

Sygn. akt I CSK 2505/22

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba

w sprawie z wniosku L. S.
z udziałem E. K. i M. K.
o wpis do księgi wieczystej,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 września 2022 r.,
na skutek skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w Katowicach
z dnia 30 sierpnia 2021 r., sygn. akt III Ca 1283/20,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił apelację wnioskodawcy L. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Pszczynie z dnia 29 września 2020 r., którym oddalony został jego wniosek o dokonanie w dziale III księgi wieczystej nr [...] wpisu uzupełniającego treść służebności drogowej przez dopisanie po słowach: „na rzecz każdorazowego właściciela, użytkownika wieczystego lub posiadacza działki nr [...]” zdań: „Przejazd do dalszej części podzielonej posesji pozostanie stale otwarty, odbywał się będzie po równej, utwardzonej nawierzchni i umożliwi przejazd każdego rodzaju pojazdem, w gestii kupującego jest dbanie, by taki przejazd był zawsze możliwy” na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2008 r. w formie aktu notarialnego (wypis) -

Rep. A nr [...] wraz z kserokopią przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w P. z dnia 10 października 2007 r. jako załącznikiem nr 1 do umowy sprzedaży.

U podstaw oddalenia wniosku i apelacji legło stwierdzenie, że wpis uzupełniający treść służebności drogowej może być dokonany po przedstawieniu przez wnioskodawcę oświadczenia właściciela nieruchomości, który to prawo ustanawia w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.). W rozpoznawanym przypadku podstawą wpisu miało być natomiast oświadczenie zawarte w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 10 października 2007 r. sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Nie zostało ono sporządzone w formie aktu notarialnego, jak tego wymaga art. 245 § 2 k.c. w zw. z art. 92 – 94 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2022 r., poz. 1799 – dalej: „Prawo o notariacie” lub „p.n.”), a oceny tej nie zmienia to, że stanowi ono załącznik do umowy sprzedaży. Dokument mający być podstawą wpisu został bowiem sporządzony przez strony, a notariusz poświadczył jedynie własnoręczność podpisów osób, które złożyły je w jego obecności. Wola stron w zakresie „włączenia” oświadczeń wiedzy lub woli zawartych w takim dokumencie do aktu notarialnego może zostać zrealizowana tylko przez zawarcie ich w treści aktu notarialnego, z zachowaniem wszystkich wymogów Prawa o notariacie.

W konsekwencji przyjął, że fakt załączenia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 10 października 2007 r. w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami do aktu notarialnego - umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2008 r.

(o czym mowa w § 2b umowy) oraz przez włączenie do tej umowy § 12.1., zgodnie z którym umowa sprzedaży została zawarta jako realizacja uprawnień i zobowiązań zawartych w przedwstępnej umowie sprzedaży, a postanowienia i zobowiązania w niej zawarte nadal wiążą strony w zakresie nie objętym przyrzeczoną umową sprzedaży, nie oznacza, że nastąpiło „rozciągnięcie” formy aktu notarialnego na postanowienia zawarte w załączniku i nie włączone wprost do umowy przyrzeczonej.

Ponadto, zważywszy na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, wpis do księgi wieczystej może być dokonany wyłącznie w oparciu o treść dokumentu załączonego do wniosku i stanowiącego podstawę

wpisu. Z treści tego dokumentu nie wynika natomiast by wolą stron umowy sprzedaży było ustanowienie służebności drogi koniecznej o treści wykraczającej poza oświadczenia złożone w treści aktu notarialnego (umowy sprzedaży).

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawcę.

Skarżący we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania powołał się na przesłankę z art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. Jego zdaniem w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne sprowadzające się do pytania „czy forma aktu notarialnego może obejmować także załącznik do aktu notarialnego, w przypadku, gdy w załączniku do aktu notarialnego znalazły się oświadczenia woli stron czynności prawnej objętej aktem notarialnym, a notariusz zastosował do załącznika tożsame wymogi jak dla aktu notarialnego - odczytując jego treść, parafując wspólnie ze stronami czynności, oraz łącząc z kartami oryginału aktu notarialnego?”

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym. Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie. Cel wymagania określonego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania.

W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że wskazanie przyczyny określonej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. nakłada na skarżącego obowiązek przedstawienia zagadnienia o charakterze abstrakcyjnym wraz z argumentami prowadzącymi do rozbieżnych ocen prawnych, wykazania, że nie zostało ono

rozstrzygnięte w dotychczasowym orzecznictwie, a wyjaśnienie go ma znaczenie nie tylko dla rozstrzygnięcia tej konkretnej sprawy, ale także innych podobnych spraw, przyczyniając się do rozwoju prawa. Zagadnienie nie może mieć charakteru kazuistycznego i służyć uzyskaniu przez skarżącego odpowiedzi odnośnie do kwalifikacji prawnej szczegółowych elementów podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11 i z 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151). Nie występuje w sprawie istotne zagadnienie prawne, jeżeli Sąd Najwyższy zajął już stanowisko w kwestii tego zagadnienia prawnego i wyraził swój pogląd we wcześniejszych orzeczeniach, a nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające zmianę tego poglądu (zob. m. in. postanowienia Sądu Najwyższego z 17 marca 2015r., I PK 4/15, niepubl., z 23 kwietnia 2015r., I CSK 691/14, niepubl., i z 12 grudnia 2008r., II PK 220/08, niepubl.).

Uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania nie przekonuje by – w okolicznościach sprawy - istniała potrzeba wypowiedzi Sądu Najwyższego w kwestii objętej sformułowanym w nim zagadnieniem prawnym.

Zgodnie z art. 245 § 2 k.c. w przypadku ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości albo prawie na nieruchomości, forma aktu notarialnego potrzebna jest tylko dla oświadczenia właściciela, który ustanawia takie prawo. Forma ta wymagana jest także dla oświadczenia zawierającego zobowiązanie właściciela do obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 12 maja 2000 r., V CKN 30/00, OSNC 2001, nr 9, poz. 125).

Ponadto nie budzi wątpliwości, że zachowanie formy aktu notarialnego polega na spisaniu przez notariusza oświadczeń woli stron. Akt notarialny powinien zawierać całą istotną dla danej czynności treść, a ponadto stwierdzenia, których potrzeba zamieszczenia w akcie wynika z przepisów albo woli stron (art. 92 p.n.). Nie jest dopuszczalne by treść aktu notarialnego była objęta załącznikiem.

Akt notarialny przed podpisaniem jest odczytywany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Na żądanie uczestników czynności powinny być odczytane także załączniki (art. 94 § 1 p.n.), co nie oznacza, że treść w nich

zawarta - w rozpoznawanym przypadku dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym - jest objęta formą aktu notarialnego. W przypadku takiego dokumentu kontrola notariusza - co do zasady - jest ograniczona wyłącznie do poświadczenia własnoręczności podpisu złożonego w jego obecności przez określoną osobę (zob. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 19 listopada 2010 r., III CZP 82/10, OSNC 2011, nr 6, poz.62).

Ustawa Prawo o notariacie wyraźnie odróżnia akt notarialny jako czynność notarialną od załącznika do aktu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 26 września 2008 r., V CSK 91/08, OSNC – ZD 2009, nr A, poz. 24). Załącznik nie stanowi integralnej części aktu, w zależności od swojego charakteru może mieć cechy dokumentu urzędowego lub prywatnego. Oceny tej nie zmienia odesłanie do załącznika zawarte w treści aktu, paraflowanie załącznika przez notariusza, a także połączenie go fizycznie z aktem notarialnym. Uprawnienie a czasami wręcz konieczność dołączenia do aktu notarialnego załączników, nie może być identyfikowana z objęciem ich formą aktu notarialnego.

Skarżący nie wykazał zatem, że w sprawie ujawniły się zagadnienia wykładnicze o problemowym czy precedensowym charakterze, których wyjaśnienie wymagałoby zaangażowania Sądu Najwyższego i sprzyjało rozwojowi prawa.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, nie znajdując też okoliczności, które w ramach przedsądu jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu.

[as]