

POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku G. P. D. sp. z o.o. w K.

przy uczestnictwie V. sp. z o.o. z siedzibą w W. i Skarbu Państwa - Prezydenta
Miasta K.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 stycznia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 1 sierpnia 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy zmienił dokonane przez Sąd Rejonowy wpisy w księgach wieczystych o wskazanych numerach, prowadzonych dla nieruchomości, w odniesieniu do których G. P. D. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. przysługuje prawo użytkowania wieczystego, obejmujące wykreślenie wpisów hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 15 000000 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 14500000 zł, tytułem zabezpieczenia roszczenia o zwrot zaliczki lub zaliczki wraz z odsetkami, które były wpisane na rzecz V. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., w ten sposób, że oddalił wniosek o wykreślenie wpisów.

Orzeczenie wydane zostało na następujących podstawach:

Wnioskodawca złożył w dniu 21 grudnia 2010 r. wniosek o wykreślenie z działów IV ksiąg wieczystych wpisów hipotek umownych kaucyjnych, dokonanych na rzecz uczestnika, zabezpieczających roszczenie o zwrot zaliczki lub zaliczki wraz z odsetkami, które wynika z przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 5 września 2007 r. Do wniosku dołączył wyrok Sądu Rejonowego z dnia 7 lipca 2010 r., którym dokonano uzgodnienia treści wymienionych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie wykreślenia wpisów wymienionych hipotek oraz wyrok Sądu Okręgowego z dnia 8 grudnia 2010 r. oddalający apelację uczestnika, zaopatrzonej w klauzulę prawomocności. Sąd drugiej instancji stwierdził, że wyrok Sądu Rejonowego jest skierowany w istocie na usunięcie usterki wpisu, która pojawiła się z nieistotnych dla podstawy wpisu okoliczności. Nie stanowi przeszkody do wykreślenia wpisu zaskarżenie prawomocnego wyroku skargą kasacyjną, ponieważ jest ona nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, ale jest przeszkodą postanowienie Sądu Okręgowego o wstrzymaniu skuteczności wyroku, wydane w dniu 16 maja 2011 r., które zostało złożone w postępowaniu apelacyjnym.

Wnioskodawca oparł skargę kasacyjną na podstawie naruszenia przepisów postępowania, objętej art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.; zarzucił naruszenie art. 626⁸ § 2, 626⁶ § 1, 626⁹ k.p.c. w związku z art. 29 u.k.w.h., polegające na uznaniu

za przeszkodę do dokonania wpisu okoliczności zaistniałych już po chwili złożenia wniosku, co miało istotny wpływ na wynik postępowania, ponieważ doprowadziło do zmiany wpisu i oddalenia wniosku o wykreślenie hipotek. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest zasadna.

W art. 29 u.k.w.h. ustanowiona została w postępowaniu wieczystoksięgowym zasada mocy wstecznej wpisu, rozumianego jako każda adnotacja w księdze wieczystej, z której wynika zmiana stanu prawnego nieruchomości lub danych objętych działem I - 0. Zasada ta dotyczy wpisu dokonanego zgodnie z prawem, a skutki mocy wstecznej powstają z chwilą uprawomocnienia się wpisu. Takiemu charakterowi wpisu odpowiada uregulowanie zakresu kognicji sądu prowadzącego księgi wieczyste, przewidziane art. 626⁸ § 2 k.p.c., który wszedł w życie z dniem 23 września 2001 r. (art. 8 ustawy 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) i przejął bez zmian zasadę orzekania wyrażoną w art. 46 ust. 1 u.k.w.h., skreślonym art. 1 pkt 13 wymienionej ustawy. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010 nr 6, poz. 84, której nadano moc zasady prawnej, sformułowane zostało stanowisko, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Decydujące znaczenie dla określenia roli sądu wieczystoksięgowego przyznał Sąd Najwyższy art. 626⁸ k.p.c., a kluczowe znaczenie § 2, stanowiącemu że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, zgodnie z § 1 jest związany granicami wniosku. Wskazał na zakres regulacji § 3 i 4 w odniesieniu do księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym oraz na objęte § 5 konsekwencje niezgodności danych w tych księgach. Stwierdził, że art. 626⁸ k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu

postępowania wieczystoksięgowego, zarówno w odniesieniu do postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania, które w procesie zostały określone w art. 316 § 1 k.p.c. Z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika, że sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty dołączone do wniosku i tylko one mogą stanowić podstawę wpisu; nie dysponuje i nie może dysponować innym materiałem dowodowym. Sąd ten nie jest powołany do prowadzenia dowodów i rozstrzygania sporów. Nie ma zatem podstaw do odpowiedniego stosowania art. 316 § 1 k.p.c., ponieważ unormowania właściwe, szczególne i odpowiadające charakterowi postępowania wieczystoksięgowego zawarte są w art. 626⁸ k.p.c. Ugruntowane zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego, podzielane w rozpoznawanej sprawie, zapatrywanie, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa kognicję nie tylko sądu prowadzącego księgi wieczyste, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu; sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis lub odmowa wpisu przez sąd pierwszej instancji jest zgodny z prawem w kontekście wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2011 r., III CKN 354/00, OSNC 2001 nr 12, poz. 183; z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, niepubl.; z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 348/08, niepubl.; 16 listopada 2011r., II CSK 538/10, niepubl.; z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 250/11, niepubl.; z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 33/11, niepubl.).

Istotną zatem kwestią, wymagającą rozstrzygnięcia w ramach złożonej skargi kasacyjnej jest to, czy w sytuacji wyłączenia stosowania w postępowaniu apelacyjnym art. 316 § w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy powinien brać pod uwagę zmianę stanu sprawy określonego postanowieniem Sądu pierwszej instancji, spowodowaną postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 16 maja 2011 r. wstrzymującym skuteczność wyroku tego Sądu z dnia 8 grudnia 2010 r., który był podstawą wykreślenia hipotek. Zgodnie z zakresem kognicji Sądu drugiej instancji przedmiotem kontroli w granicach apelacji postanowienia Sądu pierwszej instancji było badanie, czy wpis nie narusza prawa, przy uwzględnieniu treści i formy wniosku, treści księgi wieczystej oraz dołączonego do wniosku dokumentu – prawomocnego wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z

rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wykreślenia hipotek. Ocena treści wyroku Sądu Rejonowego z dnia 7 lipca 2010 r. i oddalającego apelację uczestnika wyroku Sądu Okręgowego z dnia 8 grudnia 2010 r. nie mogła być dokonana bez uwzględnienia postanowienia wstrzymującego skuteczność wyroku Sądu drugiej instancji. Postanowienie to łączy się bezpośrednio z prawomocnym wyrokiem przez wstrzymanie – do czasu zakończenia postępowania kasacyjnego - wszelkich skutków, które stanowią konsekwencję jego prawomocności, jak też wyroku Sądu pierwszej instancji. Nie oznacza to jednak, że postanowienie stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu.

Przepis art. 388 § 4 k.p.c. przewiduje możliwość wstrzymania skuteczności orzeczenia sądu drugiej instancji niepodlegającego wykonaniu, od którego została wniesiona skarga kasacyjna. Do wniosku strony ma odpowiednie zastosowanie przesłanka określona w art. 388 § 1 k.p.c., dotycząca zapobieżenia niemożliwości lub wyjątkowej uciążliwości przywrócenia stosunków do stanu sprzed wydania orzeczenia, w razie ewentualnego uwzględnienia skargi kasacyjnej. Postanowienie to ma zatem na celu, zachowanie przez określony czas, stanu nieuwzględniającego prawomocności orzeczenia; stanowi swoisty sposób zabezpieczenia przed konsekwencjami wynikającymi ze skuteczności orzeczenia. Nie wpływa na treść orzeczenia, nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach stron, nie przesądza o istnieniu lub nieistnieniu orzeczenia którego dotyczy, ma tymczasowy charakter; jego upadek następuje z ukończeniem postępowania kasacyjnego, bez względu na treść orzeczenia Sądu Najwyższego. Wyrok Sądu Okręgowego i zarazem Sądu Rejonowego nie utracił mocy wiążącej, objętej art. 365 § 1 k.p.c., polegającej na stworzeniu określonego stanu prawnego, który powinien być uwzględniony w rozpoznawanej sprawie. Skoro postanowienie miało na celu zapobieżenie powstaniu negatywnych następstw skasowania wyroku - podstawy wpisu, to nie mogło jednocześnie być przyczyną odmowy dokonania go oraz ewentualnego powstania niekorzystnych konsekwencji wywołanych oddaleniem wniosku o dokonanie wpisu. W razie odrzucenia skargi kasacyjnej, odmowy przyjęcia jej do rozpoznania albo jej oddalenia podstawy wniosku nie ulegną zmianie i powinny być skontrolowane przez sąd drugiej instancji. Rozważania te prowadzą do wniosku, że w następstwie postanowienia

o wstrzymaniu skuteczności wyroku będącego podstawą wpisu, sąd drugiej instancji powinien powstrzymać się z rozpoznaniem apelacji do czasu zakończenia postępowania kasacyjnego. Nie można objęcia badaniem przez Sąd drugiej instancji także postanowienia o wstrzymaniu skuteczności orzeczenia - podstawy wpisu - traktować jako sprzecznego z zasadą orzekania przez ten Sąd, przewidzianą art. 626⁸ § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., ponieważ podstawa wpisu jest taka sama, a jedynie przez określony czas nie można w oparciu o nią dokonywać stanowczego osądu. Podzielenie zapatrywania, przyjmującego że postanowienie to nie powinno być brane pod uwagę przez Sąd drugiej instancji łączyłoby się z niedopuszczalną odmową stosowania orzeczenia sądowego, odnoszącego się wprost do podstawy orzeczenia kwestionowanego przez apelującego. Stanowisko Sądu drugiej instancji, przyjmujące dopuszczalność objęcia badaniem dokumentu, który nie został dołączony do wniosku (nieistniejącego w dacie złożenia wniosku) i potraktowanie go jako przeszkody do dokonania wpisu stanowi o niewłaściwym zastosowaniu art. 626⁸ § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. oraz błędnej ocenie charakteru postanowienia przedstawionego przez apelującego. Ponadto pozostaje w sprzeczności z zasadą mocy wstecznej wpisu (art. 29 u.k.w.h. i art. 626⁶ § 1 k.p.c.). Wnioskodawca ma prawo do oceny dokonanego wpisu według stanu istniejącego w dacie złożenia wniosku, jeśli jego podstawa nie została zakwestionowana.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.