

Sygn. akt V CSK 568/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Wspólnoty N. przy uczestnictwie R. M., J. B. i T. B.
o wpis prawa własności w dziale II księgi wieczystej Kw [...],
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 18 maja 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 15 czerwca 2015 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni - Wspólnota N. wniosła o wykreślenie z księgi wieczystej Kw nr [...] wpisu prawa własności nieruchomości lokalowej dokonanego na rzecz R. M., którego prawo własności ujawniono na podstawie nieważnej umowy, a następnie o wpisanie tego prawa (przywrócenie wpisu) na rzecz poprzednich właścicieli – T. i J. B. Jako dokument stanowiący podstawę wpisu wnioskodawca powołał wyrok Sądu Apelacyjnego, wydany w sprawie o sygn. I ACa .../14 w dniu 19 grudnia 2014 r., którego oryginał znajduje się przy piśmie z dnia 29 grudnia 2014 r. Wniosek oddalony został postanowieniem referendarza z dnia 27 lutego 2015 r., w którym referendarz wskazał, że wnioskująca Wspólnota nie mieści się w kręgu osób objętych dyspozycją art. 626² § 5 k.p.c., ponieważ nie złożyła wniosku o wpisanie prawa, które może być wpisane w księdze, a którego wpis jest uzależniony od wpisu prawa własności małżonków B. W skardze na to postanowienie wnioskodawczyni podtrzymała wniosek i wskazała, że domaga się ujawnienia swojego roszczenia - w stosunku do rzeczywistych właścicieli lokalu nr 1 - o przymusową sprzedaż lokalu w trybie licytacji na podstawie przepisów o egzekucji z nieruchomości w związku z prawomocnością orzeczenia Sądu Apelacyjnego z dnia 30 października 2012 r. (I ACa .../12) i możliwością jego wykonania, wobec ustalenia przez sąd nieważności umowy, na podstawie której od małżonków B. odrębny lokal kupił wpisany obecnie R.M. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek w całości postanowieniem z dnia 23 marca 2015 r., argumentując analogicznie jak referendarz, że wnioskodawczyni nie jest legitymowana do jego złożenia. Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. - wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz, której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, a w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. W jego ocenie wnioskodawczyni nie należy do żadnej z kategorii podmiotów wymienionych w tym przepisie. Sąd nie stwierdził również podstaw do dokonania wpisu właściciela z urzędu z uwagi na treść art. 626⁸ § 1 k.p.c., który umożliwia dokonanie wpisu z urzędu tylko wtedy, kiedy przepis szczególny przewiduje taką możliwość, co nie zachodzi w rozpatrywanym wypadku. Sąd Okręgowy w K. rozpoznający sprawę na skutek apelacji wnioskodawczyni od powyższego rozstrzygnięcia, postanowieniem z

dnia 15 czerwca 2015 r. oddalił tę apelację, dzieląc stanowisko Sądu pierwszej instancji, że na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku wnioskodawczyni nie była legitymowana do wystąpienia o wpis zmian właściciela nieruchomości lokalowej, co uzasadniało oddalenie tego wniosku bez badania dalszych okoliczności sprawy. Ubocznie Sąd Okręgowy stwierdził, że Sąd Rejonowy nie naruszył przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia art. 31 ust. 2, ani też art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 790 ze zm., dalej „u.k.w.h.”); nie poczynił również nieprawidłowych ustaleń faktycznych.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 5 i art. 190 ust. 1 Konstytucji, art. 10 ust. 1; art. 16 ust. 2; art. 31 ust. 2; art. 34 i art. 36 ust. 3 i 4 u.k.w.h. Podniosła także zarzut naruszenia przepisów postępowania - art. 626² § 5 k.p.c. We wnioskach domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w K. i wydania merytorycznego orzeczenia w sprawie oraz zasądzenia kosztów postępowania kasacyjnego albo uchylenia obydwu postanowień i przekazania sprawy innemu równorzędnemu sądowi niż Sąd Rejonowy w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przyczyną oddalenia wniosku i apelacji wnioskującej wspólnoty mieszkaniowej było zajęte przez Sądy obu instancji stanowisko, że wnioskodawczyni nie dysponuje legitymacją czynną do złożenia wniosku. Pozostałe rozważania odnosiły się do problemów nieistotnych z punktu widzenia rozpoznawanego obecnie środka zaskarżenia. W związku z tym rozważenia wymaga przede wszystkim problem legitymacji czynnej skarżącej, którego dotyczą zarzuty kasacyjne naruszenia art. 16 ust. 2 u.k.w.h. i art. 626² § 5 k.p.c. Przepis procesowy określa krąg podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o wpis. Są nimi właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, a także uprawniony organ w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy.

W rozpatrywanej sprawie wnioskodawczynie swoje uprawnienie do uzyskania wpisu łączy z przysługującym jej na podstawie prawomocnego wyroku sądowego roszczeniem o przeprowadzenie egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości lokalowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta objęta wnioskiem, czemu na przeszkodzie stoi - jak argumentuje skarżąca - nadal zamieszczony w tej księdze wpis prawa własności na rzecz osoby, która nie uzyskała własności tej nieruchomości, zamiast wpisu rzeczywistych właścicieli tej nieruchomości, przeciwko którym wnioskodawczynie służy prawo żądania sprzedaży nieruchomości przyznane jej na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.). Do tej argumentacji skarżącej - zawartej w licznych pismach, skardze na orzeczenie referendarza a także w apelacji - Sąd Okręgowy nie odniósł się wcale, poprzestając na ogólnym stwierdzeniu, że wnioskodawczynie nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 626² § 5 k.p.c. i nie zażądała wpisu żadnej przysługującej jej wierzytelności. Taki wniosek narusza wskazany przepis, który uprawnia wierzyciela do złożenia wniosku o wpis wówczas, kiedy przysługuje mu prawo, które może być wpisane do księgi wieczystej. Nie jest on jednak uprawniony wyłącznie do zgłoszenia wniosku o wpis tego prawa lecz może się domagać również poczynienia wpisów koniecznych, by mógł swoje prawo ujawnić lub też, by mógł to prawo realizować. Taki wniosek wynika pośrednio z uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. (III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160), w której - podkreślając konieczność zgodności podmiotowej pomiędzy uprawnionym do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej a legitymowanym do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. - Sąd Najwyższy wskazał jako podmioty uprawnione np. wierzycieli, którzy nie mogą uzyskać wpisu hipoteki, ponieważ dłużnik nie jest wpisany jako właściciel. Wprawdzie hipoteka jest prawem rzeczowym ograniczonym, a prawo żądania egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości takim prawem nie jest, stanowi bowiem jedynie cywilnoprawną sankcję za długotrwałe zaleganie przez właściciela lokalu względem wspólnoty mieszkaniowej z zapłatą należnych opłat, o której nałożeniu decyduje sąd i która realizowana jest w drodze postępowania prowadzonego przez komornika sądowego z odpowiednim zastosowaniem przepisów o egzekucji z nieruchomości, jednak prawo przeprowadzenia

sprzedaży w wyniku prawomocnego nałożenia tej sankcji na właściciela lokalu uznać można za ustanowione na rzecz wspólnoty szczególnego rodzaju prawo, którego treścią jest wdrożenia sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości. W piśmiennictwie przyjmuje się, że prawa osobiste i roszczenia o których mowa w art. 16 u.k.w.h. mają charakter obligacyjny; aby mogły stać się przedmiotem wpisu na podstawie art. 16 u.k.w.h., muszą mieścić w sobie elementy właściwe prawu rzeczowemu, wyrażające się w dążeniu do zmiany stosunków prawnorzeczowych lub w inny sposób wpływające na stan prawny nieruchomości. To wymaganie spełnia prawo wspólnoty do przeprowadzenia licytacyjnej sprzedaży nieruchomości członka tej wspólnoty, odpowiadające treścią roszczeniu wierzyciela o przeniesienie własności nieruchomości (jakkolwiek to nie wierzyciel będzie uprawnionym do uzyskania tego prawa, jednak to on dysponuje wynikającym z orzeczenia sądowego uprawnieniem do zadecydowania o rozporządzeniu nieruchomością). Z uwagi na sformalizowany sposób w jaki sprzedaż taka jest przeprowadzana (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1996 r., OSNC 1996/4/62), konieczne jest m.in. dokonanie przez komornika zgłoszenia do księgi wieczystej o wszczęciu postępowania. Zgłoszenie będzie skuteczne wówczas, kiedy w księdze wieczystej ujawnione są dane właściciela nieruchomości zgodne z wynikającymi z zawiadomienia komornika danymi właściciela dotkniętego sankcją z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali. Dla wierzyciela jest więc koniecznością uzyskanie wpisu tego właściciela, ponieważ dopiero wówczas uzyska efektywną możliwość realizacji przysądzonego mu prawa. Przy tym nie jest niezbędne, aby jednocześnie domagał się wpisu tego prawa (roszczenia), skoro może je realizować bez takiego wpisu, a art. 626² § 5 k.p.c. wymaga jedynie, by wierzycielowi przysługiwało prawo lub roszczenie, które może być wpisane do księgi wieczystej, nie żąda natomiast, by jego wniosek obejmował koniecznie również wpis tego prawa, skoro wystarczająca do jego realizacji będzie aktualizacja innych wpisów.

Ponieważ więc Sąd Okręgowy nie poddał ocenie kwestii legitymacji czynnej wnioskodawczyni przy uwzględnieniu całokształtu przytaczanych przez nią okoliczności faktycznych - konieczne było uchylenie zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Pozostałe zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej nie są uzasadnione. Przedmiotem badania do tej pory była jedynie kwestia legitymacji wnioskodawczynie do wystąpienia o wykreślenie aktualnie wpisanego właściciela i wpis własności na rzecz małżonków B. Zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego zostało uchylone z powodu niewłaściwej wykładni art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 626² § 5 k.p.c. Natomiast nie było podstaw do przeprowadzania oceny, czy Sąd Okręgowy prawidłowo wyłożył pozostałe wskazane w skardze przepisy, gdyż nie dotyczyły one zagadnień mających w ogóle (art. 36 ust. 3 i 4 oraz art. 10 ust. 1 u.k.w.h., a także art. 190 Konstytucji) lub na obecnym etapie (art. 31 ust. 2, art. 34 i art. 5 u.k.w.h.) znaczenia dla rozpoznania kasacyjnego tej sprawy.

aj

kc