

Sygn. akt II CSK 377/13

POSTANOWIENIE

Dnia 4 kwietnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku N. Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością w P.
przy uczestnictwie M. B.
o wpis roszczenia o zawarcie umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 18 lutego 2013 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. oddalające wniosek o wpis do księgi wieczystej w ten sposób, że nakazał wpisać w dziale III roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego na rzecz N. spółki z o.o. wynikające z warunkowej sprzedaży z dnia 14 lutego 2012 r. zawartej w formie aktu notarialnego.

Sąd drugiej instancji wskazując na treść art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy w toku rozpoznania wniosku o wpis bada jedynie formę i treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej i nie jest władny do rozstrzygania jakichkolwiek sporów, a tak określona kognicja dotyczy zarówno sądu pierwszej, jak i drugiej instancji. Nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji co do skuteczności złożonego przez uczestniczkę, na podstawie art. 491 § 1 k.c., oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W ocenie Sądu Okręgowego wyznaczony przez nią kupującemu dodatkowy termin do przystąpienia do umowy o przeniesienie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą, nie był terminem odpowiednim. W konsekwencji uznał, że nie doszło do wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego i wnioskodawca wykazał, że przysługuje mu prawo wpisu w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 lutego 2012 r.

W skardze kasacyjnej uczestniczka zarzuciła naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie prowadzące do błędnej wykładni i zastosowania sprzecznego z jego treścią oraz naruszenie art. 32 ust. 2 u.k.w.h. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej ma odpowiedź na pytanie, czy skuteczność oświadczenia o odstąpieniu od warunkowej umowy sprzedaży, stanowiącej podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczenia przyszłego o przeniesienie użytkowania wieczystego nieruchomości (art. 16 ust. 2

pkt 2 u.k.w.h.), może być przedmiotem badania i rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c. ograniczając ją, w postępowaniu zarówno przed sądem pierwszej jak i drugiej instancji, do badania treści wniosku o wpis, jego formy, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w granicach zakreślonych omawianym przepisem, nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności wynikających z wniosku o wpis i dołączonych dokumentów. Za ugruntowane należy uznać stanowisko, że kognicja sądu wieczystoksięgowego nie ma charakteru formalnego i czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana nie tylko pod kątem formalnym ale również pod względem jej skuteczności materialnej. Sąd zatem ocenia, czy objęta dokumentem czynność uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi ale badanie może nastąpić tylko w granicach zakreślonych tym przepisem. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być rozstrzygane spory ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia, nie mogą być także dokonywane ustalenia, że uwzględnienie wniosku prowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Badanie, o którym mowa w omawianym przepisie służy ustaleniu, czy treść czynności prawnej zawartej w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu jest wystarczającym dowodem istnienia roszczenia. Ocenie podlega cały materiał zebrany w postępowaniu, w tym również okoliczności wynikające z odpowiedzi uczestnika na wniosek lub apelację, o ile wynikają one z dokumentów i nie wymagają przeprowadzenia postępowania wykraczającego poza ramy zakreślone art. 626⁸ k.p.c. i rozstrzygnięcia sporu co do istnienia roszczenia. W wypadku istnienia wątpliwości, które nie mogą być usunięte za pomocą środków dowodowych wskazanych w tym przepisie, roszczenie podlega wpisowi, zaś kwestia jego istnienia lub wygaśnięcia może być rozstrzygnięta na drodze procesu wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c.

Dopuszczalność wpisu roszczenia o przeniesienie użytkowania wieczystego, którego podstawę stanowi warunkowa umowa sprzedaży, jest uzależniona od treści roszczenia oraz od rzeczywistego jego istnienia. Sąd wieczystoksięgowy

obowiązany jest więc do dokonania oceny, czy roszczenie rzeczywiście istnieje, w oparciu o treść umowy, dokumentów dołączonych do wniosku, treść księgi wieczystej i dokumenty złożone przez uczestnika postępowania wraz z odpowiedzią na wniosek, a w wypadku odpowiedzi pozytywnej rozważenia, czy jego treść uzasadnia dokonanie wpisu. W razie złożenia przez sprzedającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, dla stwierdzenia istnienia roszczenia konieczne jest nie tylko ustalenie, że takie oświadczenie zostało złożone ale również, że zostało złożone skutecznie. Złożenie przez kupującego wniosku o wpis takiego roszczenia i powołanie się przez sprzedającego na złożone wcześniej oświadczenie o odstąpieniu od umowy świadczy o istnieniu sporu albo co do faktu złożenia oświadczenia, albo co do jego skuteczności. Spór stron co do tej okoliczności, wyłącza możliwość badania i rozstrzygnięcia o wygaśnięciu roszczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zakres postępowania dowodowego wymaga bowiem przeprowadzenia dowodów pozostających poza zakresem określonym w 626⁸ k.p.c. W konsekwencji roszczenie objęte dokumentem stanowiącym podstawę wpisu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Spór pomiędzy stronami dotyczył skuteczności oświadczenia uczestniczki o odstąpieniu od umowy, bo wnioskodawca kwestionował zarówno zwłokę w wykonaniu zobowiązania powołując się na okoliczności leżące po stronie uczestniczki, jak i kwestionował datę powiadomienia go o wyznaczeniu terminu do spełnienia świadczenia, zaś obie strony odmiennie oceniały wyznaczony termin do wykonania zobowiązania w aspekcie cechy „odpowiedniości”. Dla ustalenia tych okoliczności, zważywszy na twierdzenia stron, nie jest wystarczające odwołanie się do niestawiennictwa wnioskodawcy w terminie dokonania czynności oraz na stempli na kopercie, w której wysłano do wnioskodawcy oświadczenie o odstąpieniu od umowy. W ramach postępowania o wpis nie jest dopuszczalne przeprowadzenie dowodów innych, niż określone w art. 626⁸ k.p.c. a prawidłowe rozstrzygnięcie sporu wymaga szerszego zakresu postępowania dowodowego, przekraczającego ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego. Rację należy przyznać więc skarżącej, że Sąd drugiej instancji dokonał oceny istnienia roszczenia naruszając art. 626⁸ k.p.c., ale zasadność tego zarzutu nie ma wpływu

na prawidłowość rozstrzygnięcia. Skarżąca opiera zarzut na twierdzeniu, że w wypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy i sporu co do jego skuteczności, sąd wieczystoksięgowy nie bada jego skuteczności, lecz jest obowiązany do uwzględnienia oświadczenia jako przeszkody do dokonania wpisu. Tymczasem dla dokonania wpisu decydujące znaczenie ma dokument stwierdzający dokonanie czynności prawnej mającej stanowić jego podstawę i jeżeli jego treść i forma nie nasuwają wątpliwości, sąd jest obowiązany wniosek uwzględnić. Tego obowiązku nie uchyła zarzut wygaśnięcia roszczenia wskutek złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, skoro wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego badanie skuteczności tego oświadczenia.

Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia art. 32 ust. 2 u.k.w.h.

Ujawnienie roszczeń, zgodnie z art. 31 ust. 1 i art. 32 ust. 2 u.k.w.h., dokonane może być w oparciu o dwie alternatywne podstawy. Pierwszą podstawą jest dokument, z którego wynika powstanie danego roszczenia, w szczególności taki, który obejmuje czynność prawną prowadzącą do jego powstania, sporządzony w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba że ustawa wymaga innej formy (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). Jeżeli podstawą wpisu jest dokument sporządzony w odpowiedniej formie, nie jest wymagana odrębnie sformułowana zgoda na dokonanie ujawnienia. Drugą podstawą jest dokument, o którym mowa w art. 32 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h., obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu danego prawa albo zgodę na wpis roszczenia. W przypadku oparcia wpisu na zgodzie właściciela sąd nie bada czy roszczenie istnieje. Art. 32 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h. łagodzi wymogi wpisu roszczenia określone w art. 31 ust. 1 u.k.w.h., ale nie wprowadza dodatkowego wymogu zgody w wypadku, gdy podstawą wpisu roszczenia jest dokument, z którego wynika powstanie danego roszczenia, spełniający warunki określone w tym przepisie. Błędnie więc zarzuca skarżąca naruszenie art. art. 32 ust. 2 u.k.w.h. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd drugiej instancji, że w treści umowy stanowiącej podstawę wpisu brak oświadczenia uczestniczki o wyrażeniu zgody na ujawnienie roszczenia. Wystarczającą podstawę dokonania jego wpisu stanowi umowa stron spełniająca wymagania określone w art. 31 ust. 1 u.k.w.h.

Z tych względów, mimo błędnego uzasadnienia, zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, wobec czego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.