

POSTANOWIENIE

Dnia 24 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Beata Woźniak

Sędziowie: Tomasz Józkowiak

Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2021 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. G. (1)

przy uczestnictwie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.

o wykreślenie w dziale III kw (...)

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię

od postanowienia Sądu Rejonowego we Wrześni

z dnia 31 grudnia 2019 roku

w sprawie o sygnaturze akt dz. kw (...)

p o s t a n a w i a:

- 1. sprostować brzmienie sentencji zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że w miejsce „utrzymać w mocy zaskarżone postanowienie z dnia 5.03.2019 roku” wpisać: oddalić wniosek,***
- 2. oddalić apelację,***
- 3. przyznać od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego we Wrześni na rzecz adw. K. S. kwotę 73,80 zł brutto z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.***

Tomasz Józkowiak Beata Woźniak Ryszard Małecki

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 29 sierpnia 2017 r. M. G. (1) zażądała wykreślenia w dziale III księgi wieczystej (...) roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

Postanowieniem referendarza sądowego z 5 marca 2019 roku wniosek ten został oddalony. Wnioskodawczyni wywiodła skargę na powyższe orzeczenie - podtrzymując żądanie wykreślenia roszczenia.

Postanowieniem z dnia 21 maja 2020 roku Sąd Rejonowy utrzymał w mocy postanowienie referendarza sądowego z dnia 5 marca 2019 roku.

Sąd I instancji zważył, iż zgodnie z treścią art. 626⁸ § 2 kpc., sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ocena może być dokonana tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Ponieważ w postępowaniu wieczystoksięgowym, w odniesieniu zarówno do sądu pierwszej jak i drugiej instancji, treść art. 626⁸ § 2 kpc. wyklucza prowadzenie postępowania dowodowego oraz wyłączone jest stosowanie art. 316 kpc., więc dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu (uchwała siedmiu sędziów sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., zasada prawna, III CZP 80/09, OSNC 2010, Nr 6, poz. 84, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10).

Sąd I instancji zaznaczył, iż M. G. (1) w złożonym wniosku wskazała, że podstawą wykreślenia roszczenia jest odstąpienie od przedmiotowej umowy przedwstępnej przez M. G. (2) złożone w imieniu spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. z podpisami notarialnie poświadczonymi. Nie złożyła jednak na tę okoliczność żadnego dokumentu.

Jak podniósł Sąd Rejonowy, to na właścicielu nieruchomości-wnioskodawcy spoczywa ciężar wykazania, że przesłanki wykreślenia roszczenia z art. 19 ust. 3 u.k.w.h. zostały spełnione, w szczególności wykreślenia roszczenia przed terminem wymagalności roszczenia. W/w okoliczności mogą być udowodnione jedynie za pomocą dokumentów, tj. dokumentu urzędowego lub dokumentu obejmującego pisemne oświadczenie uprawnionego, któremu przysługuje roszczenie, z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.) W niniejszej sprawie wnioskodawczym nie przedłożyła przedmiotowego dokumentu, a jedynie przytoczyła okoliczności mające uzasadnić wniosek o wykreślenie.

Zgodnie z treścią art. 19 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z ust. 1 u.k.w.h., w przypadku wpisu roszczenia przyszłego bieg rocznego terminu do jego wykreślenia liczy się od dnia, w którym stało się wymagalne. W niniejszej sprawie, jak wynika z treści umowy przedwstępnej z dnia 16 października 2015 r., roszczenie ujawnione w dziale III księgi wieczystej o numerze (...) jest roszczeniem przyszłym. Strony przedmiotowej umowy przewidziały termin zawarcia umowy przyrzeczonej określając, iż ma to nastąpić nie później, niż w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r. Tym samym, jak słusznie wskazał referendarz sądowy, doliczając roczny termin do wykreślenia roszczenia, wniosek o wykreślenie roszczenia wnioskodawczym mogła złożyć dopiero w dniu 01 stycznia 2018 r. Tym samym rzezonny wniosek z dnia 29 sierpnia 2017 r. został złożony przedwcześnie.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiodła wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego w całości, zarzucając naruszenia art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, iż wnioskodawczyni nie wykazała, że doszło do odstąpienia od umowy z 16 października 2015 roku przez (...) Sp. o.o.; w sytuacji, gdy z treści oświadczeń wnioskodawczyni złożonych we wniosku oraz dalszych pismach wnioskodawczyni wynika, że doszło do skutecznego odstąpienia od wyżej wymienionej umowy.

W konkluzji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez dokonanie żadanego wpisu.

W piśmie z dnia 15 czerwca 2020 roku, wnioskodawczyni uzupełniła argumentację apelacji dodatkowo wskazując, że zaskarżone postanowienie narusza Konstytucję RP w przedmiocie zakazu dyskryminacji, ochrony własności, działania na podstawie prawa; narusza także Powszechną Deklarację Praw Człowieka ONZ i Europejską Konwencję Praw Człowieka w przedmiocie zakazu dyskryminacji, ochrony własności, prawa do sądu w rozsądnym terminie. Nadto, apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu nieprzeprowadzenie dowodu z akt sprawy prowadzonej przez Sąd Poznań Grunwald i Jeżyce w Poznaniu pod sygnaturą IC 319/17 oraz niepoinformowanie jej – jako osoby działającej bez pełnomocnika- o prawach i obowiązkach wynikających z przytoczonych w postanowieniu przepisów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni podlegała oddaleniu jako bezzasadna, aczkolwiek rozważania prawne Sądu I instancji wymagały korekty, co jednak pozostaje bez wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia.

Na wstępie uzasadnienia Sąd odwoławczy zaznacza, iż zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego zostało wydane na skutek rozpoznania złożonej przez wnioskodawczynię skargi na postanowienie referendarza sądowego z dnia 5 marca 2019 roku oddalającego jej wniosek o wykreślenie wpisu w dziale III kw (...).

Skarga jest środkiem zaskarżenia służącym kontroli legalności i zasadności wpisu w księdze wieczystej dokonanego przez referendarza sądowego albo innych wydanych przez niego orzeczeń w postępowaniu wieczystoksięgowym. Skutki wniesienia skargi nie są jednak jednolite. Skarga na wpis dokonany przez referendarza sądowego pozbawiona została charakteru anulacyjnego, bowiem jej wniesienie nie skutkuje utratą mocy zaskarżonego wpisu. Rozpoznając na nowo wniosek o wpis na skutek skargi, sąd pierwszej instancji utrzymuje w mocy zaskarżony wpis, zmienia go albo uchyla i stosownie do wyniku postępowania wniosek oddala, odrzuca albo postępowanie w sprawie umarza (art. 518¹ § 3 k.p.c.).

Z kolei w przypadku zaskarżania postanowienia oddalającego wniosek o wpis, odrzucającego wniosek o wpis albo umarzającego postępowanie w sprawie skarga ma charakter anulacyjny, co oznacza, że jej skuteczne wniesienie powoduje **utratę mocy zaskarżonego orzeczenia (art. 398²² § 2 k.p.c.), a sąd pierwszej instancji, po rozpoznaniu wniosku na nowo, dokonuje żądanego wpisu, oddala wniosek, odrzuca go albo umarza postępowanie w sprawie.** Odnosząc te uwagi do niniejszej sprawy, należy jednoznacznie wskazać, iż skoro intencją Sądu Rejonowego było oddalenie wniosku o dokonanie wpisu to winien on, zgodnie z wcześniejszymi uwagami, oddalić wniosek, a nie utrzymać w mocy, anulowane na skutek złożonej skargi postanowienie referendarza sądowego z dnia 5 marca 2019 roku. Wskazana nieprawidłowość, zważywszy na treść uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego, ma charakter techniczny, a nie merytoryczny, stąd Sąd Okręgowy w pkt 1 postanowienia z dnia 24 lutego 2021 roku, na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., sprostował sentencję postanowienia Sądu Rejonowego z 31 grudnia 2019 roku, nadając mu prawidłowe - zgodne z art. 398²² § 2 k.p.c. – brzmienie.

Przechodząc do złożonej apelacji należy stwierdzić, że kwestią niewątpliwą jest okoliczność, że wnioskodawczyni nie dołączyła jakichkolwiek dokumentów do wniosku o wykreślenie roszczenia. Przedstawiła jedynie swoją argumentację w formularzu wnioskowym, w części dotyczącej treści żądania (pkt 7 formularza).

Powołany przez Sąd Rejonowy przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. – określający tzw. kognicję sądu wieczystoksięgowego – precyzyjnie określa dowodowe możliwości sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym: sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że zgłoszone przez wnioskodawcę żądanie podlega weryfikacji przez sąd przy uwzględnieniu zarówno dołączonych do wniosku dokumentów (i to w odpowiedniej formie- art. 31 ust. 1 u.k.w.h.) oraz treści dokonanych w księdze wieczystej wcześniejszych wpisów. Skoro wnioskodawczyni w uzasadnieniu żądania odwoływała się do odstąpienia od umowy przedwstępnej przez jedną ze stron tej umowy to winna, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, dołączyć do wniosku dokument obejmujący oświadczenie o odstąpieniu. Wbrew stanowisku apelującej, same twierdzenia wnioskodawczyni, zawarte zarówno we wniosku, jak i dalszych pismach, nie stanowią wystarczającej podstawy dla uwzględnienia wniosku o wykreślenie roszczenia z uwagi na odstąpienie od umowy przedwstępnej jednej ze stron tej umowy.

Przywołany wcześniej przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c., ograniczając zakres postępowania dowodowego w postępowaniu wieczystoksięgowym, wyklucza również możliwość analizy akt sądowych prowadzonych w innych postępowaniach - a takie żądanie zgłosiła wnioskodawczyni we wniosku i powieliła je w apelacji. Krótko mówiąc, odwoływanie się w postępowaniu wieczystoksięgowym do jakichkolwiek dokumentów wymaga ich dołączenia do złożonego wniosku - art. 626² § 3 k.p.c.

Sąd Rejonowy, mając jednak na względzie treść żądania i działając w granicach wniosku (art. 626⁸ § 1 k.p.c.), rozważył także możliwość wykreślenia roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie art. 19 ust. 3 u.k.w.h., dochodząc do wniosku, że nie zostały spełnione przesłanki z tego przepisu. Sąd I instancji, po dokonaniu

analizy treści umowy przedwstępnej z dnia 16 października 2015 roku, doszedł do wniosku, iż roszczenie ujawnione w księdze wieczystej na podstawie tej umowy to roszczenie przyszłe, stąd w końcowej części uzasadnienia stwierdził, że skuteczny wniosek o wykreślenie roszczenia wnioskodawczyni mogła złożyć dopiero 1 stycznia 2018 roku.

Sąd odwoławczy nie podzielił oceny prawnej Sądu I instancji, co do roszczenia z umowy przedwstępnej. Z treści umowy z 16 października 2015 roku, a w szczególności § 9 tej umowy, wynika roszczenie o przeniesienie prawa własności. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005 roku w sprawie I CK 28/05 stwierdził, że: notarialna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stwarza roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży (art. 390 § 2 k.c.) oraz roszczenie o przeniesienie własności wynikające z tej umowy. Roszczenie o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, lecz roszczeniem istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości. Podlega ona ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

Należy mieć też na względzie, co pomija Sąd Rejonowy, że w dziale III księgi wieczystej (...), ujawnione jest **roszczenie o przeniesienie własności, a nie roszczenie przyszłe**.

Odmierna ocena prawna charakteru ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia wymaga rozważenia czy istnieje możliwość jego wykreślenia – zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni- na podstawie art. 19 ust. 1 u.k.w.h., a nie jak wskazał Sąd Rejonowy w ust. 3 tego przepisu.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 u.k.w.h. roszczenie o przeniesienie własności może być po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie. Wpis roszczenia z umowy przedwstępnej nastąpił 12 czerwca 2017 roku, natomiast wniosek o wykreślenie roszczenia został złożony 29 sierpnia 2017 roku, a zatem przed upływem 1 roku, o którym mowa w przepisie w przepisie. Z tego właśnie względu żądanie M. G. (1) nie mogło zostać uwzględnione, a orzeczenie Sądu I instancji – pomimo wadliwej oceny charakteru roszczenia- odpowiada prawu.

Sąd Okręgowy nie stwierdził także naruszeń międzynarodowych regulacji, bowiem nie miały one w niniejszej sprawie zastosowania. Zarzut naruszenia Konstytucji RP został przywołany jedynie hasłowo, co uniemożliwia Sądowi odwoławczemu odniesienie się do zarzutu.

Mając powyższe na względzie sąd odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił w punkcie 2. postanowienia apelację jako bezzasadną.

Wynagrodzenie ustanowionego dla wnioskodawczyni pełnomocnika z urzędu zostało ustalone na podstawie § 16 ust. 1 pkt 1 w związku z § 11 pkt 5 i § 4 ust. 3 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Tomasz Józkowiak Beata Woźniak Ryszard Małecki