

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o wpis do księgi wieczystej na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego.

Czy oświadczenie darczyńcy o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości zawartego w umowie darowizny (art. 88 k.c.) stanowi podstawę do ujawnienia go jako właściciela w księdze wieczystej?

Uzasadnienie

Wnioskodawca I. Ś. wniósł o wykreślenie wpisu własności G. Ś. w kw nr Kw [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. i wpisanie jego jako właściciela lokalu na podstawie złożonego w dniu 23 kwietnia 2012 r. przed notariuszem oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli obejmującego darowiznę. Do wniosku dołączył oświadczenie o odwołaniu darowizny w formie aktu notarialnego z dnia 23 kwietnia 2012 r., w którym na podstawie art. 84 k.c. uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 1 lipca 2012 r. obejmującego darowiznę nieruchomości lokalowej stanowiącej jego własność, wskazując, że działał pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, bowiem umowę darowizny zawarł z przekonaniem, że jej skutek nastąpi dopiero po jego śmierci. W § 2 aktu notarialnego G. Ś. – obdarowana – oświadczyła, że przyjmuje oświadczenie do wiadomości i nie kwestionuje go.

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2012 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w G. oddalił wniosek o wpis argumentując, że ograniczona kognicja w postępowaniu wieczystoksięgowym nie przewiduje badania skuteczności oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umowy. Na skutek skargi od orzeczenia referendarza sądowego postanowieniem dnia 2 lipca 2012 r. Sąd

Rejonowy w G. oddalił wniosek o dokonanie wpisu, powołując tożsamą argumentację i wskazując, że samo złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia nie świadczy jeszcze o jego skuteczności.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawca zarzucił naruszenie:

1. art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 88 § 1 w zw. z art. 84 k.c. poprzez błędne uznanie, że fakt złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, zgodnie z wymogiem tej normy, nie świadczy o jego skuteczności
2. art. 626⁸ § 2 k.p.c. polegające na niedokonaniu, w ramach i granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego, w sposób prawidłowy badania treści oraz formy załączonego do wniosku dokumentu, pod względem skuteczności materialnoprawnej zdarzenia prawnego powoływanego przez wnioskodawcę.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zobowiązanie Sądu Rejonowego do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem, lub przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie sprawy sprowadza się do przesądzenia, czy oświadczenie darczyńcy o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości złożonego pod wpływem błędu (art. 88 § 1 k.c.), złożone w formie aktu notarialnego, może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Zgodnie z ugruntowanym poglądem 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, Lex Polonica nr 1622927). Ocena istnienia podstawy do dokonania wpisu powinna obejmować aspekt formalny, dotyczący samego dokumentu (czynności prawnej materialnej) mającego stanowić podstawę wpisu, i aspekt materialny, obejmujący samo prawo (prawo własności), które ma być ujawnione w księdze wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 372/00, Lex Polonica nr 388347).

W sprawie niniejszej problem dotyczy przede wszystkim płaszczyzny materialnoprawnej. Nie ulega wątpliwości, że uprawnienie do uchylenia się od

skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 84 k.c.) ma charakter prawa podmiotowego kształtującego, którego wykonanie definitywnie kształtuje stosunki prawne między stronami, doprowadzając do unieważnienia czynności prawnej *ex tunc*. Znosząc całą czynność prawną, skuteczne uchylenie się przekreśla zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe skutki dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli czynności prawnej. Dlatego jeżeli na podstawie dotkniętej wzruszalnością czynności dokonano np. przeniesienia własności rzeczy, zbywcy służy roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c. (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Komentarz do art. 88 kodeksu cywilnego, Lex). Jasne jest również, że skuteczność oświadczenia woli w przedmiocie uchylenia się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem błędu nie jest uzależniona od stanowiska drugiej strony czynności prawnej, ani też od potwierdzenia jego skuteczności przez sąd. Orzeczenie sądu, dla którego przesłanką rozstrzygnięcia będzie skuteczność uchylenia się od skutków oświadczenia woli, ma charakter deklaratoryjny. Można więc stwierdzić, że skuteczne złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umowy przenoszącej własność, w tym darowizny, pociąga za sobą skutek prawnorzeczowy, i to *lege non distinguente* zarówno w odniesieniu do rzeczy ruchomych jak i nieruchomości. Powstaje jednak pytanie czy samo oświadczenie złożone drugiej stronie może stanowić podstawę wpisu własności w księdze wieczystej. Mechanizm działania oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, przekładającego się na zmianę stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej był przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 21 listopada 2007 r. II CSK 315/07 (Lex nr 861694). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy odwołując się do zasady legalizmu materialnego uznał, że podstawą wpisu w księdze wieczystej może być tylko taki dokument, który w swojej treści odzwierciedla dokonanie czynności materialnoprawnej, która powoduje powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej, czyli zmianę stanu prawnego nieruchomości. Zdaniem Sądu Najwyższego jednostronne oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych wcześniejszego oświadczenia nie powoduje skutku rzeczowego i przywrócenia stanu prawnego nieruchomości sprzed złożenia oświadczenia woli dotkniętego błędem. Dokument w postaci jednostronnego oświadczenia woli o uchyleniu się od

skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu jedynie stwierdza fakt złożenia oświadczenia o określonej treści, nie przesądzając w żaden sposób o skuteczności prawnej tego oświadczenia. Ta zaś mogłaby być wykazana ewentualnym wyroku sądowym w sprawie o ustalenie. W konkluzji Sąd Najwyższy uznał, że bez takiego wyroku sąd wieczystoksięgowy nie miał dokumentu dającego podstawę do stwierdzenia, że doszło do zmiany stanu prawnego nieruchomości.

Przywołana wypowiedź Sądu Najwyższego dotyczyła oświadczenia o zrzeczeniu się uprawnień przysługujących z tytułu obciążenia nieruchomości uczestników prawem dożywocia, jednak jak się wydaje ma ona walor generalny, gdyż sposób ujawnienia skutków takiego oświadczenia w księdze wieczystej powinien być analogiczny w przypadku innych oświadczeń woli wpływających na zmianę stanu prawnego nieruchomości.

W zbieżnym kierunku zmierza stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 239/08 (Lex nr 523685), sprowadzające się do tezy, że sąd wieczystoksięgowy dokonując wpisu własności na podstawie umowy sprzedaży nie może badać skuteczności złożonego po zawarciu tej umowy, a jeszcze przed wpisem własności oświadczenia zbywcy o uchyleniu się od skutków oświadczenia dotkniętego wadą w postaci groźby.

W świetle powyższego rodzi się pytanie, czy oświadczenie darczyńcy o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości złożonego pod wpływem błędu, sporządzone w kwalifikowanej formie (art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.), może być podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej i nie wymaga weryfikacji w postępowaniu wieczystoksięgowym. Za odpowiedzią twierdzącą przemawia wywoływanie przez uchylenie się od skutków wadliwego oświadczenia woli konsekwencji materialnoprawnych, zaś za przeczącą – przedstawiony wyżej pogląd Sądu Najwyższego akcentujący konieczność sądowej oceny skuteczności tego oświadczenia. Jak się wydaje, nie bez znaczenia może być w tego typu sprawach stanowisko drugiej strony kwestionowanej czynności prawnej (obdarowanego). Nie zawsze przecież uchylenie się na podstawie art. 88 k.c. następuje na kanwie sporu o prawo. W judykaturze wskazuje się, że uchylenie 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2005 r., II CK 48/05, Lex nr 191867). Do pomyślenia jest zatem również rozwiązanie problemu polegające na dopuszczalności dokonania wpisu na podstawie oświadczenia określonego w art. 88 k.c. pod warunkiem, że nie sprzeciwia mu się druga strona czynności prawnej dotkniętej błędem.

Taki tok rozumowania uzasadniałyby również względy ekonomii procesowej. Przyjęcie za zasadny w każdej sytuacji poglądu reprezentowanego przez Sąd Najwyższy w dwóch pierwszych z cytowanych orzeczeń w istocie prowadziłyby do odesłania stron na drogę procesu w sytuacji gdy brak jest pomiędzy nimi sporu. Warto w tym miejscu wspomnieć, iż stanowisko osoby której praw ma dotyczyć wpis w księdze wieczystej Sąd Najwyższy uznał za decydujące, przy ocenie możliwości dokonywania wpisu bez konieczności przeprowadzania procesu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego księdze wieczystej, w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 października 2019 r. III CZP 69/09 (OSNC z 2010 r. nr 4 poz. 53). Przy przyjęciu tego stanowiska za zasadne pojawić się może co najwyżej wątpliwość czy za wyraz braku sprzeciwu wobec dokonania wpisu w księdze wieczystej ujawnionego w niej aktualnie właściciela uznać można jego oświadczenie z aktu notarialnego, czy też konieczne byłoby złożenie oświadczenia procesowego. Oświadczenie takie przybrać by mogło formę wyraźnej zgody na dokonanie wpisu (dołączonej do wniosku), bądź zgody dorozumianej poprzez podpisanie wniosku o dokonanie wpisu.

Opisane wyżej wątpliwości w powiązaniu z dużym praktycznym wymiarem problemu uprawniają do przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawionego w sentencji zagadnienia prawnego.