

POSTANOWIENIE

Dnia 4 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Tadeusza K.

przy uczestnictwie Janusza K.

o wpis w dziale II księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 15 lutego 2011 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 21 września 2010 r. Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek Tadeusza K. o dokonanie w dziale II określonej księgi wieczystej wpisu na jego rzecz udziału $\frac{1}{4}$ we współwłasności nieruchomości opisanej we wniosku. Podstawą wpisu był załączony do wniosku akt notarialny z dnia 21 września 1994 r., w którym uczestnik postępowania Janusz K. zobowiązał się do zbycia swego udziału w spadku po matce Janinie K. na rzecz Tadeusza K., a Tadeusz K. zobowiązał się zapłacić mu kwotę 100 000 000 st. zł do dnia 26 września 1994 r. i w tym zakresie poddał się egzekucji na podstawie aktu notarialnego, a Janusz K. oświadczył, że z chwilą otrzymania powyższej kwoty nie zgłasza i nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do masy spadkowej po Janinie K. Do wniosku załączono też pokwitowanie zapłaty kwoty 100 000 000 st. zł z dnia 26 września 1994 r.

W wyniku apelacji uczestnika Janusza K. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 15 lutego 2011 r. uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że zgodnie z art. 1052 § 1 k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia spadku wywołuje również skutek rzeczowy, jednakże umowa zobowiązująca do przeniesienia spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość, zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, wywołuje tylko skutek zobowiązujący, a dla osiągnięcia skutku rzeczowego strony muszą zawrzeć bezwarunkową umowę przeniesienia spadku. Zdaniem Sądu Okręgowego, umowa zobowiązująca do zbycia udziału spadkowego załączona do wniosku została zawarta pod warunkiem potestatywnym zapłaty przez nabywcę - Tadeusza K. na rzecz zbywcy - Janusza K. ceny w wysokości 100 000 000 st. zł., a ponieważ dotyczy wchodzącej w skład spadku nieruchomości, wywołała tylko skutek zobowiązujący i nie spowodowała przeniesienia udziału w spadku na rzecz wnioskodawcy, nie może więc stanowić podstawy wnioskowanego wpisu do księgi wieczystej.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 1052 § 1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że umowa zobowiązująca do zbycia spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość,

zawarta z zastrzeżeniem warunku, wywołuje jedynie skutek obligacyjny; art. 1052 § 1 w zw. z art. 89 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że umowa stron z dnia 21 września 1994 r. wywołała jedynie skutek obligacyjny; art. 89 k.c. przez jego zastosowanie i uznanie, że wskazanie terminu zapłaty stanowiącego element oświadczenia o poddaniu się egzekucji stanowi zastrzeżenie warunku oraz że zobowiązanie strony umowy do zapłaty ceny, całkowicie zależne od jej woli, stanowi warunek potestatywny; art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji nie ustalenie rzeczywistej treści umowy stron oraz pominięcie ogólnie przyjętych dyrektyw wykładni umów; art. 157 w zw. z art. 89 k.c. przez jego zastosowanie i uznanie że umowa zobowiązująca do zbycia spadku, w skład którego wchodzi nieruchomości, zawarta pod warunkiem, wywołuje jedynie skutek obligacyjny oraz naruszenie przepisów postępowania: art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ k.p.c. przez oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej w sytuacji, gdy dołączone do wniosku dokumenty stanowiły wystarczającą podstawę do dokonania żądanego wpisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że jeżeli podstawą wniosku o wpis do księgi wieczystej jest akt notarialny, sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada zarówno formę, jak i treść tego aktu, a ponieważ na treść dokumentu składają się przede wszystkim oświadczenia woli stron dokonujących czynności, sąd bada treść tych oświadczeń ustalając wolę stron i ostatecznie ustala i ocenia treść czynności prawnej udokumentowanej aktem notarialnym. W ramach tych badań ocenia przede wszystkim ważność czynności prawnej oraz jej skuteczność materialnoprawną, a więc to, czy czynność wywołała skutek materialnoprawny pozwalający na dokonanie żądanego wpisu do księgi wieczystej (porównaj między innymi orzeczenia z dnia 25 lutego 1963 r. III CR 177/62, OSN II/64/36, z dnia 26 czerwca 1974 r. III CZP 4/74, OSNCP 1975/5/75, z dnia 12 kwietnia 1990 r. III CZP 14/90, OSNPG 1990/10-12/26, z dnia 10 listopada 1995 r. III CZP 158/95, OSNC 1995/4/47, z dnia 21 września 1995 r. II CR 96/95, niepubl., z dnia 10 marca

1999 r. II CKN 290/98, niepubl., z dnia 23 stycznia 2003r. II CKN 1155/00, OSNC 2004/4/61, z dnia 7 grudnia 2011 r. II CSK 604/10, z dnia 30 czerwca 2011 r. III CSK 272/10 i z dnia 5 stycznia 2011 r. III CSK 84/10, niepubl.). Ustalając wolę stron czynności prawnej objętej aktem notarialnym i treść tej czynności Sąd dokonuje także wykładni woli stron według zasad określonych w art. 65 k.c.

W rozpoznawanej sprawie Sąd prawidłowo zatem badał skuteczność materialnoprawną czynności prawnej zbycia udziału spadkowego, objętej aktem notarialnym stanowiącym podstawę żądania wpisu a ocena ta wymagała wykładni zawartych w tym akcie oświadczeń woli stron celem ustalenia ich treści, w szczególności tego, czy zbycia udziału spadkowego dokonano pod warunkiem.

Wbrew zarzutom kasacyjnym, ocena Sądu nie narusza zasad art. 65 k.c. Sąd wziął bowiem pod uwagę treść całej umowy, a nie tylko jej tytuł, czy poszczególne fragmenty i wyłożył wolę stron oceniając także ich zachowania po zawarciu umowy. Trafnie stwierdził, że wolą stron było zbycie udziału spadkowego pod warunkiem, że nabywca zapłaci ustaloną w umowie cenę. Świadczy o tym nie tylko treść § 3 umowy, w którym wskazano termin zapłaty ceny i poddanie się nabywcy egzekucji na podstawie aktu notarialnego, co byłoby zbędne przy umowie bezwarunkowej, której skutek rzeczowy następuje w chwili złożenia zgodnych oświadczeń stron. Świadczy o tym przede wszystkim treść § 4 umowy, w którym zbywca oświadczył, że z chwilą zapłaty ceny nie zgłasza i nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do masy spadkowej, co jednoznacznie wskazuje, że jego wolą było, by dopiero z chwilą zapłaty ceny nastąpiło przejście na nabywcę zbywanego udziału spadkowego, a więc w istocie jego wolą było zbycie udziału pod warunkiem, że nabywca w określonym terminie zapłaci uzgodnioną cenę. O tym zaś, że taka była także wola nabywcy świadczy to, że wnosząc o dokonanie wpisu w księdze wieczystej na swoją rzecz własności udziału w nieruchomości na podstawie powyższego aktu notarialnego, załączył do wniosku nie tylko ten akt, lecz także potwierdzenie zapłaty ceny w określonym w umowie terminie, co byłoby zbędne, gdyby zbycie nie było obwarowane warunkiem zapłaty ceny w tym terminie.

Nie są także trafne zarzuty kasacyjne naruszenia art. 89 k.c. Wprawdzie rację ma skarżący, że w literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażane

jest stanowisko, iż nie stanowi warunku w rozumieniu art. 89 k.c. zdarzenie objęte treścią zobowiązania dłużnika, którego spełnienie jest całkowicie zależne od jego woli, a zatem w umowie sprzedaży zapłata ceny nie może być warunkiem (porównaj między innymi orzeczenia z dnia 5 marca 1999 r. I CKN 1069/98, OSNC 1999/9/160, z dnia 29 maja 2000 r. III CKN 246/00, OSN 2000/11/213, z dnia 5 czerwca 2002 r. II CKN 701/00, OSP 2003/10/124, z dnia 9 kwietnia 2003 r. III CKN 1335/00 i z dnia 13 stycznia 2011 r. III CKN 116/10, niepubl.), jednak w ostatnim okresie zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie przeważa stanowisko, że wykonanie lub niewykonanie zobowiązania umownego przez dłużnika, może być warunkiem, a zatem może być warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c. spełnienie świadczenia umownego przez dłużnika, w tym zapłata ceny przy umowie sprzedaży (porównaj między innymi orzeczenia z dnia 17 marca 2011 r. IV CSK 358/11, OSNC 2011/12/136, z dnia 26 września 2007 r. IV CSK 118/07, OSP 2008/12/125, z dnia 10 czerwca 2005 r. II CK 712/04, z dnia 31 marca 2005 r. V CK 490/04, z dnia 9 października 2003 r. V CSK 285/02, niepubl. i z dnia 8 marca 2002 r. III CKN 748/00, OSNC 2003/3/33).

Stanowisko to należy podzielić. Jak wskazano bowiem w powyższych orzeczeniach, zgodnie z art. 89 k.c., warunkiem może być każde zdarzenie przyszłe i niepewne, a zatem nie ma podstaw do dodawania mu dalszych cech takich jak „zewnątrżność” w stosunku do elementów umowy, czy niezależność od woli stron. Podkreśla się też, że treścią umowy np. sprzedaży jest zobowiązanie do zapłaty ceny, a więc tylko zobowiązanie do spełnienia świadczenia, a nie samo spełnienie świadczenia, w tym zapłata ceny, które wobec tego nie jest elementem umowy i może być warunkiem, tym bardziej, że zależy ono nie tylko od woli dłużnika, ale też od wielu innych okoliczności od niego niezależnych.

Nie narusza więc art. 89 k.c. przyjęcie przez Sąd, że umowa zbycia udziału spadkowego zawarta przez strony w dniu 21 września 1994 r., była umową pod warunkiem zapłaty przez nabywcę ustalonej ceny w określonym terminie.

Bezsporne jest, że spadek stanowiący przedmiot tej umowy obejmował nieruchomości, a więc zbycie udziału spadkowego dotyczyło w istocie zbycia udziału we współwłasności nieruchomości spadkowej.

Zgodnie z art. 1052 1 k.c., umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do zbycia spadku przenosi spadek na nabywcę, chyba że strony postanowiły inaczej. Podobna regulacja zawarta jest w art. 155 § 1 k.c., dotyczącym umowy przenoszącej własność nieruchomości lub innej rzeczy oznaczonej co do tożsamości. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, jak również zobowiązująca do zbycia spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość, wywołuje zatem podwójny skutek: obligacyjno-rzeczowy, przenosząc własności na nabywcę od razu, z chwilą zawarcia umowy, chyba że strony postanowiły inaczej, wyłączając skutek rzeczowy. Wówczas umowa wywołuje jedynie skutek obligacyjny i dla osiągnięcia skutku rzeczowego w postaci przejścia własności konieczne jest zawarcie drugiej umowy przenoszącej własność bezwarunkowo.

Taka sytuacja występuje również w razie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, gdyż zgodnie z art. 157 k.c. własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. W razie zastrzeżenia warunku lub terminu w umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, umowa taka wywołuje jedynie skutek obligacyjny i do przeniesienia własności konieczne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności.

Ustawodawca w przepisach dotyczących zbycia spadku nie uregulował w sposób wyraźny skutków zawarcia w umowie zobowiązującej do zbycia spadku warunku lub terminu ani też nie odesłał w tym przedmiocie do przepisów dotyczących przeniesienia własności. W doktrynie zdecydowanie przeważa stanowisko, że regulacja zawarta w art. 1051 i art. 1052 k.c. nie ma charakteru samodzielnego i wyczerpującego określenia wszystkich przesłanek umowy zbycia spadku, a zatem w nieuregulowanym w tych przepisach zakresie, do umowy zbycia spadku mają zastosowanie przepisy części ogólnej dotyczące przeniesienia własności, w tym art. 157 k.c., gdy w umowie zobowiązującej do zbycia spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość, strony zawarły warunek lub termin.

Stanowisko to należy podzielić. Trafnie bowiem podkreśla się w literaturze, że choć przedmiotem zbycia spadku jest spadek jako pewna masa majątkowa

składająca się zarówno z praw jak i obowiązków i przeniesienie spadku odbywa się w drodze sukcesji uniwersalnej, podczas gdy przepisy art. 155 i nast. k.c. odnoszą się do przeniesienia własności pojedynczych rzeczy, przenoszonych w drodze sukcesji syngularnej, to różnice te nie są na tyle istotne, by można było wyłączyć stosowanie regulacji ogólnych dotyczących przeniesienia własności do zbycia spadku. W szczególności te same argumenty, przesądzające o niedopuszczalności zbycia nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu (konieczność zachowania porządku prawnego oraz bezpieczeństwa i pewności obrotu nieruchomościami), przemawiają za niedopuszczalnością zbycia pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu także spadku lub udziału w spadku obejmującym nieruchomość.

Z tych względów nieuzasadnione są również zarzuty naruszenia art. 1052 § 1 oraz art. 157 k.c., a w konsekwencji i procesowy zarzut naruszenia art. 626⁹ k.p.c.

Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną a na wniosek zawarty w odpowiedzi na skargę zasądził na rzecz uczestnika od wnioskodawcy zwrot kosztów postępowania kasacyjnego na podstawie art. 520 § 3 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.