

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)  
SSN Zbigniew Kwaśniewski  
SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku D. W.  
przy uczestnictwie A. K., S. K. i A. W.  
o wpis do księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 20 grudnia 2012 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczynie  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 27 września 2011 r.,

- 1) uchyła zaskarżone postanowienie i odrzuca apelację S. K.,**
- 2) zasądza od uczestników postępowania A. K. i S. K. na rzecz wnioskodawczynie D. W. kwotę 520 zł (pięćset dwadzieścia) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 24 maja 2011 r. w następstwie wniosku D. W. (1653/09) zarządził dokonanie wpisu w miejsce A. W. – D. W. jako właścicielki co do udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części w dziale II ksiąg wieczystych nr [...], [...], [...], [...], wskazując jako podstawę oświadczenie wnioskodawczynie o wykonaniu prawa pierwokupu, złożone w dniu 6 kwietnia 2011 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. M..

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 27 września 2011 r., uwzględniając apelację S. K., uchylił zaskarżone wpisy i oddalił wniosek, obciążając wnioskodawczynię kosztami postępowania apelacyjnego. Wniosek skarżącego zmierzał do wykreślenia wpisów i zarządzenia dokonania we wskazanych księgach wieczystych wpisu w miejsce A. W. co do udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części – małżonków A. K. i S. K. we wspólności majątkowej. Sąd wskazał, że zgodnie z treścią apelacji traktuje go jako wniosek o uchylenie zarządzonych wpisów i oddalenie wniosku D. W.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć sądów obu instancji była tożsama, przyczyną zmiany orzeczenia było dokonanie przez sąd odwoławczy odmiennej oceny prawnej. Sądy ustaliły, że współwłaścicielami wskazanych nieruchomości w udziałach po  $\frac{1}{2}$  części byli A. W. i D. W. A. W. w dniu 16 października 2007 r. umową sprzedaży zbył przysługujący mu udział na rzecz małżonków A. K. i S. K. do wspólności majątkowej za cenę 52.000 zł. Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 10 czerwca 2008 r. ustalił nieważność powyższej umowy z powodu naruszenia prawa pierwokupu przysługującego współwłaścicielce D. W. (art. 166 k.c.). A. W. w dniu 3 kwietnia 2009r. zawarł z A. K. i S. K. kolejną umowę sprzedaży udziału za cenę 122.000 zł, tym razem pod warunkiem niewykonania przez współwłaścicielkę prawa pierwokupu. D. W. złożyła w dniu 27 kwietnia 2009 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. M. oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu wskazując, że wstrzymała się z zapłatą ceny sprzedaży w kwocie 122.000 zł, jako zawyżonej o kwotę 70.000 zł w celu udaremnienia wykonania przez nią prawa pierwokupu, i wniosła pozew o stwierdzenie w stosunku do niej bezskuteczności obowiązku zapłaty zawyżonej ceny (art. 600 § 1 zd. 2 k.c.). Sąd

Rejonowy wyrokiem z dnia 26 listopada 2010 r., sygn. akt I C 68/09, oddalił powództwo D. W. o ustalenie bezskuteczności wobec niej umowy z dnia 3 kwietnia 2009 r. D. W. w dniu 6 kwietnia 2011 r. złożyła w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. M. oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu za cenę 122.000 zł. wskazując, że zapłaci na wskazany przez zbywcę rachunek bankowy w pierwszej kolejności kwotę 52.000 zł, następnie 70.000 zł. W ocenie Sądu Okręgowego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu stanowi jednostronną czynność prawną o charakterze prawokształtującym. Termin do jego wykonania wynosi jeden miesiąc (art. 598 § 2 k.c.) i rozpoczyna się z dniem dotarcia do współwłaściciela zawiadomienia o zawarciu umowy. Bieg tego terminu może wyjątkowo ulec przerwaniu w wypadku odmowy sporządzenia przez notariusza oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu. D. W., składając w dniu 27 kwietnia 2009 r. oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zachowała termin, ale wskazana przez nią cena nie odpowiadała cenie sprzedaży. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powoduje, że zawarta przez zbywcę z osobą trzecią umowa dochodzi do skutku na wskazanych w niej warunkach, z zastrzeżeniem co do ceny uregulowań przewidzianych w art. 4 ust. 6 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Wobec tego, że cena w oświadczeniu z dnia 27 kwietnia 2009 r. nie odpowiadała umownej nie zostało ono złożone skutecznie. Nawet gdyby przyjąć, że termin z art. 598 § 2 k.c. został przerwany pozwem o ustalenie i rozpoczął bieg na nowo D. W. go nie zachowała. Orzeczenie oddalające powództwo uprawomocniło się z dniem 18 grudnia 2010 r., a powtórne oświadczenie złożone zostało w dniu 6 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy wskazał, że sąd w postępowaniu o wpis nabywcy do księgi wieczystej jest uprawniony do badania terminowości i skuteczności wykonania prawa pierwokupu.

Orzeczenie powyższe zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni D. W. Dochodząc uchylecia postanowienia i odrzucenia apelacji, ewentualnie uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania skarżąca powołała obie podstawy kasacyjne. W ramach podstawy naruszenia prawa procesowego wskazała na naruszenie art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. przez dopuszczenie do udziału w sprawie A. K. i S. K. i rozpoznanie apelacji, mimo że S.

K. nie należy do kręgu osób, które mogą być uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego, art. 373 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie odrzucenia apelacji jako niedopuszczalnej, a podstawy naruszenia prawa materialnego - art. 600 § 1 w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że zawarcie w oświadczeniu o wykonaniu prawa pierwokupu oświadczenia o wstrzymaniu się z zapłatą reszty ceny stanowiło niedozwolone odstąpienie od warunków pierwotnej umowy sprzedaży, art. 598 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że bieg terminu uległ przerwaniu poprzez złożenie pozwu o ustalenie bezskuteczności części umowy, podczas gdy termin do wykonania prawa pierwokupu ma charakter zawity i nie może ulec przerwaniu.

Uczestnik postępowania A. W. wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

S. K. wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył:

Księgi wieczyste są publicznym, jawnym, sądowym rejestrem stanu prawnego nieruchomości. Sąd prowadzący księgę wieczystą dokonuje wpisu jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Kodeks postępowania cywilnego w sprawach rozpoznawanych w postępowaniu wieczysto-księgowym samodzielnie, z odstępstwami od liberalnych zasad umożliwiających wszystkim zainteresowanym w sprawie wzięcie udziału w sprawach rozpoznawanych w trybie nieprocesowym już przez samo zgłoszenie lub dokonanie czynności procesowej (art. 510 k.p.c.), reguluje kwestie podmiotowe. W szczególności art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. wskazuje, że wniosek o wpis może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, ponadto w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. Zgodnie z art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania wieczysto-księgowego oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. W orzecznictwie podkreśla się, że celem wprowadzenia wskazanych ograniczeń

było usprawnienie i sformalizowanie postępowania wieczysto-księgowego, m.in. przez ograniczenie kręgu podmiotów mogących w nim uczestniczyć (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 108, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10, Biul. SN 2010, nr 7, poz.6, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/10, nie publ.). Powołany przepis wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 czerwca 2006 r. (SK 29/05, OTK-A 2007, nr 6, poz. 5) został uznany za zgodny z Konstytucją. Postępowanie cywilne ma charakter formalny, a wskazane przepisy mają charakter bezwzględnie wiążący. Tryb nieprocesowy wyłącza również możliwość odwoływania się do konstrukcji interwencji ubocznej, umożliwiającej osobom mającym interes prawny w tym, aby sprawa została rozstrzygnięta na korzyść jednej ze stron, przystąpienie do niej (art. 76 k.p.c.).

Trafnie wskazuje skarżąca, że S. K. i A. K., będący kupującymi w nieważnej umowie sprzedaży z dnia 16 października 2007 r. oraz w późniejszej warunkowej umowie sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2009 r., nie zostali ujawnieni w księgach wieczystych jako nabywcy udziału A. W. zatem nie mogą być uznani za uczestników postępowania w rozumieniu art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. Jakkolwiek niewątpliwie zainteresowani wynikiem postępowania wieczysto-księgowego i uzyskaniem statusu współwłaścicieli nieruchomości, nie odpowiadając przesłankom wskazanym w tym przepisie, nie są oni legitymowani do dokonywania czynności procesowych, w tym wniesienia apelacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZ 46/04, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 27/06, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/10, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CZ 167/11).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 373 w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w postanowieniu. O kosztach postępowania kasacyjnego postanowiono zgodnie z art. 520 § 3 w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

