

Sygn. akt IV CSK 471/08

POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku D.P.

przy uczestnictwie A.D., K.M., I.B. i H.T.

o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 7 listopada 2007 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z 7 listopada 2007 r. Sąd Okręgowy w S. po rozpoznaniu sprawy o wpis w księdze wieczystej Kw [...], na skutek apelacji wnioskodawczyni D.P., oddalił apelację w następujących okolicznościach:

1. W dniu 6 lutego 2007 r. sporządzona została umowa sprzedaży udziałów w spadku po J.M. (akt notarialny rep. A nr [...], kanc. not. H.C. w L.) między sprzedającymi: K.M., I.B. i H.T. a kupującym A.D., synem H.T. i siostrzeńcem pozostałych sprzedających. Przedmiotem zbycia były odziedziczone udziały sprzedających w nieruchomości o pow. 4,16 ha składającej się z działek nr 36, 53 i 263 położonej w K. Paragraf 2. aktu notarialnego, zawierający oświadczenia woli sprzedających postanawiał, że wymienione trzy spadkobierczynie sprzedają „całe swoje udziały (wynoszące łącznie $\frac{3}{4}$ części) w zabudowanej nieruchomości rolnej”. Temu oświadczeniu odpowiadała treść wniosku o wpis w dziale II księgi wieczystej udziałów kupującego jako $\frac{3}{4}$ części oraz udziału, nie uczestniczącej w umowie, D.P. jako $\frac{1}{4}$ części.

2. Z przedłożonych do aktu dokumentów dotyczących nabycia spadku wynikało, że spośród spadkobierców J.M., tj. żony W.M. i siedmiorga dzieci, pozostały tylko sprzedające: K.M., I.B. i H.T. oraz D.P. Osoby te nabywały spadek po ojcu, matce i po braciach na podstawie ustawy, w jednakowych częściach – z wyjątkiem H.T., która nie dziedziczyła po ojcu gospodarstwa rolnego. Referendarz sądowy rozpoznający wniosek o wpis w dziale II księgi analizował kształtowanie się stanu prawnego po każdym otwarciu spadku i ustalił, że wniosek o wpis A.D. jako współwłaściciela w $\frac{3}{4}$ części, nie odpowiada stanowi wynikającemu z dziedziczenia sprzedających. Źródło błędu tkwiło w § 1 aktu notarialnego, redagowanego w sposób typowy, w którym ustalenia przez notariusza stanu prawnego nieruchomości pomijały odmienne od pozostałych sióstr dziedziczenie gospodarstwa rolnego przez H.T.

Stwierdziwszy sprzeczność między treścią wniosku a dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu referendarz sądowy oddalił wniosek.

3. W dniu 17 maja 2007 r. w tej samej kancelarii notarialnej został sporządzony (bez udziału stron umowy sprzedaży) akt notarialny nr rep. [...],

zawierający protokół sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej i rachunkowej popełnionej w akcie z dnia 6 lutego 2007 r. Sprostowanie polegało na wykreśleniu w § 1, tj. w części ustalającej stan prawny nieruchomości, stwierdzenia o dziedziczeniu przez H.T. gospodarstwa rolnego po ojcu oraz na zmianie § 2 oświadczeń określających sumę udziałów sprzedających z $\frac{3}{4}$ na $\frac{45}{64}$. Bez zmian pozostał wniosek kupującego o wpis w księdze wieczystej A.D. w $\frac{3}{4}$, a D.P. w $\frac{1}{4}$ części mimo, że z wyliczeń dokonanych przez referendarza sądowego, zgodnych z aktem notarialnym „protokołu sprostowania błędu” z 17 maja 2007 r. wynikało, że udział D.P. był wyższy od $\frac{1}{4}$ o $\frac{3}{64}$ części.

Można dodać, że Sąd Rejonowy prowadzący księgę wieczystą poinformował wnioskodawcę o konieczności ponownego złożenia wniosku o wpis na podstawie umowy sprzedaży i sprostowania aktu notarialnego, a wnioskodawca, po upływie terminu do złożenia skargi na postanowienie referendarza sądowego oddalające wniosek, sprzeciwił się wpisowi udziału kupującego w niższej niż $\frac{3}{4}$ części.

4. D.P. złożyła ponowny wniosek o wpis w dziale II księgi prawa własności A.D. w $\frac{45}{64}$ częściach oraz jej prawa w $\frac{19}{64}$ częściach. Wniosek ten został oddalony postanowieniem referendarza sądowego z 29 maja 2007 r. W uzasadnieniu wskazano, że sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich, rachunkowych lub innych oczywistych omyłek (art. 80 ust. 4 Prawa notariacie Dz.U. 2002 r. nr 42, poz. 369 ze zm.) nie dotyczy treści oświadczeń woli składających się na warunki przedmiotowo istotne umowy. Jako argument przytoczono także sprzeczność z przedłożonymi dokumentami ustaleń stanu prawnego nieruchomości przez notariusza, w zakresie dziedziczenia przez H.T. Referendarz sądowy ustalił, że akt notarialny zawierający protokół sprostowania zmienia wysokość nabytego udziału wynikający z oświadczeń woli, nie może przeto stanowić podstawy wpisu.

W skardze na to postanowienie wnioskodawczyni eksponowała treść oświadczeń sprzedających, że sprzedają „całe swoje udziały (wynoszące łącznie $\frac{3}{4}$ części) w zabudowanej nieruchomości rolnej”. Sąd Rejonowy rozpoznając skargę wnioskodawczyni ocenił, że oświadczenia te nie świadczą o omyłce rachunkowej, ponieważ nie precyzują wielkości udziałów. Można w nich dostrzec

jedynie błędne przekonanie sprzedających, że skupiają $\frac{3}{4}$ części i w konsekwencji wprowadzenie w błąd nabywcy. Sąd Rejonowy stwierdził, że treść postanowień o nabyciu spadku i treść aktu notarialnego nie usprawiedliwiają oceny, iż stan prawny jest taki jak we wniosku.

Sąd Okręgowy oddalił zaskarżonym postanowieniem apelację wnioskodawczyni. Uzasadnienie tego postanowienia powołuje „konieczność postępowania wyjaśniającego w kontekście postanowień spadkowych”, ograniczonego zakazem rozstrzygnięcia sporów w postępowaniu o wpis, istotnego w świetle oświadczenia A.D., że akceptuje tylko wpis należnych mu udziałów w $\frac{3}{4}$ częściach.

Skarga kasacyjna D.P. oparta na obydwu podstawach wymienionych w art. 398³ § 1 k.p.c. obejmuje zarzuty naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 31 i 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Upatruje również naruszenie art. 21 i 64 Konstytucji, skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia kosztów postępowania .

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Szczegółowa i kompletna regulacja postępowania o wpis w księdze wieczystej zawarta w ustawach pozwalała rozstrzygnąć wniosek bez stosowania bezpośredniego wymienionych przepisów Konstytucji, proklamujących w art. 21 ochronę własności i prawa dziedziczenia oraz dopuszczalność wyłączenia, a w art. 64 powszechny charakter prawa własności i dziedziczenia, równą ochronę i wymagania co do ograniczania tych praw. Skarga kasacyjna nie wskazuje nawet części tych złożonych przepisów odnoszących się do statusu praw majątkowych w ustroju Rzeczypospolitej Polskiej i nie zawiera koniecznego wywodu prawnego wskazującego, że sąd drugiej instancji błędnie zastosował te przepisy ustawy zasadniczej oraz że istniała potrzeba ich bezpośredniego stosowania. Uchybienie to nie dezawuuje trafności podstaw wyprowadzonych z ustaw regulujących bezpośrednio problematykę będącą przedmiotem rozstrzygnięcia przez sąd drugiej instancji.

Art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa kognicję sądu prowadzącego księgi wieczyste a w postępowaniu apelacyjnym również sądu odwoławczego (np. postanowienie

z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, publ. elektroniczna). W kontekście § 1 można zauważyć, że celem postępowania wieczystoksięgowego jest dokonywanie wpisów, gdyż księga wieczysta powinna odzwierciedlać stan prawny nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h), chyba że brak jest ku temu podstaw albo zachodzą przeszkody (art. 628⁹ k.p.c.). Dotychczasowy wpis z początku lat 80. ub. wieku nie spełnia tego postulatu, co wynika bezspornie z dołączonych do wniosku postanowień stwierdzających kolejne nabycia spadku. Sąd Okręgowy nie zaprzeczał jednak wprost przydatności tych dokumentów, jako podstawy wpisu i w tym zakresie zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 31u.k.w.h. jest nietrafny. Wprawdzie z dołączonych dokumentów w postaci prawomocnych postanowień o nabyciu spadku wynika określony stan prawny ale wnioskodawczyni żądała więcej niż wpisania żyjących spadkobierców J.M., domagała się bowiem również uwzględnienia przejścia praw niektórych spadkobierców na A.D. w drodze czynności prawnej. Tak sformułowany wniosek wiąże sąd prowadzący księgę wieczystą (wpis w granicach wniosku), a jest oczywiste, że niedopuszczalne byłoby dokonanie wpisu w części dotyczącej tylko wnioskodawczyni. Dlatego zasadnicze znaczenie ma ocena, czy akt notarialny z 6 lutego 2007 r. może stanowić podstawę wpisu A.D.

Trafne odwoływanie się przez Sądy obydwu instancji do zakazu rozstrzygania sporów w postępowaniu o wpis należy rozpatrywać w kontekście pisma tego uczestnika postępowaniu sprzeciwiającego się wpisowi w innym ułamku niż $\frac{3}{4}$. Zastrzeżenie takie nie ma wpływu na kognicję sądu wieczystoksięgowego, a jego skuteczność nie zależy od woli uczestnika lecz od ustalenia przez sąd materialnoprawnych skutków umowy. Nie ma wątpliwości, że badanie aktu notarialnego dołączonego do wniosku pod kątem treści oświadczeń woli stron i ich skuteczności materialnoprawnej stanowi obowiązek i mieści się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Akt notarialny zgodny z prawem, stanowiący czynność notarialną (art. 79 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 2 Prawa o notariacie) ma charakter dokumentu urzędowego w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego (np. postanowienie SN z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 1083/00, publ. elektroniczna), zawarte w nim oświadczenia woli podlegają jednak wykładni.

Oczywisty wpływ notariusza na ostateczne jego brzmienia nakazuje zatem wnikliwą ocenę, które zdania lub ich część odtwarza bezpośrednio oświadczenie strony, a które stanowią fragment opracowania eksponujący ocenę dokonywaną przez notariusza redagującego akt notarialny. W rozpoznawanej sprawie podział ten wydaje się wyraźny. Użycie na pierwszym miejscu potocznego zwrotu o sprzedaży „całych swoich udziałów” nie może być inaczej rozumiane niż wyraz woli zbycia praw do nieruchomości w takim stanie, w jakim przysługiwały sprzedającym, bez wyłączenia jakiegokolwiek części. Natomiast fragment oświadczenia operujący ułamkiem znajdujący się w nawiasie nie odpowiada sposobowi ustnego formułowania myśli, natomiast może być wynikiem niedokładnego ustalania stanu prawnego nieruchomości przez notariusza i błędu rachunkowego wynikającego z przyczyny wyżej omówionej. Taki mechanizm powstania sprzeczności między oświadczeniem woli sprzedających a doprecyzowaniem zawartym w nawiasie potwierdził notariusz w akcie notarialnym prostującym omyłkę (domyślnie: własną, ponieważ omyłki stron byłyby prostowane z ich udziałem przez ponowne złożenie oświadczeń woli). Art. 80 Prawa o notariacie dopuszcza prostowanie niedokładności, błędów pisarskich, rachunkowych lub innych oczywistych omyłek. W rozpoznawanej sprawie notariusz określił omyłkę jako pisarską i rachunkową, mimo braku podstawy do kwalifikowania jej jako pisarskiej. Wspomniana wyżej przyczyna wynikająca z niedostatecznie wnikliwej analizy postanowień o nabyciu spadku i nieprzeprowadzenia szczegółowego i prawidłowego rachunku wykazującego wysokość udziałów każdej zbawczyni nie pozbawia omyłki cechy oczywistości, wymaganej w ustawie, które to zastrzeżenie ma na celu ochronę stron przed dowolnym manipulowaniem treścią podpisanego aktu notarialnego. Błędu zaniechania wyliczenia wysokości udziałów nie uniknęły również strony aktu notarialnego podpisując jego treść

Konkludując ten wątek należy dojść do wniosku, że wnioskodawczynie dołączyła do wniosku o wpis dokumenty pozwalające na dokonanie wpisu, a podniesione przez sąd zastrzeżenia nie wystarczają do oddalenia wniosku. Odmienne zapatrywanie prowadziłyby do skutków sprzecznych z funkcją ksiąg wieczystych – przedłużania stanu wieczystoksięgowego niezgodnego ze stanem rzeczywistym. Zrozumiałe jest, że uczestniczący w czynności prawnej mogą wiązać

odmienne oczekiwania ze stwierdzeniem, że udziały sprzedających w chwili dokonywania czynności wynosiły łącznie $\frac{3}{4}$ części, a nie $\frac{45}{64}$ części jak wynika z dołączonych dokumentów. Skutków takiego błędu, choćby najdalej idących, nie rozstrzyga jednak sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis, nawet gdyby nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, co w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi.

Przytoczone względy uzasadniały rozstrzygnięcie jak w sentencji, zgodnie z art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie odpowiednio stosowanego art. 108 § 2 k.p.c., mającego zastosowanie również w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis, stanowiącym część postępowania nieprocesowego, w którym unormowanie zawarte w art. 520 § 1 - 3 k.p.c. nie zostało wyłączone.