

Sygn. akt V CSK 226/12

POSTANOWIENIE

Dnia 25 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. H.

przy uczestnictwie T. Z.

o wpis własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego

w K.

z dnia 6 września 2011 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawca J. H. domagał się dokonania w księdze wieczystej [...] wpisu prawa własności nieruchomości położonej w J. na swoją rzecz, w miejsce T. Z. Jako podstawę żądanego wpisu wskazał i dołączył umowy: warunkową sprzedaży z dnia 1 września 1976 r. sporządzoną w Państwowym Biurze Notarialnym w M., oraz ugodę zawartą przed Sądem Rejonowym w M. w dniu 25 stycznia 2011 r. w sprawie I C .../10.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek. Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach. Księga wieczysta [...] jest prowadzona dla nieruchomości położonej w J., stanowiącej działkę nr 346/41, o powierzchni 12a04m². Prawo własności wpisane jest na rzecz T. Z., na podstawie aktu notarialnego z dnia 9 września 1974 r. Warunkową umową sprzedaży z dnia 1 września 1976 r., T. Z. sprzedała J. H. nieruchomość, dla której jest prowadzona księga wieczysta KW nr [...] pod warunkiem, że Skarb Państwa nie wykona prawa pierwokupu przysługującego mu z mocy ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Dnia 25 stycznia 2011 r. T. Z. i J. H., w sprawie I C .../10 o nakazanie złożenia oświadczenia woli, toczącej się przed Sądem Rejonowym w M., zawarli ugodę, mocą której T. Z. przeniosła na rzecz J. H. prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 346/41w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży zawartej w Państwowym Biurze Notarialnym w M. w dniu 1 września 1976 r.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że kognicja sądu w sprawie o wpis do księgi wieczystej, określona w art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie jest ograniczona wyłącznie do oceny formalnych podstaw do dokonania wpisu, lecz obejmuje także stronę merytoryczną. Stwierdził, że w rozpoznawanej sprawie podstawę wpisu miały stanowić umowy: warunkowa sprzedaż oraz ugoda zawarta przed sądem. Przy czym ugoda jest jedną z umów znanych prawu cywilnemu (art. 917 k.c.). Jej zawarcie w postępowaniu sądowym łączy dwa aspekty: procesowy oraz materialny. Ugoda nie wywiera skutków prawomocnego orzeczenia sądu, a w konsekwencji nic wiąże innych podmiotów, w tym sądu, w taki sam sposób, jak prawomocny wyrok. Uznał, że skoro warunkiem wynikającym z umowy sprzedaży było niewykonanie prawa pierwokupu przez Skarb Państwa, niezbędnym jest

ustalenie, czy termin do wykonania prawa rozpoczął bieg, a następnie, czy upłynął. Z dokumentów dołączonych do wniosku nie wynikało, czy upłynął termin do wykonania prawa pierwokupu przez Skarb Państwa, a innych, pozwalających na takie pozytywne ustalenie nie dołączono. Oznacza to brak możliwości ustalenia skuteczności czynności prawnej stron z dnia 25 stycznia 2011 r. Ta okoliczność stanowi natomiast przeszkodę do dokonania żądanego wpisu.

Sąd Okręgowy w K. po rozpoznaniu apelacji wnioskodawcy oddalił ją postanowieniem z dnia 6 września 2011 r. Uznał, że ustalenia dotyczące treści księgi wieczystej, faktu zawarcia między stronami warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz ugody sądowej o przeniesieniu własności nieruchomości oraz ich treści są prawidłowe, nie były sporne między stronami i nie zostały zakwestionowane przez skarżącego. Podzielił stanowisko sądu pierwszej instancji, że do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości, co do której Skarbowi Państwa przysługiwało prawo pierwokupu, niezbędne było zawarcie umowy sprzedaży pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta w terminie z przysługującego mu prawa pierwokupu a następnie, po upływie wynikającego z ustawy terminu, zawarcie w wyniku wcześniejszej umowy warunkowej umowy przenoszącej własność już w sposób bezwarunkowy. Nie budzi wątpliwości i taki pogląd wyraził również Sąd Rejonowy, że ugoda sądowa zawarta w wyniku wcześniejszej umowy warunkowej zastępuje umowę zawartą w formie aktu notarialnego. Podobnie zatem tak jak umowa także ugoda sądowa, zawierająca oświadczenia woli stron postępowania sądowego, podlega badaniu przez sąd wieczystoksięgowy pod kątem tego, czy strony osiągnęły zamierzony cel i czy doszło do zmian w sferze prawa rzeczowego tj. czy przeniesiono własność nieruchomości. Wskazał, że ugoda sądowa zawierała odwołanie do warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, nie zawierała natomiast jakichkolwiek informacji o zawiadomieniu uprawnionego oraz nieskorzystaniu przez niego z przysługującego mu prawa pierwokupu. Z kolei zawiadomienie uprawnionego i upływ 3 miesięcznego terminu jest warunkiem dopuszczalności zawarcia umowy (ugody sądowej) o bezwarunkowym przeniesie własności nieruchomości i z mocy art. 599 §2 k.c. decyduje o ważności lub nieważności tej czynności prawnej. Sąd Okręgowy uznał, że wbrew twierdzeniom skarżącego kognicja sądu w sprawie

o wpis w księdze wieczystej obejmuje badanie skuteczności czynności prawnych oraz tego czy stanowią dowód przejścia (powstania lub wygaśnięcia) prawa własności. Sądowi przysługiwało zatem uprawnienie do badania treści prawomocnej ugody, zawartej przez strony przed Sądem Rejonowym w M. dnia 25 stycznia 2011 r. Z tego też względu brak dokumentów o zawiadomieniu uprawnionego o przysługującym mu prawie pierwokupu nie pozwala ustalić, czy termin do wykonania uprawnienia rozpoczął swój bieg i czy była podstawa do złożenia skutecznego oświadczenia woli o ostatecznym przeniesienia własności nieruchomości. Stanowi to przeszkodę do wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c.

Postanowienie sądu drugiej instancji zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawcę w całości. Skarga kasacyjna została oparta na podstawie naruszenia przepisów postępowania (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). Skarżący zarzucił obrazę art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uznanie za bezzasadny zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 378 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wobec nierozpoznania podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 223 i 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 223 § 2 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie uchylenie także postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezspornym jest, że w dniu 1 września 1976 r. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości, której dotyczył wniosek o wpis w księdze wieczystej. Sąd Okręgowy przyjął także, że ugoda sądowa zawarta w dniu 25 stycznia 2011 r. spełniała wymóg formy aktu notarialnego dla umowy przenoszącej własność, która powinna być zawarta w celu wykonania umowy warunkowej. Ugoda sądowa została zawarta w sprawie o nakazanie złożenia oświadczenia woli i zawierała odesłanie do umowy warunkowej z dnia 1 września 1976 r. Wskazuje to jednoznacznie, że została zawarta dla wykonania tej umowy i stanowiła podstawę przejścia prawa własności nieruchomości na powoda. Wątpliwości sądu wieczystoksięgowego wzbudziło jedynie to, że wnioskodawca nie dołączył do wniosku dowodu wskazującego, że upłynął termin do wykonania prawa pierwokupu przed podmiot uprawniony na podstawie umowy warunkowej. W jego cenie

stanowiło to podstawę do oddalenia wniosku o wpis, gdyż w tym postępowaniu sąd bada skuteczność materialnoprawną umowy lub ugody sądowej stanowiącej podstawę wpisu, a była ona uzależniona od prawidłowego zawiadomienia podmiotu uprawnionego do skorzystania z ustawowego prawa pierwokupu i upływu terminu do wykonania tego uprawnienia. Sąd Okręgowy podzielił tę ocenę.

Co do zasady stwierdzenie, że kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje ocenę czy umowa (ugoda sądowa) przenosząca np. prawo własności była ważna jest prawidłowe. Nie oznacza to jednak, że w sprawie o wpis takiego prawa w księdze wieczystej sąd wieczystoksięgowy kontroluje prawidłowość postępowania sądowego w sprawie, w której ugoda sądowa została zawarta. Zgodnie bowiem z 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. W ramach tej kontroli sąd powinien był zatem ocenić, czy treść ugody zezwala na dokonanie wpisu z uwagi na jej skutki prawne i ewentualnie czy treść ugody sprzeciwia się dokonaniu wpisu. Kognicja sądu wieczystoksięgowego nie obejmowała natomiast oceny, czy upłynął termin do wykonania prawa pierwokupu na podstawie warunkowej umowy sprzedaży, skoro było to przedmiotem postępowania, w którym zawarto ugodę. Skarżący zasadnie podniósł, że art. 223 § 2 k.p.c. w zw. z art. 204 § 3 k.p.c. nakłada na sąd obowiązek oceny, czy treść ugody jest zgodna z prawem. Upływ terminu do wykonania prawa pierwokupu był warunkiem, od którego zależała dopuszczalność zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości lub ugody sądowej w tym zakresie. Uznanie przez sąd, że zawarcie ugody nie narusza prawa przemawia za oceną, że kwestia ta została zbadana w sprawie, w której zawarto ugodę, gdyż stanowiłoby to także konieczną podstawę do wydania wyroku uwzględniającego powództwo. Nie można też pomijać, że art. 31 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, z którego wynikało prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, nakładał na notariusza obowiązek zawiadomienia właściwego prezydium rady narodowej o treści warunkowej umowy sprzedaży. Umowa warunkowa została zaś zawarta w 1976 r., a ugoda sądowa w 2011 r. Okoliczności te wskazują raczej, że podmiot uprawniony do wykonania prawa pierwokupu został zawiadomiony o umowie warunkowej i upłynął już termin do wykonania prawa pierwokupu. Należy

zakładać, że uwzględnił to także sąd, który dopuścił zawarcie ugody sądowej prowadzącej do nabycia prawa własności przez powoda.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była uzasadniona i zaskarżone nią postanowienie podlegało uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.