



Sygn. akt II CSK 198/07

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 września 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa M. O.  
przeciwko P. R.  
o ustalenie nieważności umów,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 19 września 2007 r.,  
skargi kasacyjnej powódki  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 7 grudnia 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 3 marca 2006 r. oddalającego powództwo o unieważnienie, względnie ustalenie nieważności, umów pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie spłaty pożyczki, zawartych przez strony w dniu 24 września 2004 r. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zawierając wskazane umowy powódka nie działała w okolicznościach o których mowa w art. 388 § 1 k.c. ani nie rozporządziła majątkiem wspólnym w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej w związku z czym brak było podstaw do unieważnienia w/w umów lub uznania, że były one nieważne ze względu na brak zgody małżonka powódki.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła powyższemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego art. 31 § 1 i § 2 pkt 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego oraz art. 388 § 1 k.c., oraz naruszenie przepisów postępowania – art. 195 § 1 i 2 i art. 233 § 1 k.p.c. Wskazała, że oświadczenie jednego z małżonków, złożone pod nieobecność drugiego małżonka w akcie notarialnym obejmującym nabycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, co do tego, że nabycie następuje z majątku odrębnego, nie przesądza o przynależności nabytej nieruchomości do majątku odrębnego małżonka składającego oświadczenie. W związku z tym, że powódka nabyła lokal mieszkalny, następnie przewłaszczonego, z majątku wspólnego na czynność rozporządzającą odnośnie do tej nieruchomości wymagana była zgoda jej małżonka, jak również udział współmałżonka w charakterze strony w procesie o stwierdzenie nieważności umowy o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie. Odnośnie do zarzutu naruszenia art. 398 § 1 k.c. twierdziła, że ocena wyrażona w zaskarżonym wyroku jest błędna w sytuacji, gdy pozwany wykorzystał przymusowe położenie powódki i jej niedoświadczenie oraz przyjął świadczenie, którego wartość rynkowa w chwili zawarcia umowy przewyższała w rażącym stopniu wartość świadczenia przez niego danego (w uzasadnieniu skargi na str. 3 oczywiście mylnie napisano „jej własnego świadczenia”).

Sąd Najwyższy uznał skargę kasacyjną za bezzasadną.

Uszło uwagi skarżącej, że była ona wpisana w dziale II księgi wieczystej nr [...] Sądu Rejonowego w G. jako wyłączna właścicielka lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość następnie przewłaszczonego przez powódkę w stosunku do pozwanego umową notarialną z dnia 24 września 2004 r. Ten wpis, bez względu na treść oświadczenia powódki przy nabywaniu w/w lokalu i przy umowie przewłaszczenia, miał przesądzające znaczenie przy ocenie osoby właściciela lokalu w stosunkach powódki z pozwanym a także dla skuteczności nabycia przez pozwanego prawa własności (art. 3 ust. 1 i art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece jedn. tekst Dz.U. z 2007 r. nr 124, poz. 1361 ze zm.). Dopóki nie nastąpiło w trybie art. 10 w/w ustawy o księgach wieczystych i hipotece uzgodnienie treści księgi nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym, przez wpisanie w dziale II obojga małżonków O. jako właścicieli w ramach majątkowej wspólności ustawowej w miejsce samej tylko powódki, dopóty powódka musiała być uznawana za wyłączną właścicielkę ze wszystkimi tego skutkami materialno-prawnymi i procesowymi. W szczególności, mogła bez zgody małżonka zawrzeć umowę przewłaszczenia. Ewentualna rzeczywista przynależność przedmiotowego lokalu mieszkalnego, stosownie do przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, do majątku dorobkowego powódki i jej małżonka mogłaby skutkować tylko w stosunkach pomiędzy małżonkami, natomiast dla rozpoznawanej sprawy nie miała żadnego znaczenia, podobnie jak same te przepisy, które skarżąca powołała w skardze kasacyjnej (art. 31 i 32 k.r. i op. art. 195 k.p.c.).

Co do art. 388 § 1 k.c., to w sytuacji, gdy Sąd Apelacyjny ustalił, że powódka była osobą dobrze prowadzącą swoje interesy i nie znajdowała się w sytuacji przymusowej powyższy zarzut (sformułowany zresztą wyłącznie w formie polemicznego wniosku i to opartego w części na ustaleniach faktycznych, których Sąd Apelacyjny nie poczynił) nie znajdował usprawiedliwienia. Dodać trzeba, że skarżąca nie wskazała w świetle jakich ustaleń faktycznych zawartych w zaskarżonym wyroku należałoby wnioskować o rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń stron oraz o jakich wzajemnych świadczeniach skarżąca

wyrażała w skardze kasacyjnej opinię skoro przewłaszczenie nie stanowiło świadczenia w zamian za pożyczkę lecz służyło zabezpieczeniu spłaty pożyczki.

Zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. podlegał odrzuceniu a limine ze względu na treść art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).