

POSTANOWIENIE

Dnia 9 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSA Monika Koba (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. J. i M. J.
przy uczestnictwie Syndyka masy upadłości U. A. sp. z o.o. w upadłości
likwidacyjnej
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 9 stycznia 2013 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 26 lipca 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od Skarbu Państwa - Sądu
Okręgowego w K. na rzecz radcy prawnego P. W. kwotę 120 (sto
dwadzieścia) złotych powiększoną o należny podatek od
towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej
udzielonej wnioskodawcom z urzędu w postępowaniu
kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Wnioskodawcy E. i M. małżonkowie J. domagali się wydzielenia z księgi wieczystej Nr /.../ lokalu mieszkalnego Nr M-19 położonego na drugim piętrze budynku Nr 19– E przy ul. W. B. składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju o łącznej powierzchni 59,90 m² i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz wnioskodawców na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w stanie wolnym od obciążeń, za wyjątkiem ewentualnych służebności gruntowych.

Postanowieniem z 28 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek, a Sąd Okręgowy orzekając na skutek apelacji wnioskodawców postanowieniem z 26 lipca 2011 r oddalił apelację. Sądy ustaliły, iż księga wieczysta /.../ obejmuje nieruchomość składającą się z działek Nr 96/379 i 259/312 obr. 69 K. oraz części wspólnych budynku Nr 19E przy ul. W. B. W dziale II jako współwłaściciele w odpowiednich udziałach ujawnieni są uczestnik oraz każdorazowi właściciele wydzielonych dotychczas lokali. W dziale III ujawnione jest natomiast wszczęcie egzekucji z udziału uczestnika, a w dziale IV wpisane są liczne hipoteki przymusowe, obciążające udział uczestnika.

Zdaniem Sądów dokumenty przedłożone przez wnioskodawców jako podstawa wpisu nie pozwalają na pozytywne rozpoznanie wniosku.

Prawomocny wyrok Sądu Okręgowego z 16 kwietnia 2010 r. wydany w sprawie I C .../09 zobowiązujący uczestnika do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawców w stanie wolnym od obciążeń, nie zawiera ilości i rodzaju pomieszczeń z których składa się lokal, ani nie określa wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej związanego z własnością lokalu w postaci ułamka. Dane te są natomiast niezbędne do ujawnienia wnioskowanego prawa w świetle art. 8 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej u.w.l.) oraz rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn zm., dalej rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych) i z dnia

20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 z późn. zm.).

Wadliwości tej nie sanują załączone do wniosku oświadczenia z 25 czerwca 2010 r. i 6 sierpnia 2010 r., skoro nie zostały złożone w formie aktu notarialnego jak tego wymaga art. 7 ust. 2 u.w.l., a oświadczenie z 6 sierpnia 2010 r. nie pochodzi od podmiotu będącego stroną postępowania w sprawie I C .../09 Sądu Okręgowego i uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego.

Wskazywaną przeszkodą wpisu, było również żądanie wydzielenia lokalu bez obciążeń, co pozostawało w sprzeczności z stanem prawnym ujawnionym w dziale III i IV księgi wieczystej i nie spełnieniem przesłanek z art. 17 i 18 ustawy z 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity z 2001 r., Nr 124, poz.1361 z późn. zm., dalej u.k.w.h.) oraz zaistnieniem podstaw do wpisu hipoteki łącznej zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili naruszenie art. 365 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie merytorycznej kontroli treści prawomocnego orzeczenia innego sądu, art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego, art. 626⁹ k.p.c. przez błędną wykładnię i oddalenie wniosku, § 20 ust 1 i § 29 ust 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów przez ich niezastosowanie, a także naruszenie art. 8 ust.1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie.

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawcy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia wniosku ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Podstawowymi przyczynami odmowy wpisu aprobowanymi przez Sąd II Instancji był fakt, iż wyrok mający być podstawą wpisu nie zawierał wszystkich danych niezbędnych do ujawnienia prawa własności odrębnej własności lokalu,

załączone do wniosku oświadczenia nie sanowały tego braku, a wpis żądanego prawa bez obciążeń nie był możliwy z uwagi na stan wpisów w księdze wieczystej w dacie złożenia wniosku.

Skarżący w skardze kasacyjnej wyrażają stanowisko, iż wyrok nie był dotknięty wadami uzasadniającymi odmowę wpisu. Natomiast gdyby prezentować pogląd przeciwny to przeszkoda ta może być usunięta w dwojaki sposób: po pierwsze, przez związanie sądu wieczystoksięgowego prawomocnym wyrokiem (art. 365 k.p.c. w zw. z § 29 ust.1 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych), oraz po drugie: poprzez zarządzenie uzupełnienia wniosku (art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Żadnego z proponowanych rozwiązań nie można zaaprobować.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż w przypadku żądania zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tą umowę (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego, zasada prawna z 7 stycznia 1967 r, III CZP 32/66, OSNC 1968/12/199, wyrok Sądu Najwyższego z 19 września 2002 r, II CKN 930/00, Lex nr 55569). W konsekwencji, prawomocny wyrok zobowiązujący pozwanego zgodnie z żądaniem pozwu do zawarcia z powodami umowy przenoszącej na nich prawo własności nieruchomości, stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2002 r, II CKN 997/00, OSNC 2003/6/85).

Z powyższego nie sposób jednak wyprowadzać wniosku, jakoby orzeczenie sądu zastępujące umowę nie musiało precyzyjnie określać treści umowy, którą zastępuje, a Sąd Okręgowy wyrażając odmienne stanowisko naruszył art. 8 ust. 1 u.w.l. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podejmującym ten problem utrwalony jest pogląd, że zarówno postanowienie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jak i orzeczenie sądu zobowiązujące do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jej przeniesienia na uprawnionego musi w sentencji zawierać wszystkie niezbędne dane konieczne do powstania tego prawa i jego ujawnienia

w księdze wieczystej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 17 stycznia 1975 r, III CRN 364/74, OSNC 1976/1/10, z 5 września 2002 r, II CKN 1035/00, Lex Nr 75263).

Niezbędne minimum postanowień, które musi określać umowa, a w konsekwencji orzeczenie sądu ją zastępujące określa art. 8 ust 1 u.w.l. i należy do nich: rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Nie może być inaczej, skoro prawo własności lokalu oraz prawo własności budynku i gruntu na którym budynek się znajduje nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego, a prawo współwłasności budynku i udziału w gruncie jest prawem związanym z własnością lokalu. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się przy tym zgodnie, iż umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, w której nie określono wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ani danych umożliwiających ich ustalenie jest nieważna (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 2009 r, I CSK 6/09, Biuletyn Sądu Najwyższego 2009/11/12, wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2010 r, I CSK 357/09, Lex Nr 583729).

Nie sposób również podzielić zarzutów skargi kasacyjnej dotyczących naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 365 k.p.c. i § 29 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych.

Niewątpliwie problematyka związana z zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego należy do złożonych zagadnień, ale została ona wyjaśniona w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Nie zachodzi również rozbieżność w judykaturze w zakresie analizowanej problematyki, skoro u podstaw oceny stanowiska Sądu Najwyższego czego nie dostrzegają skarżący, leży zróżnicowane okoliczności faktyczne oraz prawne poszczególnych spraw i gradacja wad, którymi mogą być dotknięte dokumenty stanowiące podstawę wpisu, a nie zasadnicze różnice w rozumieniu granic kognicji sądu wieczystoksięgowego.

W utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie może być rozumiany jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu

wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno – ewidencyjnych, skoro Sąd ten obowiązany jest badać nie tylko treść wniosku, lecz także treść i formę załączonych do niego dokumentów. Takie rozumienie kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z prawnych gwarancji prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutków dla bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Kognicja tego sądu nie obejmuje natomiast badania ani rozstrzygania jakichkolwiek sporów o istnienie lub nieistnienie prawa, które ma być wpisane, zarówno w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia jak i samego rozstrzygnięcia.

Nie stoi to natomiast na przeszkodzie wyjaśnianiu i sprawdzaniu poprawności danych na które powołuje się strona załączając stosowne dokumenty oraz badaniu skuteczności materialnej czynności stanowiącej podstawę wpisu. Inaczej rzecz ujmując badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu (por. uchwała Sądu Najwyższego z 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985/8/108, uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994/2/27, postanowienia Sądu Najwyższego z 19 października 2000 r., II CKN 451/00, Lex Nr 52547, z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01 Lex Nr 137541, z 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, Lex Nr 188498, z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, Lex Nr 519937, z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, Lex nr 519937, z 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, Lex nr 527084, z 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, Lex Nr 590207, z 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10 Lex Nr 1103623).

Jeżeli dokumentem dołączonym do wniosku mającym stanowić podstawę wpisu jest orzeczenie sądowe, wówczas istotnie, niedopuszczalne jest kontrolowanie przez sąd wieczystoksięgowy prawidłowości takiego orzeczenia pod względem merytorycznym (art.365kpc). Kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje natomiast formalne przesłanki takiego orzeczenia, w tym czy zawiera wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu i czy „z przyczyn technicznych” umożliwia wpis (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1986 r., III CZP 35/86, OSNC 1987, Nr 7, poz. 90, z dnia 28 sierpnia 1991 r. III CZP 71/91, OSNCP 1992/3/47, z dnia 17 lipca 2008 r. II CSK 115/08, Lex nr 54808, z 22 stycznia

2010 r, V CSK 230/09, Lex Nr 688051, z 4 maja 1972 r, III CZP 25/72, OSNCP 1972/11/194, z 12 września 2001 r, V CKN 451/00, Lex Nr 852592, z 3 czerwca 1966 r, III CZP 45/66, OSNC 1966/11/188).

Skoro wyrok będący podstawą wpisu stanowi dokument uzasadniający wniosek (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), to może między jego treścią a treścią księgi wieczystej zachodzić niezgodność. Zostało to ujawnione w sprawie której dotyczy skarga kasacyjna, skoro sentencja wyroku nie określa udziałów w nieruchomości wspólnej i wskazuje na nabycie prawa bez obciążeń, a ujawnienie prawa o wnioskowanej treści, zarówno z uwagi na istotę prawa jak i treść księgi wieczystej nie jest możliwe.

W takim stanie rzeczy, w świetle utrwalonego stanowiska Sądu Najwyższego, powoływanie się przez skarżących na moc wiążącą wyroku (art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z § 29 rozporządzenia) nie jest argumentem na rzecz dokonania wnioskowanego wpisu.

Niewątpliwie istnieje możliwość sanowania przez strony w drodze późniejszych oświadczeń, wad umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na nabywcę poprzez wprowadzenie do treści umowy brakujących, a koniecznych postanowień (por. wyroki Sądu Najwyższego z 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09, Lex Nr 583729 oraz z 3 września 2009 r., I CSK 6/09, M. Prawn. 2009/20/1083). Analogicznie, istnieje możliwość uzupełnienia przez strony we właściwej formie braków orzeczenia niezawierającego wymaganych elementów, pozwalających na ujawnienie wnioskowanego prawa w księdze wieczystej.

Trudno jednak akceptować pogląd, jakoby uzupełnienie takie nastąpiło poprzez dołączenie jako podstawy wpisu pisma z 25.06.2010 r. skierowanego przez uczestnika U.-A. spółkę z o.o. do wnioskodawców oraz oświadczenia z 6 sierpnia 2010 r. zawierającego opis lokalu i określenie udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej podpisanego przez wiceprezesa zarządu U. S. spółki z o.o.

Po pierwsze, oświadczenia te nie zostały złożone w formie aktu notarialnego jak tego wymaga art. 7 ust 2 u.w.l. Po drugie, oświadczenie z 6 sierpnia 2010 r.

określające wysokość udziałów, nie pochodzi od uczestnika będącego stroną procesu w sprawie I C 1..../09 Sądu Okręgowego i podmiotem prawa wpisanego do księgi wieczystej.

Nie sposób akceptować również stanowiska skarżących, jakoby odmowa wpisu w okolicznościach sprawy pozbawiała ich instrumentów prawnych pozwalających na ochronę ich praw, skoro strony mogą zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego uzupełniającą niezbędne do wpisu dane. Natomiast gdyby nie było to możliwe dopuszczalne jest złożenie pozwu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, dotyczącego pominiętych uprzednio, a niezbędnych do powstania i ujawnienia prawa elementów.

Sąd nie naruszył również art. 628⁹ k.p.c. oddalając wniosek o wpis zamiast wezwać wnioskodawców do usunięcia przeszkód do wpisu na podstawie art. 130 § 1 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c.

Kognicja sądu wieczystoksięgowego po uchyleniu art. 48 ust. 2 u.k.w.h i nowelizacji przepisów dotyczących postępowania w sprawach wieczystoksięgowych ustawą z 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) nie obejmuje aktualnie, wyznaczenia wnioskodawcy terminu na usunięcie merytorycznej przeszkody do wpisu. Ta zmiana legislacyjna była celowa, zamierzona przez ustawodawcę i służąca usprawnieniu postępowania wieczystoksięgowego. Odpowiednikiem uchylonego art. 48 ust. 2 u.k.w.h nie stał się jak to ujmują skarżący przepis art. 130 k.p.c., który ma zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym, ale tylko na użytek usuwania braków formalnych wniosku o wpis. Nie ma przy tym wątpliwości, iż istotna przeszkoda do wpisu w znaczeniu materialnoprawnym powoduje oddalenie wniosku o wpis na podstawie art. 626⁹ k.p.c., a nie uruchomienie postępowania naprawczego na podstawie art. 130 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 9 marca 2004r, VCK 448/03, Lex nr 183791, z 10 października 2007r, I CSK 230/07, Lex nr 517977, z 17 czerwca 2009, IV CSK 68/09, Lex nr 518173, z 22 stycznia 2010r, V CSK 230/09, Lex nr 688051)

W obowiązującym stanie prawnym nie istnieje zatem podstawa do wzywania do usunięcia podstawy do wpisu, a jednoznaczne brzmienie art. 626⁹ k.p.c. nakazuje w przypadku istnienia przeszkody do wpisu lub braku podstaw do wpisu oddalenie wniosku wprost. Nie można zatem uznać za uzasadniony zarzutu naruszenia art. 626⁹ k.p.c., a obowiązki, które z przepisu tego wynikały, zostały przez sąd wieczystoksięgowy zrealizowane prawidłowo.

W rozpoznawanej sprawie nie doszło także do naruszenia § 20 ust 2 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych, a argumentacja skargi w tym zakresie jest nieadekwatna do przedmiotu analizowanej regulacji i stanu faktycznego sprawy, skoro dokument stwierdzający nabycie własności nie zaginął, ani nie uległ zniszczeniu.

Natomiast rozróżnienie w §20 ust 1 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych dokumentów stwierdzających nabycie własności i dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości pozostaje bez związku z kwestionowaną odmową wpisu, skoro niezależnie od kwalifikacji dokumentów złożonych przez wnioskodawców nie mogły one uzasadniać pozytywnego rozpoznania wniosku.

Ubocznie zauważenia wymaga, iż jedną z podstaw odmowy wpisu, nie kwestionowaną przez skarżących, zarówno na etapie postępowania apelacyjnego jak i kasacyjnego, było domaganie się wpisu żadanego prawa bez obciążeń, w sytuacji gdy stan prawny w dziale III i IV księgi wieczystej zdaniem sądów na uwzględnienie tak sformułowanego wniosku nie pozwalał.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 22³ § 1 ustawy z 6 lipca 1982r o radcach prawnych (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U Nr 10, poz. 65 z późn. zm.) oraz § 12 ust 4 pkt 2 w zw. z § 7 pkt 5 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

