

Sygn. akt III CSK 239/08

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku D.S-S. i Michała S.

przy uczestnictwie R.R.

o wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 stycznia 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 16 listopada 2007 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2007 r. Sąd Rejonowy uchylił wpis prawa własności nieruchomości i oddalił wniosek o wpis. Wpis prawa własności dokonany został przez referendarza na wniosek wnioskodawców (D.S – S. i M. S.) na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 20 stycznia 2006 r.

Postanowienie Sądu Rejonowego zapadło w wyniku wniesienia skargi przez uczestniczkę postępowania na orzeczenie referendarza. W skardze tej uczestniczka podniosła, że w dniu 23 stycznia 2006 r. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 20 stycznia 2006 r., co spowodowało ustanie z mocą wsteczną materialno-prawnych skutków tej umowy. W aktach księgi wieczystej znajduje się ponadto wniosek uczestniczki z dnia 24 stycznia 2006 r. o wpis w księdze wieczystej „nr [...] ostrzeżenia oraz nie ujawniania w księdze wieczystej kupującego, jako nowego właściciela zgodnie z załącznikami”. Uznając skargę za trafną, Sąd Rejonowy uznał, że badanie zasadności i podstaw uchylenia się od skutków oświadczenia woli wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego. Referendarz sądowy, w chwili dokonywania zaskarżonego wpisu, nie wiedział i nie mógł wiedzieć o złożeniu przez skarżącą oświadczenia kształtującego uczestniczki postępowania. Sąd wieczystoksięgowy bada także materialno-prawną skuteczność czynności prawnej i musi wziąć pod uwagę, iż takie oświadczenie zostało złożone. Gdyby sąd cywilny rozstrzygnął o niezasadności uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, to sąd wieczystoksięgowy mógłby dokonać żadanego wpisu tylko na podstawie umowy sprzedaży i prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu.

Apelacja wnioskodawców (nabywców nieruchomości) została uwzględniona i Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że utrzymał w mocy wpis prawa własności z dnia 24 stycznia 2006 r., dokonany na podstawie orzeczenia referendarza. Analizując zakres kognicji Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, przewidziany w art. 629<sup>b</sup> § 2 k.p.c., Sąd drugiej instancji stwierdził, że Sąd taki nie jest uprawniony do weryfikowania skuteczności oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych dokonanej czynności prawnej

z punktu widzenia spełnienia przesłanek groźby, przewidzianej w art. 87 k.c. W odniesieniu do umowy o skutku zobowiązująco – rozporządzającym oświadczenie kształtujące sprzedającego wywołuje jedynie skutek obligacyjny i nie powoduje automatycznego przejścia prawa własności nieruchomości z powrotem na zbywcę.

W skardze kasacyjnej uczestniczki postępowania R.R. podniesiono zarzut naruszenia art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c. W ocenie skarżącej, Sąd Okręgowy bezpodstawnie przyjął brak uprawnienia sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznaniu wniosku o wpis prawa własności do badania prawnej skuteczności oświadczenia zbywcy o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli (wyrażonego pod wpływem groźby), jeżeli takie oświadczenie zostało złożone w sądzie wieczystoksięgowym przed rozpoznaniem wniosku nabywców (kupujących) o wpis prawa własności na ich rzecz i mimo istniejącej w księdze wieczystej wzmianki o złożeniu takiego oświadczenia przez zbywcę. Skarżąca wnosiła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenia apelacji wnioskodawców, ewentualnie – o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis prawa własności, sąd wieczystoksięgowy bada jedynie treść i formę wniosków dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten jest odpowiednikiem dawnego art. 46 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) i wyznacza możliwy zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Chodzi tu o kognicję znacznie zawężoną, ograniczoną jedynie do badania tych elementów, które zostały wyraźnie wymienione w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., tj. treści samego wniosku, formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Tak zawężony zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego wynika z celu tego postępowania w postaci prawidłowego ustalenia prawno-rzeczowego stanu nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej. Przepis art. 626<sup>6</sup> § 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację (por. np. postanowienia Sądu

najwyższego: z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSN 201, z. 12, poz. 183; postanowienie z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, nieopubl.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego istotnie ukształtował się już pogląd, zgodnie z którym sąd wieczystoksięgowy powinien badać czynność prawną materialną stanowiącą podstawę wpisu do księgi wieczystej nie tylko pod względem formalnym, ale także z punktu widzenia jej skuteczności materialnej (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, nieopubl. i powołane tam inne orzeczenia). Reguła ta odnosi się także do dołączonych do wniosku innych dokumentów (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 446/04, nieopubl.). Ocena istnienia podstawy do dokonania wpisu obejmować powinna zawsze dwie płaszczyzny, płaszczyznę formalną, dotyczącą samego dokumentu (czynności prawnej materialnej), mających stanowić podstawę wpisu, i płaszczyznę materialną, obejmującą samo prawo (prawo własności), które ma być ujawnione w księdze wieczystej (zob. np. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 446/04, nieopubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 372/00).

Kwestionowany przez skarżącą wpis prawa własności wnioskodawców został dokonany niewątpliwie przy uwzględnieniu obu wspomnianych płaszczyzn badania wniosku o wpis. Przedstawione przez wnioskodawców dokumenty, zwłaszcza akt notarialny z dnia 20 stycznia 2006 r., mogły stanowić wystarczającą – formalnie i materialnie – podstawę ujawnienia wnioskodawców jako nabywców (właścicieli) nieruchomości. Skarżąca istotnie kilka dni po zawarciu umowy sprzedaży złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego wcześniej oświadczenia woli obejmującego zbycie nieruchomości (art. 88 k.c.) i powołała się na wadę własnego oświadczenia woli w postaci groźby (art. 87 k.c.). Niezależnie od tego, jakie konsekwencje prawne wywierałoby takie oświadczenie sprzedającej w odniesieniu do dokonanej umowy sprzedaży z dnia 20 stycznia 2006 r., należało stwierdzić, że Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że sąd wieczystoksięgowy w świetle art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie jest uprawniony do badania tego, czy nastąpiły wszystkie niezbędne przesłanki wystąpienia groźby w rozumieniu art. 87 k.c. Przed sądem wieczystoksięgowym nie mogłoby bowiem

toczyć się postępowania dowodowe, które miałyby wykazać istnienie takich przesłanek. Kognicja sądu wieczystoksięgowego wyłącza możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych (por. np. postanowienie Sądu najwyższego z dnia 21 czerwca 2006 r. I CSK 115/06, nieopubl.). Oznacza to niemożność weryfikowania w postępowaniu przed tym sądem skuteczności prawnej oświadczenie woli skarżącej złożonego na podstawie art. 88 k.c. w zw. z art. 87 k.c. Nie ma przy tym znaczenia to, że oświadczenie na podstawie art. 88 k.c. zostało złożone jeszcze przed dokonaniem wpisu prawa własności nabywców nieruchomości i dotarło do tych nabywców.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną uczestniczki postępowania jako nieuzasadnioną (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).