



Sygn. akt II CSK 473/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa I.K. - i jako następczyni prawnej U.O.

przeciwko K.K. i T.P.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 18 października 2019 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego K. K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 18 maja 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**1) uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację powódek
od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 30 grudnia 2014 r.,
sygn. akt XII C (...);**

**2) stwierdza, że koszty postępowania apelacyjnego
i kasacyjnego ponosi powódka, a szczegółowe ich rozliczenie
pozostawia referendarzowi w Sądzie Okręgowym w P. .**

UZASADNIENIE

Powódki U.O. i I.K. w pozwie z 6 września 2012 r. wniosły o ustalenie, że zawarta w formie aktu notarialnego umowa z 4 października 1996 r., na mocy której T.P. sprzedała K.K. nieruchomość stanowiącą działkę nr [...]1, o pow. 625 m², obręb K., położoną przy ul. L. w P., dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą (...)1, jest nieważna.

Pozwani K.K. i T.P. wniesli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 30 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że 4 października 1996 r. pozwany na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego kupił od pozwanej, jako właściciela wpisanego do księgi wieczystej, nieruchomość obejmującą działkę nr [...]1, położoną w P. przy ul. L.. Przy zawarciu umowy pozwaną reprezentował syn J.P., działający w jej imieniu na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu 10 listopada 1994 r. przed notariuszem E.D., prowadzącym Kancelarię Notarialną w S.. Pełnomocnictwo obejmowało umocowanie do sprzedaży w imieniu mocodawcy całej lub części nieruchomości, w tym także poszczególnych działek objętych księgami wieczystymi KW nr (...)2 i (...)3, położonych w P., obręb K., które pozwana nabyła na podstawie prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Strony umowy sprzedaży odnotowały w akcie notarialnym, że wypis pełnomocnictwa udzielonego J.P. znajduje się w aktach księgi wieczystej KW nr (...)3 w Sądzie Rejonowym w P., na sprzedanej nieruchomości nie ciążyą prawa osób trzecich, a działka zabudowana jest budynkiem gospodarczym zaadaptowanym na potrzeby mieszkalne i zajęty przez lokatorów. Wniosły też o odłączenie działki nr [...]1 z księgi wieczystej KW nr (...)2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P., urządzenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej prawa własności na rzecz pozwanego (obecnie księga wieczysta nr (...)1). Strony oświadczyły, że przedmiot umowy został wydany w posiadanie nabywcy. Przed zawarciem umowy sprzedaży pozwany wiedział, że w budynku na nieruchomości, którą kupi mieszkają R.O. i U.O..

Wcześniej, 29 lipca 1930 r. rodzice pozwanej – S.J. i K.J. sprzedali M.S.

nieruchomość stanowiącą działkę nr [...]2, odpowiadającą części obecnej działki nr [...]3. M.S., brat babki R.O. – M.O., 13 kwietnia 1931 r. sprzedał połowę tej nieruchomości T.O. i M.O., co w kwietniu 1932 r. potwierdził Okręgowy Urząd Z., a drugą część sprzedał – A.S.. Małżonkowie T.O. i M.O. objęli działkę w posiadanie i przed 1933 r. zbudowali na niej budynek gospodarczy zaadaptowany na potrzeby mieszkaniowe, w którym zamieszkali. Cenę za nieruchomość płacili S.J. w ratach. Opłacali także podatek od nieruchomości. Nowy stan prawny nie został jednak ujawniony w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości. Przed wybuchem wojny przy ul. L. mieszkali T.O. i M.O., ich trzy córki oraz syn najstarszej z nich – R.O.. R.O. zamieszkiwał z dziadkami także wtedy, gdy jego matka Z. wyprowadziła się z mężem do innego mieszkania. Dziadkowie traktowali go jak syna. 24 marca 1962 r. R.O. zawarł związek małżeński z U.O., ale małżonkowie nie zamieszkali wspólnie. Po śmierci dziadków nieruchomość nadal była w posiadaniu R.O., który już wcześniej otrzymał wszelkie dokumenty związane z nią i zaczął opłacać daniny publicznoprawne. W 1982 r. R.O. i U.O. zostali zameldowani na nieruchomości przy ul. L.. R.O. przeprowadził się ostatecznie do żony i dzieci, ale cała jego rodzina korzystała z nieruchomości przy ul. L.

Pozwana jest córką S.J. i K.J., a jej prawa do nieruchomości przy ul. L. jako spadkobiercy właścicieli, zostały ujawnione w księdze wieczystej w 1975 r.

Bezpośrednio po zakupie nieruchomości od pozwanej, pozwany przystąpił do rozbiórki płotu dzielącego nabytą nieruchomość od nieruchomości należącej do jego rodziców. R.O. wezwał wówczas funkcjonariuszy policji, na których żądanie pozwany okazał umowę sprzedaży z 4 października 1996 r. Pismem z 14 października 1996 r. R.O. zażądał od pozwanego, aby ten zaprzestał naruszenia urządzeń znajdujących się na nieruchomości stanowiącej działkę nr [...]1.

Prawomocnym postanowieniem z 21 lipca 2006 r. Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że małżonkowie R.O. i U.O. nabyli z dniem 1 stycznia 1985 r. przez zasiedzenie do ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, własność nieruchomości położonej w P. (K.) przy ul. L. o pow. 625 m², stanowiącej działkę nr (...)1, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)1.

Prawomocnym wyrokiem z 2 sierpnia 2007 r., I C (...), Sąd Okręgowy w P.

oddalił powództwo K.K. o zobowiązanie R.O. do opuszczenia i wydania powodowi nieruchomości w P. przy ul. L. nr [...], z uwagi na uzyskanie przez R.O. i U.O. stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości.

[...] 2008 r. zmarł R.O.. Spadek po nim nabyły żona U.O. oraz córka I.K. po 1/2 części.

Wyrokiem z 29 czerwca 2011 r., XII C (...), Sąd Okręgowy w P. nakazał usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej (...)1 a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II tej księgi jako właścicieli U.O. oraz I.K. w miejsce K.K.. Wyrokiem z 8 listopada 2011 r., I ACa (...), Sąd Apelacyjny w (...) zmienił ten wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo U.O. oraz I.K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro powodom nie przysługuje możliwość dochodzenia praw przez wystąpienie z żądaniem przewidzianym w art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916, dalej – u.k.w.h.), gdyż takie ich powództwo zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 8 listopada 2011 r., to mają oni interes prawny (art. 189 k.p.c.) w dochodzeniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży z 4 października 1996 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że sprzedaż nieruchomości dokonana w czasie obowiązywania przepisów kodeksu cywilnego niemieckiego dla wywołania skutków rzeczowych wymagała ujawnienia nabywcy w księdze wieczystej. Zaniechanie wpisania poprzedników prawnych powódek – T.O. i M.O. do księgi wieczystej jako nabywców nieruchomości uniemożliwiała przyjęcie, że w wyniku umowy zawartej 29 lipca 1930 r. własność nieruchomości przeszła na te osoby. T.O. i M.O. nabyli własność nieruchomości w drodze zasiedzenia przeciwko pozwanej, co zostało stwierdzone niemal 10 lat po tym, jak pozwana, jako ujawniony w księdze wieczystej właściciel, sprzedała nieruchomość pozwanemu.

Sąd Okręgowy uznał, że umowa sprzedaży z 4 października 1996 r. spełnia wymagania określone w art. 92 ustawy z 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 540), a pełnomocnik pozwanej był prawidłowo umocowany do jej zawarcia. Pozwany nie kupił nieruchomości pozostając w złej

wierze, co zostało przesądzone przez Sąd Apelacyjny w (...) w wyroku z 8 listopada 2011 r. (I ACa (...)). Wyrok ten jest prawomocny i wiąże Sąd w niniejszej sprawie (art. 365 § 1 k.p.c.). Pozwany nabył zatem skutecznie własność nieruchomości, której stan prawny ujawniony w księdze wieczystej w chwili zawierania umowy sprzedaży nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi prawnemu. Oświadczenie pozwanej o wydaniu pozwanemu przedmiotu umowy złożone przy jej zawarciu nie ma znaczenia dla ważności czynności prawnej, a skoro przeniesienie posiadania może dojść do skutku przez inne czynności niż fizyczne wydanie rzeczy (art. 348 k.c.), to oświadczenie to nie może być uznane za stwierdzające nieprawdziwą okoliczność. Do nieważności umowy nie prowadziło też złożenie przez pełnomocnika pozwanej zapewnienia, że na nieruchomości nie ciążyą prawa osób trzecich.

Sąd Okręgowy nie dostrzegł też sprzeczności umowy z 4 października 1996 r. z zasadami współżycia społecznego, która mogłaby przemawiać za jej nieważnością (art. 58 § 2 k.c.).

Wyrokiem z 19 czerwca 2015 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódek od wyroku Sądu Okręgowego z 30 grudnia 2014 r. Na skutek skargi kasacyjnej powódek, Sąd Najwyższy wyrokiem z 9 listopada 2016 r., I CSK 800/15, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z 19 czerwca 2015 r. i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Za konieczne w celu prawidłowego zastosowania prawa materialnego Sąd Najwyższy uznał uzupełnienie ustaleń faktycznych odnoszących się do okoliczności, w których pozwana 4 października 1996 r. sprzedała pozwanemu nieruchomość i następnie zakwalifikowanie działań podjętych przez pozwanych w związku z zawartą umową w świetle przepisów o dobrej lub złej wierze uczestników czynności prawnej, a to w celu udzielania odpowiedzi na pytanie, czy czynność ta nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co przesądzałoby o jej nieważności (art. 58 § 2 k.c.).

Wyrokiem z 18 maja 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 30 grudnia 2014 r. i uwzględnił powództwo w całości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, o interesie prawnym powódek w dochodzeniu roszczenia zgłoszonego w niniejszym postępowaniu wiążąco wypowiedział się

Sąd Najwyższy w wyroku z 9 listopada 2016 r., I CSK 800/15, wskazując, że uwzględnienie powództwa otworzyłaby powódkom na powrót drogę do zgłoszenia roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, z powołaniem się na inną niż poprzednio okoliczność mającą decydować o przysługiwaniu im nie zaś pozwanemu prawa do nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu. Sąd Apelacyjny uznał, że tą wykładnią prawa jest związany stosownie do art. 398²⁰ k.p.c.

Gdy chodzi o ocenę, czy umowa z 4 października 1996 r. została przez jej strony zawarta w dobrej wierze, to Sąd Okręgowy wskazał, że art. 7 k.c. konstruuje domniemanie dobrej wiary uczestników obrotu prawnego, a okoliczności obalające to domniemanie miały dowieść powódki. Z oświadczeń złożonych przez pozwaną w postępowaniu o zasiedzenie przez S.S. i K.S. części nieruchomości stanowiącej działkę nr [...]1, sprzedanej przez M.S. A.S., jednak bez wywołania skutku rzeczowego, wynika, że pozwana miała wiedzę o dokonanej sprzedaży działki i nie kwestionowała wniosku o zasiedzenie złożonego przez te osoby. Żadne z oświadczeń pozwanej nie wskazuje jednak na to, by miała wolę uznania powództwa w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny ustalił, że syn pozwanej J.P. pismem z 14 maja 1996 r. zwrócił się do U.O. i R.O. z propozycją formalnego przeniesienia własności pozostającej w ich posiadania nieruchomości. Wskazał, że jest ona nadal formalnie własnością jego matki, a taki stan rzeczy – jak wynika z jego ustaleń – jest efektem niezłatwienia do końca kwestii jej sprzedaży w latach trzydziestych XX wieku. Wykazanie, że pozwana miała świadomość powyższych okoliczności prowadziło – zdaniem Sądu Apelacyjnego – do obalenia domniemania, iż umowę sprzedaży z 4 października 1996 r. zawarła ona w dobrej wierze.

Sąd Apelacyjny odwołał się do już poprzednio poczynionych ustaleń oraz ocen i stwierdził, że w sprawie nie zachodzą okoliczności wskazujące na złą wiarę pozwanego przy zakupie nieruchomości. Nieruchomość tę zajmowali poprzednicy prawni powódek określani przez sprzedającą mianem lokatorów. Sprzedająca zapewniła pozwanego, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich. Ojciec pozwanego G.K. pytał korzystającego z nieruchomości R.O., czy ten nie

zechciałby sprzedać nieruchomości pozwanemu. Informacje, które pozwany mógł uzyskać przed sprzedażą nieruchomości na temat osoby właściciela, powinny mieć oparcie we wpisach w księdze wieczystej, a to ze względu na art. 3 u.k.w.h. Na takich informacjach bazował pozwany. Wpisy w księdze wieczystej wskazywały na przysługiwanie pozwanej prawa do nieruchomości, która miała być przedmiotem sprzedaży. Pozwany kupił nieruchomość w zaufaniu do stanu księgi wieczystej, a Sąd Apelacyjny – jak podkreślił – nie dopatrywał się dostatecznych podstaw do obalenia domniemania, że pozwany działał w dobrej wierze.

W ramach oceny czynności dokonanej przez pozwanych przez pryzmat zasad współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), Sąd Apelacyjny stwierdził, że nie ma dostatecznych podstaw do przyjęcia, iż pozwany kupując nieruchomość, działał nieuczciwie.

Z motywów wyroku Sądu Najwyższego z 9 listopada 2016 r., I CSK 800/15, Sąd Apelacyjny wyprowadził wniosek, że stwierdzenie nabycia przez powódki w drodze zasiedzenia własności nieruchomości, która była przedmiotem sprzedaży pomiędzy pozwanymi umową z 4 października 1996 r., prowadzi do konstatacji, iż nabycie nieruchomości przez pozwanego było nieskuteczne, bowiem pozwana nie była w chwili zawierania umowy właścicielką zbywanej nieruchomości. Nie mogła zatem przenieść na pozwanego praw do nieruchomości, które jej nie przysługiwały. Ta okoliczność zadecydowała o uwzględnieniu powództwa.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 18 maja 2017 r. pozwany zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 58 § 1 k.c. przez przyjęcie, że skoro pozwana nie była w chwili zawierania umowy właścicielką sprzedanej pozwanemu nieruchomości, to nie doszło do skutecznego przeniesienia jej własności, co skutkuje nieważnością umowy sprzedaży; - art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 7 i 6 k.c. przez przyjęcie, że naganne w świetle zasad słuszności i uczciwości (zasad współżycia społecznego) działanie sprzedającej przy jednoczesnym braku podstaw do przyjęcia, aby kupujący działał nieuczciwie przy zawarciu umowy, może stanowić podstawę do stwierdzenia jej nieważności.

W ramach zarzutu naruszenia prawa procesowego pozwany stwierdził, że

postępowanie w niniejszej sprawie było dotknięte nieważnością (art. 379 pkt 3 k.p.c.), gdyż poprzednik prawny powódek R.O. prowadził już postępowanie zmierzające do ustalenia bezskuteczności tej samej umowy sprzedaży (sprawa XII C (...) przed Sądem Okręgowym w P. i I ACa (...) przed Sądem Apelacyjnym w (...)), a nawet postępowania dalej idące niż oparte na art. 189 k.p.c., a mianowicie o wydanie nieruchomości (sprawa I C (...) przed Sądem Rejonowym w P.) i o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (sprawa XII C (...) przed Sądem Okręgowym w P. i I ACa (...) przed Sądem Apelacyjnym w (...)). W sprawach tych żądania poprzednika prawnego powódek zmierzające do zakwestionowania tytułu prawnego pozwanego do nieruchomości, której dotyczy także niniejsze postępowanie zostały ocenione jako niezasadne.

Powódki wniosły o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie można podzielić zarzutu nieważności postępowania w niniejszej sprawie z uwagi na istnienie stanu rzeczy osądzonej, który miałyby tworzyć rozstrzygnięcia wydane w postępowaniach o ustalenie, o wydanie i o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, prowadzone z inicjatywy poprzednika prawnego powódek i prawomocnie zakończone przed wszczęciem postępowania w obecnie rozpoznawanej sprawie o ustalenie. Powaga rzeczy osądzonej, jako negatywny aspekt prawomocności wyroku dotyczy tylko tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia między tymi samymi stronami (art. 366 k.p.c.). Przedmiot rozstrzygnięcia w procesie cywilnym należy postrzegać przez pryzmat żądania pozwu i faktów przytoczonych w celu jego uzasadnienia (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 w związku z art. 321 § 1 k.p.c.). Przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawach, które toczyły się między stronami niniejszego procesu lub także między ich poprzednikami prawnymi, były żądania ustalenia, że umowa sprzedaży z 4 października 1996 r. była bezskuteczna, wydania nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy i uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla niej z rzeczywistym stanem prawnym. Sprawa o ustalenie zakończona wyrokami Sądu Okręgowego w P. (sprawa XII C (...)) i Sądu Apelacyjnego w (...) (sprawa I ACa (...)) jest zbieżna ze sprawą niniejszą, gdy chodzi o rodzaj ochrony

prawnej, o udzielenie której zabiega powód, ale już nie w aspekcie brzmienia żądania. Sprawa ta zakończyła się zresztą oddaleniem powództwa z uwagi na brak interesu prawnego powoda w uzyskaniu żądanego rozstrzygnięcia.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 31 stycznia 2018 r., I CSK 645/17, do uznania, że sprawa została prawomocnie osądzona, a więc istnieją podstawy do odrzucenia nowego pozwu, nie wystarcza samo stwierdzenie, iż w obydwu sprawach chodzi o ten sam rodzaj roszczenia i że identyczne są podmioty obydwu postępowań; mimo bowiem identyczności stron i dochodzonego roszczenia stan rzeczy osądzonej nie występuje, jeżeli na ich uzasadnienie nie są przytaczane te same okoliczności albo okoliczności, których istnienie było przyczyną oddalenia pierwszego żądania uległy zmianie, a więc jeżeli roszczenie stało się w świetle nowego stanu faktycznego uzasadnione.

Pozostałe wymienione wyżej sprawy nie są tożsame ze sprawą niniejszą w aspekcie charakteru ochrony prawnej, o udzielenie której zabiegała osoba inicjująca postępowanie (świadczenie, ukształtowanie prawa), ani co do oczekiwanego przez nią rozstrzygnięcia o zaspakajającym jej interes zachowaniu pozwanego w sprawie o wydanie lub zachowaniu, które ma być wobec niego podjęte przez dokonanie żądanego wpisu do księgi wieczystej. Wobec tożsamości występujących we wcześniej zakończonych postępowaniach podmiotów oraz okoliczności faktycznych, którymi poprzednik prawny powódek i one same uzasadniały różne co do przedmiotu rozstrzygnięcia żądania przeciwko pozwanym, wyroki wydane wiążą jednak w niniejszej sprawie na zasadach określonych w art. 365 § 1 k.p.c.

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym służy zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*), przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby wpisanej do księgi wieczystej, które by prowadziło do usunięcia wpisu jej prawa i zastąpienia go wpisem obrazującym stan prawny nieruchomości aktualny na datę zamknięcia rozprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, nie publ., z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSN-ZD 2012, nr A, poz. 7

i przytoczone w nich orzecznictwo). Przed wydaniem wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd musi zatem ustalić, że miały miejsce zdarzenia, które go ukształtowały zgodnie z żądaniem powoda, a wystąpienie tych zdarzeń spowodowało zarazem, że wpisy w księdze wieczystej nie przedstawiają prawidłowego obrazu stanu prawnego nieruchomości. Sąd rozpoznający powództwo zawierające takie żądanie nie ma jednak uprawnień do ukształtowania stanu prawnego nieruchomości inaczej niż na to wskazują wyniki postępowania dowodowego w odniesieniu do zdarzeń o podanych wyżej cechach.

Skoro ustawodawca przyjął, że żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlega rozpoznaniu w postępowaniu procesowym i nie przewidział możliwości odstąpienia przy jego rozpoznaniu od wynikającej z art. 316 § 1 k.p.c. zasady aktualności, to obowiązkiem sądu w postępowaniu zmierzającym do oceny roszczenia wywodzonego z art. 10 u.k.w.h. jest rozważenie wszystkich zarzutów, które mają znaczenie dla odpowiedzi na pytanie, czy stan prawny nieruchomości, który zgodnie z żądaniem pozwu ma podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej jest aktualny w dacie zamknięcia rozprawy. Prawomocny wyrok uwzględniający powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h. jest podstawą do wnioskowania, że stan prawny nieruchomości w dacie jego uprawomocnienia się jest taki, jak stwierdzony jego sentencją. Wyrok musi zatem tworzyć kompletny obraz tego aspektu stanu prawnego nieruchomości, którego dotyczy (prawo do nieruchomości lub prawa na nieruchomości), aktualny na datę zamknięcia rozprawy. Ujawnienie w księdze wieczystej prawomocnego wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyłączy bowiem możliwość późniejszego ujawnienia w niej zdarzeń prawnych, których skutki miałyby wystąpić przed zamknięciem rozprawy poprzedzającej jego wydanie. Powyższe oznacza, że tak powód, jak i pozwany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinni powołać w procesie wszystkie okoliczności znane im w czasie jego prowadzenia i doniosłe dla oceny stanu prawnego nieruchomości (co do okoliczności wskazujących na nabycie prawa do nieruchomości przez zasiedzenie zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2019 r., I CSK 440/18). Zaniechanie powołania takich okoliczności, które odnosiły się do zdarzeń kształtujących stan prawny nieruchomości,

a mających miejsce przed zamknięciem rozprawy w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może sprawić, że – w związku z oznaczonym w wyroku sposobem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i jego ujawnieniem w księdze wieczystej – do okoliczności tych nie sposób będzie wrócić. Ich znaczenie dla oznaczenia stanu prawnego nieruchomości ulegnie zatem prekluzji.

W relacjach między stronami niniejszego procesu lub ich poprzednikami prawnymi doszło do sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym poprzednik prawny powódek żądał wykreślenia wpisu prawa na rzecz pozwanego i ujawnienia swojego prawa do nieruchomości. O prawomocnym oddaleniu tego powództwa zadecydowało niewykazanie przez poprzednika prawnego powódek okoliczności świadczących o nieważności umowy sprzedaży zawartej przez pozwanych 4 października 1996 r., w warunkach, gdy na rzecz pozwanego, który umowę z pozwaną zawarł w dobrej wierze, przemawiała ustalona w art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W niniejszym postępowaniu powódki żądały ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przez pozwanych i będącej podstawą ujawnienia prawa pozwanego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Powoływały się przy tym na działanie pozwanego w złej wierze i sprzeczność umowy z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Orzeczenie uwzględniające takie powództwo mogłoby prowadzić do podważenia podstawy wpisu prawa na rzecz pozwanego, ale nie wynikałoby z niego, czyje prawo do nieruchomości powinno być w księdze wpisane. Funkcję identyfikującą prawo podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej spełniałoby orzeczenie uzgadniające treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo – w okolicznościach niniejszej sprawy – uzyskane już przez powódki postanowienie stwierdzające nabycie przez ich poprzedników własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. W tych okolicznościach Sąd Najwyższy w wyroku z 9 listopada 2016 r., I CSK 800/15, przyjął, że powódki mają interes prawny w dochodzeniu zgłoszonego w niniejszej sprawie żądania, a to stanowisko musi uwzględnić Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy (art. 398²⁰ k.p.c.).

Stosownie do art. 5 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

O tym, że pozwany zawarł umowę sprzedaży nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu, z osobą wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel lecz w istocie nieuprawnioną świadczy uzyskane przez powódki 21 lipca 2006 r. postanowienie stwierdzające, że ich poprzednicy nabyli nieruchomość, której dotyczy żądanie pozwu, z dniem 1 stycznia 1985 r. przez zasiedzenie. Poprzednicy powódek po zawarciu umowy z 13 kwietnia 1931 r. nie dopełnili wymagań koniecznych do wywołania skutków rzeczowych, które powinny być następstwem dokonanej przez nich czynności, a później przez wiele lat zwlekali z przeprowadzeniem postępowania zmierzającego do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, której własność uzyskali ostatecznie nie na podstawie umowy, lecz ze względu na odpowiednio długie posiadanie samoistne. Ryzyko stworzenia stanu, w którym nie osiągnęli celu czynności dokonanej 13 kwietnia 1931 r., a następnie przez długie lata nie podjęli działań zmierzających do ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości prawa nabytego przez zasiedzenie, powinno obciążać ich samych oraz osoby będące ich następcami prawnymi, nie zaś innych uczestników obrotu prawnego. Wyrazem takiego założenia jest regulacja ustalona przez ustawodawcę w art. 5 u.k.w.h.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/11 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76) z przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika zasada ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze oraz zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Uzyskują one w określonych warunkach prymat nad konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności (art. 21 i 64 Konstytucji), o czym z aprobatą wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 21 lipca 2004 r., SK 57/03 (OTK-A 2004, nr 7, poz. 69). W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, ukształtowane *de lege lata* zasady prowadzenia ksiąg wieczystych uwzględniają prymat ochrony praw osób trzecich działających w dobrej wierze oraz bezpieczeństwo obrotu prawnego, przy czym ujęcie takie nie pozostaje w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony

własności, ponieważ zapewniono właścicielom odpowiednie rozwiązania prawne, które pozwalają zapobiec powstaniu dla nich negatywnych skutków prawnych. Mechanizmy efektywnej ochrony właścicieli nieruchomości przed skutkami działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zostały przeanalizowane przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2009 r., SK 55/08 (OTK-A 2009, nr 4, poz. 50) i uznane za dostateczne.

W pewnych sytuacjach ustawodawca uzależnia skutki czynności prawnych dokonywanych przez uczestników obrotu od okoliczności podmiotowych i subiektywnych, a mianowicie od ich dobrej lub złej wiary przy dokonywaniu czynności, ustalając zarazem domniemanie działania w dobrej wierze (art. 7 k.c.). Ten, któremu w określonych okolicznościach, w jakich podjął działanie, nie można przypisać złej wiary, jest w dobrej wierze; *tertium non datur*.

Z art. 6 ust. 1 u.k.w.h. wynika, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Pozwany, który kupił nieruchomość na podstawie umowy z 4 października 1996 r. nie mógłby zatem powoływać się na skutki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do tej czynności, gdyby okazało się, że czynności tej dokonał z osobą nieuprawnioną pozostając w złej wierze. Nie potwierdziły tego jednak wyniki postępowania w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym to postępowaniu o oddaleniu powództwa poprzednika prawnego powódek zadecydowało stwierdzenie, że pozwany nabył nieruchomość od nieuprawnionego, lecz odpłatnie i nie był przy tym w złej wierze. Okoliczność ta jest wiążąco przesądzona między stronami w związku z pytaniem, czy pozwany nabył prawo własności nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu. Niezależnie jednak od powyższego, także w niniejszej sprawie, Sąd Apelacyjny nawet uzupełniwszy postępowanie dowodowe, nie znalazł podstaw do tego, żeby działaniom pozwanego prowadzącym do zawarcia umowy sprzedaży z pozwaną przypisać cechę podjętych w złej wierze. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że pozwany i jego ojciec z uwagi na położenie i konfigurację swojej nieruchomości byli zainteresowani powiększeniem jej o nieruchomość, której dotyczy żądanie pozwu. Zwrócenie się do poprzednika prawnego powódek, którego pozwany i jego ojciec identyfikowali jako faktycznie korzystającego z nieruchomości,

z zapytaniem o to, czy jej nie sprzeda, nie jest dowodem świadomości, że nieruchomości jest własnością poprzednika powódek. Weryfikacji danych o stanie prawnym nieruchomości należy dokonywać w oparciu o księgi wieczyste. Pozwany swoje wątpliwości co do tego, komu może przysługiwać tytuł do nieruchomości, której zakupem był zainteresowany, zweryfikował w ten właśnie sposób i kupił nieruchomość od osoby ujawnionej w księdze wieczystej jako jej właściciel. To, że pozwana nazwała korzystającą z nieruchomości rodzinę powoda „lokatorami” mogło wskazywać na przysługiwanie tym osobom obligacyjnego tytułu do korzystania z nieruchomości, ale nie o tym, żeby miały mieć tytuł konkurujący z tytułem pozwanej, czego wyjaśnieniem pozwany powinien zająć się przed zawarciem umowy.

Z ustaleń faktycznych Sądu Apelacyjnego na temat okoliczności, w jakich została zawarta umowa sprzedaży z 4 października 1996 r. nie wynika, żeby istniały podstawy do przypisania pozwanemu nieuczciwości, a zatem, by jego zachowanie jako nabywcy nieruchomości mogło być ocenione jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a zakwalifikowanie w taki sposób działania wyłącznie sprzedającej nie wystarcza do oceny, że umowa z 4 października 1996 r., jako zawarta sprzecznie z zasadami współżycia społecznego, jest nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Jak wynika z uzupełnionych ustaleń Sądu Apelacyjnego, wadliwość umowy sprzedaży z 4 października 1996 r. była konsekwencją nieprzysługiwania pozwanej prawa własności nieruchomości, którym zamierzała rozporządzić na rzecz pozwanego. O tym, jakie są następstwa zawarcia umowy, która – stosownie do art. 155 k.c. – powinna wywołać podwójny, zobowiązująco-rozporządzający skutek, gdy zbywcy nie przysługuje prawo mające być przedmiotem rozporządzenia, Sąd Najwyższy wypowiedział się szerzej m.in. w wyroku z 3 listopada 2010 r., V CSK 148/10 (nie publ.). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że 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. 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. Ustalenie przez Sąd Apelacyjny omawianej wadliwości umowy z 4 października 1996 r. nie usprawiedliwiało zatem uznania jej za nieważną.

Pozwany, na rzecz którego nie wywołało skutku rozporządzającego oświadczenie pozwanej złożone przy zawarciu umowy z 4 października 1996 r. o przeniesieniu własności nieruchomości, uzyskał ten skutek ze względu na działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), co potwierdzają wyniki prawomocnie między stronami zakończzonego postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Działanie rękojmi tworzy wyjątek od obowiązującej przy nabyciu pochodnym zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada, a – jak odnotował Sąd Najwyższy w wyroku z 9 listopada 2016 r., I CSK 800/15 – funkcją rękojmi jest zapobieganie negatywnym dla nabywców w dobrej wierze skutkom czynności prawnych zdziałanych z nieuprawnionym zbywcą wpisanym jednak do księgi wieczystej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w pkt 1.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania dzieli losy orzeczenia co do istoty sprawy. W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania w pkt II i III zaskarżonego wyroku, a rozstrzygnięcie to na skutek zażalenia powódek zostało częściowo zmienione postanowieniem z 13 grudnia 2017 r., którym Sąd Apelacyjny podwyższył kwoty kosztów zasądzonych w pkt III wyroku na rzecz każdej z powódek do kwot po 4.050 zł, w miejsce kwot po 2.700 zł. Sąd Apelacyjny odrzucił zażalenie powódek na to postanowienie w części, w jakiej dotyczyło rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego (pkt I.3. wyroku) oraz zasądził na ich rzecz kwotę 389 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego. W następstwie jednak uwzględnienia skargi kasacyjnej, wzruszeniu uległo rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w niniejszej sprawie zawarte w pkt II i III zaskarżonego skargą kasacyjną wyroku, w brzmieniu nadanym mu postanowieniem Sądu Apelacyjnego z 13 grudnia 2017 r. Uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w pkt I i oddalenie apelacji powódek od wyroku Sądu

Okręgowego sprawiło, że orzeczenie o kosztach postępowania wydane przez Sąd Okręgowy stało się prawomocne. O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego w niniejszej sprawie Sąd Najwyższy orzekł stosownie do art. 98 k.p.c. i obciążył nimi powódki, z których U.O. zmarła w postępowaniu kasacyjnym, a jej następcą prawnym, także co do obowiązku pokrycia kosztów postępowania, jest I.K.. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd Najwyższy pozostawił referendarzowi działającemu w Sądzie Okręgowym.

as]

aj