

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia z dnia 22 maja 2017 r., w sprawie Dz.Kw.5873/17 Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek Developer (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w miejscowości G., oznaczonej jako działki nr (...) o łącznym obszarze 0,8319 ha. W dziale II jako właściciel wpisana jest T. G.. W dniu 5 grudnia 2016 roku zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, mocą której T. G. zobowiązała się sprzedać wnioskodawczyni działki nr (...). W myśl z art. 626⁸ k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Sąd rozpoznając wniosek bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zgodnie z przepisem art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Księgi wieczyste, zgodnie z przepisem art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, który obejmuje ogół praw rzeczowych do tej nieruchomości oraz podlegające ujawnieniu niektóre prawa osobiste i roszczenia. Wpisowi do księgi wieczystej podlegają zatem wszystkie prawa rzeczowe oraz - zgodnie z przepisem art. 16 ust. 1 powołanej wyżej ustawy prawa osobiste i roszczenia, o ile możliwość taką przewiduje przepis rangi ustawowej, który wprost winien zezwalać na ujawnienie w księdze wieczystej określonego prawa. Przykładowy katalog praw i roszczeń, które mogą zostać ujawnione w dziale III zawiera ust. 2 powołanego wyżej przepisu. Wykładnia gramatyczna i systemowa art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece prowadzą do powszechnie przyjmowanego wniosku, że wyszczególnienie w tym przepisie praw osobistych i roszczeń nie ma charakteru wyczerpującego, a te w nim wymienione mieszczą się w zakresie pojęciowym zwrotu "w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych" (art. 16 ust. 1 k.w.h.). W piśmiennictwie wyrażone zostało zapatrywanie, że za "wypadki" objęte tym przepisem uznać należy po pierwsze te, w których przepis wprost przewiduje dokonanie wpisu w księdze wieczystej, po drugie, gdy wyposaża dane prawo lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu, których cel jest zbieżny z założeniem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych. Wpis prawa lub roszczenia ma zabezpieczyć realizację zamierzonych zmian stanu prawnego nieruchomości, sygnalizując możliwość dokonania zmiany. Analiza wymienionych w art. 16 ust. 2 k.w.h. praw osobistych i roszczeń prowadzi do wniosku, że o dopuszczalności ujawnienia ich w księdze wieczystej decyduje treść odnosząca się do nieruchomości oraz rzeczywiste istnienie.

Przedmiotem wniosku w rozpoznawanej sprawie jest żądanie ujawnienia w księdze wieczystej jednego z roszczeń wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5 grudnia 2016 roku rep. A Nr 6566/2016. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 lipca 2005 roku I CK 28/05, notarialna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stwarza roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży (art. 390 § 2 k.c.) 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. Podlega ono ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie przytoczonego wcześniej art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. pierwsze ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pierwsze ze wskazanych wyżej roszczeń, czyli uprawnienie żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, nie ma charakteru rzeczowego i nie jest wymienione w art.16 ust.2. Brak jest również innego przepisu ustawowego, który zezwalałby na dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej tego rodzaju roszczenia.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 16 ust 1 i ust 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uznanie, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa własności nieruchomości nie podlega wpisowi w dziale III księgi wieczystej. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie wnioskowanego wpisu a ewentualnie o dokonanie wpisu w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej roszczenia o przeniesieniu własności spornej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja jest bezzasadna. Jak stanowi przepis art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124 , poz. 1361 z późn. zm.) w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia; w szczególności mogą być ujawniane: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia; roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych; roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników; roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności; wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1771); prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz.U. poz. 1370).

Ujawnienie "praw osobistych" i roszczeń jest możliwe tylko "w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych". Oznacza to, że jedynie "prawa osobiste" i roszczenia wskazane w ustawie (w różnorodnych ustawach) podlegają potencjalnemu ujawnieniu w księdze wieczystej. Niezbędne jest wyraźne wskazanie przez ustawodawcę praw osobistych (i roszczeń) podlegających potencjalnemu ujawnieniu w księdze wieczystej. Ujawnienie w księdze wieczystej "prawa osobistego" (roszczenia) bez ustawowego upoważnienia nie wywołuje właściwych skutków materialnoprawnych, a więc nie powoduje rozszerzenia skuteczności błędnie (bez podstawy) wpisanego prawa. W obowiązującym de lege lata stanie prawnym należy przestrzegać ustrojowej zasady funkcjonowania ksiąg wieczystych w celu ujawnienia stanu prawnego (prawnorzeczowego) nieruchomości oraz ujawnienia "praw osobistych" i roszczeń "w wypadkach wskazanych w przepisach ustawowych". Nie podlega dyskusji oczywista zasada ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych charakteryzujących stan prawny nieruchomości. Natomiast "dopuszczenie" do takiego ujawnienia "praw osobistych" wymaga odrębnego, wyraźnego upoważnienia ustawodawcy, w wypadkach przez niego ocenionych jako niezbędne, czy raczej jako przydatne; w żadnym razie nie da się uniknąć wymogu ich wskazania "w przepisach ustawowych". Obracamy się więc w kręgu zamkniętym praw rzeczowych (z ich katalogu) oraz "praw osobistych" i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej, wskazanych w ustawie. Ustawodawca zaczyna przepis art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece od zastrzeżenia, że w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. Następnie wskazuje zaś, jakie w szczególności "prawa osobiste" i roszczenia podlegają (potencjalnie) ujawnieniu w księdze wieczystej. Ewidentnie zatem ujęty w art. 16 ust. 2 k.w.h. katalog "praw osobistych" i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej ma charakter przykładowy i zawiera otwartą listę, w miarę potrzeb legislacyjnych uzupełnianą przez inne, odrębne przepisy ustawowe. W przepisie art. 16 ust. 2 k.w.h. wskazano określoną grupę (w liczbie trzech typów) roszczeń podlegających według upoważnienia tego przepisu potencjalnemu ujawnieniu w księdze wieczystej. W pierwszym rzędzie ustawodawca wymienia tutaj roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (pkt 2). W dalszej kolejności chodzi o roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników (pkt 3). Wreszcie wskazano tutaj również roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności (pkt 4). Również roszczenia przewidziane w odrębnych przepisach ustawowych podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. W pierwszym rzędzie trzeba tu odwołać się do dalszych przepisów k.w.h. Mianowicie, wobec funkcjonującego uprawnienia właściciela nieruchomości do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 1011–10111 k.w.h.), wypada zwrócić uwagę, że roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej (art. 101⁹ zd. 1 k.w.h.). Wychodząc poza regulację ustawy o księgach wieczystych i hipotece, trzeba przede wszystkim zwrócić uwagę na ujawnienie w księdze wieczystej roszczeń z zawartej umowy deweloperskiej. W tym zakresie obowiązuje norma, według której w księdze wieczystej ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę (art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Dz.U.2017.1468)Należy również mieć na uwadze regulację ustawy z dnia 24

czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892) pamiętając o ujawnieniu w księdze wieczystej płynącego z umowy zobowiązującej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 9 ust. 2 tej ustawy).

Trzeba zwrócić uwagę na legislacyjną konstrukcję umowy przedwstępnej i jej skutków prawnych. Zauważmy zatem, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna) powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 1 k.c.). Uregulowano także kwestię terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (w art. 389 § 2 k.c.). Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 zd. 1 k.c.). Jednakże, co istotniejsze, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Bez wątplenia z umowy przedwstępnej wynika bezpośrednio zawarte w jej treści, istniejące roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej; osobną kwestią jest termin zawarcia umowy przyrzeczonej jako termin wymagalności roszczenia. Oczywiście pamiętamy, że można dochodzić roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (w trybie procesowym) jedynie wówczas, gdy umowa przedwstępna "czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy"; mamy tu więc do czynienia z zastrzeżeniem formy szczególnej ad eventum. Z perspektywy wieczystoksięgowej istotne jest spostrzeżenie, że konstrukcja umowy przedwstępnej znajduje zastosowanie także w obrocie nieruchomościami; myślimy chociażby o przedwstępnej umowie sprzedaży, zamiany, darowizny itp. W takich przypadkach mamy na uwadze roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży (zamiany, darowizny itp.). Z kolei przyrzeczona umowa sprzedaży (zamiany, darowizny) jest zasadniczo umową zobowiązującą do przeniesienia własności, a z niej wynika roszczenie o przeniesienie własności. Trzeba tu jednak uwzględnić również normę art. 155 § 1 k.c., obowiązującą w szczególności w obrocie nieruchomościami, z jej modelem umowy zobowiązująco-rozporządzającej. Z umowy przedwstępnej wynika bezpośrednio roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Na drugim planie umowa przedwstępna, stosowana w obrocie nieruchomościami, skrywa roszczenie przyszłe o przeniesienie własności (w innej wersji przyszłe roszczenie o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego). Mamy bowiem na uwadze umowę przedwstępną, z której wynika roszczenie o zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Nie ma uzasadnienia do traktowania roszczenia o przeniesienie własności, skrywanego na razie w mechanizmie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako roszczenia już istniejącego.

Jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych mogą być ujawnione w księdze wieczystej "prawa osobiste" i roszczenia. Z tej zatem przyczyny nie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej "roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej". Nigdzie bowiem, ani w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, ani w Kodeksie cywilnym, nie zawarto normy prawnej zezwalającej na dokonywanie wpisu takich roszczeń. Niestety, w błędnej praktyce spotyka się tego rodzaju wpisy. Wystarczyłoby zaś, poprawnie, ujawniać w księdze wieczystej "przyszłe roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości" (o przeniesienie użytkowania wieczystego).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację. Jednocześnie na zasadzie przepisu art. 373 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy odrzucił apelację w części obejmującej żądanie ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o przeniesieniu własności nieruchomości. Jak bowiem stanowi przepis art. 383 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami.