

Sygn. akt I CSK 185/10

POSTANOWIENIE

Dnia 20 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku Małgorzaty i Krzysztofa W.

przy uczestnictwie Gminnej Spółdzielni "Samopomoc Chłopska",

Jadwigi i Stanisława J.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 8 października 2009 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i odrzuca apelację Jadwigi i
Stanisława J.**

Uzasadnienie

Wnioskodawcy Małgorzata i Krzysztof W. wnieśli o wpisanie ich w dziale II księgi wieczystej Kw WA /.../ jako użytkowników wieczystych działek o numerach 114 o powierzchni 93 m² i 115 o powierzchni 481 m² oraz właścicieli nieruchomości budynkowej o powierzchni użytkowej 229,7 m². Podstawę wpisu stanowić miało oświadczenie wnioskodawców o wykonaniu prawa pierwokupu wraz z warunkową umową sprzedaży praw do nieruchomości łączącą Gminną Spółdzielnię „Samopomoc Chłopska” z Jadwigą i Stanisławem J. – jako kupującymi.

Sąd Rejonowy w dniu 30 lipca 2008 r. dokonał w dziale drugim księgi wieczystej wpisu zgodnego z wnioskiem.

Apelację od tego wpisu wnieśli Jadwiga i Stanisław J. - będący stronami warunkowej umowy sprzedaży zawartej z Gminną Spółdzielnią.

Sąd Okręgowy uwzględnił ich apelację, opartą na zarzutach naruszenia art. 626⁹ k.p.c., art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 597 § 2 k.p.c., art. 598 § 2 k.p.c. i art. 61 k.c., uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek.

Sąd drugiej instancji ustalił, że wnioskodawczyni Małgorzata W. w dniu 9 lutego 1993 r. zawarła z Gminną Spółdzielnią „Samopomoc Chłopska” umowę (określoną jako umowa dzierżawy), której przedmiotem był najem sklepu nr 44 o powierzchni 80 m², położonego przy ul. P. 6. Aneksiem z dnia 9 listopada 1994 r. strony wprowadziły do tej umowy postanowienie, że najemcy przysługuje prawo pierwokupu lokalu.

W dniu 27 grudnia 2007 r. Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” podpisała z Jadwigą i Stanisławem J. warunkową umowę sprzedaży na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego działek o numerach 114 o powierzchni 93 m² i 115 o powierzchni 481 m² oraz własności nieruchomości budynkowej o powierzchni użytkowej 229,7 m². Zawarcie umowy przenoszącej prawa uzależnione zostało od tego, czy najemczyni Małgorzata W. w terminie miesiąca wykona prawo pierwokupu ustanowione w umowie dzierżawy (najmu).

Wnioskodawcy Małgorzata W. i jej mąż Krzysztof złożyli oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu w dniu 5 stycznia 2008 r. Pomiedzy stronami powstał

jednak spór, czy zawiadomienie właściciela o skorzystaniu z tego prawa nastąpiło w terminie.

Sąd II instancji ocenił, że brak było podstaw do wpisu, ponieważ wnioskodawczynię łączyła ze Spółdzielnią umowa najmu, która nie uprawniała do zastosowania art. 695 k.c., a ustanowione w niej prawo pierwokupu dotyczyło jedynie lokalu użytkowego, nie stanowiącego przedmiotu odrębnej własności, wobec czego nie mogło zostać wykonane w stosunku do prawa użytkowania wieczystego dwóch działek gruntu oraz własności nieruchomości budynkowej o powierzchni znacznie przekraczającej wynajmowany sklep.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał za nieważną warunkową umowę sprzedaży, a oświadczenie wnioskodawców o skorzystaniu z prawa pierwokupu potraktował jako pozbawione podstawy.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawcy, którzy zaskarżyli je w całości, opierając skargę na podstawie naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Zarzucili niezastosowanie art. 373 k.p.c. w zw. z art. 626¹ § 2 k.p.c. polegające na zaniechaniu odrzucenia niedopuszczalnej apelacji, wniesionej przez osoby nie będące wskazanymi w art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania.

We wnioskach skarżący domagali się uchylecia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu oraz zasądzenia solidarnie od Jadwigi i Stanisława J. na rzecz wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problemem wymagającym rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest zagadnienie, czy w sprawie o wpis do księgi wieczystej osoby powołującej się na prawo nabyte w wyniku wykonania pierwokupu, uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego jest także osoba trzecia - strona umowy zawartej pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu nie zrealizuje w terminie swojego prawa. Niewątpliwie strona tej umowy jest zainteresowana sposobem załatwienia wniosku podmiotu realizującego prawo pierwokupu. Jednakże, co wielokrotnie zostało już wyjaśnione w orzecznictwie Sądu Najwyższego, krąg uczestników postępowania

wieczystoksięgowego został wyczerpująco uregulowany w art. 626¹ § 2 k.p.c. Przepis ten, wprowadzony do kodeksu postępowania cywilnego - wraz z całym kompleksem przepisów normujących postępowanie wieczystoksięgowe - ustawą 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), miał na celu usprawnienie oraz sformalizowanie postępowania wieczystoksięgowego m.in. przez ograniczenie kręgu podmiotów mogących uczestniczyć w tym postępowaniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04, OSNC 2005/6/108; oraz uchwałę tego Sądu z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10, Biul. SN 2010/7/6, szeroko omawiającą inne niepublikowane orzeczenia prezentujące analogiczne stanowisko).

Zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego mogą być wyłącznie wnioskodawca, osoby, których prawa mają zostać wykreślone lub obciążone, oraz osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić. Użycie słowa "tylko", zgodnie z jego językowym znaczeniem, oznacza zwężenie kręgu podmiotów jedynie do wskazanych w treści przepisu. Tym samym w sprawie o dokonanie wpisu do księgi wieczystej praw osoby domagającej się wpisu z uwagi na wykonanie pierwokupu wykluczone jest zaliczenie do grona uczestników osób trzecich, z którymi zawarta została warunkowa umowa sprzedaży, stanowiąca zdarzenie, będące przyczyną złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez wnioskodawcę. Strona warunkowej umowy sprzedaży (kupujący) nie jest bowiem w tej sprawie wnioskodawcą (tym są bowiem osoby powołujące się na wykonanie prawa pierwokupu). Nie jest też podmiotem, którego prawa mają być obciążone lub wykreślone, ponieważ wykreśleniu mają podlegać prawa przysługujące Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” (sprzedającego). Nie jest również osobą, na której rzecz wpis ma nastąpić, gdyż wniosek dotyczy wpisu na rzecz wnioskodawców. Ocena kręgu uczestników dokonywana jest przez sąd wieczystoksięgowy w świetle dokumentów, które sąd ten bierze pod uwagę przy rozstrzyganiu wniosku, a zatem w oparciu o treść księgi wieczystej, wniosku o wpis oraz załączonych do niego dokumentów (por. powołaną wyżej uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10).

Mimo więc, że niewątpliwie apelujący są zainteresowanymi wynikiem postępowania wieczystoksięgowego o wpis praw wnioskodawców, które kwestionują, nie należą do grona uczestników tego postępowania. Nie jest to jednak sytuacja pozbawiająca ich ochrony prawnej. Ochrony takiej mogą poszukiwać na drodze procesowej, domagając się od Gminnej Spółdzielni zawarcia umowy przenoszącej własność i w tym postępowaniu konieczne będzie ustalenie, czy prawo pierwokupu przysługiwało wnioskodawcom i czy zostało skutecznie wykonane. Postępowanie wieczystoksięgowe, ze względu na ograniczoną kognicję sądu (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), nie w każdym wypadku może zapewnić skuteczną ochronę każdemu zainteresowanemu, nawet gdyby nie zawężono kręgu jego uczestników. Zwrócić przy tym należy uwagę, że przepis art. 626¹ § 2 k.p.c. poddany został kontroli Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z 26 czerwca 2007 r. (SK 29/05, OTK-A 2007/6/54) uznał, że jest on zgodny z art. 45 ust. 1 i art. 77 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a w uzasadnieniu wyjaśnił, że jest on elementem szczególnego postępowania służącego sprawnemu ewidencjonowaniu stanu prawnego nieruchomości, zapewnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego, przez stworzenie mechanizmów zapewniających niezwłoczne ujawnianie zmian stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych. Postępowanie to z założenia nie służy dochodzeniu praw, ale ich ujawnianiu i ewidencjonowaniu. Za naruszenie prawa do sądu lub zamknięcie drogi sądowego dochodzenia praw nie można zaś uznać sytuacji, gdy wprawdzie w danym postępowaniu uprawniony nie ma zapewnionych szerokich gwarancji dochodzenia swych praw, ale w innym postępowaniu przysługuje mu powództwo dające takie gwarancje. Trybunał Konstytucyjny ocenił, że wyłączenie z grona uczestników postępowania wieczystoksięgowego nie pozbawia zainteresowanych możliwości dochodzenia praw, gdyż istnieją inne mechanizmy umożliwiające im realizację ochrony sądowej, a ograniczenie prawa do sądu wynikające z zaskarżonego przepisu jest konieczne ze względu na ochronę praw innych osób poprzez zapewnienie sprawnego prowadzenia rejestrów stanu prawnego nieruchomości oraz na zachowanie szeroko pojętego porządku publicznego.

W konsekwencji skarżący słusznie zarzucili naruszenie art. 373 k.p.c. w zw. z art. 626¹ § 2 k.p.c. polegające na niedokonaniu przez Sąd drugiej instancji

prawidłowej kontroli dopuszczalności apelacji pod kątem uprawnienia osób ją wnoszących i to w sytuacji, kiedy wnioskodawcy poddawali w wątpliwość zaliczenie apelujących do grona uczestników postępowania.

Apelację od wpisu może wnieść tylko osoba należąca do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZ 46/04 oraz z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 27/06, obydwie nie publ. poza bazą elektroniczną Lex – nr 602268 i nr 198527). W sytuacji, kiedy małżonkowie Jadwiga i Stanisław J. nie mogą być uczestnikami postępowania – wniesiony przez nich środek odwoławczy należało odrzucić, wobec czego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i odrzucił apelację J. i S. J.