

**Sygn. akt II Ca 546/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Violetta Osińska (spr.)

Sędziowie: SSO Iwona Siuta

SSO Sławomir Krajewski

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2015 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. R.

z udziałem uczestników B. Z., B. C., R. Z., D. Z. i A. S., Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o wpis roszczenia

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 2 stycznia 2015 roku, (...), Dz. KW 25297/14

postanawia:

**oddalić apelację.**

**Sygn. akt II Ca 546/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił wniosek M. R. o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nr (...) na jego rzecz roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 6 listopada 2014 r. do Sądu wpłynął wniosek M. R. o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nr (...) na jego rzecz roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 października 2008 r. zawartej w formie aktu notarialnego, przed notariuszem M. K. ( Rep. A 7059/2008) oraz oświadczenia złożonego w dniu 9 listopada 2012 roku w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym K. B. ( Rep. A 3751/2012). Postanowieniem z dnia 19 listopada 2014 roku referendarz sądowy oddalił wniosek o wpis wskazując, iż brak jest podstaw w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. do jego dokonania. Na powyższe postanowienie skargę złożył wnioskodawca.

Sąd Rejonowy powołując treść art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oraz art. 626<sup>8</sup> § 1,2,3 k.p.c. wskazał granice kognicji sądu wieczystoksięgowego. Sąd wieczystoksięgowy uwzględnia również stan rzeczy wynikający wprost z przepisów prawa. W związku z tym, rozpatrując wniosek ocenia również ważność i skuteczność przedłożonych dokumentów jak i zawartych w nich oświadczeń. Mając powyższe na względzie, podniósł że § 7-8 umowy z dnia 15 października

2008 r. strony ustaliły, że przedmiotowa umowa podlega rozwiązaniu po upływie 14 dni od złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o rezygnacji z prawa pierwokupu lub czternastu dni od upływu terminu do złożenia przez Agencję oświadczenia. Stosowne oświadczenie, co wynika z oświadczenia złożonego w dniu 9 listopada 2012 roku ( Rep. A 3751/2012) zostało złożone w dniu 17 listopada 2008 roku a zatem warunkowa umowa sprzedaży uległa rozwiązaniu z woli stron z upływem 2 grudnia 2008 roku. Rozwiązanie umowy nastąpiło na skutek upływu czasu i nie wymagało dodatkowych oświadczeń i skutkowało tym, że postanowienia umowy przestały wiązać a roszczenia z nich wynikające wygasły. Powyższe nastąpiło przed złożeniem wniosku wieczystoksięgowego, a więc nie mogły one zostać ujawnione. Późniejsze oświadczenie złożone w 2012 roku ( 4 lata po rozwiązaniu umowy) nie mogły przywrócić jej obowiązywania, ani nawet odnowienia. Tak argumentując, Sąd oddalił wniosek czyniąc podstawą swojego orzeczenia art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca wnosząc o jego zmianę poprzez dokonanie stosownego wpisu.

Apelujący zarzucił naruszenie przepisów postępowania: art. 626<sup>8</sup> k.p.c. oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż zgłoszone przez wnioskodawcę roszczenie w świetle przedłożonych dokumentów nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem apelującego, inaczej aniżeli uczynił to Sąd Rejonowy należy ocenić postanowienie § 8 umowy sprzedaży. Wskazał, iż było ono sprzeczne z naturą stosunku prawnego i jako takie nie mogło wywołać skutku w postaci rozwiązania umowy. Na powyższy fakt strony zwróciły uwagę w § 2 oświadczenia z dnia 9 listopada 2012 roku.

Zgodnym zamiarem stron było sfinalizowanie umowy w czasie dogodnym dla obu z nich. Termin 14-dniowy nie był terminem odpowiednim do zgromadzenia kwoty 46 milionów złotych. Sprzedający o powyższym fakcie wiedzieli i stan ten akceptowali. Zdaniem apelującego, jedynie dokładne ustalenie okoliczności faktycznych związanych z zawarciem umowy oraz całego kontekstu sytuacyjnego, mogło dać obraz tego jaki był zgodny zamiar stron i cel warunkowej umowy sprzedaży. Ich wolą było utrzymanie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 października 2008 roku na wskazanych warunkach a podpisane oświadczenie jest wskaźnikiem właściwego rozumienia § 8 tejże umowy. Bez ustalenia tych kwestii, nie jest możliwym, jak czyni to Sąd, wypowiadać się na temat obowiązywania niektórych postanowień umowy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.

W treści przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ustawodawca wytyczył granice kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wskazując, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Wynikające z tego przepisu wąskie ujęcie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego oznacza, że sąd ten, oceniając zasadność zgłoszonego żądania wpisu, powinien czynić ustalenia wyłącznie na podstawie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów, a także badać stan rzeczy ujawniony w księdze wieczystej w chwili złożenia wniosku ( tak uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego w 16 grudnia 2009 r., sygn. akt III CZP 80/09 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt III CSK 171/12). Co warte podkreślenia, tak zakreślona kognicja sądu odnosi się także do sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację ( postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183; postanowienie SN z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, nie publ.). Zawarte w przepisie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. sformułowanie „bada jedynie” jest podkreśleniem ograniczonego charakteru kognicji sądu w tym postępowaniu, w którym sąd nie ma uprawnień ani możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, nie może więc weryfikować danych podawanych przez strony. Innymi słowy- w świetle wskazanej wyżej regulacji nie jest dopuszczalne, jako stanowiące przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego, m.in. dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku lub prowadzenie postępowania dowodowego i dokonywanie na jego podstawie ustaleń faktycznych, przeprowadzanie dowodu z

zeznań świadków lub z innych środków dowodowych (postanowienie SN z dnia 21 czerwca 2006 r., I CSK 115/06; postanowienie SN z dnia 3 marca 2014 r., III CK 331/02; postanowienie SN z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 207/08).

Nie można jednakże tracić z pola widzenia tego, iż w doktrynie i orzecznictwie powszechnie akceptowany jest pogląd, że uprawnienie i obowiązek badania dokumentów dotyczą kontroli przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem ich skuteczności materialnej. ( postanowienia SN: z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz. 111; z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, niepubl.; z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/10, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 44; z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09; OSNC 2011, nr 2, poz. 21; z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 432/09, niepubl.; z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 497/08, nie publ.; z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 435/03, nie publ.; a także SN w uchwale z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, z. 11, poz. 142).

Sąd ocenia, czy objęta dokumentem czynność uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi ale badanie może nastąpić tylko w granicach zakreślonym tym przepisem. Badanie to służy ustaleniu, czy treść czynności prawnej zawartej w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu jest wystarczającym dowodem istnienia roszczenia. W przypadku wątpliwości, które nie mogą być usunięte za pomocą środków dowodowych wskazanych w tym przepisie, roszczenie podlega wpisowi, zaś kwestia jego istnienia lub wygaśnięcia może być rozstrzygnięta na drodze wytoczonego powództwa.

Dopuszczalność wpisu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, którego podstawę stanowi warunkowa umowa sprzedaży, jest uzależniona od treści roszczenia oraz od rzeczywistego jego istnienia ( art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, dalej określana jako u.k.w.h.).

Sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest więc do dokonania oceny, czy roszczenie rzeczywiście istnieje w znaczeniu skuteczności formalnej, w oparciu o treść umowy, dokumentów załączonych do wniosku, treść księgi wieczystej, ewentualnie dokumenty złożone przez uczestników postępowania wraz z odpowiedzią na wniosek, a w wypadku odpowiedzi pozytywnej rozważenia, czy jego treść uzasadnia dokonanie wpisu.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy zważył, iż wnioskodawca wnioskiem złożonym w dniu 4 listopada 2014 roku wniósł o wpisanie w dziale trzecim księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej- rolnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/4 położonej w S. przy ul. (...)- wpisu roszczenia, którego treścią było przeniesienie własności rzeczonyj nieruchomości. Jako podstawę roszczenia wskazał warunkową umowę sprzedaży z dnia 15 października 2008 roku zawartą przed notariuszem M. K.( Rep. A nr 7059/2008), której moc wiążącą strony potwierdziły oświadczeniem złożonym w formie aktu notarialnego z dnia 9 listopada 2012 roku, sporządzonego przez asesora notarialnego K. B. ( Rep.A nr 3751/2012). Do przedmiotowego wniosku załączył wypisy aktów notarialnych dotyczących :

- warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 października 2008 roku ( Rep.A nr 7059/2008) zawartej przez M. R. z B. C., M. C., D. Z. działającym w imieniu własnym oraz żony R. Z., B. Z. działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz żony L. Z., A. S.;

- oświadczenia z dnia 9 listopada 2012 roku ( Rep. A nr 3751/2012) złożonego przez B. C. (także jako następcą prawną M. C.), D. Z. działającego w imieniu własnym oraz żony R. Z., B. Z.( także jako następcą prawną L. Z.), o tym iż Agencja Nieruchomości Rolnych pismem z dnia 17 listopada 2008r. złożyła oświadczenie o rezygnacji z prawa pierwokupu. Strony umowy warunkowej sprzedaży podjęły czynności zmierzające do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości a opisana umowa warunkowa nadal wiąże jej strony.

Przedłożone dokumenty czyniły zadość co do formy wymaganej przepisem art. 31 u.k.w.h.

W dziale II księgi wieczystej (...) jako współwłaściciele wpisani są: B. Z., B. C., R. Z., D. Z. oraz A. S.. Osoby te bezpośrednio bądź za pośrednictwem pełnomocnika złożyły oświadczenia w ww. dokumentach. W dziale III księgi

wpisane jest prawo pierwokupu przy odsprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od nabycia nieruchomości na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Dokonując kolejno analizy treści warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 października 2008 roku zwrócenia uwagi wymaga, iż w § 7 zawarto zapis, zgodnie z którym” strony zobowiązują się zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem tego aktu niezwłocznie po wydaniu przez ANR oświadczenia o rezygnacji z prawa pierwokupu- nie później niż w terminie czternastu dni od daty złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o rezygnacji z prawa pierwokupu bądź w terminie czternastu dni od upływu terminu do złożenia oświadczenia o rezygnacji”. Zgodnie z zapisem § 8 – „ Strony oświadczają zgodnie, że po upływie terminów określonych w § 7 tego aktu umowa niniejsza przestaje strony obowiązywać i ulega rozwiązaniu”.

Z zestawienia powyższych postanowień wynika, iż warunkiem zawarcia umowy przeniesienia przez strony było nieskorzystanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej prawa pierwokupu, przy czym strony określiły w § 8 termin związania umową. Wskazały bowiem termin 14 dniowy na zawarcie umowy liczony od daty złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o rezygnacji z prawa pierwokupu, bądź od upływu terminu, do którego takowe oświadczenie miałyby zostać złożone.

Z dokumentu załączonego do wniosku w postaci oświadczenia z dnia 9 listopada 2012 roku ( Rep. A nr 3751/2012) w jego § 2 strony oświadczyły, że „ Agencja Nieruchomości Rolnych pismem z dnia 17 listopada 2008 roku złożyła oświadczenie o rezygnacji z prawa pierwokupu wyżej opisanej nieruchomości”.

Mając zatem na względzie postanowienia umowy stron oraz podaną przez nich w oświadczeniu z dnia 9 stycznia 2012 roku, okoliczność stwierdzić należało w znaczeniu formalnej skuteczności czynności, iż warunkowa umowa sprzedaży uległa rozwiązaniu w grudniu 2008 roku. Skoro zatem umowa uległa rozwiązaniu, to skutkiem tego nie może być ona źródłem roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Roszczenie to wygasło przed złożeniem wniosku o wpis. Dołączone do wniosku dokumenty oraz treść księgi wieczystej nie pozwala w aktualnym stanie postępowania wieczystoksięgowego na odmienną, niż to uczynił Sąd Rejonowy, ocenę złożonego wniosku.

Zdaniem Sądu postanowienie zawarte w § 8 umowy jest wyrazem autonomii woli jej stron. Wbrew zapatrywaniu apelującego nie zaistniały podstawy do stwierdzenia w tym postępowaniu sprzeczności z prawem oraz naturą stosunku prawnego. Po pierwsze, umowa nie wywołała skutku rozporządzającego, stąd też możliwe było zawarcie postanowienia o jej rozwiązaniu. W zakresie dopuszczalności rozwiązania umowy warunkowej stanowisko aprobujące wyraził Sąd Najwyższy. Odnosząc się do oświadczenia stron z dnia 9 listopada 2012 roku w z zakresie dalszego obowiązywania umowy wskazania wymaga, iż modyfikacja stosunku obligacyjnego możliwa jest jedynie w trakcie jego obowiązywania.

Z powyższych względów, Sąd Okręgowy apelację jako bezzasadną oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł w sentencji.