



Sygn. akt I CSK 65/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B.O. i G.O.

przeciwko E.W., D.W. i H.O.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 10 stycznia 2018 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 21 kwietnia 2016 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania wraz
z orzeczeniem o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację powodów B.O. i G.O. od wyroku Sądu Rejonowego w P. z dnia 13 marca 2013 r., którym oddalone zostało powództwo poprzędniczki prawnej powodów T. K. (zmarłej w 2014 r.) i rozstrzygnięte koszty postępowania.

W sprawie zostało ustalone, że w S. znajduje się nieruchomość gruntowa o powierzchni 5 ha 5988 m² (10 mórg), oznaczona jako działka hipoteczna nr 13, objęta księgą hipoteczną pod nazwą „Folwark N.”. Dnia 31 maja 1933 r. u notariusza w G. – F. O., będący nieżyjącym już dziadkiem powodów, w obecności żony J. O. z d. S. oraz swego teścia J. S. oświadczył, okazując wypis z aktu notarialnego z dnia 3 stycznia 1929 r., że jego ojciec K. O. podarował mu niewydzielone z powołanej nieruchomości 7 morgów 150 prętów, będące częścią działki wchodzącej w skład nieruchomości „Dobra Ziemskie F.”. Tego samego dnia, 31 maja 1933 r. F. O. aktem notarialnym sprzedał swojemu teściowi połowę darowanej od ojca niewyodrębnionej nieruchomości, tj. 3 morgi 225 prętów gruntu z połową budynków, inwentarza żywego i martwego, narzędzi rolniczych i zasiewów z wszelkimi prawami, należnościami i obowiązkami za kwotę 3 000 złotych, potwierdzając spłatę na rzecz sióstr oraz prawo dożywocia dla swego ojca K. i matki M. Jednocześnie, w tym samym akcie J.S. podarował nabytą nieruchomość swojej córce J., żonie F. O.

Oznaczony jako działka hipoteczna nr 13 grunt został w założonej w 1962 r. ewidencji gruntów opisany jako działka ewidencyjna nr 64, z władającą nią F. O. Druga działka o numerze 63, będąca drugą połową pierwotnego gruntu nr 13 uzyskała właściciela, tj. G. J. (córkę K. O.), która otrzymała tytuł na podstawie decyzji uwłaszczeniowej z 1972 r. Z kolei syn F., H. O. został ujawniony jako właściciel działki nr 64 na podstawie aktu uwłaszczeniowego z 1972 r., który jak się okazało nie istniał, co zostało potwierdzone w 2003 r. Zanim to jednak nastąpiło, działka nr 64 została podzielona na 17 działek (z siedmioma księgami wieczystymi), z których 9 działek oraz udział 41/50 dziesiątej działki zostało podarowane w 1994 r.

przez H. O. uczestniczące postępowania, swojej córce E.W. oraz 2 działki oraz 4/50 kolejnej działki sprzedane w 2010 r. uczestnikowi postępowania, zięciowi D.W..

Z ustaleń wynika, że K. O. zmarł w 1929 r., pozostawiając spadkobierców: żonę M. oraz sześcioro dzieci – A. O., H.P., G. J., M. S., F.O. i C. P. Syn K.O. – F. zmarł w 1960 r., pozostawiając spadkobierców w zakresie udziału w majątku nie objętym wspólnością ustawową, w osobach: żony J. (4/16 części spadku), synów J., H., S. i F. A. (po 3/16 części), a w majątku objętym wspólnością ustawową synów – J., H., S. i F. A. (po 1/4 części). Gospodarstwo rolne nabyli w częściach równych: żona J. oraz trzech synowie – J., H. i F.A. Żona F. – J. O. zmarła w 1971 r. i spadek po niej wraz z gospodarstwem rolnym nabyli synowie: J., S. i H. (po 1/4 części) oraz wnuki: B. i G. O. (po 1/8 części). Syn F. – F. A. zmarł w 1966 r., a jego spadkobiercami byli: żona T. K. (pierwotna wnioskodawczyni w tej sprawie) oraz synowie B.O. i G.O. po 1/3 każde z nich, przy czym gospodarstwo rolne nabyła żona T. K.i synowie B. i G. po 1/3 części każde z nich.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne, skoro strona powodowa, uważając, że we wskazanych księgach wieczystych należy wpisać następców prawnych F. i J. O. jako tych, którzy jej zdaniem byli właścicielami gruntu oznaczonego numerem 64, wniosła o wpisanie w dziale II tych ksiąg wieczystych, w miejsce uczestników E. i D. W., odpowiednio: J., H., S., B. i G. O. oraz T. K. w określonych w pozwie udziałach. Według Sądu K. O. przeniósł na syna F. nie własność części działki nr 13, obecnie działki nr 64, lecz udział we współwłasności w wysokości $\frac{3}{4}$ całości. Do tej części spadek przypadał następcom prawnym F.i J. O., a w $\frac{1}{4}$ części wymienionym wcześniej spadkobiercom K. O., czyli jego szóstce dzieci, z których własność gruntu została przypisana córce G. J. Ze względu na zasadę związania sądu żądaniem pozwu i bez dokonania ustaleń co do chronienia przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych uczestników postępowania E. i D. W., w datach nabycia przez nich wskazanych wcześniej części nieruchomości nr 64, należało powództwo oddalić.

Oddalając apelację powodów Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uznając je za prawidłowe, uznał również za właściwą dokonaną ocenę prawną. Podkreślił jako słuszne przyjęcie za

bezpodstawne założenie księgi wieczystej dla działki nr 64 i ujawnienie w niej jako właściciela H.O., skoro nie istniał akt jego uwłaszczenia na tej nieruchomości. Trafne było również – według Sądu - uznanie, że F. i J. O. nie byli wyłącznymi właścicielami działki pod nrem 64, ponadto nie zostało w toku postępowania wykazane, aby były dokonane we właściwej formie czynności prawne prowadzące do wyodrębnienia działki nr 64 z nieruchomości nr 13. Sąd powołał się na zgodność rozstrzygnięcia z art. 15 Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z dnia 21 maja 1818 r. i z art. 1075 - 1080 Kodeksu Napoleona, w obu wypadkach w związku z art. XXX przepisów wprowadzających prawo rzeczowe z 1946 r. Nie było w szczególności dokonanego podziału własności nieruchomości „za życia”, skoro nie obejmował on wszystkich zstępnych i nie ma dowodów na to, aby pozostali z nich zostali zaspokojeni przez spadkodawców. Akcentuje się ponadto w uzasadnieniu postanowienia Sądu drugiej instancji, że F. O. został w 1962 r. w rejestrze gruntów określony jako osoba władająca gruntem, a nie jego właściciel. Tak więc brak wystarczających dowodów zaważył ostatecznie na oddaleniu apelacji, a wcześniej powództwa.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie zaskarżonym orzeczeniem przepisów prawa materialnego, tj. art. 15 wspomnianego Prawa hipotecznego z 1818 r. przez jego błędną wykładnię; art. 5 tego Prawa przez jego niezastosowanie, a także art. 1076 i art. 1078 Kodeksu Napoleona przez ich błędną wykładnię. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 378 § 1, art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. Skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznawana sprawa jest przykładem skutków, do jakich prowadzi zaniechanie przez kilka pokoleń uregulowania praw do nieruchomości i oczekiwania, że po kilkudziesięciu latach uda się to uczynić na drodze sądowej w sposób nie tylko zgodny ze zmienionymi w tym czasie kilka razy przepisami prawa, ale również z poczuciem sprawiedliwości u wszystkich uczestników

postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. To się jednak może okazać bardzo trudne do osiągnięcia.

Odnosząc się do zarzutów skargi o naruszeniu w zaskarżonym wyroku przepisów postępowania, za zasadne należy uznać nierozważenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podniesionej w apelacji (art. 378 § 1 oraz art. 328 § 2 k.p.c.) kwestii skutków spowodowanych przez art. 518 Kodeksu cywilnego francuskiego (Napoleona), obowiązujący w czasie rozporządzania częścią nieruchomości w 1929 r. przez K. O., pradiadka obecnych wnioskodawców. Z treści tego przepisu wynikało, że grunty i budynki są nieruchomością ze swej natury, co w związku z art. XXX dekretu z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, dawało możliwość przyjęcia, iż przez sposób rozporządzenia częścią działki nr 13 przez K.O. doszło do prawnego wyodrębnienia tej części. Znalazło to później wyraz w postaci określenia tej części działki jako samodzielnej działki ewidencyjnej nr 64. Kwestia ta w związku z potrzebą także fizycznego obecnie wyodrębnienia tej działki i działki oznaczonej ewidencyjnie jako nr 63, należącej, jak ustalono, wskutek uwłaszczenia do córki K.O. – G. J., wymaga dodatkowego zbadania i ustalenia w ramach rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy. Należy jednocześnie przyjąć drogą domniemania, przy braku jakiegokolwiek dowodu przeciwnego, że F. O., syn K. po nabyciu drogą darowizny własności nieruchomości od swego ojca w 1929 r., został ujawniony w księgach hipotecznych jako właściciel, tak jak to było wymagane i dlatego posiadał tytuł do dalszego rozporządzania tą nieruchomością. Podkreślić należy, że spośród uprawnień właściciela, wpisanie do księgi hipotecznej nie decydowało o byciu właścicielem, wiązało się natomiast z uprawnieniem do rozporządzenia własnością (art. 5 Prawa hipotecznego z 1818 r., według tekstu jednolitego ogłoszonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 kwietnia 1928 r., Dz.U. Nr 53, poz. 210), co nastąpiło aktem notarialnym w 1933 r. Niezachowanie się ksiąg hipotecznych z przyczyn leżących poza właścicielem nie daje podstaw do odmówienia mu *ius disponendi* w ustalonych okolicznościach sprawy (por. podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 2010 r., I CSK 122/10).

Należy podzielić zarzuty powodów, że z materiału dowodowego, z którego nie zostały wyprowadzone wyraźne wnioski zdaje się wynikać, iż A. O., syn K. został

obok F. O. obdarowany za życia (działka oznaczana nr 7), jednak ustalenia faktyczne w tym względzie wymagają dodatkowego zbadania. Dotyczy to, podobnie córki K.O. – C. P., gdyż brakuje w ogóle ustaleń co do jej osoby, jako jedynej z szóstki rodzeństwa, w kwestii otrzymania lub nieotrzymania i dlaczego, udziału w majątku rozrządzanym za życia przez ojca, a nie ma też w stosunku do niej mowy o uiszczonej spłacie. Ustalenia w tej kwestii są niezbędne, żeby wypełnić warunki prawne skuteczności działań dokonanych za życia wobec zstępnych, jakie zawierał art. 1078 Kodeksu Napoleona w związku z art. XXX wspomnianych już przepisów wprowadzających prawo rzeczowe z 1946 r. Pod uwagę powinno się wziąć analizę, jakiej dokonał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 maja 1959 r. w sprawie o sygn. akt II CR 164/59 (nie publ.), wyjaśniając, że dział majątku za życia, według powołanych przepisów Kodeksu Napoleona był uznawany za umowę (o charakterze mieszanym - *negotium mixtum*) co do przyszłego spadku, zawartą między właścicielem majątku a jego zstępными, przy czym o charakterze tej umowy decydowała m. in. intencja stron, ale powinna ona być na tyle wyraźna, aby spadkowy charakter umowy nie budził wątpliwości (por. też orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1963 r., I CR 534/62, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1966 r., I CR 343/66, OSNCP 1967, nr 2, poz. 31 oraz z dnia 22 lutego 1996 r., II CRN 8/96, nie publ.). Na tym tle na uwagę zasługuje zarzut, mający podstawę w art. 382 k.p.c., dotyczący niewyjaśnienia tytułu własności G. J. do działki ewidencyjnej nr 63, będącej częścią działki nr 13, w sytuacji w której z zebranych dowodów wynika, że osoba ta brała udział w dokonywaniu podziału, a nie została uwzględniona przy dokonywaniu tzw. działu za życia. Wynika to z nie odniesienia się do dowodu z opinii biegłej M. J. z dnia 5 kwietnia 2011 r., podnoszącej tę kwestię.

W okolicznościach sprawy potrzebne jest uzupełnienie ustaleń oraz dokonanie oceny prawnej skutków stwierdzenia nieistnienia uwłaszczenia H.O. z 1972 r., stwierdzonego w 2003 r. i popartego skazaniem w sprawie karnej osoby poświadczającej nieprawdę co do nabycia przez H.O. własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 64. Sąd Okręgowy potwierdził w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że Sąd pierwszej instancji ustalił, iż nie było podstaw do założenia księgi wieczystej dla działki nr 64 i ujawnienia w niej H.O. jako właściciela. Nie należało

jednak na tym poprzestać, ograniczając rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji do stwierdzenia, że prawidłowo w dotychczasowym postępowaniu nie dopatrzono się dowiedzenia tego, że doszło do podziału nieruchomości stanowiącej dawną działkę nr 13, w tym wydzielenia odrębnej nieruchomości stanowiącej działkę nr 64, której właścicielami mieli być F. i J. O., podczas gdy nie zostało to zakwestionowane co do innych części tej nieruchomości. Należało dokładniej zbadać prawdopodobną wolę, tak jak to z obecnej perspektywy jest możliwe i poszczególne zdarzenia prawne, powodujące rozrządzenie majątkiem przez K.O. na rzecz swoich dzieci, gdyż nie można tak łatwo określić braku dowodów wyłącznej własności F.i J. O., a ustabilizować posiadanie uczestników, co do których H.O. z pewnością był w złej wierze, rozrządzając nie należącą do niego nieruchomością. Zbadać należy pod tym względem także umowę sprzedaży pozostałej części działki nr 64 zięciowi D.W., w sytuacji ujawnienia braku tytułu H.O. w 2003 r. a sprzedaniu tej części działki przez niego uczestnikowi w 2010 r.

Ustalenia w tym zakresie mieszczą się w zarzutach odnoszących się do naruszenia powołanych na wstępie przepisów postępowania oraz prawa materialnego. Mają rację skarżący, że oceniając racjonalnie istotę art. 15 wskazanego wcześniej Prawa hipotecznego z 1818 r. istnienie wyodrębnionej nieruchomości nie zależało od założenia dla niej oddzielnej księgi wieczystej, przeciwnie przepis ten dopuszczał, aby „każda majątność ziemska” miała oddzielną księgę, „choćby się składała z różnych części do różnych właścicieli należących, byleby te części w jednym obwodzie położone były”(…). Wyodrębnienie nieruchomości z większej majątności wiązało się w wypadku czynności dokonanej przez K.O., ze wskazaniem konkretnej powierzchni gruntu w odnośnej części całości, a nie w postaci ułamka własności przenoszącego udział dający pozycję współwłaściciela, zwłaszcza wobec zastrzeżenia prawa dożywocia wobec obojga rodziców i siostr.

Mając powyższe na uwadze należało na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzec jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.

kc

jw