

Sygn. akt IV CSK 123/11

POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku S. Spółki z o.o. z siedzibą w G.

przy uczestnictwie Igora P.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 18 grudnia 2009 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację Igora P. od postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 3 grudnia 2008 r. w sprawie z wniosku S. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. o wpis - wykreślenie z księgi wieczystej Kw [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G., wpisanego w niej dnia 22 stycznia 2002 r. roszczenia o zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości objętej powołaną księgą.

Uwzględniając wniosek referendarz sądowy dokonał dnia 6 sierpnia 2008 r. wpisu – wykreślenia roszczenia, zgodnie z wnioskiem, co zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w G. z dnia 3 grudnia 2008 r. Oddalając apelację od tego postanowienia Sąd Okręgowy podkreślił, że przedmiotem sprawy jest wniosek o wykreślenie wpisu w księdze wieczystej, a nie badanie prawidłowości jego dokonania. Dlatego chybiony jest zarzut uczestnika postępowania o naruszeniu przez Sąd pierwszej instancji art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, gdyż Sąd ten prawidłowo wskazał w uzasadnieniu swojego postanowienia, że treść ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia jest właściwa dla roszczenia powstającego w wyniku zawartej umowy przedwstępnej, a roszczenie wynikające z art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali nie zostało ujawnione, a ujawnione było roszczenie właściwe dla umowy przedwstępnej. Jeśli nawet, jak stwierdza w uzasadnieniu Sąd Okręgowy, umowa łącząca strony miała też cechy umowy deweloperskiej, to nie podlega to badaniu w niniejszej sprawie, gdyż prawomocnie wpisane w księdze wieczystej roszczenie zostało w niej wpisane w oparciu o umowę przedwstępną i ma treść stosownie do tej umowy, natomiast sąd w postępowaniu wieczysto-księgowym nie może w zakresie swojej kognicji dokonywać ustaleń odnośnie do istoty umowy stron na podstawie art. 65 § 2 k.c. Ze względu na upadłość zobowiązanego z pierwotnej umowy zawartej przez uczestnika postępowania, niepieniężne roszczenie o zawarciu umowy przyrzeczonej uległo przekształceniu w roszczenie pieniężne i z dniem ogłoszenia upadłości stało się wymagalne. Mając ponadto na uwadze, że umowa

przedwstępna nie jest umową wzajemną należało uznać zastosowanie w sprawie art. 91 ust. 2, a nie art. 98 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego (p.u.n.), jak też nienaruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 272 ust. 3 tego prawa, odnoszącego się do układu obejmującego wierzytelności zależne od warunku, w razie ziszczenia się warunku w czasie trwania układu, gdyż ogłoszenie upadłości nastąpiło w 2004 r., a wniosek o wykreślenie roszczenia został złożony w 2008 r., a więc termin roczny wynikający z art. 19 ust. 1 i 3 u.k.w.h. już upłynął.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach uczestnik postępowania zarzucił naruszenie przez zaskarżone postanowienie przepisów postępowania, tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez uznanie, że do kognicji sądu w postępowaniu wieczysto-księgowym nie należy dokonywanie wykładni umów stanowiących podstawę żądania wpisu, jak też naruszenia tego przepisu w związku z art. 316 § 1 i 328 § 2 k.p.c. oraz w związku z art. 626⁸ § 7 i art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 31 ust. 1 u.k.w.h. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej zaskarżonego postanowienia, tzn. przyczyn przyjęcia, że roszczenie skarżącego jest właściwe dla umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu oraz wykreślenia roszczenia wnioskodawcy w sytuacji niedołączenia do wniosku dokumentów stanowiących skuteczną podstawę wykreślenia; art. 19 ust. 1 (mylnie w skardze oznaczony jako 3) w związku z ust. 3 u.k.w.h. przez niewykazanie dokumentem przez wnioskodawcę, że warunkowe roszczenie przysługujące uczestnikowi stało się wymagalne. Skarżący wniósł o uchylene w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z zasądzeniem kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

Najpierw stwierdzić należy, że skarżący słusznie zarzucił naruszenie w postanowieniu Sądu drugiej instancji art. 626⁸ § 2 k.p.c. Wbrew ocenom zawartym w uzasadnieniu postanowienia, Sąd wieczysto-księgowy nie tylko może, ale musi dokonać wykładni umowy, stanowiącej podstawę żądania wpisu/wykreślenia w księdze wieczystej. Jest to potrzebne dla dokonania oceny skuteczności materialnoprawnej tej umowy, a więc zgodnego zamiaru stron i celu

umowy (art. 65 § 2 k.c.). Nie wyłącza tego okoliczność dokonania już uprzednio wpisu określonego prawa do księgi wieczystej na podstawie tej umowy. Potwierdza to orzecznictwo, wskazujące, że wykładni dokonuje się jedynie na podstawie tekstu dokumentu i treści księgi wieczystej, nie prowadząc innego postępowania, w szczególności nie wysłuchuje się stron czynności prawnej dla ustalenia ich zgodnego zamiaru i celu zawierania umowy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09, Lex nr 558633). Słusznie skarżący twierdzi, że dokonanie wykładni umowy ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia wniosku o wykreślenie jego roszczenia z księgi wieczystej. Nie można rozpoznać wniosku o wykreślenie roszczenia w trybie art. 19 ust. 3 u.k.w.h. bez uprzedniej wykładni umowy w celu ustalenia charakteru roszczenia.

W artykule 626⁸ k.p.c. wyznaczony jest zakres kognicji sądu drugiej instancji do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Zakreślenie kognicji sądu w ten sposób nie oznacza jednak ograniczenia, sprowadzającego się do badania wniosku i dokumentów przez sąd jedynie pod względem formalnym. Konieczne jest ich zbadanie i dokonanie oceny pod względem skuteczności materialnoprawnej, gdyż niezasadne jest utożsamianie roli sądu wieczysto-księgowego z rolą organu rejestrowego, co sprawia, że sąd wieczysto-księgowy może przedmiotem swojego badania objąć nie tylko te okoliczności, które wynikają z treści księgi wieczystej, wniosku i dołączonych dokumentów (postanowienia SN z dnia 5 grudnia 2000 r., IV CKN 183/00, Lex nr 548775; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, Lex nr 602333 i z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, Lex nr 519937). W razie stwierdzenia niezgodności czynności prawnej z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 58 § 2 k.c.), którą to kwestię sąd wieczysto-księgowy zawsze winien zbadać, to wniosek o wpis do księgi wieczystej zostanie oddalony (postanowienie SN z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, Lex nr 548808).

Skarżący ma również rację, że Sąd drugiej instancji nie wyjaśnił w uzasadnieniu postanowienia, co należy rozumieć przez twierdzenie, że treść roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej jest właściwa dla roszczenia powstającego w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej. Odnośnie do charakteru prawnego umowy stron z dnia 15 listopada 2001 r. Sądy w toku instancji uznały,

że jest to umowa przedwstępna. Z kolei, skarżący utrzymuje, że zawarta przez niego umowa jest umową określoną w art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali albo umową nienazwaną, jednak w każdym razie umową ostateczną, określaną mianem umowy deweloperskiej *sensu largo*. Dokonując oceny treści umowy zawartej przez skarżącego stwierdzić najpierw należy, że umowa, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienia jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną według art. 389 k.c. Jest to umowa nieunormowana *de lege lata* w przepisach prawa cywilnego, spełniająca warunki prawne, pozwalające ją zaliczyć do umów nienazwanych i jak się wyjaśnia w orzecznictwie oraz doktrynie stanowi kontrakt powstały w wyniku szczególnego powiązania czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przeniesienia inwestycji (gruntu wraz z budynkiem, lokalami lub lokalem) drugiej stronie umowy. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, ostatecznej, a nie przedwstępnej, stanowiącej dopiero sposób nawiązania umowy przyrzeczonej (wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, Lex nr 183717; wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130).

Skoro zatem zawarta umowa nie jest umową przedwstępną, tylko ostateczną, to nie ma powodu traktować taką umowę, która zawiera potrzebne składniki umowy sprzedaży prawa, za umowę niewzajemną (por. wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2004 r., III CK 537/02, Lex nr 172786). Przeciwnie, umowa taka ma wszelkie cechy umowy określonej w art. 487 § 2 k.c., jako wzajemnej. Polega ona na zobowiązaniu się firmy deweloperskiej do wybudowania budynku i ustanowienia - przeniesienia odrębnej własności lokalu na nabywcę, a nabywca zobowiązuje się do zapłaty całej oznaczonej ceny. Dojście do takiej konkluzji, wobec ustaleń faktycznych, że skarżący w niniejszej sprawie uiszczył z góry całą cenę za uzyskanie praw do lokalu, prowadzi do wniosku, iż ze względu na spełnienie w rozpoznawanej sprawie tak określonych przesłanek umowy zawartej przez skarżącego, nie można było zastosować art. 91 ust. 2 prawa upadłościowego i naprawczego. Przepis ten stanowi, że zobowiązania majątkowe niepieniężne zmieniają się z dniem ogłoszenia upadłości na zobowiązania pieniężne i z tym dniem stają się płatne, chociażby ich termin wykonania jeszcze nie nastąpił. Ma natomiast

w okolicznościach sprawy zastosowanie art. 98 ust. 1 p.u.n., według którego, jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub w części, syndyk może wykonać zobowiązanie upadłego i zażądać od drugiej strony spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić. Jeżeli od umowy nie odstąpi, wykonanie zobowiązania z umowy wzajemnej jest uprawnione (por. postanowienie SN z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 237/05, Lex nr 188543). W konsekwencji nie znajduje w sprawie zastosowania art. 19 ust. 1 i 3 u.k.w.h.

Z tego względu należało na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.