

Sygn. akt II Ca 1387/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 października 2015 roku.

Sąd Okręgowy w Szczecinie, II Wydział Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący: SSO Sławomir Krajewski

Sędziowie: SO Dorota Gamrat – Kubeczak

SO Tomasz Szaj

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 roku na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku P. W. (1)

z udziałem R. K.

o wpis

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 15 lipca 2015 roku, Kw Nr (...), Dz. Kw 13881/15

p o s t a n a w i a:

***oddalić apelację.***

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 18 maja 2015 roku P. W. (1) wniósł o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej nr (...), w trybie art. 19 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, roszczenia R. K. na udziale wnioskodawcy o zawarcie umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej.

Orzeczeniem Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dokonano w niniejszej sprawie wpisu poprzez wykreślenia roszczenia.

Uczestnik R. K. zaskarżył dokonany wpis w całości, wnosząc o jego uchylenie i oddalenie wniosku oraz obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania.

Podniósł, że do zawarcia umowy przeniesienia własności nie doszło z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy, a skarżący nadal jest zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej.

Postanowieniem z dnia 15 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zaskarżony wpis utrzymał w mocy (pkt 1) oraz ustalił, że koszty postępowania uczestnicy ponoszą we własnym zakresie (pkt 2).

U podstaw powyższego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego legło przyjęcie, iż stosownie do treści art. 398<sup>22</sup> § 1 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c. sąd rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza sądowego zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, w którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wniosek oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza. Przy ocenie zasadności i legalności wpisu sąd wieczystoksięgowy jest związany zakresem swej kognicji, którą wyznacza art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. Rozpoznając wniosek sąd bada jedynie, czy spełnia on wymagania formalne, czy przytoczone w nim okoliczności, znajdujące uzasadnienie w odpowiednich dokumentach,

mogą stanowić podstawę wpisu oraz czy został złożony przez osobę legitymowaną. Sąd bada również treść księgi wieczystej.

Dokonawszy analizy dokumentów załączonych do wniosku, biorąc pod uwagę przesłanki podlegające badaniu w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego, Sąd Rejonowy uznał, iż zaskarżony wpis został dokonany prawidłowo.

Przytoczył treść art. 19 ust. 1 – 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a następnie wskazał, iż wpis roszczenia na rzecz skarżącego został dokonany na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 2013 roku, rep. A nr 1163/2013. W § 4 umowy P. W. (1) zobowiązał się sprzedać R. K. udział w lokalu objętym księgą wieczystą (...) w terminie do dnia 31 marca 2014 roku.

Wskazany termin już upłynął, jak również upłynął roczny termin do wykreślenia roszczenia liczony od dnia, w którym stało się ono wymagalne.

Natomiast uprawniony nie wykazał, że wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa określonego w art. 19 ust. 1 ww. ustawy.

Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji na podstawie (...) § 3 k.p.c. postanowił jak na wstępie, przy czym o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie w całości wniosku o wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności udziału wnioskodawcy w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Nadto wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniósł, iż nie zgadza się z wykreśleniem jego roszczenia o przeniesienie udziału w prawie własności nieruchomości, albowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy. Uczestnik zaś nadal jest zainteresowany tym, by stać się właścicielem nieruchomości. Ponadto wnioskodawca nie chce rozliczyć się z uczestnikiem z ceny uiszczonej na poczet nabycia nieruchomości.

#### Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika okazała się niezasadna.

Na wstępie należy zauważyć, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Treść powyższego przepisu wyznacza kognicję zarówno sądu wieczystoksięgowego jak i sądu odwoławczego, przewidując, iż rzeczą sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest jedynie zbadanie, czy wniosek o wpis spełnia warunki formalne, czy został złożony przez osobę legitymowaną, nadto czy załączone do niego dokumenty mogą być podstawą żadanego wpisu.

W niniejszej sprawie wnioskodawca zażądał wykreślenia w dziale III księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, roszczenia na udziale P. W. (2) wpisanego na rzecz R. K. o zawarcie umowy przyrzeczonej w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 26 lutego 2013 roku przed notariuszem G. O., rep. A nr 1163/2013.

W świetle tak zakreślonego żądania wnioskodawcy zważyć należało, iż wykreślenie wpisanego do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkownika wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika zostało uwarunkowane spełnieniem przesłanek określonych w art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 tj. ze zm.; dalej: u.k.w.h.). Przesłanki te zostały zróżnicowane w zależności od charakteru roszczenia zabezpieczonego wpisem oraz podjęcia przez uprawnionego określonych działań. Ustawodawca przyjął bowiem, że roszczenie istniejące o przeniesienie prawa własności może być wykreślone na jednostronne żądanie właściciela po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie; jeżeli złożony w tym terminie wniosek nie został uwzględniony, roszczenie może być wykreślone z

chwila uprawomocnienia się orzeczenia odmawiającego uwzględnienia wniosku (art. 19 ust. 1 u.k.h.w.). Jeżeli jednak uprawniony wykaże przed upływem roku od dnia wpisu, że wystąpił do sądu o przeniesienie prawa własności, bieg terminu do wykreślenia roszczenia liczy się od dnia zakończenia postępowania, jednakże w razie nieuwzględnienia żądania roszczenie może być wykreślone z chwila zakończenia postępowania (art. 19 ust. 2 u.k.h.w.). W razie wpisu roszczenia przyszłego bieg terminu do wykreślenia takiego roszczenia liczy się od dnia, w którym stało się ono wymagalne (art. 19 ust. 3 u.k.h.w.).

Trzeba mieć na uwadze, iż ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesieniu własności nieruchomości jest kompromisem pomiędzy interesem uprawnionego, a wymaganiami bezpieczeństwa obrotu, które sprzeciwiają się ograniczeniom w swobodnym rozporządzeniu prawami rzeczowymi. Z tego względu wykładnia art. 19 u.k.h.w. dotycząca terminu do wykreślenia roszczenia o przeniesienie własności musi być wykładnią ścisłą. Ustawodawca przyjął jedynie czasowe ograniczenie skuteczności wpisu roszczenia o przeniesienie własności, uznając, że dostateczny jest termin roczny (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 czerwca 2013 r., V ACA 194/13, Legalis nr 735454). Co ważne, wykazanie przez uprawnionego wystąpienia do sądu ze stosownym żądaniem w zastrzeżonym terminie - skutkujące niemożnością wykreślenia wpisu o istnieniu roszczenia - może nastąpić w postępowaniu wszczętym na skutek wniosku o wykreślenie roszczenia (por. postanowienie SN z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11, LEX nr 1243070).

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż zaskarżony wpis jako prawidłowy winien się ostać, a zarzuty podniesione przez apelującego nie mogły doprowadzić do jego uchylenia.

Nade wszystko nie uszło uwadze Sądu Odwoławczego, iż zawierając w dniu 26 lutego 2013 r. przedwstępną umowę sprzedaży przysługującego P. W. (1) udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), w § 4 aktu notarialnego strony zastrzegły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 31 marca 2014 roku (k. 319v akt księgi wieczystej). Jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, wskazany wyżej termin już upłynął, jak również niewątpliwie upłynął roczny termin od dnia w którym roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej stało się wymagalne. Jednocześnie nie ulega wątpliwości, iż uczestnik nie zdołała wykazać w toku tego postępowania, że w terminie rocznym od dnia wymagalności roszczenia wystąpił do sądu z żądaniem przeniesienia prawa własności. Co więcej, apelujący nie twierdził nawet, iż postępowanie sądowe w tym przedmiocie zostało przez niego zainicjowane. Uczestnik ograniczył się w tym zakresie jedynie do ogólnikowego stwierdzenia, iż nadal jest on zainteresowany nabyciem udziału w spornej nieruchomości, co jednak samo w sobie nie mogło niweczyć uprawnienia właściciela nieruchomości do żądania wykreślenia roszczenia, przy jednoczesnym ziszczeniu się ku temu przesłanek ustawowych przewidzianych w art. 19 u.k.h.w.

W tej sytuacji przyjąć należało, iż wnioskodawca był w okolicznościach niniejszej sprawy uprawniony do żądania wykreślenia przysługującego uczestnikowi roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, co zaś słusznie skutkowało uwzględnieniem jego wniosku i dokonaniem stosownego wpisu.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację, o czym orzeczono w sentencji postanowienia.