

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 "I(...)" Spółki Akcyjnej w G.

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 18 czerwca 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 m², składającej się z działki o pow. 4 663 m², oznaczonej nrem ewidencyjnym 389/2 oraz z uzupełniającej części działki nr ew. 389/4. Tytułem własności była ostateczna decyzja Starosty G. (Starostwo Powiatowe w P.) GK. (...)/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 współwłaścicierek działki te uległy następnie podziałowi; z działki nr 389/2 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 one uwzględnione w dniach (odpowiednio) 2 i 4 października 2006 r. Przedtem, w dniu 24 lipca 2006 r. Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek współwłaścicierek 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 wniosku o wpis roszczenia, złożonego 26 czerwca 2006 r. (sygn. Dz. Kw 18985/06) 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 (...).

Również wniosek Spółki złożony 12 września 2006 r. został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego z 27 lutego 2007 r. w sprawie Dz. Kw (...)0/06, a Sąd Okręgowy postanowieniem z 18 czerwca 2007 r. oddalił apelację Spółki od tego postanowienia [sygn. akt odwoławczych III Ca (...)].

Sąd odwoławczy wskazał, że wniosek współwłaścicierek z 3 marca 2006 r. nr Dz. Kw (...)002 został uwzględniony i osoby te były wpisane jako właścicielki nieruchomości. W chwili złożenia wniosku w tej sprawie przez Spółkę, tj. 12 września 2006 r. w księdze wieczystej wpisany był już kolejny właściciel tj. I.(...) S.A. Dla wyniku postępowania doniosła była treść księgi wieczystej z chwili rozpoznawania wniosku, natomiast obojętna była dobra albo zła wiara nabywcy odnośnie do roszczeń spółki. Sąd

Okręgowy potwierdził prawidłowość ustalenia Sądu prowadzącego księgę wieczystą, że wcześniejsze złożenie wniosku o wpis w dziale II. wymagało wcześniejszego rozpoznania wniosku i dokonania wpisu I.(...) S.A. (art. 626² § 1 k.p.c.).

Sąd drugiej instancji nie dopatrywał się podstawy do zawieszenia postępowania, do chwili rozstrzygnięcia wniosku złożonego do akt księgi wieczystej Kw (...)1, wyrażając zapatrywanie, że wnioskodawca nie wykazał, aby wynik postępowania w sprawie Dz. Kw 18985/06 miał wpływ na wynik postępowania dotyczącego wpisu roszczenia Spółki w księdze wieczystej Kw (...)3.

Wnioskodawca D.(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w skardze kasacyjnej od tego postanowienia jako podstawę przytoczyła naruszenie przepisów postępowania art. 626⁹ w zw. z art. 316 § 1, art. 13 § 2 k.p.c., art. 626⁸ § 1 i 2 a także art. 385 k.p.c. polegające na uznaniu za przeszkodę w rozpoznaniu wniosku faktu odłączenia nieruchomości gruntowej i założenia dla niej nowej księgi wieczystej. Skarżący odwołał się do poglądu Sądu Rejonowego orzekającego w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej Kw (...)3, że okoliczności i podstawy wpisu podlegają ocenie na dzień złożenia wniosku o wpis, podnosząc, że w tamtym dniu w dziale II wpisane były współwłaścicielki. Skarżący kwestionował również wykładnię art. 626⁶ § 1 k.p.c. twierdząc, że nie wynika z niego, jakoby o kolejności wpisu decydowała kolejność wniosków. Zarzucił niezastosowanie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez odmowę zawieszenia postępowania do czasu zakończenia postępowania z wniosku Dz. Kw (...)06, mimo że w razie przekazanie wniosku złożonego do Kw (...)1 do księgi Kw (...)3 postępowanie stałoby się bezprzedmiotowe.

W skardze powołano również, jako naruszone, przepisy art. 28 w związku z art. 29 i art. 16 ust. 2 pkt 2 i art. 17 u.k.w.h. oraz art. 59 k.c. i art. 390 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarga kasacyjna została przyjęta i rozpoznana w sprawie oznaczonej sygn. IV CSK (...).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ściśle określone granice rozpoznania skargi kasacyjnej w art. 398¹³ § 1 k.p.c. nie pozwalają pominąć znanej Sądowi Najwyższemu z urzędowania okoliczności, iż postanowienie Sądu Okręgowego w G. z dnia 12 marca 2007 r. sygn. akt III Ca (...) zostało uchylone postanowieniem Sądu Najwyższego z 30.X.2008 r. sygn. akt IV CSK (...) w celu ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd drugiej instancji. Ponieważ

wniosek wszczynający postępowanie w tamtej sprawie został złożony wcześniej niż wniosek w sprawie niniejszej, należy uznać, że wynik w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy pod sygn. akt III Ca (...) zakończonej postanowieniem z dnia 18 czerwca 2007 r. zależy od wyniku postępowania mającej poprzednio sygnaturę III Ca (...). Nie przekonuje stanowisko Sądu Okręgowego, że wnioskodawczyni nie wykazała, aby wynik w sprawie Dz. Kw 18985/06 miał wpływ na wynik postępowania niniejszego zarejestrowanego pod poz. Dz. Kw (...)0/06. Zależność między postępowaniami o wpis wynika z akt i dokumentów wymienionych w art. 626^b § 2 k.p.c. i podlega ocenie sądu orzekającego. W rachubę mogą wchodzić takie rozwiązania jak odrzucenie wniosku (art. 386 § 3 w zw. z art. 199 § 1 pkt 2 i art. 13 § 2 k.p.c.), oddalenie apelacji, jeżeli nie ma tożsamości co do przedmiotu i podmiotów w obydwu postępowaniach a ponadto spółka nie ma legitymacji wynikającej z prawa materialnego do żądania wpisu oraz umorzenie postępowania. Sposób zakończenia postępowania wszczętego żądaniem, wg. autora skargi tożsamym w treści z wnioskiem wcześniejszym, a jednocześnie „bezprzedmiotowym” w razie jego uwzględnienia uzasadnia oczekiwanie na zakończenie postępowania w sprawie przekazanej do ponownego rozpoznania postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r. sygn. akt IV CSK (...), tj. zawieszenie postępowania apelacyjnego (art. 177 § 1 pkt 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.).

Poza tym skarga kasacyjna nie zawiera uzasadnionych podstaw.

Wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...)3 spółki akcyjnej „I.(...)” w G. złożony został wcześniej niż wniosek D.(...) spółki z o.o., dlatego powinien być rozpoznany wcześniej niż wniosek o wpis roszczenia. Taka reguła postępowania winna być stosowana w razie złożenia wniosków kolizyjnych, dotyczących praw wzajemnie na siebie oddziałujących co do wartości lub skuteczności każdego albo dopuszczalności uwzględnienia wniosku.

Zarzut naruszenia art. 34 k.w.h. jest również nieuzasadniony. Przepis wyraża zasadę ciągłości wpisów zabezpieczającą domniemanie prawdziwości z rzeczywistym stanem prawnym. Bierną legitymację właściciela dotkniętego wpisem roszczenia potwierdza również art. 16 w związku z 17 u.k.w.h., wobec czego poza wyjątkiem związanym z wnioskiem o wpis roszczenia składanym w toku postępowania o wpis w dziale II. wymaganie zawarte w art. 34 ma zastosowanie.

Przepisy kodeksu cywilnego art. 59 i 390 k.c. zostały powołane błędnie. Obydwa nie wiążą się z postępowaniem o wpis, a ich stosowanie może być rozważane dopiero przy realizacji roszczenia, natomiast rozważanie art. 390 k.c. w kontekście legitymacji

czynnej uprawnionego z umowy przedwstępnej jest zbędne, ponieważ nie stanowiło podstawy oddalenia apelacji.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.c. orzekł jak w sentencji.