

POSTANOWIENIE

29 października 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Łochowski (przewodniczący)

SSN Agnieszka Góra-Błaszczkowska (sprawozdawca)

SSN Maciej Kowalski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 29 października 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P.R.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 16 czerwca 2021 r., III Ca 1128/20,

w sprawie z wniosku E.R.

z udziałem Ż.S. i P.R.

o wpis w księdze wieczystej,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Marcin Łochowski

Maciej Kowalski

(r.n.)

UZASADNIENIE

Wnioskodawca E.R. wniósł o wpis prawa własności w księdze
wieczystej. Postanowieniem z 23 marca 2020 r. referendarz sądowy w Sądzie
Rejonowym w Malborku oddalił ten wniosek. W wyniku złożonej skargi, Sąd
Rejonowy w Malborku oddalił wniosek postanowieniem z 10 września 2020 r.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy powołał art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd rozpoznając wniosek o wpis dokonuje go jedynie na wniosek i w jego granicach. Przedmiotem badania sądu jest treść i forma wniosku, dołączone do niego dokumenty oraz treść księgi wieczystej. *Prima facie* wniosek w sprawie spełnia wszystkie wymogi formalne (art. 66 k.c.). Jednakże na przeszkodzie jego uwzględnienia stoi fakt nie dotarcia do darczyńcy – uczestniczki P.R. – oświadczenia wnioskodawcy i uczestniczki Ź.S.-R. o przyjęciu darowizny. Zgodnie z art. 70 § 1 k.c. w razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu, a jeżeli dojście do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane – w chwili przystąpienia przez drugą stronę do wykonania umowy.

Zdaniem Sądu Rejonowego, zawarcie umowy między nieobecnymi wymaga złożenia zgodnych oświadczeń woli przez strony. W razie zastosowania trybu ofertowego oznacza to, że umowa dochodzi do skutku wówczas, gdy każda ze stron złoży swoje oświadczenie woli drugiej stronie w taki sposób, by mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 i 2 k.c.). W oświadczeniu P.R. brakuje dokładnego określenia chwili zawarcia umowy darowizny oraz jasnego sformułowania, że dojście do niej oświadczenia rodziców o przyjęciu oferty nie jest wymagane. Zdaniem Sądu Rejonowego, okoliczności te przesądzają o konieczności przynajmniej dojścia do oferentki oświadczenia rodziców o przyjęciu darowizny.

Referendarz sądowy w toku postępowania a także i Sąd przed rozpoznaniem skargi próbował doręczyć uczestniczce na wszystkie ustalone adresy pismo z treścią oświadczenia rodziców. Żadne z tych pism nie zostało przez nią podjęte. Także sami zainteresowani podjęli taką próbę, jednak bez powodzenia (brak dowodu doręczenia w aktach). Sąd Rejonowy podsumował, że dopiero po dojściu do uczestniczki oświadczenia o przyjęciu darowizny możliwe będzie dalsze rozporządzanie nieruchomością przez wnioskodawcę i uczestniczkę Ź.S.-R., w tym przekazanie udziału przez nią wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowieniem z 16 czerwca 2021 r. na skutek apelacji wnioskodawcy zmienił zaskarżone postanowienie i nakazał Sądowi Rejonowemu w Malborku wpisanie prawa własności na rzecz wnioskodawcy E.R.

W uzasadnieniu podkreślił, że apelacja zasługiwała na uwzględnienie, gdyż aktem notarialnym z 28 kwietnia 2011 r. uczestniczka M.R. złożyła ofertę darowizny nieruchomości swoim rodzicom Ż.S.-R. i E.R. do ich majątku wspólnego, oświadczając jednocześnie, że niniejsza oferta wiąże ją w terminie do 31 grudnia 2026 r. Następnie aktem notarialnym z 31 grudnia 2019 r. uczestnicy E.R. i Ż.E.S.-R. przyjęli bez zastrzeżeń ofertę zawarcia umowy darowizny nieruchomości. Jednocześnie uczestnicy wskazali, że 8 sierpnia 2019 r. ponownie zawarli związek małżeński i łączą ich małżeński ustrój wspólności majątkowej.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z Sądem Rejonowym, iż dopiero dojście do oferentki oświadczenia rodziców o przyjęciu oferty darowizny jest warunkiem koniecznym do zawarcia umowy darowizny. Zbędne jest po stronie oferenta otrzymanie jakiegokolwiek oświadczenia woli, aby umowa darowizny doszła do skutku. Oblaci przyjęli ofertę przed upływem terminu jej obowiązywania, wyraźnie wskazanym w ofercie darowizny z 28 kwietnia 2011 r., bez zastrzeżeń, sporządzając na tę okoliczność akt notarialny, nadto łączą ich małżeńska wspólność majątkowa, zatem nie istniały przeszkody do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem. Umowa darowizny doszła bowiem do skutku w chwili przyjęcia oferty.

Skargę kasacyjną od tego postanowienia wniosła P.R., wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w innym składzie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła rażące naruszenie prawa materialnego, tj. art. 70 § 1 w zw. z art. 61 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że w okolicznościach sprawy do zawarcia umowy pomiędzy nią a wnioskodawcą oraz uczestniczką Ż.S.-R. doszło już z chwilą złożenia przez nich w formie aktu notarialnego z 31 grudnia 2019 r. oświadczenia o przyjęciu oferty zawarcia umowy darowizny, złożonej przez skarżącą aktem notarialnym z 28

kwietnia 2011 r., a nie z chwilą doręczenia skarżącej (oferentowi) oświadczenia oblatów o przyjęciu oferty.

W odpowiedzi na skargę E.R. wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od skarżącej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Sprawa dotyczyła wpisu w księdze wieczystej. Kognicję sądu wieczystoksięgowego reguluje art. 626⁸ k.p.c. Zgodnie z jego § 1, wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Stosownie do § 2, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Powołany przepis określa kognicję sądu wieczystoksięgowego, całkowicie odmienną niż kognicja sądu orzekającego w innych postępowaniach, w szczególności w procesie. Artykuł 626⁸ § 2 k.p.c. reguluje zakres materiału dowodowego stanowiącego podstawę orzekania. Sąd wieczystoksięgowy ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty i tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów. Innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest bowiem powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów.

W myśl postanowienia Sądu Najwyższego z 11 marca 2015 r., II CSK 281/14, w postępowaniu o wpis wyłączone jest zarówno badanie przez sąd innych dokumentów niż dołączone do wniosku, jak i okoliczności, które nie wynikają z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby stanowić podstawę wpisu.

W postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd dokonuje wpisu lub oddala wniosek o jego dokonanie, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania (art. 626⁹ k.p.c.). Kognicja sądu wieczystoksięgowego, określona w art.

626⁸ § 2 k.p.c., dotyczy także postępowania w przedmiocie rozpoznania apelacji od wpisu.

Oddalenie wniosku o wpis nie zamyka 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 na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (postanowienie SN z 5 stycznia 2011 r., III CSK 84/10).

Zarzuty skargi dotyczyły naruszenia art. 70 § 1 k.c. w zw. z art. 61 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż w okolicznościach sprawy do zawarcia umowy pomiędzy skarżącą a wnioskodawcą oraz uczestniczką Ź.S.-R. doszło już z chwilą złożenia przez nich w formie aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2019 r. oświadczenia o przyjęciu oferty zawarcia umowy darowizny, złożonej przez Skarżącą aktem notarialnym z dnia 28 kwietnia 2011 r., a nie z chwilą doręczenia Skarżącej oświadczenia oblata o przyjęciu oferty.

Art. 70 § 1 k.c. stanowi, że w razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu, a jeżeli dojście do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane - w chwili przystąpienia przez drugą stronę do wykonania umowy. Przepis art. 61 § 1 k.c. stanowi, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.

Sąd drugiej instancji, zmieniając orzeczenie sądu pierwszej instancji, dokonał zbyt daleko idących wniosków z budzącego wątpliwości stanu faktycznego i prawnego sprawy. Z tego punktu widzenia trafnie zarzucono w skardze, że nie wiadomo na jakiej podstawie sąd drugiej instancji uznał, iż do zawarcia umowy nie było konieczne dojście do adresata oświadczenia o przyjęciu oferty, nie wskazał także, jak rozumie pojęcie chwili zawarcia umowy.

Jest to o tyle istotne, że sąd pierwszej instancji powołując się na art. 61 § 1 i 2 k.c. podkreślił, że w wypadku umowy między nieobecnymi zawarcie umowy

wymaga złożenia zgodnych oświadczeń woli przez strony. W razie zastosowania trybu ofertowego oznacza to, że umowa dochodzi do skutku wówczas, gdy każda ze stron złoży swoje oświadczenie woli drugiej stronie w taki sposób, by mogła zapoznać się z jego treścią.

Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji, w oświadczeniu P.R. brakuje dokładnego określenia chwili zawarcia umowy darowizny lub jasnego sformułowania, że dojście do niej oświadczenia rodziców o przyjęciu oferty nie jest wymagane. Oświadczenie to zawiera sprzeczności, zostało sporządzone niespełna miesiąc po zawarciu przez strony umowy darowizny, mocą której P.R. stała się właścicielką nieruchomości. Referendarz sądowy a następnie Sąd pierwszej instancji przed rozpoznaniem sprawy próbowali doręczyć uczestnicze na wszystkie ustalone adresy pismo z treścią oświadczenia rodziców, jednak żadne z tych pism nie zostało przez nią podjęte. Także sami zainteresowani podjęli bezskuteczną próbę doręczenia oświadczenia P.R., co jest o tyle zaskakujące w stanie faktycznym sprawy, że jest ona córką wnioskodawcy i uczestniczki, więc miejsce jej pobytu powinno być im znane, a dokonane nań doręczenie- skuteczne.

W opisanym stanie faktycznym i prawnym trafny jest zarzut skargi kasacyjnej, że przepis art. 70 § 1 k.c. znajduje zastosowanie we wszystkich stanach faktycznych, w których strony takiej umowy nie przesądziły wyrażnie i wprost chwili, z którą wiążą początek skuteczności umowy. Skoro więc oświadczenie woli skarżącej, stanowiące ofertę zawarcia umowy darowizny nie zawierało żadnego postanowienia, odnoszącego się do chwili zawarcia umowy, zastosowanie znajduje art. 70 § 1 k.c. w zw. z art. 61 § 1 k.c.

Brak wykazania przez wnioskodawcę, że oświadczenie o przyjęciu oferty zawarcia umowy darowizny doszło do skarżącej, spowodował konieczność przyjęcia, że umowa darowizny nie wywołała skutku prawnego, a własność nieruchomości nie przeszła na wnioskodawcę i uczestniczkę. Zatem błędnie sąd drugiej instancji uznał, że wniosek o wpis w księdze wieczystej powinien zostać uwzględniony. Z tej przyczyny zaskarżone postanowienie należało uchylić i orzec jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art.13 § 2 k.p.c.

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Marcin Łochowski

Maciej Kowalski

(P.H.)

[f.n]