

Sygn. akt V CSK 472/16

POSTANOWIENIE

Dnia 30 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku K.C.
przy uczestnictwie Kr. i R.G.
o wpis własności w dziale drugim księgi wieczystej nr .../4,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 30 marca 2017 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego [...]
z dnia 30 marca 2016 r., sygn. akt II Ca ../16,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu
Rejonowego [...] z dnia 20 stycznia 2016 r., i przekazuje sprawę
temu sądowi do ponownego rozpoznania.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 30 marca 2016 r. oddalił apelację K.C. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 20 stycznia 2016 r., oddalającego jego wniosek o wpisanie go w charakterze właściciela w dziale II księgi wieczystej nieruchomości położonej [...] przy ul. [...] na podstawie aktu notarialnego z dnia 15 maja 2015 r. Akt ten obejmuje dwie umowy darowizny nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta. W § 3 ust. 1 zawiera umowę darowizny R.G. na rzecz Kr. (rodzeństwo), a w § 7 ust. 1 umowę darowizny Kr. na rzecz K.C. (babcia - wnuk).

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy, podzielając stanowisko zajęte przez Sąd Rejonowy, wyjaśnił, że z aktu notarialnego, przedłożonego jako podstawa wnioskowanego wpisu, nie wynika w sposób jednoznaczny następstwo prawne wnioskodawcy co do własności nieruchomości po osobie wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel, tj. po R. G. Oświadczenie woli w formie aktu notarialnego jest złożone w chwili podpisania tego aktu. W konsekwencji, jeżeli akt notarialny stwierdza dwa lub więcej rozporządzeń prawem, to niemożliwe, w ocenie Sądu Okręgowego, jest ustalenie chronologii tych rozporządzeń - niezbędne do rozstrzygnięcia o zasadności wniosku o wpis.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 57 § 1, art. 61 § 1 i art. 353¹ k.c., art. 91 i 92 § 1-3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U.2016.1796 ze zm. - dalej: „p.n.”) i art. 626⁹ k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 34 u.k.w.h. stanowi, że wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona; jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

Zdanie pierwsze art. 34 u.k.w.h. wyraża tzw. zasadę wpisu uprzedniego. Zgodnie z tą zasadą, wpisy w księdze wieczystej powinny układać się w ciąg odzwierciedlający nieprzerwane, wynikające z prawa materialnego, następstwo prawne osób wpisanych, czyli innymi słowy, nieprzerwane w świetle prawa

materialnego następstwo osób wpisanych powinno wynikać już z samych kolejnych wpisów.

Zdanie drugie art. 34 u.k.w.h. zastrzega wyjątek od zasady wpisu uprzedniego w odniesieniu do wpisów ujawniających właściciela. Wpisy w księdze wieczystej ujawniające właściciela nie muszą układać się w ciąg odzwierciedlający nieprzerwane następstwo wynikające z prawa materialnego; czyli, innymi słowy, nieprzerwane następstwo co do prawa własności nieruchomości nie musi wynikać już z samych następujących po sobie wpisów ujawniających właściciela, z ich treści. Wystarcza, że nieprzerwane, w świetle prawa materialnego, następstwo po poprzedniku osoby wpisanej jako właściciel nieruchomości znajduje potwierdzenie w dokumencie stanowiącym podstawę wniosku o wpis.

W niniejszej sprawie, która mieści się w hipotezie art. 34 zdanie drugie u.k.w.h., takim dokumentem jest akt notarialny z dnia 15 maja 2015 r., zawierający dwie umowy darowizny nieruchomości objętej wnioskiem. Warunkiem spełnienia przez ten dokument wymagania przewidzianego w art. 34 zdanie drugie u.k.w.h. jest możliwość potwierdzenia na jego podstawie, że wnioskodawca nabył własność nieruchomości od Kr.C., a ona - od wpisanego w księdze wieczystej R.G.. Akt notarialny z dnia 15 maja 2015 r. warunek ten spełnia. Jednoznacznie potwierdza wskazaną sekwencję zmian właścicieli nieruchomości: następstwo prawne wnioskodawcy po K. C., a Kr.C. po R. G. Dowodzi tego w sposób oczywisty układ tekstu aktu, zamieszczenie postanowień umowy darowizny, którą zawarli R. G. i Kr. C., przed postanowieniami umowy darowizny między Kr. C. a wnioskodawcą.

Brak jakichkolwiek argumentów przeciw uznaniu takiej, wynikającej z treści aktu notarialnego, sekwencji rozpatrywanych rozporządzeń nieruchomością.

W szczególności argumenty takie, inaczej niż przyjął Sąd Okręgowy, nie wynikają z cech formy aktu notarialnego i wpływu formy aktu notarialnego na skutki prawne dokonanej w tej formie czynności prawnej. Umowa darowizny nieruchomości oczywiście wymaga zachowania pod rygorem nieważności formy aktu notarialnego (art. 158 i 73 § 2 k.c.). Nie ulega też wątpliwości, że akt notarialny musi spełniać odpowiednie przesłanki, określone w art. 92 p.n., w tym być

podpisany przez notariusza i osoby biorące w nim udział. Dopiero więc z chwilą uczynienia zadość tym przesłankom może być mowa o zachowaniu formy aktu notarialnego wymaganej w danym przypadku w stosunku do czynności prawnej. Wcześniej czynność prawna, której dokonanie wymaga zachowania formy aktu notarialnego, nie może wyrzucić skutków prawnych. Nie jest jednak tak, jak przyjął Sąd Okręgowy, że już dlatego tylko, że wymagana forma została dopełniona, czynność prawna z chwilą, w której to się stało, wywołuje skutki prawne. Jeżeli czynność prawną tworzą oświadczenia woli podlegające złożeniu innej osobie, konieczne jest jeszcze dojście tych oświadczeń do adresata w sposób pozwalający mu na zapoznanie się z ich treścią (art. 61 § 1 k.c.). W sprawie ze względu na jednoczesną obecność stron wymóg ten został jednak oczywiście spełniony już z chwilą sporządzenia aktu notarialnego (por. w związku z tym uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., III CZP 89/15).

Z tego wszystkiego, o czym wyżej była mowa, nie wynika jednak w rozpoznawanej sprawie nic ponad to, że w chwili sporządzenia aktu notarialnego została zachowana wymagana forma co do obu umów darowizny, i że w chwili tej, wobec jednoczesnej obecności stron, zostało spełnione też przewidziane w art. 61 § 1 k.c. wymaganie dojścia oświadczenia woli do adresata w taki sposób, że mógł się on zapoznać z jego treścią. Lecz to nie ma samo przez się żadnego wpływu na kwestię sekwencji prawnej dwóch umów jednocześnie zawartych i objętych jednym aktem notarialnym. Określenie tej sekwencji jest pozostawione woli stron (art. 353¹ k.c.). W sprawie strony dały jej, jak wyżej wyjaśniono, jednoznaczny wyraz, prawidłowo z punktu widzenia prawa szeregując pod względem następstwa: jako pierwszą - darowiznę R.G. na rzecz Kr., a jako drugą - darowiznę Kr. na rzecz K.C..

Opowiedzenie się za stanowiskiem wyrażonym w zaskarżonym postanowieniu oznaczałoby odrzucenie ustalonej praktyki obejmowania w wielu różnych przypadkach jednym aktem notarialnym dwóch lub więcej jednocześnie zawartych umów, także takich, co do których doniosły jest ich wzajemny stosunek pod względem następstwa prawnego. Byłoby to nie tylko pozbawione podstaw prawnych, ale i całkowicie nieracjonalne.

Praktykę tę uwzględnia § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (jedn. tekst: Dz.U.2013.237 ze zm.).

Jak łatwo zauważyć, uczestnicy niniejszego postępowania sądowego kierowali się względami podatkowymi. Każda z obu darowizn była zwolniona od podatku ze względu na stopień pokrewieństwa stron. Wybór z tego powodu takiego rozwiązania przez strony nie daje jednak podstaw do uznania zawartych przez nie umów darowizny za mające na celu obejście prawa i przez to nieważne (art. 58 § 1 k.c.).

Zaskarżone postanowienie, nie respektując woli stron co do sekwencji prawnej umów darowizny objętych aktem notarialnym z dnia 15 maja 2015 r. i w konsekwencji ograniczając strony w możliwości rozporządzenia zbywalnym prawem, narusza zarówno art. 353¹, jak i 57 § 1 k.c. Sąd Okręgowy, akceptując, mimo braku ku temu podstaw, oddalenie wniosku K.C., naruszył także art. 626⁹ k.p.c.

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. jak w sentencji.