prawnego nieruchomości i ochrony praw i roszczeń dopuszczał dowolność w kształtowaniu postępowania wieczystoksięgowego, mimo że od tego zależy skuteczność, a przez to również wartość praw. Jednym z czynników wpływających na wynik postępowania jest porządek rozpoznawania wniosków. Ustawa nie reguluje tego wprost, jak czynił to np. § 93 austriackiej ustawy hipotecznej z 25 lipca 1871 r. w myśl którego "chwila wniesienia podania do sądu hipotecznego jest stanowiącą dla ocenienia tego podania", natomiast w art. 626 § 1 w związku z art. 626<sup>7</sup> § 1 i 2 k.p.c. ustala kolejność wniosków, czyli okoliczność wiążącą się z chwilą wpływu a doniosłą przy ustalaniu pierwszeństwa praw

rzeczowych ograniczonych (art. 12 u.k.w.h.), ochrony na podstawie rękojmi (art. 6 ust. 3 i art. 8) lub mocy wstecznej wpisu (art. 29).

Jest to wyraźna wskazówka, że zasada równości stron postępowania cywilnego wymaga rozpoznawania spraw według kolejności wniosków. Odpowiada to poczuciu sprawiedliwości wyrażanemu w paremii *prior tempore potior iure*, a ze względu na paradygmat racjonalnego ustawodawcy pozwala uniknąć błędnej wykładni art. 316 k.p.c. w razie istnienia stanu rzeczy będącego wynikiem naruszenia kolejności rozpoznawania wniosków kolizyjnych. Błąd polega na nadaniu ogólnemu przepisowi charakteru nadrzędnego w stosunku do regulacji szczególnych i na odmowie oceny zgodności zdarzeń zmieniających „stan rzeczy” w toku postępowania z zasadami postępowania cywilnego. Do takiej rozszerzającej wykładni art. 316 § 1 k.p.c. brak podstawy, jeżeli uwzględni się omawiane zdarzenia nastąpiły w toku postępowania, a takie wypadki mają swoją odrębną regulację np. w art. 192 pkt 3 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Od zasady zgodności orzeczenia ze stanem rzeczy w chwili zamknięcia rozprawy istnieją również inne wyjątki np. ograniczające zakres kognicji sadu w postępowaniu o wpis lub cofające skutki wpisu do stanu z chwili wpłynięcia wniosku.

Wnioskodawca w rozpoznawanej sprawie, tj. spółka, zmierzała we właściwym czasie do zabezpieczenia przysługującego jej roszczenia i należało oczekiwać, że sąd będzie rozpoznawał wnioski w tej sprawie stosownie do kolejności wpływu. Sąd Najwyższy niejednokrotnie podkreślał znaczenie tej zasady, przy rozpoznawaniu wniosków kolizyjnych, zwłaszcza dotyczących hipoteki (postanowienia z 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 126 oraz z dnia 24 kwietnia 2004 r. I CK 365/04 (nie publ.)). Kontynuując ten kierunek wykładni, w uchwale z 29 kwietnia 2008 r. III CZP17/08 (nie publ.) zwrócił uwagę na znaczenie odpowiednio stosowanego art. 192 pkt 3 k.p.c., którego dyspozycja pozwala odstąpić od ogólnie wyrażonej w 316 k.p.c. normy nakazującej uwzględnianie stanu rzeczy w chwili zamknięcia rozprawy, bądź orzekania. Zapatrywania zawarte w wskazanych orzeczeniach Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną spółki należy podzielić z zastrzeżeniem dotyczącym skutków naruszenia art. 626<sup>6</sup> i 626<sup>7</sup> k.p.c., co do których uznaje, że może ono stanowić uzasadnioną podstawę skargi kasacyjnej, jeżeli mogło mieć wpływ na treść postanowienia Sądu drugiej instancji (arg. z art. 398<sup>1</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.).

Charakter kolizji między wpisem roszczenia o zawarcie umowy a wpisem prawa własności nie wyłącza uwzględnienia wniosku o wpis roszczenia oraz wniosków o wpisy nabywców nieruchomości; nie sprzeciwia się temu art. 316 § 1 k.p.c. W postępowaniu o

wpis, sąd nie rozstrzyga bowiem skutków wynikających z art. 17 u.k.w.h. ani dobrej wiary nabywcy. Te okoliczności oceniane także pod kątem unormowania zawartego w art. 29 u.k.w.h. mogą mieć znaczenie dopiero w razie dochodzenia roszczenia przez wierzyciela. Przytoczone okoliczności wymagają zatem uznania podstawy przytoczonej w skardze kasacyjnej za usprawiedliwioną i uchylenia postanowienia oddalającego apelację (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).