



Sygn. akt V CSK 148/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSA Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Henryka W.
przeciwko Jackowi M. i Jackowi M.
o ustalenie i wydanie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 3 listopada 2010 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 października 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Henryk W. w pozwie skierowanym przeciwko Jackowi M. i Jackowi M. domagał się ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. Z. nr [...] zawartej przez pozwanych w formie aktu notarialnego w dniu 1 lutego 2008r. oraz wydania mu tej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy ustalił, że umowa sprzedaży zawarta dnia 1 lutego 2008r. pomiędzy pozwanymi Jackiem M. i Jackiem M. w Kancelarii Notarialnej notariusza Jana B. w S. (nr aktu A Rep.[...]) dotycząca nieruchomości o powierzchni 0.1304 ha, opisaney w księdze wieczystej KW [...] Sądu Rejonowego w S., jest nieważna, a w pozostałej części powództwo oddalił.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustalił, że powód w dniu 22 sierpnia 2000r. zawarł z Marianem B. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S., dla której w Sądzie Rejonowym w S. była prowadzona księga wieczysta KW [...]. Marian B. wystąpił z powództwem o unieważnienie tej umowy, jednakże wyrokiem z dnia 4 maja 2004r. powództwo zostało oddalone. W kolejnej sprawie, oznaczonej sygn. akt I C 443/05, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 31 stycznia 2006 r. zobowiązał Mariana B. do złożenia oświadczenia woli, że przenosi na Henryka W. własność nieruchomości, objętej umową przedwstępną. Wyrok ten uprawomocnił się 30 maja 2006 r. W dniach 16 maja 2007 r. i 13 czerwca 2007 r. Marian B. zawarł z Jackiem M., w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży tej nieruchomości. Następnie w dniu 1 lutego 2008 r. Jacek M. sprzedał nieruchomość aktem notarialnym Jackowi M. Jacek M. widział o łączącej powoda z Marianem B. umowie przedwstępnej, zeznawał bowiem jako świadek w sprawie z powództwa Mariana B. przeciwko Henrykowi W. o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Okręgowego, zawarta w dniu 1 lutego 2008 r. pomiędzy pozwanymi umowa jest sprzeczna zasadami współżycia społecznego, co w myśl art. 58 §3 k.c. czyni ją nieważną. Jacek M. wiedział, że Marian B. jest zobowiązany do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda własności nieruchomości, zatem sprzeczne z zasadami współżycia społecznego byłoby

tolerowanie sytuacji, w której prawomocny wyrok Sądu jest ignorowany, a pozwany Jacek M., wiedząc o prawie powoda, kupuje i sprzedaje nieruchomość, która winna być przeniesiona na powoda. Zakwestionowana umowa naruszyła tym samym zasady uczciwego obrotu, zaufania i dobrych obyczajów. Oddalając powództwo o wydanie nieruchomości, Sąd Okręgowy wskazał, że nieruchomość pozostaje w faktycznym władaniu powoda, a żaden z pozwanych nie jest jej samoistnym posiadaczem.

Na skutek apelacji pozwanego Jacka M., Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 października 2009 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo o ustalenie. Dokonując oceny prawnej żądania Sąd ten wskazał, że zważywszy na podstawę prawną dochodzonego roszczenia, to jest art. 189 k.p.c., ocenie w pierwszej kolejności winien podlegać interes prawny powoda. Powód, domagając się stwierdzenia nieważności umowy, wskazywał, że zamierza zapobiec zawieraniu dalszych umów sprzedaży nieruchomości stanowiącej jego własność. Sąd I instancji nie badał interesu prawnego powoda, interes ten zaś nie istnieje, gdy uzyskanie ochrony prawnej jest możliwe na drodze innego powództwa niż powództwo o ustalenie. Powód nie był wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, wpisani byli natomiast kolejno Marian B., Jacek M. i Jacek M., i ta okoliczność umożliwiła dokonywanie umów sprzedaży. Obaleniu domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece służy powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro zaś powód dąży do zapobieżenia zawierania kolejnych umów, właściwą drogą zabezpieczenia jego interesu jest powództwo z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd Apelacyjny wskazał, że zawarcie umowy sprzedaży przez osobę, która nie jest właścicielem „nie powoduje nieważności, ale rzutuje na skutki rozporządzające umowy, to jest nie wywołuje tego skutku”. Wyrok wydany w procesie o ustalenie nie będzie także przesłanką w ewentualnym procesie odszkodowawczym, zatem i ta okoliczność nie uzasadniała przyjęcia interesu prawnego powoda. Stąd powództwo podlegało oddaleniu.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powód zarzucił naruszenie art. 189 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że nie wykazał istnienia interesu prawnego. Domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do

ponownego rozpoznania, ewentualnie – uchylenia wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna została sporządzona w formie trzech pism procesowych i nie można nie zauważyć, że ich treść nie jest spójna. W piśmie z dnia 1 lutego 2010 r. skarżący wyraża pogląd, że jest osobą, na rzecz której istniał określony prawomocnym wyrokiem obowiązek przeniesienia własności nieruchomości, tymczasem nieruchomość została sprzedana osobie trzeciej przez osobę, która miała obowiązek przeniesienia własności na jego rzecz. W ocenie skarżącego zaistniała sytuacja uzasadniała przyjęcie po jego stronie interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy, jego zamiarem jest bowiem przywrócenie stanu prawnego jaki istniał przed zawarciem umowy przez pozwanych. Zawarcie zaś przez pozwanych umowy nastąpiło w sposób sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Z kolei w piśmie procesowym z dnia 9 lutego 2010 r. skarżący wyraża pogląd, że stał się właścicielem nieruchomości na skutek wyroku zobowiązującego Mariana B. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na niego własności nieruchomości, a zatem Marian B. sprzedając Jackowi M. nieruchomość nie był jej właścicielem.

Wyrok wydany w dniu 31 stycznia 2006 r., sygn. akt I C 443/05, z powództwa Henryka W. przeciwko Marianowi B. o złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości w wykonaniu zawartej przez strony w dniu 22 sierpnia 2000 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zobowiązywał Mariana B. „do złożenia oświadczenia woli, że przenosi na powoda własność nieruchomości położonej w S. przy ul. Z. [...] mającej urzędzoną księgę wieczystą nr Kw [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S.”. Treść wyroku wskazuje, że skarżący nietrafnie wywodził, iż na jego rzecz istniało stwierdzone prawomocnym wyrokiem roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Z chwilą bowiem uprawomocnienia się wyroku w sprawie I C 443/05, powód stał się właścicielem nieruchomości, bez potrzeby składania odrębnego oświadczenia w formie aktu notarialnego. Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 32/66, (OSNC 1968 r. z. 12, poz.199) prawomocne

orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jak ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 §2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwa o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Uzyskując własność powód nie ujawnił swego prawa w księdze wieczystej; jako właściciel nieruchomości nadal figurował w niej Marian B. Marian B. sprzedając Jackowi M. w dniach 16 maja i 13 czerwca 2007 r. udziały w nieruchomości, rozporządził prawem, które do niego już nie należało. Rozporządzenie rzeczą cudzą nie jest jednak nieważne. Zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* oznacza, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam ma. Stąd też kupujący nie nabywa własności jeżeli nie miał jej sprzedawca. Dlatego umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego, jednakże brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela nie wpływa na ważność czynności zobowiązującej. Dla zawarcia umowy o skutkach obligacyjnych ustawa nie wymaga bowiem, aby zbywcy przysługiwało prawo do rzeczy. Umowa zobowiązująca może być poddana ocenie zgodności z zasadami współżycia społecznego, jednakże dla stwierdzenia na podstawie art. 58 § 2 k.c. nieważności takiej umowy wymagane byłoby wykazanie okoliczności szczególnych, innych niż wiedza sprzedawcy o nieprzysługiwaniu mu prawa własności.

Kolejny nabywca nieruchomości od osoby niebędącej właścicielem również nie nabywa własności, skoro nie przysługiwała ona jego poprzednikowi i również w tym wypadku brak przymiotu właściciela nie czyni umowy nieważną a jedynie bezskuteczną. Konstruowanie zatem procesowego żądania ustalenia nieważności umowy z powodu braku przymiotu właściciela po stronie zbywcy jest nieadekwatne do skutków prawnych, jakie ów brak powoduje i już tylko z tej przyczyny powództwo o ustalenie nieważności umowy podlegało oddaleniu.

W tym miejscu dodać należy, że zasada bezskuteczności nabycia od osoby nieuprawnionej doznaje przełamania w odniesieniu do ruchomości, w razie powstania okoliczności przewidzianych w art. 169 § 1 k.p.c., a w odniesieniu do nieruchomości – w razie istnienia podstawy do stosowania art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednol. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

Dostrzec przy tym należy, że powód nie domagał się ustalenia nieważności umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości zawartej pomiędzy pozwanymi. W dodatku nie został przeprowadzony żaden dowód na istnienie okoliczności uzasadniających sprzeczność takiej czynności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 §2 k.c.).

Sposób poszukiwania ochrony prawnej na drodze powództwa o ustalenie albo też powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zależy w zasadzie od oczekiwanych przez powoda następstw. Celem postępowania o uzgodnienie księgi wieczystej jest usunięcie istniejącej niezgodności i jest to akcja związana z funkcją ustrojową ksiąg wieczystych, mającą zapewnić bezpieczeństwo obrotu, a wyrok wydany w takiej sprawie ma rozszerzoną prawomocność. Powództwo mające zaś podstawę prawną w art. 189 k.p.c. zmierza do udzielenia ochrony osobie, która ma interes prawny w jej uzyskaniu przy czym chodzi tu o sferę prawną tej osoby (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r. II CK 497/03 Lex nr 182088). Jeżeli żądanie ustalenia dotyczy prawa własności nieruchomości mającej urządzoną księgę wieczystą, w której jako właściciel wpisany jest pozwany, art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest przepisem szczególnym, pozwalającym uzyskać wyrok będący podstawą wpisu stanu prawnego zgodnego ze stanem rzeczywistym. Spór o prawo własności odmienne od ujawnionego w księdze wieczystej musi być bowiem oparty na normie ustawowej pozwalającej na odstępstwo od art. 365 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Została ona zawarta w przepisie szczególnym art. 10 ust. 1 u.k.w.h., dlatego prawidłowo Sąd Apelacyjny orzekł, że wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. nie realizuje interesu prawnego powoda związanego z przedmiotem sporu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 sierpnia 2008 r. II CSK 105/08, Lex 465897).

Z powyższego wynika, że skarga kasacyjna nie miała uzasadnionych podstaw (art. 398¹⁴ k.p.c.), podlegała przeto oddaleniu.