

Sygn. akt II Ca 330/19

2.P O S T A N O W I E N I E

Dnia 23 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2019r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **A. L.**

przy udziale **P. R.**

o wykreślenie roszczenia

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 1 marca 2019 r., sygn. akt Dz. Kw (...)

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

(...)

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 1 marca 2019r. Sąd Rejonowy uchylił zaskarżony wpis referendarza o wykreśleniu roszczenia o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności tych lokali oraz oddalił wnioski A. L.. W uzasadnieniu, powołując treść art. 626⁸ § 2 kpc, Sąd Rejonowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie zachodzi konieczność ustalenia, czy istniały podstawy do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a w konsekwencji do wykreślenia roszczenia. Ustalenie przesłanek odstąpienia, jak również spór stron tej umowy, co do skuteczności odstąpienia, wyłącza możliwość badania i rozstrzygnięcia o wygaśnięciu tego roszczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym, gdyż zakres postępowania dowodowego wymaga przeprowadzania dowodów pozostających poza kognicją sądu wieczystoksięgowego.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawczynie zarzuciła naruszenie art. 626⁸ § 2 kpc w zw. z art. 626⁹ kpc i art. 31 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 1916) oraz bezzasadne uchylenie zaskarżonego wpisu w całości i oddalenie wniosku o wykreślenie, pomimo że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, treść wniosku oraz załączonych do niego dokumentów uzasadniał utrzymanie wpisu w mocy. W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że sąd wieczystoksięgowy nie ma kompetencji do oceny prawnej skutków dokonanej czynności prawnej, a jeżeli treść dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu nie nasuwa

wątpliwości, zobowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem. Nie zamyka to drogi do podważania w trybie procesu ważności czynności prawnej i domagania się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze, a rzeczywistym stanem prawnym. Mając na uwadze powyższe względy, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i utrzymania wpisu w całości.

Sąd Okręgowy zważył. Apelacja podlegała oddaleniu. Rozpoznając wniosek o wpis, na co trafnie powołał się Sąd pierwszej instancji, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, nie może natomiast uwzględniać żadnych innych okoliczności, z dokumentów tych nie wynikających (art. 626⁸ § 2 kpc). Kognicja sądu wieczystoksięgowego jest zatem zawężona, ogranicza się bowiem do badania jedynie powyższych okoliczności, a zakres ten dotyczy sądów obu instancji: pierwszej - przy wpisie, jak i drugiej - przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu, z wyjątkiem dowodu z dokumentu. W rozpoznawanej sprawie istotą problemu jest możliwość wykreślenia roszczenia wpisanego w dziale III księgi wieczystej, o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności wraz ze związanymi prawami, które to roszczenie wynikało z § 5 umowy o ustalenie wynagrodzenia za roboty budowlane, zawartej w formie aktu notarialnego, w sytuacji, gdy wnioskodawczyni, również w formie aktu notarialnego, od tej umowy następnie odstąpiła. W orzecznictwie powoływanym zarówno przez Sąd, jak i wnioskodawczynię jednolicie stwierdza się, że jeżeli treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych, sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem. Na podstawie takiego też dokumentu - aktu notarialnego z 26 września 2013r., został dokonany wpis roszczenia. Natomiast odnośnie odstąpienia od umowy, która stanowiła podstawę wpisu i badania przez sąd wieczystoksięgowy skuteczności tegoż odstąpienia, jako podstawy żądania wykreślenia powyższego roszczenia, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 kwietnia 2014 r., II CSK 377/13, wyd.el. Lex nr 1480161, wyraził pogląd, który Sąd Okręgowy w całości podziela, że w razie złożenia przez jedną ze stron umowy oświadczenia o odstąpieniu od umowy, dla stwierdzenia istnienia roszczenia konieczne jest nie tylko ustalenie, że takie oświadczenie zostało złożone ale również, że zostało złożone skutecznie. Złożenie przez jedną ze stron wniosku o wpis takiego roszczenia i powołanie się przez drugą na złożone wcześniej oświadczenie o odstąpieniu od umowy świadczy o istnieniu sporu albo co do faktu złożenia oświadczenia, albo co do jego skuteczności. Spór stron co do tej okoliczności wyłącza możliwość badania i rozstrzygnięcia o wygaśnięciu roszczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zakres postępowania dowodowego wymaga bowiem przeprowadzenia dowodów pozostających poza zakresem określonym w 626⁸ kpc. W konsekwencji roszczenie objęte dokumentem stanowiącym podstawę wpisu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Słusznie zatem zwraca się uwagę, że sąd wieczystoksięgowy nie został wyposażony w instrumenty odpowiednie do wyjaśnienia tego typu wątpliwości i do sądu tego nie należy prowadzenie postępowania zmierzającego do rozstrzygnięcia o ich zasadności. W niniejszej sprawie wnioskodawczyni, jak już wspomniano, po wpisie złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, które zostało, choć wprawdzie lakonicznie, ale jednak zakwestionowane przez uczestnika w skardze na wpis referendarza sądowego (k. 56). Oczywistym zatem jest, że w sprawie istnieje spór co do skuteczności złożonego oświadczenia. Nie ma zatem podstaw do uznania, że roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali nie podlega ujawnieniu, a w konsekwencji, że dokonany wpis miałby podlegać wykreśleniu, wyłącznie na podstawie odstąpienia przez wnioskodawczynię od umowy, w sytuacji gdy Sądowi, jak już wskazano, wiadome jest z urzędu kwestionowanie tegoż wypowiedzenia przez drugą stronę umowy (zob. m. in. postanowienia Sądu Najwyższego: z 4 kwietnia 2017r., I CSK 514/16 i z 15 grudnia 2005r., V CK 54/05). Kwestia ta powinna być bowiem rozstrzygnięta, jak trafne przyjął Sąd pierwszej instancji, poza zakresem postępowania wieczystoksięgowego.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 626¹ § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc, orzekł jak w postanowieniu.

(...)