

Postanowienie z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00

Przepis art. 46 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) określa kognicję nie tylko sądu wieczystoksięgowego, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznaniu apelacji od wpisu.

Przewodniczący Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

Sędziowie SN: Mirosława Wysocka, Kazimierz Zawada

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku P.T.K. „C.”, spółka z o.o. w W. z udziałem Ryszarda S. i Grzegorza S. o wpis prawa własności i wykreślenie wpisu prawa użytkowania, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2001 r. kasacji uczestników postępowania od postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Kielcach z dnia 8 lipca 1998 r.

uchylił zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Końskich z dnia 15 stycznia 1998 r. i sprawę przekazał temu Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Końskich w dniu 15 stycznia 1998 r. dokonał w dziale drugim księgi wieczystej KW (...) wpisu przez wykreślenie Ryszarda S. i Grzegorza S., ujawnionych jako współwłaściciele po 1/2 części działki nr 1218/2 i wpisanie w ich miejsce P.T.K. „C.”, spółka z o.o. w W. Podstawą tych wpisów była oferta sprzedaży z dnia 12 września 1996 r. sporządzona w formie aktu notarialnego oraz oświadczenie o przyjęciu oferty z dnia 7 sierpnia 1997 r. sporządzone także w formie aktu notarialnego. Jednocześnie Sąd Rejonowy wykreślił w dziale trzecim księgi wieczystej nieodpłatne prawo użytkowania wyżej wymienionej działki, ustanowione do dnia 31 grudnia 1997 r. na rzecz P.T.K. „C.”, wskazując jako podstawę wpisu oświadczenie o przyjęciu oferty z dnia 7 sierpnia 1997 r.

Sąd Wojewódzki w Kielcach postanowieniem z dnia 8 lipca 1998 r. oddalił apelację uczestników postępowania i ustalił co następuje.

Ryszard S. i Grzegorz S. – współwłaściciele w częściach równych nieruchomości położonej w S., o powierzchni 12 ha 36 a, oznaczonej jako działka 1218, dla której w Sądzie Rejonowym w Końskich prowadzona jest księga wieczysta KW (...) – aktem notarialnym z dnia 12 września 1996 r. złożyli P.T.K. „C.”, spółce z o.o. ofertę sprzedaży, uzyskanej w wyniku podziału działki nr 1218/2 o powierzchni 9 arów za cenę 15 000 zł. Oferenci postanowili, że będą związani ofertą do dnia 30 grudnia 1997 r., przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszczają możliwość przedłużenia tego terminu. Cena sprzedaży została uiszczona w dniu złożenia oferty i oferenci pokwitowali jej odbiór. Jednocześnie Ryszard S. i Grzegorz S. oświadczyli, że ustanawiają na rzecz P.T.K. nieodpłatne prawo użytkowania działki nr 1218/2 do dnia 31 grudnia 1997 r., z możliwością przedłużenia terminu, z tym iż miało ono już być odpłatne. Wyrazili też zgodę na postawienie przez użytkownika słupa energii elektrycznej, przeprowadzenie linii elektrycznej oraz na wydanie pozwolenia na budowę terenowej stacji telefonii komórkowej. Wydanie przedmiotu użytkowania nastąpiło niezwłocznie i P.T.K. przystąpiła do realizacji inwestycji, którą ukończono w kilka miesięcy. W dniu 7 sierpnia 1997 r. Piotr K. – działający w imieniu i na rzecz P.T.K. – złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 15 000 zł i wniósł o dokonanie w założonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka 1218/2 księdze wieczystej KW (...) prawa własności na rzecz nabywcy i wykreślenie prawa użytkowania. O powyższej czynności powiadomił Grzegorza S. telefonicznie pracownik P.T.K. – Andrzej K.

Dokonując oceny tych ustaleń, Sąd Wojewódzki uznał, że w wyniku złożenia oferty i skutecznego – w świetle art. 66 § 1 i art. 70 § 1 k.c. – jej przyjęcia, doszło między stronami do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, a tym samym zaskarżone wpisy są zgodne z prawem. Sąd ten uznał także, że zawiadomienie oferenta i złożenie oświadczenia woli o przyjęciu oferty, może nastąpić przez każde zachowanie, które w sposób dostateczny wyraża wolę osoby dokonującej czynność.

Postanowienie Sądu Wojewódzkiego zaskarżyli kasacją uczestnicy postępowania. Jako podstawę kasacyjną wskazali na naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 66 § 1, art. 67 i 70 k.c. i wnieśli o

uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym określa art. 46 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej "u.k.w.h."), zgodnie którym zakres badania sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Użyte w art. 46 § 1 tej ustawy określenie „bada jedynie” podkreśla ograniczony charakter kognicji sądu rejonowego rozpoznającego sprawę z wniosku o wpis. Oznacza to, że sąd wieczystoksięgowy nie jest władny w tym postępowaniu rozstrzygać jakichkolwiek sporów, np. jak w niniejszej sprawie, czy i kiedy oferenci zostali zawiadomieni o przyjęciu oferty. Nie mógł tego uczynić ani sąd rejonowy, ani sąd apelacyjny, którego zakres kognicji jest w tych sprawach taki sam jak sądu rejonowego. Sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis lub odmowa wpisu przez sąd rejonowy pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Tę regułę naruszył w niniejszej sprawie Sąd drugiej instancji, przeprowadzając dowód z zeznań świadka na okoliczność, czy i kiedy oferenci zostali zawiadomieni o przyjęciu ich oferty przez wnioskodawcę.

Ta okoliczność ma podstawowe znaczenie. Jest poza dyskusją, że uprawniony przedstawiciel P.T.K. „C.” złożył – w formie aktu notarialnego – oświadczenie w dniu 7 sierpnia 1997 r. o przyjęciu oferty. Oświadczenie to, co jest także poza dyskusją, zostało złożone przed upływem terminu określonego w ofercie, tj. dnia 30 grudnia 1997 r. Należy wskazać, że w ofercie sprzedaży wyraźnie zastrzeżono, iż składający ją będą związani ofertą i będą oczekiwać na nią odpowiedzi do dnia 30 grudnia 1997 r. Jeśli zatem, co jest bezsporne, strony nie określiły daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, to zgodnie z art. 70 § 1 k.c. umowę uważa się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu. Oznacza to, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło dnia 7 sierpnia 1997 r., tj. w dacie złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o przyjęciu oferty. Jeśli tak, to rozpoznanie wniosku zawartego w § 7 oświadczenia z dnia 7 sierpnia 1997 r. odnośnie co do wpisania w księdze wieczystej prawa własności na rzecz P.T.K. i wykreślenia prawa użytkowania

wymagało, aby sąd wieczystoksięgowy dysponował dokumentem (czego wymaga art. 46 u.k.w.h.), stwierdzającym fakt zawiadomienia oferentów o przyjęciu oferty. Taki dokument nie został przedłożony, a zatem istniała przeszkoda do wpisu. Sąd Rejonowy powinien był zatem – stosownie do art. 48 ust. 2 u.k.w.h. – wyznaczyć wnioskodawcy odpowiedni termin do usunięcia tej przeszkody, a po bezskutecznym upływie terminu, odmówić dokonania wpisu.

Z tych względów, uznając kasację za usprawiedliwioną, uchylono zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je wpisy Sądu Rejonowego i sprawę przekazano Sądowi Rejonowemu w Końskich do ponownego rozpoznania (art. 393⁻¹³ k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 lipca 2000 r.).