

Sygn. akt III Ca 1901/17

POSTANOWIENIE

Dnia 8 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - SSO Gabriela Sobczyk (spr.)

SSO Roman Troll

SSR(del.) Lucja Gruszczyńska-Czapla

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 stycznia 2018 r.

w G.

sprawy z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w G.

przy udziale (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o wykreślenie wpisu w dziale III księgi wieczystej

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 20 września 2017 r., sygn. akt Dz.Kw 14962/17

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. oddalić wniosek wnioskodawcy o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

SSR(del.) Lucja Gruszczyńska-Czapla SSO Gabriela Sobczyk SSO Roman Troll

UZASADNIENIE

(...) Spółka Akcyjna w G. w dniu 3 lipca 2017r. złożył wniosek o wykreślenie w KW Nr (...) wpisu roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży ujawnionego na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Jako podstawę wykreślenia wnioskodawca wskazał art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz powołał się na okoliczność upływu roku od dnia, w którym roszczenie to stało się wymagalne, a to od dnia 1 lipca 2016r.

Referendarz sądowy w dniu 27 lipca 2017r. dokonał wpisu zgodnego z wnioskiem, a to wykreślił wskazane we wniosku roszczenie - wskazując jako jego podstawę art. 19 ust.1 w zw. z ust3 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece(tekst jedn. Dz. U z 2017 poz.1007 ze zm.).

Skargę na ten wpis wniósł uczestnik postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania.

Zarzucał naruszenie art. 626⁹kpc poprzez jego niezastosowanie, wskutek czego wpis został dokonany, podczas gdy prawidłowe procedowanie winno doprowadzić do uznania iż brak jest podstaw do jego dokonania, a wniosek winien zostać oddalony.

W uzasadnieniu skargi skarżący przyznał, że w aneksie do umowy przedwstępnej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony do dnia 30 czerwca 2016r. Podniósł, że w jego ocenie zachodzi prawdopodobieństwo, iż zawarta pomiędzy uczestnikiem a wnioskodawcą w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży będzie w przyszłości negocjowana lub aneksowana przez strony. Tym samym wykreślenie wpisu roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży jest w chwili obecnej przedwczesne.

Podał, że aktualną siedzibą uczestnika są K., co wykazał dołączoną do skargi aktualną informacją z Krajowego Rejestru Sądowego – odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru Przedsiębiorców.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 września 2017r. Sąd Rejonowy w Gliwicach

utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

W uzasadnieniu wskazał, że działając w ramach kognicji wyznaczonej w art. 626⁽⁸⁾§ 2 kpc ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w G. o łącznej powierzchni 5,2861 ha. Prawo własności ujawnione jest na rzecz Skarbu Państwa, natomiast prawo wieczystego użytkowania gruntu i prawo własności znajdujących się na tym gruncie budynków i urządzeń wpisane jest na rzecz wnioskodawcy - (...) Spółki Akcyjnej w G..

W dziale III księgi wieczystej widnieje wpis roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawa własności znajdujących się na tej nieruchomości, stanowiących odrębne nieruchomości, budynków i urządzeń, jakie objęte są niniejszą księgą wieczystą wpisany na rzecz T. M. i I. M..

W dziale tym od 13 października 2014 roku widniał także wpis o treści „roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wraz z prawem własności budynków i urządzeń wzniesionych na tej nieruchomości na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.”, który na skutek wniosku wieczystego użytkownika z dnia 03 lipca 2017 r został wykreślony w dniu 27 lipca 2017 r. Na powyższy wpis wykreślenia skargę złożył uczestnik postępowania, któremu według treści księgi przysługiwało wykreślone roszczenie.

Roszczenie powyższe ujawnione zostało w księdze wieczystej na podstawie zawartej w dniu 02 października 2014 r. przedwstępnej umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu objętego księgami wieczystymi nr KW (...), KW (...) i KW (...) wraz z prawem własności budynków i urządzeń na tych gruntach wzniesionych (Rep. (...)).

Zgodnie z § 3 powyższej umowy strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania wskazanych wyżej nieruchomości gruntowych wraz z prawem własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych nieruchomościach. Strony uzgodniły jednocześnie, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 30 dni po ziszczeniu się wszystkich warunków przewidzianych w § 4.1 umowy lub ich zrzeczeniu się przez kupującego, w dniu określonym w żądaniu danej strony, jednak w żadnym przypadku nie później niż w terminie 14 dni po upływie 21 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej.

W § 4.2 strony ustaliły dalej, że warunki wymienione w § 4.1 są zastrzeżone na rzecz kupującego, któremu przysługuje prawo zrzeczenia się wszystkich warunków lub niektórych z nich oraz prawo żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo niespełnienia się wszystkich warunków lub spełnienia się tylko niektórych z nich.

W dniu 10 lipca 2015 r. strony zawarły aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży, ustalając nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej, która zawarta być miała w terminie 30 dni po ziszczeniu się wszystkich warunków przewidzianych w § 4.1 umowy lub ich zrzeczeniu się przez kupującego, w dniu określonym w żądaniu danej strony, jednak w żadnym przypadku nie później niż 30 czerwca 2016 r. Aneksem powyższym strony nadały jednocześnie

nowe brzmienie § 4.4 umowy przedwstępnej, postanawiając, że spełnienie się warunków lub ich zrzeczenie się przez kupującego zgodnie z § 4.2 powinno nastąpić do dnia 01 czerwca 2016 r. natomiast umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta najpóźniej w dniu 30 czerwca 2016 r.

Kolejne zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży dokonane zostały aneksami nr 2 i 3. Aneks nr 2 zmieniono treść § 19 umowy a aneks nr 3 zmieniono brzmienie § 5.5 postanawiając, że każda ze stron może odstąpić od przedwstępnej umowy sprzedaży wedle jej własnego wyboru oraz bez względu na przyczynę w drodze pisemnego oświadczenia złożonego drugiej stronie przed zawarciem umowy przyrzeczonej jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2016 r., jak również brzmienie § 9 umowy.

(aneks nr 1 z dnia 10 lipca 2015 r. Rep.(...), aneks nr 2 z dnia 12 lutego 2016 r. Rep. (...), aneks nr 3 z dnia 31 marca 2016 r. Rep.(...)).

Strony nie składały wniosków wieczystoksięgowych o ujawnienie zmiany treści roszczenia w związku z zawartymi aneksami do przedwstępnej umowy sprzedaży.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 16 ust 1 i 2 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej ukwih) w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. W szczególności mogą być ujawniane roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych.

Wskazał, że zarówno praktyka postępowań wieczystoksięgowych jak i poglądy doktryny dopuściły możliwość ujawniania roszczeń z umów przedwstępnych. W literaturze wskazano także, że z umowy przedwstępnej nie wynika roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego. Zawarcie umowy przedwstępnej nie prowadzi bowiem do powstania „bezpośredniego” roszczenia o przeniesienie własności, lecz wyłącznie do powstania roszczenia o zawarcie umowy obligacyjnej (najczęściej sprzedaży).

W świetle powyższego roszczenie o przeniesienie własności powstaje dopiero z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej, a przedwstępna umowa sprzedaży powoduje powstanie wyłącznie przyszłego roszczenia o przeniesienie własności, które to roszczenie zgodnie z przepisem art. 16 ust. 2 pkt 2 ukwih może zostać ujawnione w księdze wieczystej jako roszczenie przyszłe. Sąd rejonowy zaznaczył, że w innym kierunku wypowiedział się wcześniej Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 13.07.2005r ICK 28/2005 LEX 356092 wskazując, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stwarza roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży 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.

Konsekwencją przyjęcia, że roszczenie z umowy przedwstępnej jest przyszłym roszczeniem o przeniesienie własności jest to, że do wykreślenia takiego roszczenia zastosowanie będzie miał art. 19 ust 3 w zw. z ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym w przypadku wpisu roszczenia przyszłego bieg rocznego terminu do jego wykreślenia liczy się od dnia, w którym stało się ono wymagalne.

Sąd Rejonowy wskazał, że przez wymagalność roszczenia należy rozumieć możliwość przymusowego dochodzenia przez uprawnionego przeniesienia własności nieruchomości lub wieczystego użytkowania. Zaznaczyć należy, że w takim przypadku na właścicielu składającym wniosek ciąży obowiązek wykazania, że roszczenie stało się wymagalne i z jaką datą nastąpiła ta wymagalność.

Sąd Rejonowy wskazał, że z treści zawartych aneksów do umowy przedwstępnej wynika, że ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły na dzień 30 czerwca 2016 r. i z tym też dniem roszczenie stało się wymagalne. W związku z powyższym roczny termin, z upływem którego dopuszczalne stało się wykreślenie roszczenia, rozpoczął bieg od dnia 01 lipca 2016 r. i skończył z dniem 30 czerwca 2017 r. Wniosek o wykreślenie roszczenia złożony został w dniu 3.07.2017r. a zatem już po upływie rocznego terminu, o którym mowa w art. 19 ust.3 ukwih.

Sąd Rejonowy podniósł, że będące przedmiotem wniosku roszczenie podlegałoby wykreśleniu również w sytuacji, gdyby przyjąć w ślad za Sądem Najwyższym wyrażonym we wspomnianym wcześniej orzeczeniu z dnia 13.07.2005r, że roszczenie z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym lecz jest istniejącym roszczeniem o przeniesienie własności, którego realizacja może nastąpić w przyszłości. Podstawą żądania wykreślenia byłby przepis art. 19 ust. 1 ukwih, zgodnie z którym roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego może być wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy to roszczenie. Wpis roszczenia dokonany został w dniu 13 października 2014 roku, termin roczny skończył się zatem w tym przypadku jeszcze wcześniej niż termin liczony zgodnie z art. 19 ust. 3 ukwih, bo w dniu 13 października 2015 roku.

Odnosząc się do zarzutu podniesionego w treści uzasadnienia skargi, tj. zarzutu przedwczesności wykreślenia wpisu roszczenia z uwagi na prawdopodobieństwo, że zawarta umowa przedwstępna będzie w przyszłości negocjowana i aneksowana, to wobec treści art. 19 ust. 1 i 3 ukwih Sąd rejonowy uznał go za bezzasadny. Okoliczność ta sama w sobie, niezależnie od jej niepewnego charakteru, nie ma bowiem wpływu na występowanie wprost określonej w przepisach prawa podstawy do wykreślenia wpisu roszczenia, tj. upływu określonego w nich okresu czasu. W związku z powyższym ponieważ skarżący nie wykazał, że podstawa do dokonania wykreślenia roszczenia odpadła Sąd na mocy art. 518¹ § 3 k.p.c. utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Apelację od opisanego postanowienia wniósł uczestnik postępowania. Zaskarżył to postanowienie w całości i zarzucając mu naruszenie art. 626⁹kpc poprzez jego niezastosowanie, mimo że przepis ten jest normą bezwzględnie obowiązującą, skutkiem czego Sąd Rejonowy w Gliwicach utrzymał w mocy zaskarżone przez uczestnika postępowania orzeczenie referendarza sądowego o wykreśleniu roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wraz z prawem własności budynków wzniesionych na tej nieruchomości, podczas gdy prawidłowe procedowanie winno doprowadzić do uznania przez Sąd, iż brak było podstaw do dokonania wpisu, a tym samym przedmiotowe orzeczenie referendarza sądowego winno zostać uchylone a wniosek wnioskodawcy powinien być oddalony. Zarzucił, że w sprawie Sąd rejonowy dokonał błędnego ustalenia stanu faktycznego mającego wpływ na treść orzeczenia, polegającego na przyjęciu, że wpis o wykreśleniu z księgi wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej był dopuszczalny. Stawiając takie zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez uchylenie orzeczenia referendarza sądowego i oddalenie wniosku wnioskodawcy o wykreślenie roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wraz z prawem własności budynków wzniesionych na nieruchomości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości czterokrotności stawki minimalnej obliczonej wg norm przepisanych. Względnie uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, że zaskarżone postanowienie jest niesłuszne i zostało wydane z naruszeniem prawa. Wskazał, że zaprzecza twierdzeniom wnioskodawcy za wyjątkiem tych które wyraźnie przyznaje. Powołał się na przedwstępną umowę sprzedaży z 2 października 2014r., rep. (...), zmienioną aneksami z 10 lipca 2015r., 12 lutego 2015r i 31 marca 2016r. wskazał, że trzecim z tych aneksów strony ustalił, że zmieniając §5.5 umowy w tern sposób, że termin do zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na 30 czerwca 2016r. Uzasadniając zgłoszony zarzut naruszenia art. 626⁹kpc skarżący wskazał, że zachodzi prawdopodobieństwo, że zawarta pomiędzy uczestnikiem a wnioskodawcą umowa przedwstępna sprzedaży będzie w przyszłości negocjowana lub aneksowana przez strony, zatem zdaniem skarżącego wykreślenie wpisu dotyczącego roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości było przedwczesne.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestnika postępowania na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych. Jedynie ubocznie wskazał, że negocjacje pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikiem postępowania i aneksowanie umowy przedwstępnej są absolutnie wykluczone.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest całkowicie bezzasadna. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie oraz właściwie zastosował prawo materialne, a to art. 19 ust. 3 w zw. z art. 19 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy w pełni podziela i czyni własnymi. Całkowicie bezzasadny i niezrozumiały jest zarzut uczestnika postępowania dotyczący błędnych ustaleń faktycznych, skoro skarżący w uzasadnieniu apelacji przyznaje ustaloną przez Sąd Rejonowy okoliczność, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc i wymagalności roszczenia, objętego wykreślonym wpisem został przez strony umowy przedwstępnej ustalony najpóźniej na 30 czerwca 2016r. Tym samym istnieje pełna zgodność pomiędzy tym ustaleniem zawartym w zaskarżonym postanowieniu a okolicznością przyznaną przez uczestnika postępowania.

W pełni zasadnie Sąd Rejonowy uznał roszczenie wpisane a następnie wykreślone zaskarżonym wpisem referendarza za roszczenie przyszłe. Ponieważ ten wniosek Sądu Rejonowego nie został objęty zarzutami apelacji, stąd nie ma potrzeby dalszych rozważań dotyczących kwestii takiej kwalifikacji tego roszczenia. Słusznie zatem Sąd Rejonowy wskazał na to, że zastosowanie w sprawie znajdzie art. 19 ust.3 w zw. z art. 19 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W takim zatem przypadku, zgodnie z brzmieniem wskazanego przepisu, bieg rocznego terminu do jego wykreślenia roszczenia liczy się od dnia, w którym stało się ono wymagalne.

Skoro bezspornie umowa przyrzeczona określona w przedwstępnej umowie sprzedaży z 2 października 2014r., rep. (...) notariusza E. G., zmienionej aneksami z 10 lipca 2015r., 12 lutego 2015r i 31 marca 2016r. opisanymi przez Sąd Rejonowy miała być zawarta najpóźniej 30 czerwca 2016r., to ta data winna być przyjęta jako data wymagalności roszczenia. Zatem wykreślenie tego roszczenia na podstawie wniosku z dnia 3 lipca 2017r., a więc wniesionego po upływie roku od tej daty było w pełni prawidłowe.

Całkowicie bezzasadny jest zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 626⁹ kpc, skoro przeprowadzone postępowanie oparte na dokumentach oraz treści wpisu w pełni potwierdza, że zaistniała podstawa do dokonania żądanego wpisu wykreślenia roszczenia. W sposób oczywisty podniesiona przez uczestnika możliwość prowadzenia przyszłych negocjacji umowy i jej dalszego anektowania nie stanowi podstawy do niezastosowania art. 19 ust.3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zresztą na marginesie wnioskodawca zaprzeczył możliwości prowadzenia takich negocjacji.

Zgodnie z art. 626⁸§2kpc, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Plany uczestnika co do ewentualnego negocjowania umowy w przyszłości nie mieszczą się we wskazanych kategoriach.

Uczestnik postępowania nie wywodził ani nie wykazał nadto, aby istniała okoliczność wymieniona w art. 19 ust.2, a to aby wystąpił do Sądu z powództwem opartym na przedwstępnej umowie sprzedaży.

W tych okolicznościach zaskarżone postanowienie uznać należy za prawidłowe, a apelację jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13§2 kpc. Rozstrzygnięcie o kosztach oparto o art. 520§1kpc, uznając że w sprawie nie zaistniały podstawy do odstąpienia od zasady wynikających z tego przepisu, zgodnie z którą w postępowaniu nieprocesowym każdy zainteresowany ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Postępowanie wieczystoksięgowe jest szczególnym postępowaniem nieprocesowym, co do zasady jest postępowaniem niespornym, nie występuje w nim sprzeczność interesów w rozumieniu art. 520§2kpc (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2013r., II CSK 297/13). Ponadto sprawa niniejsza toczyła się z wniosku wnioskodawcy, którego wniosek został uwzględniony. Tym samym brak podstaw w ocenie Sądu Okręgowego do zastosowania w odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania sprawie art. 520§2 lub 3 kpc.

SSR(del.) Łucja Gruszczyńska- Czapla SSO Gabriela Sobczyk SSO Roman Troll