

Sygn. akt IV CSK 515/12

POSTANOWIENIE

Dnia 12 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku A. K.

przy uczestnictwie S. M.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 21 maja 2012 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 27 stycznia 2012 r. oddalił wniosek A. K. o wpisanie go do księgi wieczystej jako właściciela. Apelacja wnioskodawcy od tego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 21 maja 2012 r.

Paragraf 6, stanowiącej podstawę wniosku umowy przewłaszczenia nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 6 października 2011 r. pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikiem postępowania S. M., stanowi, iż: strony zgodnie oświadczają, że w przypadku, gdy kwota pożyczki udzielonej S. M. nie zostanie wraz z odsetkami i prowizją spłacona w terminie, A. K. (pożyczkodawca) uprawniony będzie do złożenia S. M. „oświadczenia o ostatecznym przejęciu nieruchomości na własność” i przesłania tego oświadczenia listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru na adres pożyczkobiorcy (S. M.) wskazany w komparycji aktu notarialnego; od chwili doręczenia S. M. oświadczenia o ostatecznym przejęciu własności nieruchomości lub zwrotu tego oświadczenia z adnotacją o jego niepodjęciu, A. K. uprawniony będzie do swobodnego rozporządzania nieruchomością, a obowiązek jej zwrotu na rzecz S. M. wygaśnie.

W ocenie Sądu Okręgowego, zbieżnej ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, przytoczone postanowienie umowy z dnia 6 października 2011 r. nasuwa wątpliwości co do bezwarunkowego - tj. spełniającego wymóg art. 157 §1 k.c. - przeniesienia przez tę umowę własności nieruchomości ze S. M. na A. K. Postanowienie to może uzasadniać wniosek, że ostateczne przejście własności nieruchomości na wnioskodawcę zostało uzależnione przez strony umowy od późniejszych wskazanych tam zdarzeń. Rozstrzygnięcie tych wątpliwości przez sąd wieczystoksięgowy nie mieściłoby się w granicach kognicji tego sądu określonych w art. 626⁸ §2 k.p.c. Zgodnie z wymienionym przepisem, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W skardze kasacyjnej na postanowienie Sądu Okręgowego wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 65, 89 i 157 §1 k.c. oraz art. 233 i 328 §2 w związku z art. 13 §2 k.p.c. Istotą skargi kasacyjnej jest twierdzenie, że §6 umowy z dnia 6 października 2011 r. nie dotyczył – jak przyjęto w zaskarżonym postanowieniu – przeniesienia własności, lecz jedynie przesłanek wygaśnięcia zobowiązania wierzyciela (wnioskodawcy) do zwrotnego przeniesienia własności na dłużnika (uczestnika). Zajęcie przez Sąd Okręgowy odmiennego stanowiska nastąpiło, zdaniem skarżącego, z naruszeniem wymienionych przepisów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie zasadniczą kwestią jest odpowiedź na pytanie o znaczenie § 6 umowy wnioskodawcy z uczestnikiem, czy ze względu na treść tego paragrafu umowa ta nie może być uznana – jak przyjął Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu - za skutkującą bezwarunkowe przeniesienie własności nieruchomości z uczestnika na wnioskodawcę, czy też – jak twierdzi się w skardze kasacyjnej – spowodowała ona bezwarunkowe przeniesienie własności nieruchomości z uczestnika na wnioskodawcę. Jest to problem wykładni tej umowy, a w szczególności jej §6. Wykładnia umów powoływanych jako podstawa wpisu w księdze wieczystej powinna być niewątpliwie zgodna z dyrektywami wykładni oświadczeń woli zawartymi w art. 65 k.c. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1959 r., Ł.C. 315/50 r., i 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11). Jednakże sąd wieczystoksięgowy dokonując wykładni umowy powołanej jako podstawa wnioskowanego wpisu, może się - jak trafnie zauważono w zaskarżonym postanowieniu - oprzeć tylko na materiale dopuszczonym zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., tj. jedynie na wniosku, dołączonych do niego dokumentach (co do tych dokumentów zob. art. 31 i 32 u.k.w.h.) oraz treści księgi wieczystej. Zacieśnienie badania, dokonywanego przez sąd wieczystoksięgowy, do wniosku o wpis i dokumentów dołączonych do niego oraz treści księgi wieczystej zmniejsza możliwości tego sądu czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników wpływających, stosownie do art. 65 k.c., na wynik wykładni oświadczeń woli, w porównaniu z możliwościami, jakie sąd ma, gdy takie zacieśnienie nie występuje. W szczególności należy podkreślić, że w tym ostatnim przypadku nie znajdują zastosowania przewidziane w art. 247 k.p.c. ograniczenia

dowodu ze świadków i przesłuchania stron (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03). Normalnie więc zgodny zamiar stron i cel umowy, jak i inne czynniki wpływające, zgodnie z art. 65 k.c., na wynik wykładni oświadczeń woli mogą być dowodzone także za pomocą przesłuchania stron i zeznań świadków – co odpada w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04). Choć więc sąd wieczystoksięgowy dokonuje wykładni umów mających stanowić podstawę wpisu zgodnie z wskazaniem zawartymi w art. 65 k.c., to jednak możliwości ustalenia przez sąd wieczystoksięgowy czynników rzutujących w świetle w art. 65 k.c. na wynik wykładni oświadczeń woli mogą być znacznie mniejsze niż w przypadkach innych postępowań.

W orzecznictwie akceptuje się co do zasady umowy przewłaszczenia, także nieruchomości, w celu zabezpieczenia wierzytelności (tzw. umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie), oparte na konstrukcji bezwarunkowego przeniesienia własności na wierzyciela z jednoczesnym zobowiązaniem wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności na dłużnika w razie spełnienia przez niego w terminie świadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95; 29 maja 2000 r., III CKN 246/00; 8 marca 2002 r., III CKN 748/00). Zdaniem skarżącego na takiej też konstrukcji oparta jest umowa zawarta w dniu 6 października 2011 r. Konstrukcja ta znajduje według niego wyraz właśnie w § 6 tej umowy.

Być może wykładnia rozpatrywanej umowy przeprowadzona zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 65 k.c., bez ograniczeń wynikających z art. art. 626⁸ §2 k.p.c., w procesie o ustalenie (art. 189 k.p.c.) lub w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), doprowadziłaby do ustalenia takiej jej treści, na którą powołuje się wnioskodawca, a więc do uznania jej za bezwarunkową umowę przeniesienia własności nieruchomości na wnioskodawcę, powiązaną z porozumieniem w sprawie zobowiązania do powrotnego jej przeniesienia na uczestnika, gasnącego w razie niezwrócenia przez niego w terminie pożyczki. Jednakże w toczącym się postępowaniu o wpis do księgi wieczystej brak było podstaw do ustalenia, zgodnie z art. 65 k.c., takiej treści tej umowy. Wprawdzie ten fragment §6, w którym mowa

o wygaśnięciu obowiązku zwrotu nieruchomości uczestnikowi, mógłby sugerować nawiązanie przez strony do wspomnianej wyżej konstrukcji umów przewłaszczenia w celu zabezpieczenia, jednakże postanowienie wskazujące na uprawnienie wnioskodawcy do złożenia uczestnikowi w razie niespłacenia przez niego w terminie pożyczki „oświadczenia o ostatecznym przejęciu nieruchomości na własność” rodzi zasadnicze wątpliwości co do woli stron przeniesienia własności nieruchomości już z chwilą zawarcia umowy. W szczególności może ono nasuwać wniosek o uzależnieniu z naruszeniem art. 157 §1 k.c. przez strony w §6 umowy przejścia własności nieruchomości dopiero od złożenia przez wnioskodawcę stosownego oświadczenia woli powiązanego z niespłaceniem w terminie pożyczki przez uczestnika.

W konsekwencji podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 65, 89 i 157 §1 k.c. nie mogły odnieść skutku.

Za chybione należy też uznać zarzuty naruszenia art. 233 i 328 § 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Naruszenie pierwszego z tych przepisów skarżący łączy z błędną, jego zdaniem, wykładnią umowy przewłaszczenia. W przypadku jednak ustaleń dotyczących treści czynności prawnej zasadniczą ich podstawą jest omówiony wyżej art. 65 k.c., a nie art. 233 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2006 r., V CSK 70/06). Natomiast naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez sąd drugiej instancji może stanowić podstawę kasacyjną tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia sądu drugiej instancji jest dotknięte takimi wadami, które uniemożliwiają przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 192/11), a uzasadnienie zaskarżonego postanowienia niewątpliwie takich wad nie wykazuje.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.