

Sygn. akt I CSK 497/08

POSTANOWIENIE

Dnia 16 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku W. E. U.-G. i in. ,
przy uczestnictwie J. G.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 lipca 2009 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 12 czerwca 2008 r.,

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od J. G. na rzecz W. E. U.-
G. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2008 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika postępowania J. G. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 1 lutego 2008 r., którym utrzymany został w mocy dokonany przez referendarza sądowego wpis współwłasności do 3/12 części na rzecz „E.” Spółki z o.o. w W. w miejsce W. E. U.-G., K. J. G. i K. L. G. w dziale II księgi wieczystej Kw nr [...], prowadzonej dla nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działka nr 45 w obrębie 2-11-12, o powierzchni 13.631 m². Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że sąd wieczystoksięgowy nie jest władny w ramach przeprowadzanej oceny zasadności wniosku o wpis oraz podstaw jego dokonania rozstrzygać sporów o własność, a trybem właściwym do usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwo wytoczone na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 1124, poz. 1361 ze zm.; dalej – „u.k.w.h.”) Gdyby nawet przyjąć, że kognicją sądu wieczystoksięgowego objęte jest badanie ważności umowy stanowiącej podstawę wpisu, to uzasadnieniem odmowy dokonania wpisu mogłaby być wyłącznie nieważność o charakterze bezwzględnym. Tymczasem treść art. 166 § 1 w zw. z art. 599 § 2 k.c. nie pozostawia wątpliwości co do tego, że zbycie udziału we współwłasności nieruchomości rolnej z pominięciem umożliwienia współwłaścicielom skorzystania z prawa pierwokupu nie skutkuje nieważnością umowy, jeżeli uprawnionym do pierwokupu nie jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. W tej sytuacji uprawnionemu do pierwokupu przysługuje jedynie roszczenie o naprawienie szkody jaką poniósł w wyniku zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży. Poza tym Sąd Okręgowy uznał, że wniosek o wpis nie zawierał braków formalnych w postaci braku dokumentów stanowiących podstawę wpisu i nie zachodziły żadne „urzędowe przeszkody” do dokonania wpisu. Wobec tego, że współwłaścicielem, któremu przysługiwało prawo pierwokupu, była osoba fizyczna, kwestia statusu rolnego nieruchomości pozostawała bez wpływu na ważność i skuteczność umowy zbycia udziałów.

Postanowienie wymienione na wstępie zaskarżył skargą kasacyjną uczestnik postępowania J. G. Podstawę skargi stanowi 1) naruszenie przepisu postępowania – art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że

stwierdzenie nieważności aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu znajduje się poza zasięgiem kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz że jedynie w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. możliwe jest wykazanie nieważności umowy będącej podstawą wpisu i 2) naruszenie prawa materialnego, t.j. art. 599 § 2 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że zbycie udziałów w nieruchomości z pominięciem umożliwienia współwłaścicielom skorzystania z prawa pierwokupu nie skutkuje nieważnością umowy, jeżeli uprawnionym do skorzystania z prawa pierwokupu nie jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjna wnioskodawczyni W. E. U.-G. wniosła o odmowę jej przyjęcia ewentualnie o oddalenie skargi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący stoi na stanowisku, że kwestionowany przez niego wpis w księdze wieczystej nie powinien być dokonany, albowiem jego podstawą jest nieważna umowa sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości. Nieważności umowy upatruje zaś w tym, że mimo iż na podstawie art. 166 § 1 k.c. przysługuje mu, jako współwłaścicielowi nieruchomości, prawo pierwokupu, sprzedaż dokonana została bezwarunkowo; w takim przypadku przepis art. 599 § 2 k.c. przewiduje nieważność umowy.

Rację ma skarżący zarzucając, że Sąd Okręgowy wadliwie przyjął, że w przypadku, gdy prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy współwłaścicielowi sprzedaż dokonana bezwarunkowo nie jest nieważna. Treść przepisu art. 599 § 2 k.c. jest jasna. Przepis ten wprost stanowi, że w powyższym przypadku sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Trafny jest także pogląd skarżącego, mający oparcie w orzeczeniach Sądu Najwyższego powołanych w skardze kasacyjnej, że sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest do materialnoprawnej analizy wniosku o wpis oraz dokumentów mających stanowić podstawę wpisu i obowiązany jest badać, czy mająca stanowić podstawę wpisu czynność prawna jest zgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi i w razie stwierdzenia braku podstawy do wpisu, w szczególności nieważności czynności prawnej mającej

stanowić podstawę wpisu, obowiązany jest odmówić dokonania wpisu. Nie świadczy to jednak o zasadności rozpoznawanej skargi kasacyjnej i nie uzasadnia jej uwzględnienia.

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c. Oznacza to w szczególności, że ocenę ważności czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu sąd dokonuje na podstawie wniosku o wpis, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Co się tyczy dokumentów dołączonych do wniosku, to decydujący jest dokument stwierdzający dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu. Jeżeli treść i forma tego dokumentu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem. Obowiązku tego nie uchylają zarzuty co do ważności czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu podnoszone przez uczestników postępowania o wpis. Sąd wieczystoksięgowy nie został wyposażony w instrumenty odpowiednie do ich wyjaśnienia i do sądu tego nie należy prowadzenie postępowania zmierzającego do rozstrzygnięcia o ich zasadności. Jeżeli nie wywołują one wątpliwości skutkujących uznaniem nieważności czynności prawnej na podstawie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej sąd nie może odmówić dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem. Nie zamyka to drogi do podważania w trybie procesu ważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu i domagania się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.).

Stosownie do art. 166 § 1 k.c. w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub w części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Wprawdzie umowa stanowiąca podstawę wpisu zaskarżonego przez uczestnika postępowania J. G. stwierdzała sprzedaż przez współwłaścicieli udziałów we współwłasności nieruchomości, która została uznana za nieruchomość rolną, ale Sąd Okręgowy nie miał podstawy do przyjęcia, że na nieruchomości tej prowadzone jest gospodarstwo rolne i że prowadzi je J. G. Okoliczność ta nie wynikała z materiału będącego przedmiotem

badania sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Wprost przeciwnie, w umowie sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości zawarte zostało oświadczenie sprzedawców, że na nieruchomości nie jest prowadzone gospodarstwo rolne, wobec czego stosownie do art. 166 § 1 k.c. J. G. nie przysługuje prawo pierwokupu. Zasluguje na podkreślenie, że notariusz sporządzający umowę dochował należytej staranności celem zapewnienia realizacji prawa pierwokupu przysługującego uprawnionym. Mając na uwadze art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.) sporządził bowiem umowę sprzedaży pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych i w ramach posiadanych możliwości upewnił się o nieprzysługiwaniu uczestnikowi postępowania J. G. prawa pierwokupu na podstawie art. 166 § 1 k.c. Treść umowy stanowiącej podstawę wpisu uzasadnia stanowisko sądu wieczystoksięgowego co do nieprzysługiwania uczestnikowi postępowania J. G. prawa pierwokupu, a co zatem idzie nie wskazuje na nieważność umowy dlatego, że zawarta została bezwarunkowo, z pominięciem prawa pierwokupu przysługującego współwłaścicielowi (art. 599 § 2 k.c.). Nieważność umowy z tego powodu nie wynika też z treści wniosku o wpis ani z treści księgi wieczystej. Do wniosku o wpis nie zostały dołączone inne dokumenty, które mogłyby uzasadniać wątpliwość co do ważności umowy stanowiącej podstawę wpisu.

Z przytoczonych względów, mimo błędnego uzasadnienia, zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, wobec czego skarga kasacyjna podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy postanowił stosownie do art. 108 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i art. 520 § 2 k.p.c. oraz § 13 ust 4 pkt 2 w zw. z § 8 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

md