

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski

SSN Małgorzata Manowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku K. S. i M. T.  
przy uczestnictwie L. T.  
o wpis w księdze wieczystej nr (...),  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2019 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawców  
od postanowienia Sądu Okręgowego w J.  
z dnia 20 marca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je  
postanowienie Sądu Rejonowego w J. i sprawę przekazuje  
Sądowi Rejonowemu w J. do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w J. oddalił apelację wnioskodawców K. S. i M. T. od postanowienia Sądu Rejonowego w J. utrzymującego w mocy wpis udziałów w wysokości po  $\frac{1}{4}$  w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na rzecz wnioskodawców.

Sądy obu instancji ustaliły, że w księdze wieczystej nr KW (...) na dzień wpływu wniosku K. S. i M. T. wpisani byli J. T. i L. T. jako współwłaściciele po  $\frac{1}{2}$

części na podstawie umowy darowizny/nieodpłatnego przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 22 maja 1991 r. (nr Rep. A (...)) zawartej w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników oraz na podstawie umowy o ustanowieniu rozdzielności majątkowej z dnia 9 czerwca 2016 r. (nr Rep. A (...)), a także odpisu skróconego aktu małżeństwa.

Spadkobiercami ustawowymi po J. T. na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 6 października 2017 r. (nr Rep. A (...)) są K. S. i M. T. po ½ części.

Sąd Rejonowy w J. utrzymał w mocy dokonany przez referendarza sądowego wpis udziałów w wysokości po ¼ części w prawie własności nieruchomości na rzecz wnioskodawców na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 6 października 2017 r. (nr Rep. A (...)).

Sąd Rejonowy wskazał, że początkowo do księgi wieczystej (...) wpisany był jako właściciel J. T. na podstawie umowy darowizny/nieodpłatnego przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 22 maja 1991 r. (nr Rep. A (...)) zawartej w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników oraz na podstawie umowy o ustanowieniu rozdzielności majątkowej z dnia 9 czerwca 2016 r. (nr Rep. A (...)). Na wniosek z dnia 24 października 2017 r. do księgi wieczystej wpisana została jako współwłaściciel w wysokości ½ L. T., która w dacie zawierania umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego pozostawała w związku małżeńskim z J. T., natomiast w treści umowy z dnia 22 maja 1991 r. wskazano, że została ona zawarta w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników. Sąd Rejonowy uznał, że do powyższej umowy nie można wprost stosować przepisów dotyczących darowizny, a – co do zasady – składniki majątkowe nabyte w czasie trwania związku małżeńskiego, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, wchodzą w skład majątku wspólnego małżonków i dotyczy to także gospodarstwa rolnego. Zdaniem Sądu Rejonowego, nie ma znaczenia to, czy współmałżonek następcy prawnego zawierającego umowę o przekazaniu gospodarstwa rolnego sam był stroną umowy. Sąd ten wskazał również, że przekazujący gospodarstwo rolne L. i J. małżonkowie T. nabyli prawo

do emerytury rolniczej w dniu 1 stycznia 1991 r., a zatem ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. znajdowała zastosowanie do oceny umowy z dnia 22 maja 1991 r.

Ponieważ wnioskodawcy nabyli spadek po J. T. po  $\frac{1}{2}$  części każde z nich, powinni oni zostać wpisani do księgi wieczystej jako współwłaściciele po  $\frac{1}{4}$  części.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w J. wnieśli wnioskodawcy K. S. i M. T. W apelacji zarzucili naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników oraz błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wpisu polegający na przyjęciu, że wnioskodawczyni L. T. przysługuje udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na podstawie umowy darowizny/nieodpłatnego przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników na rzecz zmarłego J. T., byłego męża wnioskodawczyni, podczas gdy prawo wnioskodawczyni pozostaje sporne, albowiem umowa, na którą powołuje się wnioskodawczyni była w istocie umową darowizny z ustanowieniem dożywotniej służebności mieszkania, a zatem jej przedmiot nie wszedł do majątku wspólnego małżonków L. i J. T., ale stanowił majątek osobisty J. T. Skarżący zarzucili również błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że wnioskodawcom przysługują udziały w przedmiotowej nieruchomości w wysokości po  $\frac{1}{4}$  udziału, podczas gdy pozostają oni jedynymi spadkobiercami J. T. i przysługują im udziały w przedmiocie należącym do spadku w udziałach po  $\frac{1}{2}$ .

Apelacja wnioskodawców uznana została za bezzasadną.

Sąd Okręgowy uznał, że rozpoznając wniosek L. T. o wpis, nie przekroczył wąskiej kognicji określonej przez ustawodawcę w art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. Materiał dowodowy przydatny dla rozstrzygnięcia wniosku o wpis prawa do księgi wieczystej mogą bowiem stanowić wyłącznie dokumenty, a sąd wieczystoksięgowy nie jest władny do rozstrzygania sporów o prawo, gdyż jest to wyłączna domena sądu procesowego. Spory o prawo czy wykładnia oświadczeń woli powinny być wstępnie albo następnie rozstrzygane w sądzie procesowym, aby następnie mogły stać się podstawą orzekania w sądzie wieczystoksięgowym. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego nie wyłącza jednak możliwości dokonania przez sąd wieczystoksięgowy oceny przedłożonych dokumentów pod kątem ich materialnej

skuteczności. Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą wpisania prawa własności nieruchomości na rzecz L. T. (co determinowało wielkość udziałów wnioskodawców) jest umowa darowizny (nieodpłatnego przekazania gospodarstwa rolnego) z dnia 22 maja 1991 r., a zatem ta sama, na którą powołują się wnioskodawcy. Wnioskodawcy swoje prawa wywodzą od poprzednika prawnego – J. T., podobnie jak uczestniczka postępowania (była żona zmarłego). J. T. nabył własność nieruchomości na podstawie powyższej umowy, której charakter jest sporny między stronami. W treści umowy strony wprost powołały się na ustawę z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników. Teraz jednak apelujący podnoszą, że umowa ta nie spełniała standardów pozwalających uznać, iż doszło do przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz następcy, a ma ona charakter umowy darowizny. Sąd Okręgowy wskazał, że jeżeli apelujący kwestionują charakter umowy z dnia 22 maja 1991 r. czy też wolę stron czynności prawnej, powinny sięgnąć raczej do środka przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. to jest do wytoczenia powództwa o ustalenie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a po uzyskaniu korzystnego orzeczenia będą mogli kolejny raz dokonać wpisu prawa własności do księgi wieczystej. Odnosząc się do zarzutu, że J. i L. T. mieli ustalone prawo do emerytury jeszcze przed zawarciem umowy z J. T., Sąd Okręgowy wskazał, że należałoby ustalić, czy świadczenie było wówczas wypłacane, gdyż mogło się zdarzyć, iż dopiero po przekazaniu gospodarstwa rolnego organ emerytalny rozpoczął wypłatę emerytur. Ustalenie to wykracza jednak poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w J. skargę kasacyjną wnieśli wnioskodawcy, opierając skargę na podstawie art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1) i 2) k.p.c. i podnosząc zarzuty:

1. naruszenia art. 84 w związku z art. 85 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników przez jego błędną wykładnię i uznanie, że umową darowizny z dnia 22 maja 1991 r. doszło do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego na rzecz J. T. w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, podczas gdy procedura przeniesienia własności gospodarstwa rolnego, zgodnie z przepisami ustawy (art. 84 i 85) jest dwuetapowa i wymaga sporządzenia dwóch umów, to jest umowy o skutkach

zobowiązujących (umowa z następcą) oraz umowy o skutkach rozporządzających, a przedmiotowa umowa nie zawiera postanowień istotnych właściwych dla umowy z następcą, lecz stanowi umowę darowizny z ustanowieniem dożywotniej służebności mieszkania;

2. naruszenia art. 626<sup>8</sup> k.p.c. w zw. z art. 65 k.c. przez dokonanie wpisu do księgi wieczystej na podstawie przedłożonego dokumentu – aktu notarialnego z dnia 22 maja 1991 r. bez zbadania treści przedłożonego dokumentu i bez dokonania oceny skuteczności materialnej dokonanej czynności, a zatem bez dokonania wykładni oświadczeń woli mających stanowić podstawę wpisu, z pominięciem treści przepisów art. 84 i 85 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, podczas gdy przedmiotem badania sądu zawsze powinna być ocena treści dokumentowanej aktem notarialnym czynności prawnej tak, jak została ona stwierdzona przez notariusza w zestawieniu z dyspozycją i hipotezą normy prawnej właściwej do wywołania zamierzonych przez strony skutków prawnych, w sytuacji, gdy zakres badania sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej, mimo ograniczenia wynikającego z art. 626<sup>8</sup> k.p.c. do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów nie oznacza, że sąd jest związany nazwą umowy i pozbawiony możliwości wyjaśnienia znaczenia oświadczeń woli wyrażonych w dokumentach stanowiących podstawę wpisu, skoro w obowiązku badania treści takich dokumentów mieści się również konieczność oceny skuteczności materialnej dokonanej czynności.

W konkluzji skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w J. do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie.

Przed wszystkim wskazać należy, że Sądowi Najwyższemu z urzędu znany jest fakt, iż rozpoznając skargę kasacyjną K. S. i M. T. w sprawie V CSK 330/18 dotyczącej wpisu do księgi wieczystej (...) udziału w wysokości ½ w prawie własności nieruchomości na rzecz wnioskodawczynie L. T., Sąd Najwyższy

postanowieniem z dnia 30 października 2019 r. uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w J. i poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w J. i sprawę przekazał Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Powyższe powoduje, że zasadny jest zarzut naruszenia przez sądy obu instancji art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez przekroczenie zakresłej w tym przepisie kognicji sądu wieczystoksięgowego, a w konsekwencji naruszenie art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników przez jego zastosowanie i uznanie, że umowa z dnia 22 maja 1991 r. określona jako darowizny/nieodpłatnego przekazania gospodarstwa rolnego była umową, o jakiej mowa w tym przepisie i mogła stanowić podstawę wpisu udziału w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na rzecz L. T., co determinowało z kolei wysokość udziałów wnioskodawców. Wbrew jednak temu, co wskazano w skardze kasacyjnej, art. 626<sup>8</sup> k.p.c. – jako przepis prawa procesowego – nie mógł być powiązany z art. 65 k.c. Oba te przepisy regulują odrębne i nie powiązane ze sobą materialnie zagadnienia.

Jak słusznie wskazały Sądy obu instancji, zakres kognicji sądu w sprawie o wpis ograniczony jest, stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Tak zakreślona kognicja obejmuje również materialną skuteczność dokonanej czynności prawnej, stanowiącej podstawę wpisu, czy też wykładnię oświadczeń woli stron, jednak tego typu działania podlegają istotnym ograniczeniom. Jedynym materiałem procesowym, z którego może skorzystać sąd wieczystoksięgowy badając podstawę wpisu są bowiem wniosek, dokumenty dołączone do wniosku, treść księgi wieczystej, a także fakty powszechnie znane i znane sądowi urzędowo. To z kolei znacznie ogranicza możliwość czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników wpływających, według art. 65 k.c., na wynik wykładni oświadczeń woli stron (porównaj np. postanowienia SN z dnia 22 czerwca 2017 r., III CSK 256/16; z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 657/16; z dnia 5 kwietnia 2017 r., II CSK 546/16; z dnia 4 kwietnia 2017 r., I CSK 514/16; z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11; z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12).

Mając powyższe na uwadze wskazać należy, że kwestia określenia charakteru umowy z dnia 22 maja 1991 r. nie mogła zostać poddana pod osąd

sądowi wieczystoksięgowemu. Zarówno bowiem jej tytuł (darowizna/nieodpłatne przekazanie gospodarstwa rolnego) jak i treść oświadczeń woli stron oraz sposób zawarcia (jedna umowa o skutku rozporządzającym), bez dogłębnej analizy, budzą zasadnicze wątpliwości co do tego, czy umowa ta była w istocie umową zawartą w trybie art. 84 ustawy z dnia 22 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników czy też umową darowizny. Przesądzenie kwestii charakteru umowy zawartej w dniu 22 maja 1991 r. wymaga nie tylko poszerzonej wykładni oświadczeń woli, ale również rozstrzygnięcia innych istotnych zagadnień, jakie pojawiły się w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, a mianowicie, czy przekazanie gospodarstwa rolnego musi nastąpić na podstawie dwóch odrębnych umów (zobowiązującej i rozporządzającej) czy też może być wyrażone w jednym akcie notarialnym, jak również, czy jako strona umowy może wystąpić rolnik, który ma już ustalone prawo do emerytury lub renty i jak interpretować pojęcie takiego ustalenia, to znaczy czy chodzi o osiągnięcie wieku emerytalnego, czy też o wypłatę świadczeń emerytalnych lub rentowych (porównaj na ten temat np. wyroki SN z dnia 24 czerwca 2016 r., II CSK 636/15, z dnia 19 lutego 1997 r., III CKN 9/97 oraz z dnia 24 czerwca 2016 r., II CSK 636/15). Dodatkowo fakt, czy zawarta pomiędzy stronami umowa jest umową darowizny czy umową przekazania następcy gospodarstwa rolnego przekłada się na skład majątku wspólnego małżonków, gdy stroną umowy był tylko jeden z małżonków, co jest osią sporu pomiędzy wnioskodawczynią a uczestnikami postępowania. Gospodarstwo rolne przekazane następcy na podstawie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników co do zasady wchodzi bowiem w skład majątku wspólnego małżonków, zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 31 § 1 k.r.o. (por. uchwałę 7 sędziów SN z dnia 25 listopada 2005 r., III CZP 59/05, OSNC 2006/5/79; oraz uchwały z dnia 21 czerwca 2012 r., III CZP 29/12, OSNC 2013/1/7; z dnia 28 listopada 2012 r., III CZP 68/12, OSNC 2013/5/59). Z kolei gospodarstwo rolne przekazane jako darowizna jednemu z małżonków, co do zasady, wchodzi do majątku osobistego tego małżonka jako przedmiot wymieniony wprost w art. 33 pkt 2 k.r.o. W kontekście powyższego stwierdzić należy, że Sady obu instancji nie wyciągnęły prawidłowych konsekwencji z faktu, że w istocie wnioszek L. T. z dnia 24 października 2017 r. (w sprawie V CSK 330/18) zmierzał do ustalenia, iż jako

współmałżonkowi (byłemu) J. T. wpisanego jako właściciel do księgi wieczystej przysługuje także prawo własności do danej nieruchomości jako przedmiotu ustawowej wspólności majątkowej. W momencie złożenia tego wniosku J. T. był już wpisany do księgi wieczystej jako wyłączny właściciel nieruchomości, żądanie L. T. opierało się natomiast na twierdzeniu, że w momencie zawarcia umowy z dnia 22 maja 1991 r. pozostawała w związku małżeńskim z J. T. Co do zasady natomiast nie jest dopuszczalne w postępowaniu wieczystoksięgowym (o wpis prawa własności) ustalenie, iż współmałżonkowi osoby wpisanej jako właściciel do księgi wieczystej przysługuje także prawo własności do danej nieruchomości jako przedmiotu ustawowej wspólności majątkowej, chyba że uprawnieni wyrażą na to zgodę w przepisanej formie (akt notarialny, oświadczenie złożone przed sądem prowadzącym księgę wieczystą) w toku postępowania wieczystoksięgowego, ale sytuacja taka nie zachodziła w rozpoznawanej sprawie. W stanie faktycznym sprawy zastosowanie znajdzie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Powołany przepis pozwala zatem na uaktualnienie treści wpisu bez potrzeby wytaczania powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., jeżeli niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zostanie wykazana na podstawie przedstawionego orzeczenia sądowego lub na podstawie innych dokumentów, bez potrzeby czynienia dodatkowych ustaleń, niedopuszczalnych w postępowaniu wieczystoksięgowym z mocy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., albo w uwzględnieniu skutków prawnych ex lege (zobacz w szczególności postanowienia SN z dnia 25 listopada 2016 r., V CSK 145/16; z dnia 21 kwietnia 2016 r., III CSK 223/15; z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 552/11). L. T., wnosząc o uaktualnienie wpisu prawa własności w księdze wieczystej (...) nie przedstawiła żadnego z dokumentów, o jakich mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Swoje roszczenie wywodziła z tej samej umowy, która uprzednio była podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności J. T.. Ocena charakteru tej umowy natomiast (co warunkuje ewentualną zasadność żądania wpisu przez L. T. oraz prawidłowe określenie udziałów K. S. i M. T.) wymaga wyjaśnienia wielu prawnie doniosłych okoliczności oraz poczynienia

ustaleń wykraczających poza kognicję sądu wieczystoksięgowego określoną w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Z przytoczonych względów oraz mając na uwadze, że uzasadniona okazała się nie tylko podstawa naruszenia prawa materialnego skargi kasacyjnej ale i procesowego, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 zdanie drugie k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398<sup>21</sup> i art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

aj