

Sygn. akt V Ca 1491/18

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogusława Jarzomowicz-Łochańska

Sędziowie: SSO Beata Gutkowska

SSO Jan Bołonkowski (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2018 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

z udziałem M. Z. i T. D.

o wpis ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej nr (...)

na skutek apelacji T. D.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

z dnia 5 lutego 2018 r., sygn. akt Dz. (...); (...)

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

SSO Jan Bołonkowski SSO Bogusława Jarzomowicz-Łochańska SSO Beata Gutkowska

Sygn. akt V Ca 1491/18

UZASADNIENIE

W dniu 28 października 2017 r. referendarz w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z urzędu wpisał w dziale III księgi wieczystej nr (...) ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności ujawnionej w dziale II M. Z.. Jako podstawę wpisu wskazał postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie z dnia 21 września

2017 r. uchylające wcześniejsze postanowienie tego Sądu o przysądzeniu na rzecz M. Z. własności lokalu mieszkalnego objętego przedmiotową księgą wieczystą. Jako chwilę wpływu wyżej wymienionego postanowienia z dnia 21 września 2017 r. wskazano

w księdze wieczystej dzień 24 października 2017 r.

W dniu 20 października 2017 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa wpłynął złożony przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek

o wpisanie w księdze wieczystej nr (...) na rzecz T. D.:

w dziale III – roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz w dziale IV – hipoteki umownej tytułem zabezpieczenia roszczenia kupującego o zwrot zaliczki i zadatku.

Do wniosku załączono wypis aktu notarialnego sporządzonego w dniu 20 października 2017 r. w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej pomiędzy M. Z.

i T. D.. Na podstawie tego wniosku dokonano odpowiednich wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej w dniu 18 listopada 2017 r.

M. Z. i T. D. wnieśli skargi na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 28 października 2017 r. zarządzające wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zarzucili naruszenie art. 626⁶ § 1 k.p.c. przez to, że dokument będący podstawą wpisu ostrzeżenia został wymieniony w księdze wieczystej w nieprawidłowej kolejności, tj. przed wnioskiem o dokonanie wpisów na podstawie umowy przedwstępnej, który wpłynął do Sądu wcześniej.

Na skutek powyższych skarg Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie postanowieniem z dnia 5 lutego 2018 r. uchylił wpis dokonany na podstawie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego i dokonał wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z datą wszczęcia z urzędu postępowania o wpis ostrzeżenia na nowo zarejestrowany wniosek dz. (...), tj. z datą wpływu do Sądu pisma w dniu 5 października 2017 r.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wyjaśnił, że zaskarżony wpis należało uchylić, gdyż z jego treści wynika błędna data wpływu do Sądu pisma, na podstawie którego wszczęto postępowanie z urzędu o wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej. Z prezentaty opatrzonej podpisem pracownika Sądu wynika, że pismo to wpłynęło do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie w dniu 5 października 2017 r., a nie 24 października 2017 r. jak błędnie wskazano w księdze wieczystej.

Art. 626⁶ § 1 k.p.c. stanowi, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Wobec tego należy uznać, że pierwszym dokumentem, który wpłynął do Sądu, był odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie z dnia 21 września 2017 r., zaś później w dniu 20 października 2017 r. wpłynął

od notariusza wniosek o dokonanie wpisów na podstawie aktu notarialnego – umowy przedwstępnej sprzedaży. W konsekwencji kolejność wpisów w księdze wieczystej jest prawidłowa, a błędnie określono jedynie chwilę wpływu odpisu postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie z dnia 21 września 2017 r.

Z tych względów, wobec braku możliwości technicznej zmiany daty wpływu pisma w systemie elektronicznej księgi wieczystej, Sąd Rejonowy uchylił zaskarżony wpis referendarza sądowego jako dokonany nieprawidłowo z powodu wskazania błędnej daty wpływu pisma do Sądu, a następnie dokonał wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z prawidłową datą wpływu pisma do Sądu, tj. 5 października 2017 r.

T. D. zaskarżył apelacją powyższe postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 5 lutego 2018 r. Zarzucił naruszenie art. 5

w zw. z art. 2 w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podniósł,

że w dniu 20 października 2017 r., tj. w dacie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży

nie było w księdze wieczystej jakichkolwiek wzmianek lub wpisów, wobec czego skarżący był przekonany o rękojmi wiary publicznej i jawności formalnej księgi wieczystej, zaś błąd niedokonania stosownej wzmianki powoduje, że obecnie nie ma możliwości dokonania takiego wpisu z datą wsteczną, tym samym powodując naruszenie prawa skarżącego. Wniósł

o uchylenie zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu umowy przedwstępnej

z zachowaniem odpowiedniej kolejności chronologicznej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Uchylenie ostrzeżenia wpisanego przez referendarza sądowego w dniu 28 października 2017 r. i wpisanie nowego ostrzeżenia było zasadne ze względu na potrzebę skorygowania w elektronicznej księdze wieczystej błędnie określonej przez referendarza sądowego chwili wpływu odpisu postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie z dnia 21 września 2017 r., z którą to chwilą nastąpiło wszczęcie postępowania z urzędu o wpis ostrzeżenia.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzuczonego w apelacji naruszenia art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007, z późn. zm. - dalej u.k.w.h.). Po pierwsze, poza kognicją sądu wieczystoksięgowego pozostaje kwestia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (zob. postanowienia SN: z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00; z dnia 29 listopada 2005 r., III CK 285/05 nie publ.), ponieważ w postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być rozstrzygane jakiekolwiek spory, w których racje stron wynikają z innych przesłanek aniżeli wymienione w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Te inne przesłanki mogą być uwzględnione tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Po drugie, w art. 5 u.k.w.h. chodzi o niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Stanem prawnym ujawnionym w księdze jest stan wynikający z treści wpisanych do niej praw, nie jest natomiast ujawnieniem prawa wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Wpisane ostrzeżenie nie wyłącza automatycznie określonego w tym przepisie domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, 2014, s. 154 oraz powołane tam orzeczenia: postanowienie SN z 6 kwietnia 2011 r., I CSK 367/2010, uchwała SN z 7 lipca 2010 r., III CZP 45/2010). Domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych istnieje pomimo wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia i może być obalone wskutek uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Niezasadny jest również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 2 u.k.w.h. regulującego zasadę jawności ksiąg wieczystych.

Uchylenie ostrzeżenia wpisanego w dniu 28 października 2017 r. i wpisanie nowego ostrzeżenia w dniu 6 lutego 2018 r., tj. po zawarciu przez skarżącego umowy przedwstępnej, nie pogarsza sytuacji skarżącego. Jeżeli zaś chodzi o wsteczny skutek wpisu, należy zauważyć, że niezależnie od tego, kiedy wpis ostrzeżenia by nastąpił, z mocy art. 29 u.k.w.h. wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania. W niniejszej sprawie wszczęcie postępowania z urzędu nastąpiło w dniu wpłynięcia do sądu wieczystoksięgowego odpisu postanowienia uchylającego postanowienie o przysądzeniu własności, czyli w dniu

5 października 2017 r. Z mocy ustawy wpis ma moc wsteczną od tej daty niezależnie od tego, czy i kiedy wszczęcie postępowania z urzędu było wzmiankowane w księdze wieczystej. Ustawodawca ustanowił bowiem wsteczne skutki wpisu cofając je do chwili złożenia wniosku o wpis albo wszczęcia postępowania z urzędu (a nie chwili zamieszczenia wzmianki o wniosku albo wszczęciu postępowania).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Jan Bołonkowski SSO Bogusława Jaromłowicz-Łochańska SSO Beata Gutkowska