

Sygn. akt II CSKP 239/22

POSTANOWIENIE

Dnia 16 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

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 oraz wykreślenie roszczenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 16 marca 2022 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 27 czerwca 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

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

UZASADNIENIE

M. M. i A. M. we wniosku zawartym w akcie notarialnym, w którym
wnioskodawca złożył oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, domagali się

między innymi wpisania własności w udziale 21/72 części na ich rzecz na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej w dziale II księgi wieczystej (...) (dalej: „Księga wieczysta”) 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 ograniczoną odpowiedzialnością w P. (dalej: „A.”).

Postanowieniem z dnia 2 grudnia 2015 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w P. oddalił wniosek, uznając, 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. warunkowej umowie sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości, której to prawo dotyczyło. Przy wniosku o wpis nie przedstawił jednak dokumentu wykazującego, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zawarte w akcie notarialnym z dnia 23 października 2015 r. doszło do zobowiązanego M. M. przed 26 października 2015 r., kiedy upływał miesięczny termin do skorzystania z przysługującego mu prawa.

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

Ustalił, że w dziale II Księgi wieczystej wpisany jest między innymi M. M. jako właściciel nieruchomości łącznie w udziale 21/72. W dziale III tej księgi ujawniono natomiast: prawo pierwokupu nieruchomości należącej do A. M. przysługujące współwłaścicielowi W. M., prawo pierwokupu nieruchomości należącej do W. M. przysługujące współwłaścicielowi A. M. oraz roszczenie o przeniesienie udziału wynoszącego 21/72 części w prawie własności nieruchomości na rzecz A..

16 września 2015 r. pomiędzy M. M. a 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..

Prawo pierwokupu udziału należącego do M. M. przysługuje M. M. jako spadkobiercy W. M. i 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 i art. 115 k.c.). 23 października 2015 r. złożył natomiast 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.

Stwierdził, że wątpliwości budzi skuteczność doręczenia M. M. pierwszego zawiadomienia o wykonaniu prawa pierwokupu, ponieważ było ono awizowane. Koperta złożona do akt księgi wieczystej w kopii notarialnie poświadczonej nie zawiera informacji, z których by wynikało, że przesyłka była awizowana prawidłowo, a wydruki dotyczące śledzenia przesyłek pocztowych nie są dokumentami urzędowymi, 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 Rejonowy 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 dnia 7 października 2016 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawców od tego postanowienia.

Zdaniem tego Sądu, zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznaczony przez art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz regulujący podstawy wpisów art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 2204, ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”) nie pozwalały na uwzględnienie wniosku

w oparciu o przedstawione w postępowaniu wieczystoksięgowym dokumenty. Notarialnie poświadczona kopia koperty, w której znajdowało się zawiadomienie oraz wypis aktu notarialnego z oświadczeniem o wykonaniu prawa pierwokupu nie spełnia wymogów dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym. 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.

Orzekając na skutek skargi kasacyjnej wnioskodawców Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2018 r. oddalił skargę od postanowienia Sądu Okręgowego w P. z dnia 7 października 2016 r.

Stwierdził, że art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1041 - dalej: „Prawo pocztowe” lub „Pr. p.”) stanowi podstawę do zakwalifikowania dowodu nadania przesyłki rejestrowanej jako dokumentu urzędowego. O oddaleniu skargi kasacyjnej zadecydowały jednak przepisy określające wymagania stawiane wnioskowi o wpis do księgi wieczystej i wyznaczające zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd oceniając zasadność wniosku powinien bowiem czynić ustalenia wyłącznie na podstawie tych dokumentów, które dołączone zostały do wniosku, oraz na podstawie treści księgi wieczystej w chwili jego złożenia. Podkreślił, że 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.

Wskazał, że ujawnieniu w księdze wieczystej podlegają skutki rzeczowoprawne wywołane przez skorzystanie z prawa pierwokupu, a nie samo złożenie oświadczenia o skorzystaniu z tego prawa (art. 61 § 1 k.c.). Wniosek o wpis został jednak zgłoszony 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 rzeczowe, które Sąd wieczystoksięgowy miałby ujawnić zgodnie z żądaniem wnioskodawców. Do wniosku z dnia 23 października 2015 r. o wpis prawa na ich rzecz wnioskodawcy dołączyli 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 dnia 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. Zaznaczył, że wnioskodawcy bezzasadnie 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.

Po oddaleniu przez Sąd Najwyższy - z przytoczonych wyżej względów - skargi kasacyjnej, wnioskodawcy wystąpili ponownie z tożsamym wnioskiem. Jako podstawę wniosku powołali dokumenty znajdujące się już w aktach księgi wieczystej: oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, a także nieuwzględnione ostatecznie przy rozpoznaniu pierwotnego wniosku, kopertę i zwrotne potwierdzenie odbioru przesyłki rejestrowanej nr (...).

Postanowieniem z dnia 2 stycznia 2019 r., referendarz sądowy oddalił wniosek stwierdzając, że M. M. złożył wprawdzie we właściwej formie oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu, ale wnioskodawcy nie wykazali, by dotarło ono w terminie do M. M. w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Stwierdził, że z dowodu nadania, koperty i zwrotnego potwierdzenia odbioru wynika, że przesyłka była awizowana po raz pierwszy 26 października 2015 r. Zgodnie z § 26 ust. 1 i 2 Regulaminu świadczenia usług powszechnych P. S.A. (dalej:

„Regulamin”), w razie niezgłoszenia się adresata lub innych uprawnionych osób po odbiór przesyłki rejestrowanej następnego dnia po upływie siedmiodniowego terminu do odbioru wskazanego w pierwszym zawiadomieniu, powtórnie zawiadamia się adresata o możliwości odbioru przesyłki. W przypadku nieodebrania przesyłki po uprzednim dwukrotnym awizowaniu, następuje jej zwrot do nadawcy w terminie czternastu dni, licząc od dnia następnego po pozostawieniu pierwszego zawiadomienia, wraz z formularzem potwierdzenia odbioru. Odpowiednia adnotacja o podwójnym awizo czyniona jest na kopercie lub na potwierdzeniu odbioru. W sprawie nie przedłożono jednak dokumentu urzędowego, z którego wynikałoby, że skutecznie awizowano przesyłkę zawierającą oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, nie ma bowiem jakiegokolwiek adnotacji o ponownej próbie doręczenia przesyłki po siedmiu dniach od pierwszego awizo, licząc od dnia 26 października 2015 r.

Na skutek skargi wnioskodawców na orzeczenie referendarza sądowego w dniu 26 lutego 2019 r. Sąd Rejonowy w całości uwzględnił wniosek i wpisał na rzecz wnioskodawców udział we współwłasności nieruchomości w wysokości 21/72 części na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej (w miejsce M. J. M.) oraz wykreślił z księgi wieczystej roszczenie uczestniczki o przeniesienie na jej rzecz powyższego udziału na podstawie warunkowej umowy sprzedaży.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w P., orzekając na skutek apelacji A. zmienił zaskarżony wpis w ten sposób, że uchylił go w całości i wniosek o dokonanie wpisu oddalił.

Stwierdził, że uwzględnienie wniosku było warunkowane wykazaniem dokumentami sporządzonymi we właściwej formie (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.), że doszło do wykonania prawa pierwokupu w terminie do dnia 26 października 2015 r., a oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu najpóźniej w tym dniu dotarło do sprzedającego (zobowiązanego).

Wskazał, że dowód nadania przesyłki rejestrowanej stanowi dokument urzędowy (art. 17 Pr.p. w związku z art. 244 § 1 k.p.c.). Nie jest on wprawdzie dowodem doręczenia przesyłki adresatowi, stanowi jednak dowód *prima facie*, który stwarza domniemanie doręczenia, które obalić może adresat wykazując,

że nie miał możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia nadanego przesyłką rejestrowaną.

W okolicznościach sprawy należało jednak wykazać nie tylko to, że oświadczenie wysłane listem poleconym dotarło do sprzedającego, ale również - że nastąpiło to najpóźniej 26 października 2015 r. Potwierdzenie nadania przesyłki rejestrowanej, można traktować, jako dowód, że dotarła ona do adresata, ale wyłącznie w terminie 14 dni wynikającym z Regulaminu, skoro niewykonaniem usługi powszechnej jest doręczenie przesyłki rejestrowanej lub zawiadomienia o próbie jej doręczenia po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia (§ 38 ust. 1 pkt 2 Regulaminu). Nie można natomiast wyprowadzić z tego dokumentu domniemania doręczenia w krótszym terminie. W konsekwencji na podstawie potwierdzenia nadania listem poleconym w dniu 23 października 2015 r. oświadczenia wnioskodawców o wykonaniu prawa pierwokupu można przyjąć domniemanie, że pismo to dotarło do adresata, natomiast nie sposób przyjąć domniemania, że dotarło do niego najpóźniej 26 października 2015 r., a więc z zachowaniem terminu.

Stwierdził także, że powyższe rozważania byłyby istotne dla rozpoznania sprawy, gdyby wraz z wnioskiem o wpis wnioskodawcy przedłożyli potwierdzenie nadania listu poleconego z dnia 23 października 2015 r., czego jednak nie uczynili.

Koperta i zwrotne potwierdzenie odbioru nie mogą być natomiast podstawą wpisu, gdyż nie są dokumentami urzędowymi ani dokumentami z podpisem notarialnie poświadczonym. Istotą czynności polegającej na poświadczeniu własnoręczności podpisu jest bowiem złożenie w obecności notariusza na okazanym dokumencie podpisu przez osobę, której tożsamość ustalił. Uwierzytelnienie przez notariusza odбитki koperty czy zwrotnego potwierdzenia odbioru, nawet jeżeli widnieje na nich adnotacja doręczyciela o dacie awizowania, nie przeobraża tych dokumentów w dokumenty z notarialnie poświadczonym podpisem.

W konsekwencji uznał, że w sprawie nie ma dowodu, z którego wynikałoby, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu dotarło do sprzedającego z zachowaniem miesięcznego terminu zawitego. Brak takiego dowodu stanowił -

w ocenie Sądu Okręgowego - 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 jest ono składane pocztą, a list polecony jest awizowany i adresat go nie odbiera.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego: art. 244 § 1 i 252 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez błędne uznanie, iż znajdujące się w aktach księgi wieczystej dokumenty, wskazane jako podstawa wpisu w postaci koperty z adnotacjami pocztowymi wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru przesyłki poleconej, na której widnieje adnotacja doręczyciela o jej awizowaniu po raz pierwszy w dniu 26 października 2015 r., nie stanowią dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244§ 1 k.p.c.,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez ich błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej są dokumenty doręczenia przesyłki zawierającej zawiadomienie o wykonaniu prawa pierwokupu, w sytuacji gdy dokument taki nie stanowi sam w sobie podstawy wpisu, a jedynie wpływa na ocenę skuteczności wystąpienia zmiany stanu prawnego uzasadniającej wniosek o wpis; art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez ich błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że zasada notarialnego poświadczenia podpisu na dokumencie, który ma stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, odnosi się również do koperty z adnotacjami pocztowymi wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, zawierającej przesyłkę poleconą (tj. zawiadomienie o wykonaniu prawa pierwokupu), podczas gdy dokumenty te (przyjmując, że nie mają one statusu urzędowego), mając na uwadze czas i miejsce ich wytworzenia, nie mogą przybrać waloru dokumentów z podpisem notarialnie poświadczonym; art. 598 § 2 w zw. z art. 61 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie, w sytuacji gdy z dokumentów znajdujących się w aktach księgi

wieczyste wynika jednoznacznie, iż wnioskodawca skutecznie wykonał przysługujące mu prawo pierwokupu, bowiem oświadczenie w przedmiocie jego wykonania doszło do adresata w terminie jednego miesiąca od zawiadomienia M. M., tj. w dniu 26 października 2015 r. dokonano prawidłowego awizowania przesyłki zawierającej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, a M. M. miał możliwość zapoznania się z jego treścią.

Uczestnik w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oświadczenie o wykonaniu umownego prawa pierwokupu nieruchomości stanowiące jednostronną czynność prawną o charakterze kształtującym, należy złożyć - w braku odmiennych uzgodnień - w miesięcznym terminie zawitym (art. 598 § 2 k.c.). Znajdzie on zastosowanie także do sprzedaży praw związanych z nieruchomością, w tym udziału we współwłasności.

Zasadę określającą chwilę złożenia oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu reguluje art. 61 § 1 k.c. Brak bowiem przepisów szczególnych uzasadniających stosowanie do zawiadomienia zobowiązanego teorii wysłania lub wywołania skutków prawnych przez zakomunikowanie oświadczenia woli sądowi prowadzącemu księgę wieczystą (art. 33 u.k.w.h.). O skutecznym wykonaniu prawa pierwokupu nie przesądza zatem samo złożenie, przed upływem miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, oświadczenia o wykonaniu tego prawa, ale przed upływem tego terminu konieczne jest zawiadomienie zobowiązanego o złożeniu tego oświadczenia w przepisanej formie. Chwilą zawarcia umowy jest chwila dojścia oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu do wiadomości zobowiązanego (por. m.in. uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1967 r., III CZP 88/66, OSNCP 1967, nr 12, poz. 210, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 1990 r., II CR 51/90, OSNCP 1991, nr 5-6, poz. 74 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 344/08, niepubl.).

W tym kontekście kluczowe dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej jest po pierwsze zagadnienie, jak należy określić datę zapoznania się przez

zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu z zawiadomieniem o wykonaniu tego prawa, gdy nie podjął on skierowanej do niego przesyłki rejestrowanej (art. 61 § 1 k.c.).

Podejmując ten problem wskazać należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego zdecydowanie dominuje pogląd, iż możliwe jest - co do zasady - zastosowanie doręczeń zastępczych do składania oświadczeń woli w sferze prawa materialnego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 358/02, Wokanda 2004, nr 9, str. 9, z dnia 5 października 2005 r., I PK 37/05, OSNP 2006, nr 17 -18, poz. 263, z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 142, i z dnia 8 września 2016 r., II CSK 750/15, niepubl.).

Rozbieżności w orzecznictwie mające doniosłe znaczenie dla oceny skuteczności złożonego oświadczenia woli budzi jednak zagadnienie, jak określić datę złożenia oświadczenia w razie awizowania przesyłki - czy za datę tę należy uznać dzień, w którym podjęto pierwszą próbę doręczenia, czy też dzień ustalony analogicznie do daty doręczenia pisma sądowego w trybie art. 139 § 1 k.p.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego - za aprobatą doktryny - dominuje pogląd, że oświadczenie woli doręczone adresatowi zastępczo (awizo), jest złożone z chwilą pierwszej próby doręczenia pod właściwym adresem, jeżeli adresat już wówczas miał możliwość, w zwykłym toku czynności, bez szczególnych nakładów i starań, zapoznać się z treścią tego oświadczenia. Do realizacji skutku rozporządzającego na rzecz uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu dochodzi zatem, gdy zobowiązany otrzymał w tym terminie zawiadomienie w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią, choćby w rzeczywistości tego nie uczynił, z przyczyn leżących po jego stronie (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., III CZP 89/15, OSNC 2016, nr 9, poz. 97, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2009 r., II CSK 266/09, Pal. 2010, nr 1-2, s. 268 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 358/02, Wokanda 2004, nr 9, str. 6, i z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 215/11, niepubl.)

Odmierna interpretacja, aprobująca powstanie skutku prawnego, będącego następstwem wykonania prawa pierwokupu dopiero z chwilą zapoznania się

zobowiązanego z tego prawa z oświadczeniem woli uprawnionego lub upływem terminów na podjęcie awizowanej przesyłki mogłaby znacznie utrudniać, a nawet uniemożliwiać realizację tego ustawowego uprawnienia. Pozostawałaby także w sprzeczności ze spoczywającym na zobowiązanym w trakcie biegu terminu na realizację prawa pierwokupu obowiązkiem powstrzymania się od działań, które hamowałyby lub eliminowały możliwość realizacji tego uprawnienia (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91, Pal. 1992, nr 1-2, s. 83, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1964 r., I CR 215/64, PUG 1966, nr 1, poz. 30 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2000 r., IV CKN 898/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 224).

Podzielając ten pogląd, przyjąć należy, że stan możliwości zapoznania się przez zobowiązanego z oświadczeniem woli uprawnionego o skorzystaniu z prawa pierwokupu istnieje - co do zasady - już w dniu awizowania przesyłki rejestrowanej. Nie można bowiem uzależniać daty złożenia oświadczenia od subiektywnej woli adresata, który może zwlekać z odbiorem przesyłki, a kwalifikowana teoria doręczenia będąca założeniem regulacji art. 61 § 1 k.c. zakłada, że w normalnym toku rzeczy doręczenie pisma zawierającego oświadczenie woli nastąpi niezwłocznie. W konsekwencji nie ma podstaw do takiej interpretacji tego przepisu, że przyznaje on adresatowi tego oświadczenia uprawnienie do odebrania pisma je zawierającego w dowolnym, dogodnym dla niego terminie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 53/09, niepubl. i z dnia 20 maja 2015 r., I CSK 547/14, niepubl.).

Do takich skutków prowadziłoby stosowanie do doręczania oświadczeń materialnoprawnych przytoczonych przez Sąd Okręgowy przepisów szczególnych Regulaminu ewentualnie odpowiednie stosowanie reguł doręczenia pism procesowych według art. 139 k.p.c. i przyjmowanie, że zapoznanie się przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu z zawiadomieniem o wykonaniu tego prawa ma miejsce dopiero w dacie rzeczywistego odebrania go z poczty ewentualnie upływem terminu jego przechowywania na poczcie, wynikającym z odpowiednich przepisów szczególnych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2019 r., IV CZ 74/18, niepubl.).

Nie zasługuje zatem na podzielenie wspierające ten pogląd stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 15 stycznia 1990 r. I CR 1410/89 (niepubl.), w którym przyjęto, że jeżeli treść oświadczenia woli składanego innej osobie zawarta jest w piśmie przesyłanym pocztą, a przesyłka - wobec niemożności doręczenia - pozostawiona zostanie w urzędzie pocztowym z powiadomieniem o niej adresata, dojście oświadczenia do wiadomości tej osoby w rozumieniu art. 61 k.c. następuje z chwilą doręczenia pisma w dniu przyjętym analogicznie do daty doręczenia pisma sądowego w trybie art. 139 § 1 k.p.c., czyli w dacie jej rzeczywistego odebrania przez adresata lub w dacie, w której upłynął termin do jej odbioru (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 10 maja 1971 r., III CZP 10/71, OSNC 1971, nr 11, poz. 187 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2000 r., V CKN 1159/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 12).

Nie uwzględniono w nim bowiem, że na gruncie art. 61 § 1 k.c. chodzi o efektywny, szeroki i wolny od rygorów formalnych towarzyszących doręczeniom przesyłek sądowych sposób dotarcia oświadczenia woli do adresata. Materialnoprawnej i procesowej problematyki doręczeń nie można identyfikować i wprost przenosić reguł doręczeń przesyłek sądowych na użytek skuteczności składania materialnoprawnych oświadczeń woli, zwłaszcza że są one nakierowane na formalną prawidłowość doręczeń i zapewnienie możliwości podjęcia ochrony swoich praw przez adresata przesyłki sądowej, a nie na równoważenie interesu obu stron stosunku cywilnoprawnego. Analogiczne ich stosowanie prowadziłoby zatem do nieuzasadnionej ochrony zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu z naruszeniem praw uprawnionego. W konsekwencji adresat pisma zawierającego oświadczenie woli, aby się uchronić od skutków domniemania prawnego wynikającego z art. 61 § 1 k.c., musi wykazać, że nie był w stanie zapoznać się z treścią tego oświadczenia. Niemożność niezwłocznego skomunikowania się z adresatem w miejscu, w którym kontakt ten powinien być możliwy, obciąża adresata. Ocena możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia woli dokonuje się w sposób mniej sformalizowany niż ma to miejsce w odniesieniu do pism sądowych, dlatego dla obalenia domniemania nie wystarczy wykazanie, że nastąpiło naruszenie zasad doręczania pism sądowych (por. m.in.

postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 1316/00, niepubl.).

Stanowisko to musi być jednak opatrzone tym istotnym zastrzeżeniem, że realna możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli nie może być pojmowana abstrakcyjnie, lecz powinna być oceniana z uwzględnieniem okoliczności danego wypadku. W konsekwencji otrzymanie awiza jest równoznaczne z dojściem do adresata oświadczenia woli w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią wówczas, gdy adresat w zwykłym biegu zdarzeń uzyskał realną możliwość zapoznania się z treścią awizowanej przesyłki pocztowej, co wymaga udania się na pocztę (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1999 r., I PKN 375/99, OSNP 2001, nr 7, poz. 227, z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 53/09, niepubl., z dnia 23 kwietnia 2010 r., II PK 295/09, niepubl., i z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 215/11). Rzecz jasna badanie takie nie może nastąpić w postępowaniu wieczystoksięgowym, które nie jest właściwym forum do rozstrzygania kwestii wątpliwych i spornych, lecz - w przypadku istnienia do tego podstaw - w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

W okolicznościach sprawy zobowiązany zawierając umowę sprzedaży w dniu 16 września 2015 r. pod warunkiem, że następcy prawni Władysława Mielżyńskiego, którzy dziedziczą również służące mu prawo pierwokupu, nie wykonają w miesięcznym terminie przysługujących im praw pierwokupu w stosunku do udziałów, podał w akcie notarialnym swój adres zamieszkania (k. 182) i mógł się spodziewać, że może być pod tym adresem w krótkim czasie zawiadomiony o skorzystaniu z prawa pierwokupu. W takim stanie rzeczy poza szczególnymi przypadkami, które nie podlegają badaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym (np. pobyt adresata w szpitalu), doręczenie listu w miejscu zamieszkania należy traktować jako spełnienie przesłanek z art. 61 § 1 k.c. Rozstrzygająca jest zatem data dotarcia listu zawierającego oświadczenie o zrealizowaniu prawa pierwokupu na adres zobowiązanego, a nie data upływu terminu na odbiór przesyłki lub faktycznego jej odbioru i zapoznania się z treścią korespondencji. W konsekwencji w dniu 26 października 2015 r. zobowiązany miał możliwość zapoznania się z treścią korespondencji, ponieważ awizo o nadejściu przesyłki znajdowało się

w jego skrzynce pocztowej w tym dniu.

Nie rozwiązuje to jednak problemów, które pojawiły się w podstawach skargi kasacyjnej. Rozstrzygnięcia bowiem wymaga, jakimi dokumentami można wykazać w postępowaniu wieczystoksięgowym, że skorzystanie przez uprawnionego z prawa pierwokupu nastąpiło w terminie.

Sąd Okręgowy przyjął, że okoliczność tę można wykazać wyłącznie potwierdzeniem nadania przesyłki rejestrowanej wydanym przez operatora wyznaczonego, która zgodnie z art. 17 Pr. p. ma moc dokumentu urzędowego (art. 244 k.p.c.). Skarżący w opozycji do tego stanowiska po pierwsze twierdzą, że koperta z adnotacjami pocztowymi wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru przesyłki poleconej, na której widnieje adnotacja doręczyciela o jej awizowaniu po raz pierwszy w dniu 26 października 2015 r., stanowi dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. W razie niepodzielenia tego stanowiska zarzucają wadliwe przyjęcie, że dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej są dokumenty doręczenia przesyłki zawierające zawiadomienie o wykonaniu prawa pierwokupu twierdząc, że dokument taki nie stanowi sam w sobie podstawy wpisu, a jedynie wpływa na ocenę skuteczności wystąpienia zmiany stanu prawnego uzasadniającej wniosek.

Sąd wieczystoksięgowy może dokonać wpisu na podstawie oświadczenia woli, które ma być złożone innej osobie jedynie wówczas, gdy zostało już ono złożone adresatowi, a zatem uzyskało prawną doniosłość. Podstawą wpisu może być bowiem jedynie taki dokument, który odzwierciedla w całości zdarzenie, które spowodowało zmianę stanu prawnego (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 120/10, niepubl., z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, niepubl., i z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 544/15, Mon.Pr. Bank 2017, nr 2, str. 55). Podobny wymóg nastąpi w sytuacji, gdy przepis prawa wymaga doręczenia decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę wpisu (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 520/12, OSNC 2013, nr 12, poz. 147 i z dnia 13 marca 2014 r., I CSK 289/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 26)

Nie można zatem podzielić stanowiska, że fakt doręczenia zobowiązanemu

oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu nie jest podstawą wpisu i jako taki nie musiał być wykazany w postępowaniu o wpis dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem notarialnie poświadczonym. Artykuł 31 ust. 1 u.k.w.h. nie zmienia bowiem wynikających z przepisów prawa materialnego wymagań, od których spełnienia należy ważność i skuteczność czynności prawnej mającej powodować określoną zmianę stanu prawnego nieruchomości, a wprowadza jedynie wymóg formy, której zachowanie jest konieczne, aby określony dokument mógł stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Wnioskodawcy nie dysponują dowodem doręczenia z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu musiałby bowiem złożyć podpis w obecności notariusza ewentualnie uznać przed notariuszem złożony na dowodzie doręczenia podpis za własnoręczny (art. 88 i art. 96 pkt 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie - jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1192, ze zm. - dalej: „Pr.n.”). Brak współdziałania zobowiązanego z uprawnionym nie pozwala na zachowanie tej formy.

Wymóg notarialnego poświadczenia podpisu pod dokumentem nie odnosi się jednak do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. sporządzonych w przepisanej formie przez powołane do tego organy w ich zakresie działania (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1984 r., III CZP 62/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 88 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7, i z dnia 23 kwietnia 2008 r., III CSK 335/07, niepubl.)

Dokument urzędowy stanowi dowód tego, co w nim urzędowo poświadczono (art. 244 § 1 k.p.c.). Mocą przepisów szczególnych ustawodawca przyznaje określonym dokumentom charakter dokumentów urzędowych, mimo że ich wystawcami nie są podmioty określone w art. 244 k.p.c. ani nie zostają one sporządzone w sprawach z zakresu administracji publicznej. Do takich dokumentów należy potwierdzenie nadania przesyłki rejestrowanej wydane przez operatora wyznaczonego (art. 17 Pr. p.). W orzecznictwie - z przyczyn wyżej podniesionych - przyjmuje się, że jest to dowód *prima facie*, który stwarza domniemanie doręczenia, które adresat może obalić wykazując, że nie miał możliwości zapoznania się

z treścią oświadczenia.

Skarżący nie przedstawili jednak dowodu nadania przesyłki rejestrowanej, ale złożyli poświadczony notarialnie: pismo z dnia 23 października 2015 r. zawiadomienie o wykonaniu prawa pierwokupu skierowane przez notariusza do M. M. wraz z kopertą i zwrotnym potwierdzeniem odbioru, które zostało zwrócone z uwagi na niepodjęcie korespondencji (art. 129 § 2 k.p.c. i art. 96 pkt 2 Pr. n.). Z dokumentów tych wynika, że przesyłka rejestrowana została nadana w urzędzie pocztowym 23 października 2015 r., pierwsze awizo o nadejściu przesyłki i możliwości jej odbioru w placówce pocztowej zostało pozostawione 26 października 2015 r., a 10 listopada 2015 r. korespondencja została zwrócona do nadawcy z powodu jej niepodjęcia w terminie (k. 226 - 228). Z tej przyczyny notariusz przy piśmie z dnia 16 listopada 2015 r. ponownie przesłał zawiadomienie M. M. na ten sam adres, który tym razem odebrał korespondencję w dniu 18 listopada 2015 r. (k. 206 - 207). Przedstawili także korespondujące z tą dokumentacją zaświadczenie z dnia 1 marca 2016 r. z urzędu pocztowego W. (...), potwierdzające nadejście przesyłki o wskazanym w zaświadczeniu numerze do tego urzędu 26 października 2015 r., pobranie jej w tym dniu do doręczenia przez listonosza, który z powodu nieobecności adresata awizował przesyłkę w dniu 26 października 2015 r. przekazując ją na urząd FUP W. i pozostawiając awizo w skrzynce adresata w dniu 26 października 2015 r. (k. 303 - 304).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że pocztowy dowód doręczenia adresatowi przesyłki rejestrowanej ma charakter dokumentu urzędowego potwierdzającego fakt i datę doręczenia (także zastępczego). Wszelkie adnotacje na zwróconej przesyłce (zamieszczone na kopercie lub na zwrotnym potwierdzeniu odbioru), opatrzone stosownymi pieczętkami i podpisami mają walor dokumentu urzędowego i stanowią dowód tego co zostało w nich stwierdzone. Awizowanie przesyłki poleconej stwarza domniemanie faktyczne możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia, które oznacza przerzucenie ciężaru dowodu na adresata. Może on wykazać, że nie miał możliwości zapoznania się z zawartym w przesyłce oświadczeniem woli (art. 252 k.p.c.) (por. m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1969 r., II CR 308/69, OSN 1970, nr 7 - 8, poz.130, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2005 r., I PK 37/05,

OSNP 2006, nr 17 - 18, poz. 263 i z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 142 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1998 r., III CZ 51/98, OSNC 1998, nr 11, poz.198, z dnia 16 maja 2002 r., IV CZ 72/02, niepubl., z dnia 25 sierpnia 1999 r., III CKN 479/99, niepubl., z dnia 8 listopada 2007 r., III CZ 42/07, niepubl., por. także na gruncie procedury administracyjnej niepublikowane wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 grudnia 2008 r., II GSK 554/11, z dnia 8 grudnia 2011 r., I FSK 11/11, i z dnia 26 listopada 2015 r., I FSK 929/14).

W § 2 pkt 2 aktu notarialnego z dnia 23 października 2015 r. wnioskodawcy zlecili notariuszowi doręczenie wypisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zobowiązanemu M. M. listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Zgodnie z art. 102 § 3 Pr. n. w związku z art. 79 pkt 3 Pr.n. w brzmieniu obowiązującym przed ich uchyleniem z dniem 31 stycznia 2019 r. (art. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy Prawo o notariacie, Dz. U z 2019 r., poz. 87), doręczenie dokonane przez notariusza za pośrednictwem poczty stanowiło czynność notarialną i następowało przy odpowiednim stosowaniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczących doręczenia pism procesowych.

Wytworzone w toku tego doręczenia dokumenty pocztowe mają zatem moc dokumentów urzędowych. Są one w istocie dalej idącym dowodem niż dowód nadania przesyłki rejestrowanej, skoro potwierdzają fakt i datę doręczenia przesyłki ewentualnie pozostawienia informacji o jej nadejściu adresatowi, a nie tylko jej nadanie do doręczenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazywano, że dowód doręczenia potwierdzający zachowanie miesięcznego terminu na skorzystanie z prawa do nabycia nieruchomości wraz z umową przeniesienia własności nieruchomości stanowi podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 191 i z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 249/05, niepubl.). Sąd Okręgowy wyszedł jednak z odmiennych założeń i nie poddał tych dokumentów ocenie, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy i uzasadniało uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 i 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.).

jw