

Sygn. akt II Ca 266/13

POSTANOWIENIE

Dnia 28 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Siuta

Sędziowie: SSO Violetta Osińska

SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2013 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. C.

przy udziale B. C.

o wpis roszczenia

na skutek apelacji uczestniczki, na postanowienie Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 09 stycznia 2013 r., wydane w sprawie sygn. akt Dz. Kw 7180/12, KW nr (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 266/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 09 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wnioski M. C. o wpis roszczenia w dziale III KW nr (...).

W uzasadnieniu Sąd I instancji podniósł, iż w dniu 9 października 2012 r. M. C. wniósł o wpisanie w dziale III KW nr (...) wynikającego z umowy, objętej aktem notarialnym z dnia 5.10.2012 roku, repertorium A, Nr (...), roszczenia B. C. wobec M. C. o zapłatę kwot określonych w § 8 ust. 2 i 3 tego aktu.

Sąd Rejonowy, po zbadaniu treści wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, doszedł do przekonania, że dokonanie wpisu zgodnie z żądaniem wniosku nie jest dopuszczalne.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż przepis art. 25 ust. 1 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewiduje, że dział trzeci (księgi wieczystej) przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomości lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. Z kolei w art. 16 ust 2 tej ustawy zawarte zostało przykładowe wyliczenie praw osobistych i roszczeń, które podlegają wpisowi w księdze wieczystej, jak np. prawo najmu, dzierżawy, odkupu, pierwokupu lub dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników. Sąd Rejonowy podkreślił, iż zgodnie z

poglądami wyrażonymi w doktrynie art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece świadczy o tym, że ustaleniu stanu prawnego nieruchomości służy ujawnienie praw rzeczowych oraz praw obligacyjnych nazwanych przez ustawę prawami osobistymi i roszczeniami, przy czym prawo obligacyjne może być ujawnione tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie. Możliwe jest jednak wpisanie w księdze wieczystej takich praw i roszczeń, które cechują elementy upodabniające je do ograniczonego prawa rzeczowego, przy czym roszczenie bądź prawo musi pozostawać w bezpośrednim związku z nieruchomością.

Sąd I instancji zauważył, iż w przedmiotowej sprawie wnioskodawca złożył wniosek o dokonanie wpisu roszczenia przysługującego względem wnioskodawcy B. C. - spłaty długu w postaci równowartości połowy środków pochodzących z majątku wspólnego oraz całości środków pochodzących z majątku osobistego B. C. z tytułu nakładów na wybudowanie budynku mieszkalnego na nieruchomości w sposób szczegółowo określony w §8 ust 2 i 3 aktu notarialnego z dnia 5 października 2012 roku, repertorium A, nr (...).

W ocenie Sądu Rejonowego brak jest podstaw do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem, gdyż ma ono charakter obligacyjny, a ponadto pozostaje bez związku z samą nieruchomością. Brak jest zaś przepisu, który stanowiłby, zgodnie z przywołanymi wyżej poglądami, podstawę pozwalającą na dokonanie powyższego wpisu.

Z postanowieniem tym nie zgodziła się uczestniczka, która w wywiedzionej apelacji zaskarżyła je w całości i wniosła o jego uchylenie i wpisanie w Dziale III księgi wieczystej (...) wynikającego z umowy objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 05 października 2012 roku przez Notariusza J. B. - notariusza w S. za numerem Rep. A nr (...) roszczenia B. C. wobec M. C. o zapłatę kwot określonych szczegółowo w § 8 ust. 2 i ust. 3 ww. aktu notarialnego.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, iż Sąd I instancji popełnił błąd w rozumowaniu wynikający z błędnej subsumpcji stanu faktycznego pod dyspozycję normy zawartej w przepisie art. 16 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece polegającej na uznaniu, że roszczenie B. C. o zwrot równowartości połowy środków pochodzących z majątku wspólnego oraz całości środków pochodzących z majątku osobistego B. C. z tytułu nakładów na wybudowanie budynku mieszkalnego na nieruchomości w sposób szczegółowo określony w § 8 ust. 2 i 3 aktu notarialnego z dnia 05 października 2012 roku, repertorium A nr (...) - pozostaje bez związku z tą nieruchomością, a ponadto z błędnej interpretacji cytowanego przez Sąd orzecznictwa Sądu Najwyższego sprowadzającej się do błędnego uznania, że wyrażone w tych orzeczeniach stwierdzenia Sądu Najwyższego potwierdzają tezę Sądu.

Skarżąca wskazała, iż nie jest przekonywującym argument, że prawa o charakterze obligacyjnym mogą być ujawnione w księdze wieczystej tylko wtedy, gdy ustawa to wyraźnie przewiduje. Argument ten wynika z wykładni a contrario, która może mieć znaczenie tylko wtedy, gdy za jej przyjęciem przemawiają argumenty wynikające z wykładni celowościowej (funkcjonalnej). Dodała, iż księga wieczysta powinna w pełni ujawniać aktualny stan prawny nieruchomości, a więc również obciążające ją roszczenia obligacyjne.

Apelująca nadmienila ponadto, że przedmiotowe roszczenie ma w istocie charakter prawno - rzeczowy, gdyż znajduje ono podstawę prawną w przepisach kodeksu cywilnego dotyczących roszczeń posiadacza w stosunku do właściciela nieruchomości o zwrot nakładów poczynionych na rzecz stanowiąca własność właściciela, w tym w szczególności o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość stanowiąca własność właściciela. Według skarżącej

według doktryny strony umowy mogą ukształtować w sposób autonomiczny rozliczenia z tytułu korzystania z cudzej rzeczy, niekoniecznie tak, jak sugerują to przepisy kodeksowe. Przepisy kodeksowe znajdują zatem zastosowanie jedynie w przypadku braku odmiennego umownego określenia tych kwestii. Apelująca podniosła, iż istnieje wiele sposobów rozliczania nakładów poczynionych na cudzy grunt, przy czym zasadniczo poczynione nakłady rozlicza się pieniężnie (tj. poprzez zapłatę określonej kwoty przez właściciela na rzecz czyniącego nakłady) lub też poprzez zabranie nakładów w naturze. Nie ma przy tym przeszkód prawnych, by właściciel nieruchomości, jak i jej posiadacz uregulowali sposób rozliczenia tych nakładów w drodze umowy, a zatem obligacyjnie.

Zdaniem skarżącej, wbrew twierdzeniu Sądu, roszczenie to pozostaje w bezpośrednim związku z samą przedmiotową nieruchomością, z uwagi na zasadę superficies solo cedit, zgodnie z którą budynek wzniesiony na cudzym gruncie staje

się jego częścią składową i jest własnością właściciela nieruchomości, a w związku z tym może stanowić źródło roszczeń jakie przysługują nawzajem zarówno posiadaczowi, jak i właścicielowi. Apelująca dodała, iż część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, w związku z czym nie pozostawia wątpliwości fakt, że przedmiotowe roszczenie pozostaje w bezpośrednim związku z nieruchomością, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Według skarżącej roszczenie to nie pozostawałoby w bezpośrednim związku z tą nieruchomością, tylko w sytuacji, gdyby strony wniosły o ujawnienie go w księdze wieczystej prowadzonej dla innej nieruchomości.

Apelująca nadmienila, iż ujawnienie praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej stanowi istotne rozszerzenie ochrony prawnej interesów osób, którym te prawa lub roszczenia przysługują, zaś w wyniku ujawnienia obok wynikającego najczęściej z umowy roszczenia odszkodowawczego przysługującego względem drugiej strony umowy, osoba uprawniona uzyskuje roszczenie o realizację przysługującego jej prawa lub roszczenia, które jest skuteczne względem każdorazowego właściciela nieruchomości lub nabywcy ograniczonego prawa rzeczowego lub też dochodzenie realizacji prawa osobistego lub roszczenia zostaje ułatwione, w związku z zasadą, że nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej.

Skarżąca zwróciła uwagę, iż katalog praw obligacyjnych podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej określa art. 16 wspomnianej ustawy przykładowo, wymieniając z nazwy typy stosunków prawnych, które nadają się do takiego ujawnienia. Katalog ten obejmuje m.in. prawo najmu, dzierżawy, odkupu, pierwokupu, dożywocia. Te prawa bezspornie mogą być ujawnione w księdze wieczystej i tym samym dawać lepszą ochronę uprawnionemu do nieruchomości. Apelująca dodała, iż według doktryny nie ma przeszkód prawnych, aby w księdze wieczystej ujawnić również takie prawa, które nie zostały w tym katalogu wprost ujęte, ale dają uprawnionemu prawo do korzystania z nieruchomości w oparciu o inny tytuł prawny.

Skarżąca podkreśliła, iż doniosłość praktyczna tego rodzaju umów - a także innych umów obejmujących inwestycje w nieruchomościach - przemawia zdecydowanie za tym, aby także tego rodzaju zmodyfikowane obligacyjnie roszczenie o podstawie prawno - rzeczowej o zwrot nakładów poczynionych na rzecz cudzą, a odnoszące się do wspólnej inwestycji małżonków pozostających w ustroju ustawowej wspólności majątkowej, jako inwestycji finansowanej częściowo ze środków pochodzących z majątku wspólnego małżonków, a częściowo ze środków pochodzących z majątku osobistego niebędącego właścicielem nieruchomości mogło zostać ujawnione w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki okazała się nieuzasadniona.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż Sąd II instancji podobnie jak Sąd I instancji, związany jest zakresem kognicji zakreślonym przez dyspozycję art. 626⁸ § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie to sprowadza się do ustalenia, czy wniosek został złożony przez osobę do tego legitymowaną, czy odpowiada wymogom formalnym oraz czy okoliczności przytoczone we wniosku wraz z dokumentami do niego załączonymi mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji prawidłowo oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy w pełni zasadnie oparł swoje rozstrzygnięcie na przepisie art. 626⁹ k.p.c., zgodnie z którym sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż w przedmiotowej sprawie zachodzą istotne przeszkody uniemożliwiające dokonanie żadanego wpisu.

Sąd Rejonowy słusznie zauważył, iż roszczenie, którego wpisania domagał się wnioskodawca nie podlega wpisaniu do księgi wieczystej, albowiem ma charakter obligacyjny i – wbrew stanowisku skarżącej - pozostaje bez związku z przedmiotową nieruchomością.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, księga wieczysta zawiera cztery działy, z których trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,

Z kolei przepis art. 16 ust. 1 powyższej ustawy stanowi, iż w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. Przykładowy katalog takich praw i roszczeń zawiera ust. 2 cytowanego artykułu.

Sąd II instancji zwraca uwagę, iż jak wynika zarówno z treści przywołanych wyżej przepisów jak i stanowiska doktryny, do księgi wieczystej nie są wpisywane wszelkie prawa osobiste i roszczenia, ale jedynie takie, które wywołują skutek prawno - rzeczowy w stosunku do nieruchomości objętej księgą wieczystą. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż wpis takiego prawa czy roszczenia ma wywołać skutek w stosunku do każdorazowego właściciela nieruchomości, a nie wyłącznie w stosunku do konkretnej osoby.

Jak wynika z akt sprawy, zapis § 8 aktu notarialnego z dnia 5 października 2012 r. (Rep. A nr (...)) zawiera jedynie oświadczenie (...) o uznaniu długu wobec żony B. C. z tytułu wzajemnych rozliczeń wynikających z ponoszenia nakładów na nieruchomość z majątku odrębnego, na wypadek sprzedaży nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą. Nie ulega zaś wątpliwości, iż tego rodzaju roszczenie nie wywołuje skutku prawno-rzeczowego, albowiem kolejni właściciele nieruchomości nie będą zobowiązani do świadczenia na rzecz uczestniczki, gdyż jedyną osobą zobowiązaną do spełnienia świadczenia określonego w przywołanym wyżej akcie notarialnym jest wnioskodawca.

Dodać przy tym należy, iż wskazane w akcie notarialnym zobowiązanie dotyczy świadczenia niewymagalnego o nieokreślonej wysokości. Tym bardziej zatem nie może być ono wpisane do księgi wieczystej, albowiem potencjalny nabywca nieruchomości musi w sposób precyzyjny zostać poinformowany o zakresie w jakim nieruchomość jest obciążona, gdyż gwarantuje mu to rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Na marginesie jedynie należy zauważyć, iż w prawie polskim nie istnieje instytucja złożenia kwoty z tytułu sprzedaży do depozytu notariusza sporządzającego akt notarialny w tym zakresie, dlatego trudno tu znaleźć zobowiązanie o charakterze rzeczowym.

Odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd Okręgowy stwierdza, iż są one całkowicie chybione.

W szczególności należy zauważyć, iż roszczenie apelującej tylko pośrednio jest związane z nieruchomością, gdyż dotyczy poniesionych na nią nakładów. Co do zasady jednak dotyczy ono wzajemnych rozliczeń małżonków z tytułu tychże nakładów, a co za tym idzie w żadnym razie nie ma ono charakteru prawno-rzeczowego. Jak już bowiem wspomniano powyżej, roszczenie to nie wywołuje skutku w stosunku do każdorazowego właściciela nieruchomości, a jedynie w stosunku do wnioskodawcy, gdyż wzajemne rozliczenia małżonków nie mogą dotyczyć osób trzecich - potencjalnych nabywców nieruchomości.

Całkowicie niezrozumiałe jest przy tym także powołanie się przez skarżącą na zasadę superficies solo cedit, która nie ma żadnego związku z roszczeniem opisanym w przedmiotowym akcie notarialnym.

Skarżąca słusznie wprawdzie wskazuje, iż katalog określony w art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma charakter przykładowy i w związku z tym istnieje możliwość wpisania również innych praw i roszczeń w tym ściśle związanych z daną osobą, jednakże po raz kolejny należy podkreślić, iż takie prawa i roszczenia muszą jednocześnie wywoływać skutki prawno-rzeczowe, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca. Trudno bowiem przyjąć, iż nabywca przedmiotowej nieruchomości będzie zobowiązany do świadczenia na rzecz apelującej, mimo, iż nie uznał długu ani nie poddał się w tym zakresie egzekucji tak jak zrobił to w przedmiotowym akcie notarialnym wnioskodawca.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.