

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 8 października 2014r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek W. M. o wpis w dziale III księgi wieczystej roszczenia wynikającego z zawarcia umowy przedwstępnej.

Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 13 sierpnia 2014r. W. M. złożył wniosek zawierający żądanie wpisu w księdze wieczystej (...) roszczenia wynikającego z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości objętej tą księgą wieczystą.

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W dziale II jako współwłaściciele wpisani są G. G., A. R. (1), A. R. (2) i J. K.. W dniu 3 lutego 2014r. właściciele nieruchomości jako strona sprzedająca zawarły z wnioskodawcą jako kupującym przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z treścią protokołu z dnia 15 maja 2014r. rep. A nr1274/2014 sporządzonego przez notariusza A. S. właściciele przedmiotowej nieruchomości złożyli oświadczenie o odstąpieniu od zawartej z W. M. przedwstępnej umowy sprzedaży z uwagi na nieziszczenia się jednego z warunków umowy przyrzeczonej.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł , iż zgodnie z załączonymi do akt sprawy dokumentami strony zawarły dnia 3 lutego 2014r. przedwstępną umowę sprzedaży , natomiast w dniu 15 maja 2014r. właściciele nieruchomości złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy,co zostało stwierdzone w akcie notarialnym .Prawdziwość i treść tych dokumentów nie budzą wątpliwości pod względem formalnym , zostały sporządzone przez powołany do tego podmiot w ramach przysługujących mu kompetencji. Wobec wynikającego z nich odstąpienia od umowy przez jedną ze stron nastąpiło wygaśnięcie stosunku zobowiązaniowego, nie ma zatem podstaw do dokonania w księdze wieczystej wpisu roszczenia wnioskodawcy o zawarcie umowy przyrzeczonej. Z uwagi na treść art. 626 ze znaczką 8 § 2 k.p.c. w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego nie leży badanie materialnoprawnych przesłanek skuteczności odstąpienia od umowy .

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca.

Skarżący podniósł , iż w wyniku wykreślenia roszczenia strony wnioskującej o zawarcie umowy przyrzeczonej zachwiana zostanie pewność obrotu. Od zawarcia umowy przedwstępnej skarżącemu przysługuje roszczenie wskazane w przepisach kodeksu cywilnego, w tym o zawarcie przedmiotowej umowy , opisane w art. 394 k.c. Wykreślenie roszczenia na podstawie jednostronnego oświadczenia woli sprzedających powoduje , iż w przypadku uznania roszczeń wnioskodawcy przez sąd powszechny za zasadne , a tym samym bezskuteczności odstąpienia oraz sprzedaży w między czasie przedmiotowej nieruchomości przez uczestników postępowania spowoduje , że skarżącemu przysługiwać będą jedynie roszczenia odszkodowawcze.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od uczestników kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył , co następuje :

Apelacja nie jest zasadna.

Stosownie do powołanego przez Sąd I instancji przepisu art. 626 ze znaczką 8 § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis , sąd bada jedynie treść i formę wniosku , dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zostało wpisane w dniu 9 kwietnia 2014r. Wpis ten nastąpił na wniosek W. M. z dnia 3 kwietnia 2014r., w oparciu o przedwstępną umowę

sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dnia 3 lutego 2014r. Zgodnie z § 3 umowy zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpić miało najpóźniej do dnia 15 marca 2014r.

W dniu 22 maja 2014r. do akt księgi wieczystej wpłynął wniosek A. R. (1) o wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej . Do wniosku załączone zostało oświadczenie właścicieli złożone w formie aktu notarialnego z dnia 15 maja 2014r. o odstąpieniu sprzedawców od umowy przedwstępnej. Wpisem z dnia 23 czerwca 2014r. roszczenie to zostało wykreślone. Odpis zawiadomienia o dokonaniu wpisu został doręczony skarżącemu w dniu 5 lipca 2014 r. (zwrotne potwierdzenie odbioru odpisu zawiadomienia o dokonanych wpisach –k. 191). Od wpisu tego nie wpłynął żaden środek zaskarżenia. W dniu 24 czerwca 2014r. W. M. złożył kolejny wniosek o wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 3 lutego 2014r. Wniosek ten został oddalony z uwagi na treść oświadczenia sprzedających z dnia 15 maja 2014r. o odstąpieniu od umowy przedwstępnej , które stanowiło podstawę wykreślenia uprzednio dokonanego wpisu .

Wbrew stanowisku skarżącego zaprezentowanemu w apelacji , niniejsze postępowanie dotyczy oceny zasadności oddalenia wniosku skarżącego o dokonanie wpisu z dnia 24 czerwca 2014 r., a nie – jak zdaje się wywodzić skarżący w apelacji - zasadności wykreślenia wpisu roszczenia dokonanego wpisem z dnia 23 czerwca 2014r. Od wpisu z dnia 23 czerwca 2014r. o wykreśleniu roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej skarżący nie wniósł środków zaskarżenia , wpis jest zatem prawomocny.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, w ocenie Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe. Skarżący nie przedstawił dokumentów , na podstawie których żądanie wpisu mogłoby być uznane za zasadne. Ujawnione w dziale III księgi wieczystej roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej w oparciu o umowę z dnia 3 lutego 2014r. zostało wykreślone prawomocnym wpisem z dnia 23 czerwca 2014r. Do ponownego wniosku o dokonanie wpisu roszczenia skarżący nie dołączył dokumentu , z którego wynikałoby , iż takie roszczenie powstało po dacie jego uprzedniego wykreślenia .

W tej sytuacji brak jest podstaw do uwzględnienia ponownego wniosku o dokonanie wpisu roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej , co zasadnie skutkowało jego oddaleniem.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.