

Sygn. akt II CSK 266/09

POSTANOWIENIE

Dnia 3 grudnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości
Rolnych

przy uczestnictwie M.Ł., H.S., Gminy S. i Starosty Powiatu Ś.

o wpis prawa własności w księdze wieczystej Kw [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 3 grudnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania M.Ł.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.

z dnia 29 czerwca 2007 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji uwzględnił wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, ujawniając jako właściciela nieruchomości rolnej Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych, wskutek uznania skuteczności wykonania przez uprawnionego przysługującego mu prawa pierwokupu.

Sąd drugiej instancji oddalił apelację uczestnika postępowania M.Ł., który zarzucał wykonanie prawa pierwokupu z przekroczeniem ustawowego terminu do jego wykonania. Skarżący twierdził, że wnioskodawca otrzymał wypis aktu notarialnego zawierającego umowę sprzedaży warunkowej w dniu 15 marca 2007 r., natomiast pismo o wykonaniu prawa pierwokupu doręczone zostało uczestnikowi w dniu 17 kwietnia 2007 r., a więc z przekroczeniem terminu miesięcznego od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży.

W ocenie Sądu odwoławczego wnioskodawca nie uchybił miesięcznemu terminowi do wykonania prawa pierwokupu, ponieważ Sąd ten uznał, że skarżący uczestnik otrzymał zawiadomienie w dniu 12 kwietnia 2007 r., skoro w tym dniu pozostawiono uczestnikowi w jego skrytce pocztowej awizo, a więc oświadczenie dotarło wówczas do wnioskodawcy w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Sąd drugiej instancji uznał, że nie można wywodzić ujemnych skutków prawnych dla uprawnionego z faktu, że awizowana przesyłka nie została podjęta przez zobowiązanego w terminie przewidzianym w art. 598 § 2 k.c., skoro w tym terminie dotarła pod jego adres i przed jego upływem pozostawała do dyspozycji adresata w Urzędzie Pocztowym. Za okoliczność o decydującym znaczeniu uznał Sąd odwoławczy fakt daty dotarcia listu z oświadczeniem uprawnionego o wykonaniu prawa pierwokupu pod adres zobowiązanego, a nie datę faktycznego jego odebrania przez zobowiązanego, ponieważ od daty awizowania przesyłki adresat miał możliwość zapoznania się z treścią przesyłki.

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania M.Ł. oparta została na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Skarżący zarzucił naruszenie art. 598 § 2 k.c. oraz art. 61 § 1 k.c. przez błędną ich wykładnię wskutek

przyjęcia przez Sąd drugiej instancji, że dla dotrzymania miesięcznego terminu przewidzianego w art. 598 § 2 k.c. wystarczy dotarcie przesyłki z oświadczeniem woli uprawnionego pod adres zobowiązanego, a nie data jej faktycznego odebrania przez zobowiązanego. Odwołując się do poglądów wyrażanych w judykaturze skarżący stwierdził, że okolicznością decydującą jest data faktycznego odbioru pisma, jeżeli mieści się ona w czasie do tego przeznaczonym, tj. do ostatniego dnia odbioru przesyłki liczonego od dnia jej awizowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnik postępowania H.S. przychylił się do wszystkich twierdzeń skarżącego, uznając za błędną wykładnię dokonaną przez Sąd, że dla dotrzymania terminu wynikającego z art. 598 § 2 k.c. wystarczy dotarcie przesyłki, zawierającej oświadczenie woli uprawnionego pod adres zobowiązanego, a nie data jej faktycznego odbioru przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu wobec braku w niej usprawiedliwionych podstaw.

Przed przystąpieniem do oceny obu zarzutów naruszenia prawa materialnego należy podkreślić, że zaskarżone postanowienie wydane zostało w postępowaniu wieczystoksięgowym w sprawie o wpis w księdze wieczystej, a więc w postępowaniu, którego istotą nie jest rozstrzyganie sporów o własność, a taki właśnie charakter ma spór o to, czy właścicielem nieruchomości stał się wnioskodawca, czy też nie nastąpiło nabycie przez niego prawa własności nieruchomości. Rozstrzygnięciu takiego sporu służy, m.in., roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 2001, Nr 124, poz. 1361 ze zm.), a nie postępowanie wieczystoksięgowe o wpis. W tym ostatnim postępowaniu kognicja Sądu wieczystoksięgowego jest ustawowo ograniczona, ponieważ z mocy art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Zadaniem Sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie jest więc badanie, ani czynienie ustaleń, kiedy zobowiązany z prawa pierwokupu mógł najwcześniej faktycznie (rzeczywiście) zapoznać się z treścią oświadczenia uprawnionego o skorzystanie przez niego z prawa pierwokupu. Badanie tych okoliczności wykracza już bowiem poza sferę dopuszczalnej ustawowo kognicji Sądu wieczystoksięgowego określonej w art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zarzuty skargi kasacyjnej bezzasadnie zmierzają właśnie do próby wymuszenia dokonywania przez Sąd ustaleń i ocen prawnych wykraczających poza dopuszczalną ustawowo sferę kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Przechodząc do oceny zarzutów skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy nie dopatrył się zarzucanej Sądowi Apelacyjnemu błędnej wykładni art. 598 § 2 k.c. Sąd ten trafnie zinterpretował ten przepis, przyjmując, że wykonanie prawa pierwokupu nieruchomości uprawniony może wykonać w ciągu miesiąca od otrzymania od zobowiązanego zawiadomienia o sprzedaży, jeżeli nie zastrzeżono innych terminów. W okolicznościach faktycznych tej sprawy trafnie uznał Sąd odwoławczy, że skoro uprawniony wnioskodawca otrzymał w dniu 15 marca 2007 r. wypis aktu notarialnego zawierającego umowę sprzedaży warunkowej, to do dnia 15 kwietnia 2007 r. mógł on złożyć zobowiązanemu z tytułu prawa pierwokupu oświadczenie o skorzystaniu z tego prawa. Wykładnia art. 598 § 2 k.c. okazała się więc trafna, a zarzut jej wadliwości nieuzasadniony.

Dla oceny, czy ten termin miesięczny do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu został zachowany Sąd Okręgowy posłużył się wykładnią normy art. 61 § 1 k.c. przyjmując, że rozstrzygająca jest data dotarcia listu zawierającego to oświadczenie pod adres zobowiązanego, a nie data faktycznego odebrania przesyłki przez zobowiązanego i rzeczywistego zapoznania się z treścią. Sąd odwoławczy stwierdził, że od 12 kwietnia 2007 r. zobowiązany miał możliwość zapoznania się z treścią korespondencji, ponieważ awizo o jej nadejściu znajdowało się od tego dnia w jego skrzynce pocztowej.

Z taką wykładnią art. 61 § 1 k.c. należy się zgodzić. Wymagane tym przepisem dojście oświadczenia woli do adresata w taki sposób, by mógł on zapoznać się z jego treścią polega na stworzeniu przez składającego takiej sytuacji,

w której adresat oświadczenia może zapoznać się z nim w zwykłym toku czynności; rzeczywiste zapoznanie się nie ma natomiast znaczenia. Konsekwencją przyjętej w art. 61 k.c. teorii doręczenia jest więc uznanie terminu za zachowany także wtedy, gdy oświadczenie dotarło do dotychczasowego miejsca zamieszkania adresata w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. O skutecznym wykonaniu prawa pierwokupu nie przesądza bowiem 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 (v. postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2009 r., sygn. akt IV CSK 344/08, niepubl.). Złożenie oświadczenia przez uprawnionego jest jednostronną czynnością prawną o charakterze prawokształtującym, która staje się skuteczna z chwilą, w której to oświadczenie woli doszło do drugiej strony w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią. Przepis art. 61 § 1 k.c. nie wymaga jednak aby adresat oświadczenia woli rzeczywiście zapoznał się z jego treścią, ponieważ jego złożenie następuje z chwilą, w której oświadczenie doszło do adresata w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (wyrok SN z dnia 18 marca 2008 r., sygn. akt IV CSK 9/08, niepubl.). Omawiany przepis art. 61 § 1 k.c. stwarza więc podstawy do przyjęcia, że skuteczności złożenia oświadczenia woli ustawodawca upatruje jedynie w powstaniu stanu możliwości przyjęcia przez adresata do wiadomości treści tego oświadczenia (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 30 maja 2000 r., sygn. akt IV CKN 898/00, OSNC 2000 r., nr 12, poz. 224), a nie w rzeczywistym zapoznaniu się przez adresata z jego treścią. Podkreślane w reprezentatywnym w piśmiennictwie wpisanie w konstrukcję art. 61 k.c. funkcji ochrony bezpieczeństwa obrotu powinno przejawiać się w ochronie bezpieczeństwa obrotu wszystkich jego uczestników, a więc zarówno zobowiązanych z tytułu prawa pierwokupu, jak i uprawnionych z tytułu tego prawa. Odmienna interpretacja, aprobująca powstanie skutku prawnego, będącego następstwem wykonania prawa pierwokupu, dopiero z chwilą rzeczywistego zapoznania się zobowiązanego z tego prawa z oświadczeniem woli uprawnionego, mogłaby znacznie utrudniać, a nawet wręcz uniemożliwiać realizację tego ustawowego uprawnienia.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, działając na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.