

Sygn. akt IV CSK 462/11

POSTANOWIENIE

Dnia 18 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B. R. i M. R.

przy uczestnictwie P. G. i A. G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 maja 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 13 stycznia 2011 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 8 lutego 2010 r. oddalił wniosek B. R. i M. R. o wykreślenie z działu III księgi wieczystej Kw nr x roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz uczestników postępowania - małżonków P. i A. G., przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

W dniu 23 lutego 2007 r. w dziale III księgi wieczystej KW nr x, założonej w wyniku wydzielenia z księgi wieczystej KW nr y, zostało wpisane na rzecz uczestników postępowania roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży lokalu nr 6, o powierzchni 65,74 m² na pierwszym piętrze w budynku F wraz z jednym miejscem parkingowym w hali garażowej i komórką lokatorską w tymże budynku oraz przynależnymi prawami, w szczególności z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości, za cenę i na warunkach określonych w umowie zawartej w dniu 21 października 2005 r. w formie aktu notarialnego Rep.[...], sporządzonego w G. przez notariusza E. O. Roszczenie to zostało przeniesione do współobciążenia z księgą wieczystą nr z; do księgi macierzystej (KW nr y) wpisano je w dniu 12 stycznia 2005 r.

Sąd Rejonowy uznał, że w opisanych okolicznościach doszło do wpisu roszczenia przyszłego, dotyczącego lokalu mieszkalnego, który w chwili zawarcia wzmiankowanej umowy jeszcze nie istniał. Roszczenie to – zgodnie z treścią wpisu - stało się wymagalne z dniem 30 listopada 2005 r. i od tej daty należy liczyć bieg rocznego terminu do jego wykreślenia (art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”). Uczestnicy postępowania w dniu 13 listopada 2006 r. wnieśli pozew przeciwko D. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na ich rzecz własności lokalu na podstawie umowy z dnia 21 października 2005 r., a więc przed upływem terminu przewidzianego w art. 19 ust. 3 u.k.w.h. Z tego względu wniosek o wykreślenie roszczenia nie mógł być uwzględniony. Bez znaczenia jest przy tym okoliczność, czy powództwo to zostało wytoczone przeciwko podmiotowi biernie legitymowanemu, gdyż art. 19 ust. 2 u.k.w.h. o przesłance tej nie wspomina.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 13 stycznia 2011 r. oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego, aprobując przyjęte za podstawę zaskarżonego orzeczenia ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), wnioskodawcy zarzucili naruszenie:

- art. 19 ust. 3 u.k.w.h. przez niewłaściwe zastosowanie wynikające z wadliwego uznania, że roszczenie wpisane w księdze wieczystej nr x na rzecz uczestników postępowania ma charakter roszczenia przyszłego i stało się wymagalne z dniem 30 listopada 2005 r.;

- art. 19 ust. 2 u.k.w.h. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przepis ten nie nakłada na uczestników postępowania obowiązku wykazania w ściśle określonym przedziale czasowym („przed upływem roku od dnia wpisu”) wystąpienia do sądu z właściwym powództwem;

- art. 19 ust. 1 i art. 19 ust. 2 u.k.w.h. w związku z art. 198 § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że bieg terminu do wykreślenia roszczenia na jednostronny wniosek właściciela przerywa wystąpienie z powództwem o ustanowienie prawa objętego wpisem przeciwko innej osobie niż aktualny właściciel nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty, wnioskodawcy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie apelacji, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wykreślenie wpisanego do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkownika wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika zostało uwarunkowane spełnieniem przesłanek określonych w art. 19 u.k.w.h. Przesłanki te zostały zróżnicowane w zależności od

charakteru roszczenia zabezpieczonego wpisem oraz podjęcia przez uprawnionego określonych działań.

Roszczenie istniejące może być wykreślone po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie; jeżeli złożony w tym terminie wniosek nie został uwzględniony, roszczenie może być wykreślone z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia odmawiającego uwzględnienia wniosku (ust. 1). Jeżeli jednak uprawniony wykaże przed upływem roku od dnia wpisu, że wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa określonego w ust. 1, bieg terminu do wykreślenia roszczenia liczy się od dnia zakończenia postępowania, jednakże w razie nieuwzględnienia żądania roszczenie może być wykreślone z chwilą zakończenia postępowania (ust. 2). W razie wpisu roszczenia przyszłego bieg terminu do wykreślenia takiego roszczenia liczy się od dnia, w którym stało się ono wymagalne (ust. 3).

Z przytoczonych unormowań wynika, że prawidłowe rozstrzygnięcie wniosku o wykreślenie wpisu wymaga w pierwszym rzędzie rozważenia charakteru zabezpieczonego nim roszczenia. Sąd Okręgowy - wychodząc z tego założenia - uznał, że roszczenie objęte wnioskiem o wykreślenie wpisane zostało do księgi wieczystej jako roszczenie przyszłe. Wniosek ten wysnuł z treści ujawnionego w księdze wieczystej, roszczenia określającego termin zawarcia umowy sprzedaży lokalu (30 listopada 2005 r.). Wskazał przy tym, że w chwili zawarcia umowy z dnia 21 października 2005 r. lokal ten jeszcze nie istniał. Ocena ta – co trafnie zarzucili skarżący - budzi jednak istotne zastrzeżenia.

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia ustaleń faktycznych wynika, że w księdze wieczystej Kw nr x wpisane zostało na rzecz uczestników postępowania roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży szczegółowo opisanego lokalu mieszkalnego wraz z miejscem parkingowym i komórką lokatorską oraz udziałem w nieruchomości, na warunkach określonych w umowie z dnia 21 października 2005 r. w terminie do dnia 30 listopada 2005 r. Wbrew odmiennemu zapatrywaniu Sądu Okręgowego, ujęta w powyższy sposób treść zabezpieczonego roszczenia nie stanowi dostatecznej podstawy do uznania, że roszczenie to ma charakter przyszły. Określenie przyszłego terminu realizacji konkretnego roszczenia

możliwe jest wszakże w odniesieniu do roszczeń istniejących. Z treści przytoczonego roszczenia nie wynika również, że dotyczy ono lokalu, który nie został jeszcze wybudowany. Być może wniosek taki wynika z treści umowy z dnia 21 października 2005 r., do której nawiązuje wpis przedmiotowego roszczenia, jednakże umowa ta nie była przedmiotem analizy Sądów *meriti*.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono uwagę, że sąd wieczystoksięgowy nie tylko może, ale musi dokonać wykładni umowy stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej. Uzasadnione jest to potrzebą oceny skuteczności materialnoprawnej tej umowy, a więc zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Wykładni tej dokonuje się jedynie na podstawie tekstu dokumentu i treści księgi wieczystej; nie przeprowadza się innych dowodów, w szczególności nie wysłuchuje się stron czynności prawnej dla ustalenia ich zgodnego zamiaru i celu umowy (zob. postanowienie z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09, niepubl). Podkreśla się przy tym, że konieczność taka zachodzi również w sytuacji, gdy dokonano już wpisu określonego prawa na podstawie tej umowy i zgłoszony został wniosek o jego wykreślenie (zob. postanowienie z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, niepubl.).

Skład orzekający w pełni aprobuje powyższe zapatrywanie, gdyż określenie charakteru konkretnego roszczenia zazwyczaj wymaga przeprowadzenia analizy treści umowy, z której to roszczenie wynika. Sąd Okręgowy dokonał oceny charakteru roszczenia objętego wnioskiem o wykreślenie z pominięciem treści umowy z dnia 21 października 2005 r. Było to nieuzasadnione tym bardziej, że według zarówno wnioskodawców, jak i uczestników postępowania ujawnione roszczenie miało charakter roszczenia istniejącego.

Skarżący, kwestionując ocenę Sądu Okręgowego, nie wytknęli wprost naruszenia art. 65 k.c. Nie można jednak skutecznie odeprzeć podniesionego przez nich zarzutu o brazy art. 19 ust. 3 u.k.w.h., skoro Sąd Okręgowy zastosował ten przepis bez wskazania przesłanek usprawiedliwiających uznanie, że roszczenie wpisane na rzecz uczestników postępowania zostało ujawnione jako roszczenie przyszłe. Przesądzenie tej kwestii, stanowi – jak już wspomniano – punkt wyjścia do oceny zasadności wniosku i determinuje konieczność jego rozważenia przez pryzmat właściwych przesłanek, przewidzianych w art. 19 ust. 1-3 u.k.w.h.

Trafnie zarzucili skarżący Sądowi Okręgowemu dokonanie błędnej wykładni art. 19 ust. 2 u.k.w.h. polegającej na uznaniu, że dla zastosowania tego przepisu istotny jest sam fakt wystąpienia przez uprawnionego w określonym czasie do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa, którego dotyczy wpisane roszczenie, obojętna zaś pozostaje kwestia, czy adresatem tego żądania jest podmiot biernie legitymowany. Takie rozumienie powołanego przepisu prowadzi wprost do - nie dającego się zaakceptować i mogącego stanowić pole do nadużyć - wniosku, że bieg terminu do wykreślenia roszczenia przerywa akcja uprawnionego podjęta przeciwko komukolwiek.

Chybiony natomiast okazał się zarzut błędnej wykładni art. 19 ust. 2 u.k.w.h. przez uznanie, że uprawniony nie ma obowiązku wykazania w zakreślonym terminie (przed upływem roku od dnia wpisu), że wystąpił do sądu ze stosownym powództwem przeciwko właścicielowi nieruchomości. Nałożenie na uprawnionego takiego obowiązku wymagałoby wprowadzenia specjalnego trybu postępowania umożliwiającego stwierdzenie jego wykonania, przede wszystkim wskazania sądu, przed którym postępowania takie mogłyby zostać przeprowadzone, jego uczestników, a także sposobu zakończenia. Ustawodawca takiego specjalnego postępowania – co jest oczywiste - nie przewidział. Oznacza to, że wykazanie wystąpienia do sądu ze stosownym żądaniem w zastrzeżonym terminie może nastąpić w postępowaniu wszczętym na skutek wniosku o wykreślenie roszczenia, a więc po upływie roku od dnia wpisu.

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