

Sygn. akt II Ca 1302/13

POSTANOWIENIE

Dnia 10 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Karina Marczak

Sędziowie: SO Wiesława Buczek – Markowska (spr.)

SO Małgorzata Grzesik

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 10 grudnia 2013 r. w Szczecinie

sprawy z wniosku M. B., E. W., H. W.

o wpis własności i wykreślenie dożywocia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 16 października 2013 r., sygn. akt Dz. Kw 3800/13, KW (...)

postanawia:

oddalić apelację.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 października 2013 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek z dnia 24 czerwca 2013 r. (pkt 1), ustalił, że koszty postępowania w postaci opłaty sądowej od wniosku w kwocie 275 zł ponosi E. W., a koszty postępowania w postaci opłaty sądowej od skargi w kwocie 100 zł ponosi M. B. (pkt 2).

W uzasadnienie Sąd ten wskazał, iż w dniu 24 czerwca 2013 r. wpłynął wniosek zawarty w akcie notarialnym zatytułowanym „Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu” z dnia 21 czerwca 2013 r., Rep. A nr 2295/2013. Wniosek obejmował żądanie wpisania w dziale II prawa własności na rzecz M. B. i wykreślenia z działu III dożywocia wpisanego na rzecz M. B.. Postanowieniem z dnia 30 września 2013 r. przedmiotowy wniosek został oddalony. M. B. zaskarżyła powyższe postanowienie.

Rozpoznając skargę Sąd I instancji wskazał na treść art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 626⁹ k.p.c. Wskazał, iż powołany art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyznacza granice kognicji sądu wieczystoksięgowego i nie daje kompetencji do wykroczenia poza określony w niej zakres.

Sąd Rejonowy ustalił, iż księga wieczysta (...) prowadzona jest dla stanowiącego odrębny przedmiot własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), z własnością którego to lokalu związany jest udział (...) części nieruchomości wspólnej opisanej w KW (...). W dziale II niniejszej księgi wieczystej jako właścicielka wpisana jest E.

W., córka W. i M.. Wpis o takiej treści nastąpił w dniu 11 czerwca 2013 r., na wniosek z dnia 7 czerwca 2013 r., na podstawie „Umowy dożywocia” z dnia 5 czerwca 2013 r., Rep. A 2031/2013.

W dziale III ujawnione jest prawo dożywocia na rzecz M. B. o treści: „dożywotnie utrzymanie polegające na: przyjęciu uprawnionej jako domownika, dostarczeniu jej wyżywienia, ubrania, mieszkania, zapewnieniu jej odpowiedniej pomocy i pielęgnowaniu w chorobie oraz sprawieniu na swój koszt pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom”.

Stosownie do treści art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. 2013 r., nr 707 ze zmianami) wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

W przedmiotowej sprawie jako podstawę wpisu prawa własności na rzecz M. B. oraz wykreślenia z działu III przedmiotowej księgi wieczystej dożywocia wpisanego na rzecz M. B. strony wskazały „Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu” z dnia 21 czerwca 2013 r., Rep. A Nr 2295/2013. W § 2 niniejszego dokumentu M. B. oświadczyła, iż zawierając umowę dożywocia, o której mowa powyżej działała w błędnym przekonaniu, że w związku z zawarciem powyższej umowy, nie będzie zobowiązana do zapłaty podatku, a w szczególności podatku dochodowego od osób fizycznych, ponieważ córka E. W., wskutek błędnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, zapewniła ją, że taki podatek nie wystąpi. E. W. potwierdziła oświadczenie złożone przez M. B.. Następnie M. B. oświadczyła, iż wyżej opisany błąd był istotny, gdyż nie zawierałaby powyższej umowy gdyby miała wiedzę, że zbycie lokalu w zamian za dożywocie będzie skutkowało obowiązkiem zapłacenia podatku dochodowego od osób fizycznych w wysokości 19% wartości lokalu, ponieważ obiektywnie nierozsądne byłoby dokonanie tej czynności, gdyby musiała zapłacić ten podatek (kwota 32.300 zł), chociażby ze względu na to, że nie otrzymała żadnych pieniędzy w związku z dokonaniem powyższej czynności, jak i że ze względu na to że, przy swojej niskiej emeryturze, która stanowi jedyne jej źródło utrzymania oraz braku majątku czy jakichkolwiek oszczędności, nie dysponuje taką kwotą, a wręcz przeciwnie, potrzebuje wsparcia córki nawet w zakresie bieżącego utrzymania. Tym samym oświadczyła, iż z powodu powyższego błędu zgodnie z treścią art. 84 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 88 § 1 k.c. uchyliła się od skutków prawnych umowy dożywocia zawartej dnia 05 czerwca 2013 r., Rep. A Nr 2031/2013. E. W. oświadczyła, iż nie podważa zasadności tego uchylenia z powodu opisanego błędu. Oświadczyły, iż w związku z uchyleniem się przez M. B. od skutków prawnych umowy dożywocia nie wywołała ona żadnych skutków prawnych, a zatem prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nadal przysługuje M. B. i jest w jej posiadaniu.

Sąd I instancji wyjaśnił, iż przepisy działu IV części ogólnej kodeksu cywilnego zawierają zamknięty katalog wad oświadczeń woli, na podstawie których istnieje możliwość uchylenia się od ich skutków. Zgodnie z treścią art. 84 § 1 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej.

Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożąby oświadczenia tej treści (błąd istotny), o czym stanowi § 2.

Hipotezą art. 84 § 1 k.c. objęte jest pozostawanie pod wpływem błędu w momencie składania oświadczenia woli, a nie wprowadzenie się dopiero w tym momencie w stan fałszywego wyobrażenia. Przesądza o tym sformułowanie w art. 84 § 1 k.c. „w razie błędu”, co należy tłumaczyć „w razie istnienia błędu”. Obojętne są zatem czas, miejsce i inne okoliczności, w wyniku których strona nabiera określonego przekonania, byleby spełniona była przesłanka trwania w tym przekonaniu w chwili składania oświadczenia woli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006 r., IV CSK 169/05).

Spełnienie wskazanych w art. 84 k.c. przesłanek prawnej doniosłości błędu skutkuje wzruszalnością dokonanej pod jego wpływem czynności prawnej. Błądzący może zatem uchylić się od skutków prawnych złożonego oświadczenia

woli, doprowadzając w ten sposób do unieważnienia ex tunc czynności prawnej. Zgodnie bowiem z art. 88 § 1 k.c., uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie.

Przy błędzie mamy do czynienia z nieważnością względną tzn. dopiero skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli, pociąga za sobą zaistnienie bezwzględnej nieważności czynności prawnej. Taka czynność prawna już nie może podlegać konwalidacji. Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, w wyniku którego doszło do zawarcia umowy, powoduje jej nieważność, w konsekwencji czego mają zastosowanie postanowienia art. 497 w zw. z art. 496 k.c.

Według Sądu Rejonowego istotną kwestią w ocenie niniejszej sprawy są okoliczności podnoszone przez skarżącą w toku postępowania wieczystoksięgowego. Zaś kognicja sądu wieczystoksięgowego wyłącza możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych. Oznacza to niemożność weryfikowania w postępowaniu przed tym sądem skuteczności prawnej oświadczeń woli złożonych na podstawie art. 88 k.c. w zw. z art. 84 k.c. – tak orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 r. (III CSK 239/08, LEX nr 523685).

Sąd w niniejszym postępowaniu nie jest w żaden sposób uprawniony do dokonania oceny skuteczności uchylenia się od skutków oświadczenia woli przez skarżącą, którą to okoliczność ona podnosi. Rozstrzygnięcie o skuteczności uchylenia się od skutków wadliwego oświadczenia woli, złożonego pod wpływem błędu, należy do sądu w postępowaniu procesowym. Sąd wieczystoksięgowy nie może badać, czy oświadczenia woli stron złożone w akcie notarialnym były wolne od wad. Oczywiście, że materialnoprawny skutek uchylenia się od złożonego oświadczenia woli nie wymaga stwierdzenia orzeczeniem sądowym. Jednakże w postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu jest ustawowo zawężona do treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Ten, kto twierdzi, że swoim oświadczeniem woli spowodował zmianę stanu prawnego, na skutek której ujawniony w księdze wieczystej stan prawny stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, musi tę niezgodność udowodnić w sposób pozwalający sądowi wieczystoksięgowemu stwierdzić, że niezgodność istotnie ma miejsce. Potrzebny więc jest w tym celu dowód w postaci dołączonego do wniosku dokumentu. Dowodem takim nie jest oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, gdyż sam fakt złożenia tego oświadczenia nie świadczy jeszcze o jego skuteczności (por. S. Rudnicki Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa 2002, Wydawnictwo Prawnicze).

Sąd Rejonowy stwierdził zatem, iż w przypadku gdyby M. B. skutecznie uchyliła się od skutków prawnych złożonych przez nią oświadczeń woli w umowie dożywocia z dnia 5 czerwca 2013 r., to umowa ta stałaby się umową nieważną. Konsekwencją tego byłoby to, iż E. W. nigdy nie była właścicielką nieruchomości opisanej w tej umowie, a jedynie jej posiadaczką.

W tym miejscu Sąd jednak podkreślił, iż ustalenie powyższej okoliczności tj. czy w przedmiotowej sprawie zaistniał błąd co do treści czynności prawnej po stronie M. B., a co za tym idzie czy umowa dożywocia z dnia 5 czerwca 2013 r. jest nieważna przekracza zakresloną ustawowo kognicję sądu wieczystoksięgowego. Również to, że E. W. potwierdza zaistniałe okoliczności, pozostaje bez wpływu na ocenę sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie. To czy dana umowa (oświadczenie woli) jest nieważne w kontekście art. 84 § 1 k.c., nie jest bowiem 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.

Natomiast sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do oceny przesłanek opisanych w 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 nabywcy, zbywcy faktycznie wystąpił błąd, oraz czy był to błąd istotny, a co za tym idzie czy umowa jest nieważna. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż wykracza to poza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Sąd dodał, iż w podobnym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Szczecinie w swym orzeczeniu z dnia 22 września 2010 r. (II Ca 1005/10) oddalił apelację wniesioną na orzeczenie sądu oddalające wniosek o dokonanie powrotnego wpisu na rzecz sprzedającego.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, iż istnieje przeszkoda do dokonania wpisu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

M. B. w całości zaskarżyła powyższe postanowienie, zarzucając naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 84 - 88 k.c. oraz przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Podnosząc powyższe wniosła o uchylenie zaskarżanego postanowienia i nakazanie Sądowi Rejonowemu dokonania wpisu w księdze wieczystej nr (...) zgodnie z wnioskiem z dnia 24 czerwca 2013 r. zawartym w akcie notarialnym „Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu” z dnia 21 czerwca 2013 r., Rep. A nr 2295/2013.

Apelująca wyjaśniła, iż błąd dotyczył przeniesienia własności powyższego lokalu mieszkalnego na córkę E. W. w zamian za zapewnienie dożywocia w zakresie ustalonym w umowie zawartej dnia 5 czerwca 2013 r., w powyższej kancelarii (...). A nr (...).

Skarżąca podniosła, iż zawierając umowę dożywocia działała w błędnym przekonaniu, że w związku zawarciem umowy dożywocia nie będzie zobowiązana do zapłaty żadnego podatku, a w szczególności podatku dochodowego od osób fizycznych, bo jej córka E. W. wskutek błędnej interpretacji przepisów prawa podatkowego zapewniła, że taki podatek nie wystąpi, a okoliczność tę w powyższym akcie notarialnym potwierdziła.

Wyżej opisany błąd był istotny, ponieważ M. B. nie zawierałaby powyższej umowy dożywocia, gdyby miała wiedzę, że zbycie powyższego lokalu w zamian za dożycie będzie skutkowało obowiązkiem zapłacenia podatku dochodowego od osób fizycznych w wysokości 19% wartości lokalu; obiektywnie nierozsądne byłoby dokonanie tej czynności gdyby musiała zapłacić ten podatek, tj. kwotę 32.300 zł, chociażby ze względu na to, że nie otrzymała żadnych pieniędzy w związku z zawarciem umowy dożywocia, jak i że ze względu na to, że przy swojej niskiej emeryturze, która stanowi jedyne źródło utrzymania oraz przy braku jakiegokolwiek majątku czy jakichkolwiek oszczędności, nie dysponuje taką kwotą, a wręcz przeciwnie potrzebuje wsparcia córki nawet w zakresie bieżącego utrzymania.

Wobec powyższego w akcie notarialnym z dnia 21 czerwca 2013 r., Rep. A nr 2295/203 apelująca złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy dożywocia, a jej córka E. W. oświadczyła, że nie podważa zasadności uchylenia się od skutków prawnych umowy dożywocia z powodu wyżej opisanego błędu i że rzeczywiście ten błąd z jej powodu zaistniał.

Złożone przez skarżącą wnioski o wpis do księgi wieczystej powinny być wykonane zgodnie z ich treścią, ponieważ jej oświadczenie o powyższej treści stanowiło uzasadnioną podstawę wpisów i jej następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

Nadto podniosła, iż jej oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu spełniało wszystkie warunki wymienione w art. 84 - 88 k.c., a przede wszystkim: błąd był istotny, oświadczenie woli zostało złożone innej osobie, błąd został wywołany przez tę inną osobę, oświadczenie zostało złożone w wymaganej formie pisemnej i w wymaganym terminie, osoba, która była adresatem tego oświadczenia potwierdziła działanie w błędzie, nie ma sporu między skarżącą a adresatem o oświadczenia woli, a więc uchylenie się od skutków prawnych było dopuszczalne, bo spełniało wszystkie wymagane przez kodeks cywilny warunki.

Apelująca zarzuciła jeszcze, iż w uzasadnieniu zaskarżonego niniejszym apelacją postanowienia Sąd nie odniósł się do żadnego z zarzutów podniesionych w skardze, nie przedstawił też ani jednego argumentu na poparcie swojego orzeczenia. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera ogólne twierdzenia i to jeszcze wzajemnie się wykluczające.

Wprawdzie został powołany komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece S. R., ale bez podania okoliczności, jaką chciał wykazać Sąd na poparcie swojego stanowiska. Ponadto nie wskazał konkretnie, w jakim zakresie ten komentarz miałby dotyczyć przedmiotu niniejszej sprawy, co uniemożliwiło odniesienie się do tego stanowiska Sądu.

Sąd wieczystoksięgowy w zaskarżonym postanowieniu nie wypowiedział się jasno, jaki dokument powinien być przedłożony, żeby wykonane zostały wnioski wieczystoksięgowe, a miał taki obowiązek oddalając te wnioski.

Apelująca nie poparła twierdzenia Sądu, że: „to czy dana umowa (oświadczenie woli) jest nieważne 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 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.” Jest to zdaniem skarżącej stanowisko błędne i niezgodne z prawem, co wykazała w złożonej skardze, bo jej oświadczenie spełnia wszystkie te przesłanki, ale Sąd nie próbował nawet tego rozważyć.

Mając na uwadze zarzuty sądu wieczystoksięgowego skarżąca podkreśliła, że sąd ten nie przeprowadza postępowania dowodowego, ale jest zobligowany do badania, czy przesłanki z art. 84 k.c. zostały spełnione, a to jest co innego niż prowadzenie postępowania dowodowego na tę okoliczność.

Skarżąca wykazała, że spełniła przesłanki wskazane w art. 84 i 88 k.c., wobec czego skutecznie uchyliła się od skutków złożonego oświadczenia woli dokonanego pod wpływem błędu, a właściwy Sąd jest władny do ustalenia skuteczności uchylenia od powyższych skutków dopiero w razie sporu w tym względzie między uchylającym się a adresatem tego oświadczenia. Wcześniejsze ustalenie przez Sąd skutecznego uchylenia się od błędnego oświadczenia woli byłoby pozbawione racji. Jaki bowiem dowód przeprowadziłby Sąd poza zeznaniami adresata oświadczenia (córki) a przesłuchaniem wnioskodawczyni na tę okoliczność? Takie postępowanie jest niepotrzebne chociażby z uwagi na to, że strony tego postępowania mogą zawrzeć ugodę w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców okazała się bezzasadna.

W ocenie Sądu Odwoławczego, ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w orzeczeniu Sądu I instancji, obejmująca dokonaną przez ten Sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa, okazała się właściwa i nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego. Sąd II instancji w pełni akceptuje stanowisko Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd wieczystoksięgowy bada jedynie treść i formę wniosków dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wyznacza możliwy zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Chodzi tu o kognicję znacznie zawężoną, ograniczoną jedynie do badania tych elementów, które zostały wyraźnie wymienione w art. 626⁸ § 2 k.p.c., tj. treści samego wniosku, formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Tak zawężony zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego wynika z celu tego postępowania, którym jest prawidłowe ustalenie prawno-rzeczowego stanu nieruchomości opisanej w księdze wieczystej. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 27 kwietnia 2001 r., sygn. akt III CKN 354/00, opubl. OSN 201, z. 12, poz. 183; postanowienie z dnia 6 października 2006 r., sygn. akt V CSK 214/06. niepubl.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się już pogląd, zgodnie z którym sąd wieczystoksięgowy powinien badać czynność prawną materialną stanowiącą podstawę wpisu do księgi wieczystej nie tylko pod względem formalnym, ale także z punktu widzenia jej skuteczności materialnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., sygn. akt II CKN 1237/00. niepubl. i powołane tam inne orzeczenia). Reguła ta odnosi się także do dołączonych do wniosku innych dokumentów. Ocena istnienia podstawy do dokonania wpisu obejmować

zatem powinna zawsze dwie płaszczyzny: płaszczyznę formalną, dotyczącą samego dokumentu (czynności prawnej materialnej), mającego stanowić podstawę wpisu, i płaszczyznę materialną, obejmującą samo prawo (prawo własności), które ma być ujawnione w księdze wieczystej.

Kwestionowane orzeczenie w ocenie Sądu Okręgowego zostało wydane przy uwzględnieniu zarówno badania samego dokumentu, w którym dokonano czynności prawnej, jak i badania samego prawa własności.

Istotą sprawy jest ocena skuteczności złożonego oświadczenia woli o uchyleniu się przez M. B. od skutków prawnych złożonych wcześniej oświadczeń odnoszących się do umowy dożywocia i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego (umowa zawarta w akcie notarialnym z dnia 5 czerwca 2013 r.). W ocenie Sądu II instancji, sąd wieczystoksięgowy w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie jest uprawniony do zbadania, czy wystąpiły wszystkie niezbędne przesłanki dla istnienia błędu w rozumieniu art. 84 k.c. Dla wykazania zaistnienia wszystkich przesłanek wystąpienia błędu niezbędne bowiem byłoby przeprowadzenie postępowania dowodowego, którego w postępowaniu wieczystoksięgowym się nie prowadzi. Istotne byłoby bowiem ustalenie, czy strony w chwili składania oświadczeń woli odnośnie zawarcia umowy dożywocia i przeniesienia własności działały pod wpływem błędu, kiedy ewentualnie dowiedziały się o okolicznościach uzasadniających przekonanie, że działały pod wpływem błędu, wreszcie, kto ten błąd wywołał i czy jest to błąd istotny. Samo zgodne oświadczenie stron umowy o zaistnienia powyższych przesłanek nie jest wystarczające w postępowaniu wieczystoksięgowym do uznania, iż nastąpiło skuteczne uchylenie się od skutków prawnych złożonych oświadczeń.

Skutki wynikające z art. 88 k.c. mogą nastąpić po uprzednim ustaleniu, iż zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 84 k.c. Kognicja sądu wieczystoksięgowego wyłącza możliwość tak dalekiego badania zamiarów stron umowy i okoliczności towarzyszących zawieraniu umowy, jak to już bowiem podnoszono, prowadzenie postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych ponad badanie dokumentów dołączonych do wniosku o wpis prawa, jest w postępowaniu wieczystoksięgowym niedopuszczalne. Powyższe oznacza, że Sąd I instancji (jak również Sąd Okręgowy) nie jest władny weryfikować w postępowaniu wieczystoksięgowym skuteczności prawnej oświadczeń woli skarżących złożonych na podstawie art. 88 k.c. w zw. z art. 84 k.c. (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., sygn. akt III CSK 239/08, niepubl., Lex nr 523685).

Osoby, które przy zawieraniu przedmiotowej umowy dożywocia pozostawały pod wpływem błędu, winny uprzednio skorzystać z roszczenia o ustalenie nieważności umowy z dnia 5 czerwca 2013 r., ewentualnie wystąpić z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 707). Dopiero prawomocne orzeczenie uzyskane w toku takiego postępowania stanowiłoby dla sądu wieczystoksięgowego podstawę do zmian wpisów własności dokonanych w dniu 11 czerwca 2013 r.

Sądowi Okręgowemu znane jest postanowienie Sądu Najwyższego z dnia z dnia 12 października 2005 r. (III CK 48/05, LEX nr 191867), w którym Sąd ten stwierdził, iż uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu dokonuje się w drodze pozasądowej. Jeżeli wadliwe oświadczenie woli zostało złożone innej osobie, to wówczas, zgodnie z art. 88 § 1 k.c., uchylenie się od jego skutków należy złożyć jego adresatowi. Uprawnienie to ma charakter prawa podmiotowego, a jego wykonanie kształtuje stosunki między stronami prowadząc do nieważności czynności prawnej. Dalej w uzasadnieniu Sąd Najwyższy podnosił, iż możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od decyzji składającego to oświadczenie, druga strona nie może przeszkodzić powstaniu skutków uchylenia, ani też zapobiec unieważnieniu czynności prawnej. Jeżeli jednak druga strona trwa przy stanowisku, że uchylenie się jest bezpodstawne, wówczas możliwe jest rozstrzygnięcie przez sąd, czy było ono uzasadnione. Rozstrzygnięcie sądu ma charakter deklaracyjny i może nastąpić zarówno w oddzielnym postępowaniu (w sprawie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej w wyniku uchylenia się od skutków oświadczenia woli), jak i w każdym procesie, w którym skuteczność oświadczenia woli ma znaczenie dla rozstrzygnięcia o zgłoszonym w nim żądaniu. Podobnie stwierdził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29 września 1948 r., C 157/48, opubl. OSN(C) 1949/2-3/42), aktualnym także w obecnym stanie prawnym, iż istnienie niektórych wad oświadczenia woli, jak błąd, podstęp i groźba, daje temu, kto oświadczenie złożył, uprawnienie do jednostronnego i pozasądowego uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Druga

strona, wobec której składający oświadczenie woli uchylił się od jego skutków, może albo uznać to uchylenie za uzasadnione i wtedy cała sprawa kończy się w ogóle bez interwencji sądu, albo też uważać, że uchylenie to jest z jakichkolwiek powodów bezzasadne. W tym ostatnim przypadku sprawa z inicjatywy jednej czy drugiej strony może być przedmiotem rozpoznania przez sąd, który orzeka nie konstytutywnie o unieważnieniu danego oświadczenia woli, lecz deklaratywnie jedynie o tym, czy pozasądowe uchylenie się od skutków oświadczenia woli było uzasadnione. Rozstrzygnięcie tego zagadnienia może nastąpić w każdym procesie, w którym skuteczność danego oświadczenia woli ma znaczenie istotne dla orzeczenia o żądaniu pozwu.

Co do zasady zatem rację ma skarżąca, powołując się na pozasądowe uchylenie się od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli. Jednakże w realiach przedmiotowej sprawy trzeba mieć na uwadze specyfikę postępowania wieczystoksięgowego i zakres kognicji sądu ograniczony tylko do badania treści wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej. Należy również mieć na uwadze, iż zanim wnioskodawczyni uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 5 czerwca 2013 r., w treści księgi wieczystej (...) dokonano wpisu nowego właściciela zgodnie z umową dożywocia z dnia 5 czerwca 2013 r. Zaszły zatem daleko idące zmiany, nie tylko w sferze stosunków między E. W. a M. B., ale także – jak zauważyła skarżąca – choćby w sferze prawa podatkowego. Zatem także uchylenie się od złożonych oświadczeń, mimo, że dokonane na drodze pozasądowej, pociągnie za sobą skutki nie tylko w sferze prawa własności. Istotne jest zatem ustalenie, czy faktycznie złożone przez M. B. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli jest skuteczne, a zatem czy spełnia przesłanki wynikające z art. 84 k.c. W tym przypadku sąd wieczystoksięgowy nie może poprzestać jedynie na treści oświadczenia i zgodnie co do uchylenia się od skutków prawnych wyrażonej przez pozostałe strony umowy. Celem dokonania wpisu w księdze wieczystej poprzedniego właściciela konieczne będzie zatem przedłożenie orzeczenia sądu, wydanego w postępowaniu procesowym, z którego wynikać będzie, iż umowa z dnia 5 czerwca 2013 r. jest nieważna, ewentualnie orzeczenia sądu wydanego na skutek uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wieczystoksięgowy na podstawie dokumentu z dnia 21 czerwca 2013 r. może jedynie ustalić, iż M. B. złożyła oświadczenie woli innej osobie, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli nastąpiło w wymaganej formie i we właściwym terminie, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych dotarło do adresata. Mimo jednak zgodnego stanowiska stron sąd wieczystoksięgowy nie jest władny zbadać, czy w istocie składający oświadczenie woli działał pod wpływem błędu, przez kogo ten błąd został wywołany i czy był to błąd istotny. Dopiero w postępowaniu procesowym sąd będzie mógł te przesłanki ustalić. I mimo, że – jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 600/12 (LEX nr 1365716 - skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 i 88 k.c.) wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności (co oznacza, że oświadczenia o uchyleniu się od oświadczenia woli nabywcy lub zbywcy prowadzi do unicestwienia zobowiązania z mocy prawa, upadku skutku rozporządzającego i automatycznego powrotu własności do zbywcy bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia - to jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, takich ustaleń nie może dokonywać sąd wieczystoksięgowy, który jest jedynie sądem rejestrowym i nie może prowadzić postępowania dowodowego w zakresie, czy strona skutecznie uchyliła się od skutków dokonanego przez siebie oświadczenia woli. Zatem na potrzeby postępowania wieczystoksięgowego musi zostać ustalone w odrębnym postępowaniu charakterze rozpoznawczym, czy uchylenie się przez apelującą od skutków prawnych oświadczenia woli było skuteczne.

Stąd zarzuty zawarte w apelacji okazały się nietrafne i nie mogły zostać uwzględnione. W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.