

Sygn. akt II Ca 1223/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Krajewski (spr.)

Sędziowie: SO Violetta Osińska

SO Tomasz Sobieraj

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 października 2017 roku w S.

sprawy z wniosku Z. P. (1) i B. S.

o wpis do księgi wieczystej Nr (...)

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę Z. P. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 4 sierpnia 2017 roku, Dz. Kw. 3367/17

**oddala apelację.**

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Sobieraj

Sygn. akt II Ca 1223/17

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2017 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie z wniosku Z. P. (2) i B. S. o wpis do księgi wieczystej Nr (...), Dz. Kw 3367/17 w punkcie 1. oddalił wniosek oraz w punkcie 2. ustalił, że koszty postępowania każdy uczestnik ponosi związane ze swym udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu wskazał, że postanowieniem z dnia 31 marca 2017 roku referendarz sądowy oddalił wniosek o wpisanie w dziale II. księgi wieczystej (...) jako współwłaściciela w udziale do 1/2 części Z. P. (1).

Skargę na to postanowienie wywiódł wnioskodawca Z. P. (1), zaskarżając je w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez wpisanie w dziale II. księgi wieczystej jako współwłaściciela w udziale do 1/2 części Z. P. (1), pomniejszając udział B. S..

Sąd Rejonowy wskazał, iż księga wieczysta (...), prowadzona jest dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...). W dziale II. jako właściciel wpisana jest B. S. która przedmiotowy udział nabyła częściowo na podstawie umowy darowizny z dnia 31 marca 2011 roku, Rep. A nr 866/2011 od Z. P. (2) (udział do 1/2 części), oraz na podstawie umowy darowizny z dnia 12 maja 2011 roku, Rep. A nr 1821 /2011 (udział do 1/2 części) również od ww.

W oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu z dnia 8 lutego 2017 roku, Rep. A nr 1332/2017, sporządzonym przed notariuszem J. P., Z. P. (1) oświadczył iż w chwili dokonywania czynności prawnej - umowy darowizny z dnia 12 maja 2011 roku działał w błędnym przekonaniu co do treści czynności, w zakresie wynikającym z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami - miał mylne wyobrażenie co do skutków prawnych dokonanej czynności, ponieważ był przekonany że ww. darowizna udziału we własności nieruchomości nie

będzie naruszała art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a co za tym idzie że nie będzie on zobowiązany do zwrotu uzyskanej bonifikaty. Ponadto gdyby nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie nie zawarłby umowy darowizny opisanej wyżej, która skutkowałaby żądaniem przez Gminę M. S. zwrotu udzielonej bonifikaty, ponieważ obiektywnie nierozsądne byłoby dokonanie tej czynności, gdyby posiadał wiedzę że będzie musiał dokonać zwrotu udzielonej bonifikaty na rzecz Gminy M. S., w przypadającej na niego części. O wymienionym błędzie dowiedział się z pisma Gminy M. S. w którym Gmina odmówiła wydania zgody na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy podniósł, iż skuteczne uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli powoduje, iż czynność prawna której ono dotyczy jest nieważna od początku, albowiem oświadczenie to ma moc wsteczną (ex tunc) od chwili dokonania czynności (zawarcia umowy).

Sąd podkreślił, iż ustalenie okoliczności, czy w przedmiotowej sprawie zaistniał błąd co do treści czynności prawnej przekracza zakresloną ustawowo kognicję Sądu.

Jak słusznie wskazał w uzasadnieniu swego orzeczenia referendarz sądowy – pogląd ten został wyrażony m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 roku, III CSK 239/08, gdzie stwierdzono, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego wyłącza możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych. Oznacza to nie możliwość weryfikowania w postępowaniu przed tym sądem skuteczności prawnej oświadczeń woli skarżącej złożonego na podstawie art. 88 k.c. w zw. z art. 87 k.c. To czy część danej umowy (oświadczenia woli) jest nieważna w kontekście art. 84 § 1 k.c. nie jest zależne od woli wszystkich stron umowy. Nie mogą one, bowiem ustalić czy umówić się, że zawarta przez nich umowa jest nieważna. Nieważność umowy związana z zaistnieniem błędu ma bowiem charakter obiektywny, tzn. po ziszczeniu się określonych przesłanek wskazanych w art. 84 § 1 k.c. i art. 88 § 1 k.c. umowa taka staje się nieważna z mocy prawa i zgoda lub jej brak drugiej strony umowy jest w tym przypadku bez znaczenia.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do oceny okoliczności faktycznych opisanych art. 84 § 1 k.c. Nie może on przeprowadzić postępowania dowodowego w zakresie ustalenia, czy zostały spełnione wszystkie przesłanki ustawowe umożliwiające stwierdzenie czy po stronie darczyńcy faktycznie wystąpił błąd, oraz czy był to błąd istotny, nadto czy uprawnienie do uchylenia się nie wygasło, zważywszy, że umowa darowizny miała miejsce 12 maja 2011 roku. R. Sąd stwierdził, iż z uwagi na ograniczoną kognicję Sądu wieczystoksięgowego nie można dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem.

Dlatego też, wobec zaistniałych przeszkód do dokonania wpisu na podstawie art.626<sup>9</sup> k.p.c. Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie 1. sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania oparte zostało na treści art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca Z. P. (1) i zaskarżając postanowienie w całości, wniósł o jego zmianę, poprzez wpisanie w dziale II. księgi wieczystej (...), jako współwłaściciela w udziale do 1/2 części Z. P. (1), pomniejszając odpowiednio udział B. S..

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia, mianowicie:

1. (...) k.p.c., poprzez błędne uznanie, że istnieją podstawy do oddalenia wniosku o wpisanie w dziale II. księgi wieczystej (...) jako współwłaściciela w udziale do 1/2 części Z. P. (1), podczas gdy do wniosku dołączono oświadczenie Z. P. (1) w formie aktu notarialnego z dnia 8 lutego 2017 roku o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 12 maja 2011 roku, wraz z oświadczeniem B. S., o braku kwestionowania zasadności uchylenia się od skutków prawnych umowy darowizny, co doprowadziło do wadliwego oddalenia wniosku o wpis do księgi wieczystej;

2. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd Rejonowy oceny skuteczności oświadczeń woli złożonych przez wnioskodawcę i uczestniczkę, podczas, gdy sąd winien zbadać wyłącznie wniosek pod względem formalnym i materialnym i wobec braku sporu pomiędzy stronami dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego uznanie, że w niniejszym stanie faktycznym konieczne jest skierowanie pozwu o ustalenie, podczas gdy nie istnieje spór pomiędzy stronami w zakresie dokonania niniejszego wpisu, a wobec tego postępowanie takie jest bezprzedmiotowe.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, iż Sąd Rejonowy nie odniósł się do zarzutów podniesionych przez wnioskodawcę w skardze na czynności referendarza sądowego. Sąd powielił uzasadnienie referendarza sądowego, nie poddając pod rozagę argumentacji strony skarżącej, co bezpośrednio wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia. Tymczasem skarżący nie tylko dopuścił się polemiki z tokiem rozumowania referendarza sądowego, ale także na poparcie swoich twierdzeń wskazywał orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Skarżący podniósł, że Sąd pierwszej instancji powołał się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 roku, III CSK 239/08, które de facto nie ma związku z niniejszym postępowaniem, gdyż dotyczy uchylecia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli pod wpływem groźby, a przede wszystkim sytuacji, w której druga strona czynności prawnej kwestionuje skuteczność oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli. W ocenie apelującego w takiej sytuacji zrozumiała jest konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w postępowaniu cywilnym, gdyż pomiędzy stronami zaistniał spór, co do okoliczności będących podstawą uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Jednakże w niniejszym stanie faktycznym mamy do czynienia z innym przypadkiem, a mianowicie z oświadczeniem woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w sytuacji, w której uczestniczka nie kwestionuje zasadności przedmiotowego uchylecia. Tym samym rozpatrzenie wniosku apelującego o wpis nie wymagało przeprowadzenia przez sąd wieczystoksięgowy postępowania dowodowego, jako że dla rozpatrzenia wniosku w tym wypadku wystarczające było dokonanie oceny formalnej i materialnej przedstawionych dokumentów. Okoliczności stanu faktycznego w niniejszej sprawie nie są sporne. Treść przedłożonych wraz z wnioskiem dokumentów obejmuje zgodne oświadczenia wszystkich uczestników postępowania. Tym samym w ocenie apelującego brak podstaw, aby weryfikację wniosku i przedłożonych dokumentów dotyczących uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu traktować odmiennie od wniosków opartych o bardziej typowe w praktyce sądów wieczystoksięgowych dokumenty stwierdzające czynności rozporządzające nieruchomościami tj. umowy sprzedaży nieruchomości.

Apelujący podkreślił, iż w judykaturze wskazuje się, że uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu dokonuje się co do zasady w drodze pozasądowej, natomiast przesądzenie przez sąd skuteczności oświadczenia z art. 88 k.c. staje się konieczne dopiero w razie jego zakwestionowania przez drugą stronę. Taki tok rozumowania uzasadniają również względy ekonomii procesowej.

Skarżący odwołał się nadto do treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2012 roku, III CZP 87/12, wskazując, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z bardzo podobnym stanem faktycznym, jak ten w przywołanym wyżej orzeczeniu. Jak bowiem wynika z akt sprawy wraz z wnioskiem o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (...) zostało również złożone oświadczenie darczyńcy o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Ponadto - co zostało już wcześniej podniesione - obdarowana, złożyła oświadczenie, w którym oświadczyła, że nie kwestionuje skuteczności uchylecia się przez darczyńcę od skutków prawnych dokonanej darowizny ze względu na wskazany w oświadczeniu błąd.

Dodano, iż oba oświadczenia, tj. oświadczenie o uchyleniu się przez darczyńcę od skutków prawnych dokonanej darowizny ze względu na wskazany w oświadczeniu błąd, jak również oświadczenie obdarowanej, w którym obdarowana nie kwestionuje skuteczności uchylecia się przez darczyńcę od skutków prawnych dokonanej darowizny zostały zawarte w jednym dokumencie - tj. w akcie notarialnym z dnia 8 lutego 2017 roku, Rep A. nr 1332/2017, co pozwala w ocenie apelującego przyjąć iż - jak to ujął w treści postanowienia z dnia 20 grudnia 2012 roku, III CZP

87/12, Sąd Najwyższy - „ad casum nie powstaje też problem wyłącznie obligacyjnego skutku uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu”.

Mając na względzie powyższe, apelujący wskazał, iż Sąd pierwszej instancji błędnie uznał, że istnieją podstawy do oddalenia wniosku o wpisanie w dziale II. księgi wieczystej (...), jako współwłaściciela w udziale do 1/2 części Z. P. (1), co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 626<sup>9</sup> k.p.c. podczas, gdy do wniosku o dokonane wpisu do księgi wieczystej dołączono oświadczenie Z. P. (1) w formie aktu notarialnego z dnia 8 lutego 2017 roku o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 12 maja 2011 roku wraz z oświadczeniem B. S. o braku kwestionowania zasadności uchylenia się od skutków prawnych umowy darowizny.

Podzielając w zupełności stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w wyżej przywołanym judykacie apelujący uznał, iż w przedmiotowej sprawie w ogóle nie powstaje problem badania przez sąd wieczystoksięgowy skuteczności uchylenia się przez darczyńcę od skutków prawnych dokonanej darowizny. Powyższa konstatacja pozwala z kolei stwierdzić, iż w niniejszej sprawie nie zachodzi żadna z przesłanek opisanych w art. 626<sup>9</sup> k.p.c., uprawniających Sąd pierwszej instancji do dokonania odmowy wpisu w księdze wieczystej.

Sąd pierwszej instancji odmawiając dokonania wpisu dokonał oceny merytorycznej wniosku oraz oceny skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przez wnioskodawcę, pomimo braku sprzeciwu ze strony uczestniczki, wyrażonego w formie aktu notarialnego. Tym samym apelujący uznał, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia przepisu art. 626 § 2 k.p.c.

W ocenie apelującego za chybione uznać należy twierdzenie Referendarza Sądowego, że konieczne w tej sytuacji jest przeprowadzenie postępowania cywilnego o ustalenie, gdyż wobec braku sporu takie roszczenie uznane zostałoby przez uczestniczkę na pierwszym terminie rozprawy i naraziłoby zarówno wnioskodawcę, jak również uczestniczkę wyłącznie na ponoszenie dodatkowych kosztów postępowania oraz wydłużyłoby znacznie czas oczekiwania na dokonanie wpisu w księdze wieczystej zgodnie z roszczeniem wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Wbrew stanowisku apelującego, w okolicznościach sprawy, przy uwzględnieniu reguł orzekania w sprawach o wpis do księgi wieczystej, określonych w Kodeksie postępowania cywilnego, brak było podstaw do uwzględnienia wniosku i dalej apelacji.

Zgodnie z treścią art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególnie przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. § 2 tego art. stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W uzasadnieniu powołanego przez skarżącego postanowienia z dnia 20 grudnia 2012 roku, III CZP 87/12, Sąd Najwyższy wskazał, czego apelujący zdaje się zupełnie nie dostrzegać, że jednostronne czynności prawne dotyczące nieruchomości bądź prawa użytkowania wieczystego gruntu, takie jak odwołanie darowizny czy odstąpienie od umowy, również wtedy, gdy są skuteczne, wywołują jedynie skutek zobowiązujący, a nie rozporządzający. Co istotne Sąd Najwyższy wskazał, że to stanowisko może być odniesione również do uchylenia się od skutków wadliwego oświadczenia woli.

Tymczasem w treści aktu notarialnego z dnia 8 lutego 2017 roku nie zawarto żadnej dwustronnej czynności prawnej, w szczególności o przedmiocie w postaci przeniesienia własności udziału 1/2 części we współwłasności lokalu mieszkalnego, nabytego uprzednio przez S. S. w drodze umowy darowizny z dnia 12 maja 2011 roku, a jedynie oświadczenie woli Z. P. (1), złożone w trybie art. 88 § 1 k.c., o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego pod

wpływem błędu, w rozumieniu art. 84 § 1 i 2 k.c., co do treści oświadczenia woli ww. zawartego w umowie darowizny z dnia 12 maja 2011 roku.

Zważenia w szczególności wymaga, że w treści aktu notarialnego z dnia 8 lutego 2017 roku - w § 3 ust. 2 B. S., złożyła jedynie oświadczenie o braku kwestionowania zasadności uchylenia się przez Z. P. (1) od skutków prawnych umowy darowizny z dnia 12 maja 2011 roku.

Ponadto w ust. 3 tego § B. S. i Z. P. (1) oświadczyli, że w związku z uchyleniem się przez darczyńcę – Z. P. (1) od skutków prawnych opisanej w ust. 1 darowizny, umowa ta nie wywołała żadnych skutków prawnych, a zatem udział wynoszący 1/2 część we współwłasności lokalu nadal przysługuje Z. P. (1).

Takie sformułowanie nie pozwala na niewątpliwe uznanie, że ww. złożyli zgodne oświadczenia woli o zwrotnym przeniesieniu udziału we współwłasności przedmiotowego lokalu na rzecz Z. P. (1), a jego treść wskazuje, że powołali się jedynie na mający mieć miejsce w tym zakresie „automatyczny” skutek, w postaci przysługiwania Z. P. (1) udziału 1/2 części we współwłasności przedmiotowego lokalu, co zbliża ich oświadczenia do zwykłego oświadczenia wiedzy, które nie mogło powodować skutku prawnorzeczowego - w postaci zwrotnego przeniesienia ww. prawa na Z. P. (1).

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest możliwe ustalanie rzeczywistej treści oświadczenia woli, w trybie art. 65 § 1 i 2 k.c., w oparciu o dowód z zeznań stron danej czynności prawnej, w tym działanej w formie aktu notarialnego. Dowód taki może natomiast zostać przeprowadzony w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. Dz.U.2017.1007 j.t.).

Dodatkowo nie może budzić wątpliwości, że taki akt notarialny nie może „użyć” swej formy, zastrzeżonej pod rygorem nieważności, dla czynności prawnych posiadających za przedmiot przeniesienie własności nieruchomości (art. 158 k.c.), nieobjętemu treścią aktu notarialnego oświadczeniu o przeniesieniu własności nieruchomości.

Powyższe względy, stanowią wystarczającą podstawę do oddalenia wniosku i dalej także apelacji.

Stąd, na podstawie art. 385 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Sobieraj