

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku G. sp. z o.o. U. S.K.A. w W.
z udziałem P. Sp. z o.o. sp.k. w W., T. spółka z o.o. sp.k. w W., Wspólnoty
Mieszkaniowej „C.” nieruchomości przy ul. T.
w W.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 października 2021 r.,
zażalenia wnioskodawcy
na postanowienie Sądu Okręgowego w W.
z dnia 23 czerwca 2021 r., sygn. akt V Ca (...)

oddala zażalenie.

UZASADNIENIE

Żądany przez wnioskodawcę G. Sp. z o.o. U. S.K.A. w W. wpis miał obejmować roszczenie o ustalenie, że nieważna jest umowa z 19 maja 2014 r., zawarta pomiędzy T. Sp. z o.o. sp. k. w W., K. sp. z o.o. w W. i P. Sp. z o.o. sp. k. w W. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną i udzieleniu pełnomocnictwa, a to w związku ze sprzecznym z ustawą określeniem zarządu nieruchomością wspólną przy ul. T. nr (...) w W.. Jako podstawę wpisu we wniosku o jego dokonanie wnioskodawca wymienił dołączony do wniosku odpis pozwu w sprawie o ustalenie nieważności umowy a alternatywnie o ustalenie, że z dniem 7 stycznia 2015 r. ustał określony w umowie z 19 maja 2014 r. sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz odpis wniosku o udzielenie zabezpieczenia w tej sprawie, z którymi wystąpił do Sądu Okręgowego w W.. Wniosek zawierający tak określone żądanie został oddalony najpierw postanowieniem referendarza sądowego, a następnie Sądu Rejonowego w W. z 17 czerwca 2020 r.

Postanowieniem z 2 marca 2021 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z 17 czerwca 2020 r., wniesioną przez wnioskodawcę w sprawie prowadzonej z udziałem P. Sp. z o.o. s.k. w W., T. Sp. z o.o. s.k. w W. i Wspólnoty Mieszkaniowej „C.” przy ul. T. nr (...) w W.. Skargę kasacyjną od tego postanowienia złożył wnioskodawca, a postanowieniem z 23 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w W. skargę tę odrzucił, przyjmując, że wprawdzie w sprawach wieczystoksięgowych skarga kasacyjna jest co do zasady dopuszczalna, ale skoro wniosek zmierzał w istocie do ujawnienia w księdze wieczystej ostrzeżenia o niezgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym, to na takie postanowienie skarga kasacyjna nie przysługuje. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy powołał art. 398⁶ § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

W zażaleniu na postanowienie z 23 czerwca 2021 r. wnioskodawca zarzucił, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj. art. 398⁶ § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez bezzasadne odrzucenie skargi kasacyjnej od postanowienia z 2 marca 2021 r. w związku z błędnym przyjęciem, że jego wniosek zmierzał do ujawnienia w księdze wieczystej ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym,

podczas gdy w istocie zmierzał do ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia, które miało podstawę w art. 16 ust. 1 w związku z art. 16 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h. oraz w art. 189 k.p.c.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 519¹ § 1 k.p.c. wynika, że w sprawach z zakresu prawa rzeczowego skarga kasacyjna jest dopuszczalna wtedy, gdy przedmiotem zaskarżenia jest postanowienie co do istoty sprawy oraz kończące postępowanie w sprawie, postanowienie w przedmiocie odrzucenia wniosku i umorzenia postępowania. W świetle systematyki ustawowej do kategorii spraw z zakresu prawa rzeczowego (art. 606-626¹³ k.p.c.) zaliczają się także sprawy o wpis do księgi wieczystej (art. 626¹-626¹³ k.p.c.). Nie stanowią one jednorodnej kategorii, gdyż nie wszystkie wpisy do ksiąg wieczystych dotyczą istoty sprawy albo też mają charakter rozstrzygnięć kończących postępowanie w sprawie. Za ustalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego trzeba uznać stanowisko, że nie są zaskarżalne skargą kasacyjną orzeczenia sądu drugiej instancji wydane w przedmiocie wpisu lub wykreślenia w księdze wieczystej, dokonywane w związku z realizacją zabezpieczenia (w znaczeniu procesowym). W takim wypadku wpis pełni funkcję zabezpieczającą, a postanowienia w jego przedmiocie nie kładą kresu czynnościom w zakresie uprawnień podmiotowych związanych z ustrojem ksiąg wieczystych lub nie powodują zmiany ujawnionych w księdze wieczystej praw podmiotowych (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2018 r., V CSK 362/17, niepubl., z 5 października 2018 r., I Cz 90/18, niepubl. oraz powołane w nich orzecznictwo).

W uzasadnieniu postanowienia z 5 października 2018 r., I Cz 90/18, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że powyższa ocena nie obejmuje praw i roszczeń ujawnianych na podstawie art. 16 u.k.w.h., gdyż wpisy przewidziane przez ten przepis mają służyć wzmocnieniu skuteczności praw osobistych i roszczeń. Zabezpieczenie uzyskiwane przez ich dokonanie nie jest zabezpieczeniem procesowym, lecz ma charakter materialnoprawny, kreując stosunek prawny między uprawnionym przez wpis, a każdorazowym właścicielem nieruchomości.

Wpływa ono na skutki rozporządzenia nieruchomością, a tym samym rozstrzygnięcie co do niego wyczerpuje istotę sprawy w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2004 r., II CK 541/03, OSNC 2005, nr 6, poz. 112). Stanowisko to uległo utrwaleniu w judykaturze, tak co do wpisów roszczenia o przeniesienie własności, o przeniesienie użytkowania wieczystego, jak i o ustanowienie użytkowania wieczystego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2004 r., III CZ 108/04, niepubl., z 26 listopada 2009 r., I CZ 72/09, niepubl., z 14 marca 2013 r., I CZ 9/13, niepubl., z 7 listopada 2013 r., V CZ 54/13, niepubl.).

O tym jednak, czy żądany wpis dotyczy wymienionych w art. 16 u.k.w.h. praw osobistych i roszczeń, czy też ma charakter zabezpieczający dla roszczenia procesowego, decyduje obiektywna ocena zgłoszonego żądania i podstawa, na której wpis ma być dokonany, nie zaś sama deklaracja wnioskodawcy, że zgłoszony przez niego wniosek ma taki a nie inny charakter.

Z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wynika, że o dopuszczalności ujawnienia w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń nie decyduje decyzja swobodnie podjęta przez wnioskodawcę i dowolnie oznaczone przez niego postawy wpisu, lecz przepis ustawowy. W ustępie 2 art. 16 ust. 1 u.k.w.h. ustawodawca wymienił przykładowo prawa osobiste i roszczenia, które mogą podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej uzyskując przez to skuteczność w stosunku do kolejnych właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości. Wnioskodawca utrzymuje, że wniosek, z którym wystąpił, zmierzał do ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia wymienionego w art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 u.k.w.h., a zatem roszczenia wynikającego z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez jej współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników. Do wniosku w charakterze podstawy oczekiwanego wpisu wnioskodawca nie przedłożył jednak umowy zawartej przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników nieruchomości, dla której księga wieczysta jest prowadzona, określającej zarząd lub sposób korzystania z nieruchomości, lecz pozew, z którym wystąpił w celu uzyskania orzeczenia ustalającego nieważność zawartej już i ujawnionej w księdze wieczystej umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną. W pozwie, który miał stanowić podstawę żądanego wpisu, wnioskodawca sformułował przy tym wniosek

o zabezpieczenie, lecz do wniosku nie dołączył postanowienia sądu, które by udzielało jego roszczeniu oczekiwanego zabezpieczenia.

Charakterystyczne przy tym, że jako podstawę żadanego wpisu wnioskodawca obok art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 u.k.w.h. konsekwentnie wskazywał także art. 189 k.p.c. Przepis ten jest podstawą do zażądania, aby sąd w postępowaniu cywilnym ustalił prawo lub stosunek prawny łączący strony, pod warunkiem jednak, że powód jest w stanie wykazać m.in. interes prawny w uzyskaniu takiego rozstrzygnięcia. Określa on zatem jedną z form ochrony prawnej, jakiej może oczekiwać strona stosunku cywilnoprawnego od sądu, jako organu zaangażowanego w rozpoznawanie spraw cywilnych oraz przesłanki udzielenia takiej ochrony. Art. 189 k.p.c. nie jest natomiast dla żadnego ze współwłaścicieli nieruchomości źródłem roszczenia wynikającego z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości. Roszczenie procesowe, które sformułował wnioskodawca jako powód w sprawie o ustalenie nieważności umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną, mogło podlegać zabezpieczeniu sposobami, o których jest mowa w art. 755 k.p.c., w tym np. przez przewidziane w art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. nakazanie wpisania stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej, lecz podstawą do dokonania takiego wpisu mogło być wyłącznie postanowienie sądu w przedmiocie zabezpieczenia zgłoszonego w sprawie o ustalenie roszczenia procesowego.

W podsumowaniu trzeba stwierdzić, że żądanie wnioskodawcy zgłoszone w postępowaniu wieczystoksięgowym w niniejszej sprawie nie zmierzało do ujawnienia w księdze wieczystej nieruchomości roszczenia wynikającego z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez jej współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, lecz do ujawnienia - z obejściem przepisów o właściwej podstawie takiego wpisu - zabezpieczenia dla roszczenia procesowego zgłoszonego w pozwie zawierającym żądanie udzielenia mu ochrony przewidzianej w art. 189 k.p.c. Okoliczność, że wnioskodawca przy wniosku o dokonanie wpisu o powyższym charakterze nie przedstawił dokumentu, który mógłby stanowić jego podstawę, nie ma wpływu na ocenę istoty zgłoszonego przez niego żądania, a w szczególności nie uzasadnia potraktowania tego żądania tak, jakby dotyczyło roszczenia przewidzianego w art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 u.k.w.h.

Trafnie zatem Sąd Okręgowy uznał, że od postanowienia oddalającego apelację od postanowienia oddalającego zgłoszony przez wnioskodawcę wniosek o wpis do księgi wieczystej, skarga kasacyjna nie przysługuje.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 394¹ § 3 i art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 520 § 2, art. 108 § 1 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.