

POSTANOWIENIE

Dnia 4 września 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L.

przy uczestnictwie J. B. i K. P.

o wpis roszczenia w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 września 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w L.

z dnia 30 listopada 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w L. postanowieniem z dnia 24 września 2007 r. oddalił skargę uczestników postępowania na orzeczenie referendarza sądowego, mocą którego w księdze wieczystej K.W (...) zostało wpisane roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży działki gruntu położonej w L. przy ul. J. Sąd Rejonowy przyjął, że roszczenie to wynikało z umowy przedwstępnej zawartej w dniu 2 marca 2006 r. pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikami postępowania, w której został między innymi zastrzeżony termin zawarcia umowy przyrzeczonej, poprzez odwołanie się do daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta L. dotyczącej ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub uprawomocnienia się decyzji o ustaleniu warunków zabudowy działki, której dotyczyła

umowa przedwstępna. Sąd Okręgowy w L. postanowieniem z dnia 30 listopada 2007 r. oddalił apelację uczestników postępowania mimo uznania za zasadny zarzutu, że w umowie przedwstępnej nie został oznaczony termin, w ciągu którego umowa przyrzeczona miała być zawarta. Sąd drugiej instancji podkreślił, że stanowisko uczestników postępowania o braku podstaw do dokonania wpisu opierało się o twierdzenie, że wniosek o dokonanie wpisu ostrzeżenia został złożony po upływie roku od zawarcia umowy przedwstępnej i umowa ta nie mogła stanowić wystarczającej podstawy do dokonania wpisu, gdyż konieczne było wykazanie, że pomimo upływu tego terminu roszczenie nie wygasło. Tymczasem kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie obejmuje badania zgodności prawa, które ma być wpisane z rzeczywistym stanem prawnym. W postępowaniu tym sąd bada jedynie treść i formę wniosku oraz dołączone do wniosku dokumenty. Te stanowiły zaś podstawę dokonanego wpisu.

Skarga kasacyjna uczestników postępowania została oparta o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżący zarzucił obrazę art. 389 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Podstawa naruszenia przepisów postępowania została oparta o zarzuty obrazy art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W oparciu o te zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w L. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 389 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy przedwstępnej stanowiącej podstawę wniosku o wpis, nie uzależniał jej skuteczności od oznaczenia w umowie przedwstępnej terminu, w którym powinna być zawarta umowa przyrzeczona. Jednak w wypadku, gdy termin ten nie został oznaczony, istnienie uprawnienia do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej jest uzależnione od wyznaczenia terminu do jej zawarcia w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej (art. 398 § 2 k.c.). Sąd Okręgowy przyjął, że w umowie przedwstępnej z dnia 2 marca 2006 r. jej strony nie oznaczyły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wymaga na wstępie podkreślenia, że ta ocena, korygująca odmienne stanowisko sądu rejonowego nie została należycie umotywowana. Sąd drugiej instancji uwzględnił wprawdzie pogląd wyrażony w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1958 r. (I CO 11/58, OSNC 1959, Nr 4, poz. 92), w której stwierdzono, że czyni wymogowi zastrzeżenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej postanowienie umowy przedwstępnej, iż umowa zostanie zawarta

po załatwieniu określonych formalności umożliwiających dokonanie tej czynności, gdy zamierzony przez strony umowy przedwstępnej wynik odpowiednich starań jest dostatecznie pewny, jednakże oceny w tym zakresie nie odniósł w sposób odpowiedni do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych. Nie jest przekonywująca ocena, że zakończenie będącej już w toku procedury sporządzenia określonego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest dostatecznie pewne z uwagi na hipotetyczną możliwość przerwania tego rodzaju prac, bez uwzględnienia konkretnych okoliczności związanych z realizacją takiego indywidualnego projektu. Sąd Okręgowy pominął przy tym, przy przedstawionej przez siebie ocenie, drugie ze zdarzeń oznaczonych przez strony przy określaniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci uprawomocnienia się decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Wnioskodawca w odpowiedzi na skargę kasacyjną podniósł trafnie, że strony umowy przedwstępnej nie uzależniły zawarcia umowy przyrzeczonej od określonej treści takiej decyzji (uwzględniającej wniosek). Samo jej wydanie i uprawomocnienie na skutek złożonego wniosku było zaś zdarzeniem dostatecznie pewnym by na tej podstawie określić termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro zaś w umowie przedwstępnej został określony termin zawarcia umowy przyrzeczonej, to brak było podstaw do odmowy uwzględnienia wniosku z uwagi na treść art. 389 § 2 k.c., co stanowiło podstawę zarzutów uczestników postępowania przeciwko uwzględnieniu wniosku.

Ostatecznie usprawiedliwione było jednak także stanowisko Sądu drugiej instancji, że możliwości ich uwzględnienia sprzeciwiał się zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Obejmuje on w równej mierze sąd rozpoznający wniosek o wpis jak i sąd drugiej instancji rozpoznający apelację od orzeczenia w tym zakresie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, Nr 12, poz. 183). W postępowaniu o wpis w księdze wieczystej kognicja sądu jest ograniczona do badania treści wniosku o wpis, jego formy, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Przepis ten wprowadza istotne ograniczenie w kognicji sądu wieczystoksięgowego. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 marca 2007 r. (III CSK 347/06, LEX nr 274213) Sąd Najwyższy podkreślił, że ta ograniczona kognicja sądu pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis w rozstrzyganie każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi. Sąd Najwyższy stwierdził również, że sąd rozpoznaje wniosek o wpis do księgi wieczystej w granicach określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c. i nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności wynikających z wniosku o wpis i

dołączonych do niego dokumentów. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być więc rozpatrywane jakiegokolwiek spory z zakresu własności prowadzące sąd do konkluzji, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, LEX nr 137541). Rozpoznając wniosek o wpis sąd nie bada zatem, czy podlegające wpisowi roszczenie wygasło na skutek zdarzeń, które miały miejsce po jego powstaniu.

Uzasadniona była zatem ocena Sądu drugiej instancji, że w rozpoznawanej sprawie nie podlegała badaniu zagadnienie, czy roszczenie wynikające z zawarcia umowy przedwstępnej wygasło z uwagi na to, że nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.