

Sygn. akt IV CZ 68/13

POSTANOWIENIE

Dnia 23 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 23 października 2013 r.,
po rozpoznaniu zażalenia uczestnika postępowania T. Spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
na postanowienie Sądu Okręgowego we W.
z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. Akt [...],
w sprawie wszczętej z urzędu
przy udziale B. P. O. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w W. i T. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o wpis ostrzeżenia,

oddala zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2012 roku Sąd Rejonowy w A. utrzymał w mocy dokonany przez referendarza sądowego z urzędu, w oparciu o art. 626¹³ § 1 k.p.c. wpis w dziale III księgi wieczystej KW 29511/9 ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wpis ostrzeżenia został dokonany z urzędu na skutek złożenia przez dwie różne spółki dwóch różnych umów notarialnych, dotyczących przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku, objętego przedmiotową księgą wieczystą (umowy z dnia 10.10.2011 roku na rzecz „S.” S.A. w W., złożonej do Sądu Rejonowego w dniu 17.10.2011 roku i umowy z dnia 13.10.2011 r. na rzecz B. P. O. sp. z o.o. w W., złożonej do Sądu Rejonowego w dniu 14.10.2011 roku).

Po rozpoznaniu apelacji użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynku wpisanego w dziale II księgi wieczystej, „B. P. O.” sp. z o.o. w W., Sąd Okręgowy we W. zmienił zaskarżone postanowienie przez nakazanie wykreślenia wpisu ostrzeżenia.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2012 roku Sąd Okręgowy we W. odrzucił, jako niedopuszczalną, skargę kasacyjną od tego orzeczenia, złożoną przez „T.” sp. z o.o. w W., wskazując, iż skarga kasacyjna przysługuje, w świetle regulacji art. 519¹ § 1 k.p.c. od postanowień co do istoty sprawy, kończących postępowanie w sprawie, do których nie należą postanowienia Sądu drugiej instancji w przedmiocie wpisu ostrzeżenia do księgi wieczystej o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W zażaleniu na to postanowienie „T.” sp. z o.o., zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 519¹ k.p.c. oraz art. 398⁶ § 2 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. art. 626¹³ zd. 1 k.p.c. przewiduje, że sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Od tego orzeczenia stronie służy apelacja (art. 626¹⁰ § 3 k.p.c.). W doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się natomiast, że od postanowienia sądu drugiej instancji w tym przedmiocie nie przysługuje skarga kasacyjna.

Stosownie do art. 519¹ § 1 k.p.c., skarga kasacyjna jest w postępowaniu nieprocesowym dopuszczalna tylko od prawomocnych postanowień sądu drugiej instancji co do istoty sprawy, kończących postępowanie w sprawie czyli rozstrzygnięć, dotyczących sprawy poddanej pod osąd, a nie kwestii wypadkowej czy ubocznej. Chodzi o postanowienia merytoryczne, rozstrzygające w sposób stanowczy kwestie materialnoprawne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1996 r., I CKN 7/96, OSNC 1997, Nr 3, poz. 31, postanowienie SN z dnia 20 lipca 2012 roku, II CZ 76/12, niepubl.).

Orzeczenie kończy postępowanie w sprawie wieczystoksięgowej, jeśli jego przedmiotem jest prawo, które może podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej. Rola ostrzeżenia sprowadza się natomiast do zasygnalizowania informacji o niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Brak jest podstaw do przyjęcia istnienia różnicy, jak to czyni skarżący, między wpisem ostrzeżenia na podstawie art. 10 ustęp 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, a wpisem dokonany przez sąd z urzędu w trybie art. 626¹³ § 1 k.p.c. Nie ma bowiem znaczenia, że w przypadku ostrzeżenia z art. 10 ust 2 u.k.w.h. ma miejsce zakwestionowanie zasadności wpisu ujawnionego w księdze wieczystej i toczy się postępowanie procesowe w tej sprawie, zaś instytucja z art. 626¹³ k.p.c. jest nałożonym na sąd obowiązkiem niezwłocznego dokonania wpisu ostrzeżenia, gdy sąd poweźmie informację z urzędu o tym, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Rola obu ostrzeżeń jest bowiem tożsama – ich wpis lub wykreślenie nie rzutuje na prawną moc wpisanego prawa podmiotowego, lecz ma jedynie wpływ na działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg

wieczystych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1997 r., III CZ 1/97, OSNC 1997, Nr 4, poz. 37).

Ostrzeżenia w istocie mają charakter zabezpieczenia przed działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i nie wywołują zmian ujawnionych w księdze wieczystej praw podmiotowych. Z tego względu trafnie przyjął Sąd drugiej instancji, że skarga kasacyjna w niniejszej sprawie o wykreślenie ostrzeżenia dokonanego na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c. jest niedopuszczalna (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1997 r., III CZ 1/97, OSNC 1997, Nr 4, poz. 37, z dnia 19 maja 2010 r., I CZ 32/10 i z dnia 19 sierpnia 2010 r., IV CSK 51/10, nie publ. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 2012 roku, IV CSK 207/12, nie publ.) .

W tym stanie rzeczy, zażalenie podlegało, jako bezzasadne, oddaleniu na podstawie art. 394¹ § 3 w związku z 398¹⁴ k.p.c.