

Sygn. akt II CSK 432/17

POSTANOWIENIE

Dnia 12 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M.M. i A.M.
przy uczestnictwie M.M. i "A"
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o wpis w księdze wieczystej własności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 12 kwietnia 2018 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 7 października 2016 r., sygn. akt II Ca [...] /16,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

M.M. i A.M. - we wniosku zawartym w akcie notarialnym, w którym M.M. złożył oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu - zażądali m.in. wpisania własności w udziale 21/72 części na ich rzecz jako wspólności ustawowej małżeńskiej w dziale II księgi wieczystej [...] , prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. oraz wykreślenie z działu III księgi roszczenia o przeniesienie tego udziału w prawie własności na rzecz „A” Spółki z o.o. w P.

Postanowieniem z 2 grudnia 2015 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w P. oddalił wniosek, gdyż uznał, że wnioskodawca - jako uprawniony z tytułu prawa pierwokupu - 26 września 2015 r. otrzymał zawiadomienie o zawartej 18 września 2015 r. pomiędzy M.M. jako zobowiązanym, a „A” Spółką z o.o. w P. warunkowej umowie sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości, której to prawo dotyczyło. Wówczas rozpoczął bieg miesięczny termin do skorzystania z przysługującego mu prawa. Przy wniosku o wpis nie przedstawił jednak dokumentu wykazującego, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zawarte w akcie notarialnym z 23 października 2015 r. doszło do zobowiązanego M.M. przed 26 października 2015 r.

Postanowieniem z 12 lutego 2016 r., wydanym po rozpoznaniu skargi wnioskodawców na orzeczenie referendarza sądowego, Sąd Rejonowy w P. oddalił wniosek o wpis własności.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dziale II księgi wieczystej nr [...] wpisany jest m. in. M.M. jako właściciel nieruchomości łącznie w udziale 21/72. W dziale III księgi ujawniono, że „prawo pierwokupu niniejszej nieruchomości należącej do A.M. przysługuje współwłaścicielowi W.M. synowi J. i S., prawo pierwokupu niniejszej nieruchomości należącej do W.M. przysługuje współwłaścicielowi A.M. synowi J. i S.” oraz „roszczenie o przeniesienie udziału wynoszącego 21/72 części w prawie własności nieruchomości na rzecz „A” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”. Prawo pierwokupu udziału należącego do M.M. przysługuje M.M. jako spadkobiercy W.M. i A.M.

16 września 2015 r. pomiędzy M.M. a Spółką „A” została zawarta notarialna

umowa sprzedaży udziału w wysokości 21/72 pod warunkiem, że następcy prawni W.M., dziedziczący również służące mu prawo pierwokupu, nie wykonają tego prawa w stosunku do udziału sprzedawanego przez M.M., będącego następcą prawnym A.M.

Wnioskodawca odebrał zawiadomienie o umowie sprzedaży 26 września 2015 r. i tego dnia rozpoczął bieg miesięczny termin do skorzystania z przysługującym mu umownego prawa pierwokupu (art. 598 § 2 k.c. w zw. z art. 111 § 1, art. 112 art. 115 k.c.). Wnioskodawca 23 października 2015 r. złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie, że udział w wysokości 21/72 należący do M.M. nabywa na warunkach określonych w warunkowej umowie sprzedaży do majątku wspólnego za zgodą żony A.M.

Zawiadomienie o wykonaniu prawa pierwokupu nazwane powtórny zostało odebrane przez M.M. 18 listopada 2015 r. Wątpliwości budzi skuteczność doręczenia mu pierwszego zawiadomienia o wykonaniu prawa pierwokupu, ponieważ było ono awizowane - według wnioskodawców - 26 października 2015 r. Zdaniem Sądu Rejonowego koperta złożona do akt księgi wieczystej w kopii notarialnie poświadczonej nie zawiera informacji, z których by wynikało, że przesyłka była awizowana prawidłowo (np. brak wskazania, gdzie pozostawiono awizo). Wydruki dotyczące śledzenia przesyłek pocztowych nie są dokumentami urzędowymi w rozumieniu art. 244, 245 i 250 k.p.c., wobec czego nie mogą stanowić dowodu, w oparciu o który sąd w postępowaniu o wpis mógłby poczynić ustalenia. W efekcie nie ma możliwości ustalenia daty, w której M.M. złożył oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu i stwierdzenia, czy dochował przy tym terminu z art. 598 § 2 k.c. Sąd zaakceptował stanowisko, że termin ten byłby dochowany, gdyby wnioskodawca przedstawił dokument wykazujący, iż korespondencja zawierająca jego oświadczenie była awizowana po raz pierwszy zanim upłynął ostatni dzień terminu do złożenia oświadczenia, bowiem dzień pierwszego awizowania wyznaczałby chwilę dojścia oświadczenia do drugiej strony w sposób pozwalający na zapoznanie się z jego treścią (art. 61 k.c.).

Postanowieniem z 7 października 2016 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego z 12 lutego 2016 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznaczony przez art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz regulujący podstawy wpisów art. 31 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 790, dalej: „u.k.w.h.”) nie pozwalały na uwzględnienie wniosku w oparciu o dokumenty załączone do niego oraz do skargi na orzeczenie referendarza.

Dołączona do skargi na orzeczenie referendarza notarialnie poświadczona kopia koperty, w której znajdowało się zawiadomienie oraz wypis aktu notarialnego z 23 października 2015 r. z oświadczeniem o wykonaniu prawa pierwokupu nie spełnia wymogów dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, o jakim mowa w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Istotą czynności polegającej na poświadczeniu własnoręczności podpisu jest bowiem złożenie w obecności notariusza na okazanym dokumencie podpisu przez osobę, której tożsamość notariusz ustalił. Uwierzytelnienie przez notariusza odbitki koperty, nawet jeżeli widnieje na niej adnotacja doręczyciela o dacie awizowania nie przeobraża jej w dokument z notarialnie poświadczonym podpisem. W sprawie nie ma zatem właściwego dowodu, z którego wynikałoby, kiedy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu dotarło do sprzedającego i czy nastąpiło to w miesięcznym terminie zawitym. Brak takiego dowodu stanowił wystarczającą podstawę oddalenia wniosku o wpis, bez potrzeby rozważania, w jakiej dacie dochodzi do złożenia oświadczenia woli w rozumieniu art. 61 § 1 k.c., gdy oświadczenie jest składane pocztą, a list jest awizowany i adresat go nie odbiera.

Sąd Okręgowy odesłał wnioskodawców do rozstrzygnięcia sporów o własność na drogę postępowania uregulowanego w art. 10 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 7 października 2016 r. wnioskodawcy zarzucili, że zostało ono wydane z naruszeniem: - art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. oraz w z art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie dowodu z pisma Poczty Polskiej S.A. Urząd Poczty W. 149 z 1 marca 2016 r., dotyczącego przesyłki poleconej zawierającej oświadczenie wnioskodawcy o wykonaniu prawa pierwokupu, a zaniechanie ustaleń, do których podstawę tworzyły te dokumenty prowadziło do naruszenia art. 598 § 2 k.c. w zw. z art. 61 § 1

k.c. przez ich niezastosowanie; - art. 328 § 2 w zw. z art. 361 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie ustosunkowania się do dowodów z dokumentów przedłożonych przez wnioskodawców; - art. 232 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i art. 385 k.p.c. oraz w zw. z art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że wnioskodawcy nie przedłożyli dokumentów wykazujących skuteczne wykonanie prawa pierwokupu, - art. 244 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie, iż przedłożone dokumenty w postaci potwierdzenia nadania przesyłki poleconej oraz koperty zawierającej tę przesyłkę poleconą ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, jak i pismo z Poczty Polskiej S.A. Urząd Pocztowy W. 149 z 1 marca 2016 r., dotyczące przesyłki poleconej są dokumentami urzędowymi w rozumieniu art. 244 k.p.c.; - art. 234 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. art. 17 ustawy z 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1113) przez nieuwzględnienie, iż potwierdzenie nadania przesyłki rejestrowanej wydane przez placówkę pocztową operatora wyznaczonego ma moc dokumentu urzędowego; - art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i uznanie, że dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej są dokumenty doręczenia przesyłki zawierającej zawiadomienie o wykonaniu prawa pierwokupu, podczas gdy dokument taki nie stanowi podstawy wpisu w księdze wieczystej, a jedynie wpływa na ocenę skuteczności wystąpienia zmiany stanu prawnego uzasadniającej wnioski o wpis w księdze wieczystej; - art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i uznanie, że zasada notarialnego poświadczenia podpisu na dokumencie, który ma stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej odnosi się również do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c.; - art. 598 § 2 k.c. w zw. z art. 61 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie.

Skarżący wniesli o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wprawdzie nie sposób jest odmówić słuszności zarzutowi skargi kasacyjnej, że w art. 17 prawa pocztowego istnieje podstawa do zakwalifikowania dowodu nadania przesyłki rejestrowanej jako dokumentu urzędowego, ale o wyniku

postępowania w sprawie zdecydowały przepisy określające wymagania stawiane wnioskowi o wpis do księgi wieczystej i wyznaczające zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Przepisami tym są - obowiązujące od 23 września 2001 r. - art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c.

Z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. wynika, że wpis dokonywany jest co do zasady na wniosek i w jego granicach, a rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ten ograniczony zakres kognicji oznacza, że sąd oceniając zasadność wniosku powinien czynić ustalenia na podstawie tych dokumentów, które dołączone zostały do wniosku oraz na podstawie treści księgi wieczystej w chwili jego złożenia (por. np. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). Nie jest dopuszczalne, gdyż przekracza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, dokonanie wpisu na podstawie innych, niedołączonych do wniosku dokumentów lub na podstawie takich środków dowodowych, o których nie wspomina powołany art. 626⁸ § 2 k.p.c. (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183 i z 13 marca 2014 r., I CSK 289/13, nieopubl.).

W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że po zmianie stanu prawnego wynikającej z uchylecia art. 48 u.k.w.h., wobec jednoznacznego brzmienia art. 626⁹ k.p.c., nie ma podstawy do wzywania wnioskodawcy do usunięcia przeszkody do wpisu i wniosek o wpis podlega oddaleniu, jeżeli na dokonanie wpisu nie pozwalają dołączone doń dokumenty i stan wpisów w księdze wieczystej istniejący w dacie złożenia wniosku (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 25 listopada 2011 r., V CSK 535/10, nieopubl., z 20 czerwca 2012 r., I CSK 220/12, Biul. SN 2012, nr 10, s. 12, z 16 grudnia 2016 r., I CSK 10/16, nieopubl.). Oddalenie wniosku o wpis z tego powodu, że był przedwczesny albo że nie zostały do niego dołączone dokumenty mogące stanowić podstawę wpisu nie pozbawia osoby powołującej się na przysługiwanie jej praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej możliwości złożenia ponownego, tym razem należycie udowodnionego wniosku o wpis. Jest to naturalna konsekwencja ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego do okoliczności faktycznych oraz stanu prawnego istniejącego w dacie złożenia wniosku, nie zaś w dacie jego rozpoznawania oraz do

tych środków dowodowych spośród potencjalnie możliwych do wykorzystania w postępowaniu wieczystoksięgowym, którymi wnioskodawca rzeczywiście próbował udowodnić zasadność zgłoszonego żądania.

Wnioskodawcy zmierzają do ujawnienia na ich rzecz prawa własności udziałów w nieruchomości, które mieli nabyć w związku z wykonaniem prawa pierwokupu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której prawo to dotyczy wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone zobowiązanemu w tej samej formie (art. 597 § 2 k.c.). Prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca od daty zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art. 598 § 2 k.c.). Polega to na złożeniu zobowiązanemu (sprzedającemu) jednostronnego, konstytutywnego oświadczenia woli, którego następstwem jest dojście do skutku między uprawnionym a zobowiązanym rozporządzającej umowy sprzedaży przedmiotu objętego prawem pierwokupu. Skutek rzeczowoprawny będący konsekwencją wykonania prawa pierwokupu następuje jednak nie momencie złożenia przez uprawnionego w formie aktu notarialnego stosownego oświadczenia, ale dopiero w chwili dojścia tego oświadczenia do zobowiązanego w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Ujawnieniu w księdze wieczystej podlegają skutki rzeczowoprawne wywołane przez skorzystanie z prawa pierwokupu, a nie samo złożenie oświadczenia o skorzystaniu z tego prawa.

W niniejszej sprawie wniosek o wpis do księgi wieczystej został zgłoszony przez wnioskodawców jednocześnie ze złożeniem przez wnioskodawcę w formie aktu notarialnego oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego mu prawa pierwokupu udziałów we własności nieruchomości, do sprzedaży których zmierzał uczestnik, to jest 23 października 2015 r. W dacie złożenia tego oświadczenia i wniosku o ujawnienie zmiany właściciela w księdze wieczystej nie powstały jednak jeszcze skutki rzeczowoprawne, które Sąd wieczystoksięgowy miałby ujawnić zgodnie z żądaniem wnioskodawców. Do wniosku z 23 października 2015 r. o wpis prawa na ich rzecz wnioskodawcy dołączyli siłą rzeczy tylko dowód wykazujący, że w tej dacie wnioskodawca pod nieobecność uczestnika złożył oświadczenie, iż korzysta z prawa pierwokupu. Nie dołączyli jednak do niego dowodu,

że oświadczenie to doszło do zobowiązanego w sposób umożliwiający zapoznanie się z nim. Zdarzenie opisane i wykazane dokumentami we wniosku z 23 października 2015 r. nie powoduje jednak takich zmian w stosunkach rzeczowoprawnych, które podlegałyby ujawnieniu w księgach wieczystych. Do zmian tych - jak twierdzą sami wnioskodawcy – doszło 26 października 2015 r., w momencie gdy oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu zostało awizowane uczestnikowi. Ta okoliczność była i pozostaje wystarczająca dla oddalenia wniosku ze względu na stan rzeczy istniejący w dacie jego złożenia. Bezzasadnie zatem wnioskodawcy zarzucają Sądowi Okręgowemu, że ten nie prowadził w sprawie dowodów na podstawie dokumentów, które składali w toku postępowania, w miarę, jak je uzyskiwali. Dokumenty te mogłyby uzasadnić złożenie kolejnego wniosku o wpis, gdy wystąpiły już skutki rzeczowoprawne podlegające wykazaniu przy ich użyciu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

jw

a.ł.