

Sygn. akt V CSK 433/12

POSTANOWIENIE

Dnia 6 września 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku W. K. i M. K.

przy uczestnictwie O. D. Sp. z o.o. w P.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 września 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego

w O.

z dnia 15 marca 2012 r.,

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

Uzasadnienie

Małżonkowie W. i M. K. złożyli do Sądu Rejonowego w B. skargę na czynność referendarza sądowego, który w dniu 11 września 2009 r. wpisał w dziale IV księgi wieczystej Kw. Nr [...] hipotekę umowną kaucyjną w kwocie 14.250.000 zł na rzecz Z. Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo - Kredytowej w W. Uczestnik postępowania O. D. spółka z o.o. złożyła do Sądu Rejonowego w B.u skargę na czynność referendarza sądowego, który w dniu 11 września 2009 r. wpisał w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr [...] prawo własności na rzecz małżonków M. i W. K.

Księga wieczysta Kw. Nr [...] prowadzona przez Sąd Rejonowy w B. została założona dla nieruchomości obejmującej gospodarstwa rolne z zabudowaniami, stanowiącej działki gruntu nr 434, 469, 859/1, 859/3 i 895, położonej w P., o powierzchni 7,7 ha. Jako właściciel była wpisana B. R. W dziale III tej księgi wpisano m.in. roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży na rzecz W. i M. - małżonków K., co do działki nr 469 o powierzchni 3,8 ha, na podstawie umowy notarialnej z dnia 19 lipca 2007 r.

Wpisem z dnia 12 czerwca 2008 r. z księgi Nr [...] odłączono działkę nr 469 położoną w P. o powierzchni 3,8 ha i założono dla niej księgę wieczystą Nr [...]. Jako właściciel została wpisana w dziale II O. D. spółka z o.o. z siedzibą w P., na podstawie umowy sprzedaży zawartej dnia 20 maja 2008 r. w formie aktu notarialnego. W dziale III wpisano m.in. roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży na rzecz W. i M. K. co do działki nr 469 o powierzchni 3,8 ha, na podstawie umowy w formie aktu notarialnego z dnia 19 lipca 2007 r. W dziale IV dnia 6 sierpnia 2008 r. wpisano hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 14.250.000 zł na rzecz P.-Z. Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 20 maja 2008 r.

Dnia 6 lipca 2009 r. małżonkowie W. i M. K. wnieśli o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości rolnej składającej się z działki 469 położonej we wsi P. i wpisanie ich jako właścicieli na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2009 r. nakazującego O. D. Sp. z o.o. złożenie oświadczenia woli o

przeniesieniu na rzecz powodów W. i M. K. za kwotę 210.000 złotych własność nieruchomości położonej we wsi P. obejmującej niezabudowaną działkę rolną Nr 469 o powierzchni 3,8 ha, dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą Nr [...]. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej od tego wyroku.

Wpisem z dnia 19 sierpnia 2009 r. odłączono działkę Nr 469 położoną w O. o powierzchni 3,8 ha i założono dla niej księgę Nr [...], a jako właścicieli wpisano małżonków W. i M. K. we wspólności ustawowej małżeńskiej. Dział III nowo założonej księgi był wolny od wpisów. W dziale IV wpisano hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 14.250.000 zł na rzecz P.-Z. Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 20 maja 2008 r.

W ocenie Sądu Rejonowego, wpis dokonany z urzędu w dniu 19 sierpnia 2009 r. w księdze wieczystej Kw. Nr [...] założonej dla nieruchomości położonej w O., obejmującej działkę gruntu Nr 469 obszaru 3,8 ha został dokonany prawidłowo. Z treści wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2009 r. nie wynika, aby wnioskodawcy mieli nabyć działkę Nr 469 położoną w P. bez obciążeń. Po zapoznaniu się z aktami tej sprawy Sąd Rejonowy ustalił, że skarżący małżonkowie K. nie domagali się w trakcie całego postępowania ustalenia, że nabywają nieruchomość bez obciążeń, mimo że hipoteka została wpisana w dniu 6 sierpnia 2008 r., a więc niewątpliwie w trakcie trwania postępowania.

Zdaniem Sądu Rejonowego, nietrafny jest zarzut naruszenia art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707; dalej: "u.k.w.h.") przez jego niezastosowanie i niewykreślenie z urzędu wpisu hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 14.250.000 zł na rzecz P.-Z. Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej przez Sąd z urzędu. Zgodnie bowiem z § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), w razie założenia nowej księgi wieczystej dla nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia,

inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Nie sposób jest poza tym zaakceptować stanowisko skarżących, że obciążenie hipoteką kaucyjną nabytego przez nich prawa własności było sprzeczne z treścią ich ujawnionego roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

Wnioskodawcy wnieśli apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w O. postanowieniem z dnia 15 marca 2012 r. oddalił apelację. Podkreślił, że skarżący wystąpili z pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w dniu 25 lipca 2008 r., nie zawarto w tym pozwie zastrzeżenia, że przeniesienie własności nieruchomości ma nastąpić bez obciążeń i wyrok sądu nakazujący złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności na skarżących również takiego zastrzeżenia nie zawiera. Zaskarżone orzeczenie nie pozostaje w sprzeczności z treścią art. 18 u.k.w.h. Roszczenie skarżących o zawarcie umowy przyrzeczonej zostało ujawnione w dniu 22 października 2007 r., a wpis prawa własności na rzecz W. K.i M. K. został dokonany w dniu 19 sierpnia 2009 r. Według art. 18 u.k.w.h., równocześnie z wpisem prawa własności należało wykreślić z urzędu wpisy praw nabytych po 22 października 2007 r., jeśli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa własności albo w inny sposób naruszają prawo. Wobec treści wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2009 r., który nie zastrzegł przeniesienia prawa własności bez obciążeń, nie można zgodzić się ze skarżącymi, że obciążenie hipoteką kaucyjną nabytego przez nich prawa było sprzeczne z treścią ujawnionego roszczenia.

Wnioskodawcy wnieśli skargę kasacyjną, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 18 u.k.w.h. w związku z art. 378 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 18 u.k.w.h., równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 146/05 (niepubl.) wyjaśnił, że przepis ten wyraźnie stanowi, iż wykreśla się z urzędu tylko te wpisy

praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, które są sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. O sprzeczności wpisanego wcześniej roszczenia (w tamtej sprawie: o ustanowienie odrębnej własności lokalu) z ujawnionym później prawem (hipoteką kaucyjną łączną i hipoteką zwykłą łączną) można by ewentualnie mówić, gdyby treść tego roszczenia zawierała wyraźne zastrzeżenie, że chodzi o roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu bez żadnych obciążeń. W okolicznościach niniejszej sprawy w księdze wieczystej było ujawnione roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży. Wnioskodawcy zostali wpisani w księdze wieczystej jako właściciele na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2009 r. nakazującego O. D. Sp. z o.o. złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz własność nieruchomości za kwotę 210.000 złotych. Sądy orzekające w niniejszej sprawie (Rejonowy i Okręgowy) zgodnie uznały, że art. 18 u.k.w.h. nie znajduje zastosowania, gdyż Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 30 kwietnia 2009 r. nie zastrzegł przeniesienia prawa własności bez obciążeń. Pominęły jednak okoliczność, że z umowy przedwstępnej zawartej dnia 19 lipca 2007 r. (znajdującej się w aktach niniejszej sprawy i w aktach księgi wieczystej) wynika, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń. Stosownie zaś do art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd Najwyższy podkreślił w postanowieniu z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 39/12 (niepubl.), że badanie, o którym mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c., ma na celu ustalenie, czy wskutek stwierdzonych orzeczeniem sądu lub w przedstawionym dokumencie czynności prawnej lub zdarzenia prawnego stan prawny nieruchomości uzasadnia dokonanie żądanego wpisu. Inaczej mówiąc, chodzi o ustalenie czy orzeczenie sądu lub treść innego dokumentu jest wystarczającym dowodem istnienia określonego stanu prawnego nieruchomości. W postanowieniach z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11 (niepubl.) i z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyjaśnił zaś, że sąd wieczystoksięgowy nie tylko może, ale musi dokonać wykładni umowy stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej. Jest to uzasadnione potrzebą oceny

skuteczności materialnoprawnej tej umowy, a więc zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

W konkluzji niniejszych rozważań należy zatem przyjąć, że art. 18 u.k.w.h. ma zastosowanie do wpisu hipoteki w wypadku, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń.

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