



Sygn. akt II CSK 59/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa S.A.

przeciwko S. B., A. B. i W. B.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanych – S. C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 października 2016 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 3 czerwca 2015 r., sygn. akt II Ca .../14,

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od powoda na rzecz
pozwanych S. i W. B., na rzecz pozwanego A. B. oraz na rzecz
interwenienta S. C. po 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł kosztów
zastępstwa prawnego w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w S. uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej Kw ...2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. dla nieruchomości rolnej składającej się z niezabudowanej działki gruntu nr 709 o powierzchni 12 ha 60 a, położonej w obrębie S., w ten sposób, że nakazał wpisać w dziale II tej księgi jako aktualnego właściciela nieruchomości S.A., syna J. i A., zamiast W. B. i S. B. oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że S. C. udzielił w 2001 roku J. A. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do zbywania - pod tytułem odpłatnym lub darmym - jego nieruchomości, ruchomości lub praw osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika. S. C. musiał więc liczyć się z tym, że J. A. dokona zbycia jego nieruchomości nie tylko wedle własnego uznania odnoszącego się do ceny nieruchomości, ale nawet pod tytułem darmym. Sąd Rejonowy podkreślił, że ważność pełnomocnictwa do czasu jego odwołania nie była kwestionowana, a samo pełnomocnictwo funkcjonowało w obrocie przez kilka lat.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że umowa sprzedaży nieruchomości bliżej opisanych w § 1a) oraz § 1b) aktu notarialnego z dnia 15 czerwca 2007 roku, zawarta pomiędzy J. A. działającym w imieniu S. C., a S. A. jest ważna, a powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest uzasadnione.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanych zarzutu, że sprzedaż nieruchomości nastąpiła po zaniżonej cenie, Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku tak dużych gospodarstw rolnych, jak objęte sporną umową, istniała trudność w określeniu ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni gruntu rolnego. Sąd Rejonowy zaznaczył, iż nieruchomość nie została podzielona geodezyjnie, co obniżało jej wartość transakcyjną. W konsekwencji Sąd przyjął, że w okolicznościach sprawy nie można zasadnie twierdzić, iż umowa z dnia 15 czerwca 2007 roku była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Na skutek apelacji wniesionych przez pozwanych S. B., A. B. i W. B. oraz interwenienta ubocznego S. C., wyrokiem z dnia 3 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy

w S. zmienił powyższe rozstrzygnięcie w ten sposób, że oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

W toku postępowania apelacyjnego ustalono, że w dniu 5 czerwca 2014 roku, tj. po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy, na podstawie umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego doszło do przeniesienia własności spornej nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli W. i S. małżonków B. na rzecz ich syna, tj. pozwanego A. B. W konsekwencji został on ujawniony w dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, powyższy fakt miał istotne znaczenie w kontekście sformułowania żądania pozwu, które powód ukształtował w piśmie procesowym z dnia 17 sierpnia 2011 roku, wnosząc, aby „w dziale II księgi wieczystej ...2 (...) dokonać - zamiast wpisu W. B. i S. B. - wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz S.A., syna J. i A.” (k. 412-413). Sąd Okręgowy podkreślił, że w świetle art. 321 § 1 k.p.c. oraz art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. sąd jest związany żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie. Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zbycie spornej nieruchomości na etapie postępowania apelacyjnego przez dotychczasowych właścicieli na rzecz ich syna, powinno prowadzić do modyfikacji żądania pozwu, przez domaganie się wpisania powoda jako właściciela nieruchomości, w miejsce aktualnie wpisanego w księdze wieczystej, jako właściciela nieruchomości, A.B., nie zaś W. B. i S. B. Tymczasem powód, pozostał bierny w świetle zmiany okoliczności faktycznych sprawy.

W konsekwencji, skoro powód wnosił o ustalenie treści księgi wieczystej nr ...2 z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie go jako właściciela nieruchomości w miejsce W. i S. małżonków B., to powództwo podlegało oddaleniu, gdyż wskazane przez powoda osoby w dacie wyrokowania przez Sąd Okręgowy, nie były już wpisane w dziale II księgi wieczystej powadzonej dla spornej nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, niczego nie zmienia tu okoliczność, że A. B. występuje w sprawie w charakterze pozwanego. Bez wpływu na trafność prezentowanego stanowiska pozostaje także norma prawna wynikająca z art. 192 pkt 3 k.p.c.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy wskazał, że materialnoprawną przyczyną oddalenia powództwa jest także sprzeczność umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Sąd Okręgowy zauważył, że doszło do zbycia nieruchomości za cenę czterokrotnie niższą niż jej wartość rynkowa. Ze sporządzonej na potrzeby postępowania opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości wynika, że wartość rynkowa spornej nieruchomości według stanu i cen na dzień 15 czerwca 2007 roku wynosiła 1.347.000 zł, a powód nabył ją za kwotę 300.000 zł. Chociaż sama nieekwiwalentność świadczeń nie może jeszcze przesądzać o sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, to znamionnym jest fakt, że do zbycia nieruchomości doszło przez czynność pełnomocnika właściciela nieruchomości, tj. J. A., na rzecz syna tego pełnomocnika - S.A.. W ocenie Sądu Okręgowego czynność ta była krzywdząca dla właściciela (mocodawcy) i nie może być akceptowana w świetle powszechnie obowiązujących zasad współżycia społecznego. Fakt działania pełnomocnika formalnie w granicach wyznaczonych dokumentem pełnomocnictwa nie zwalnia go od działania zawsze na korzyść i w interesie mocodawcy.

Sądu Okręgowy podkreślił, że powyższej oceny nie zmienia okoliczność, że pełnomocnictwo z dnia 17 maja 2001 charakteryzowało się bardzo szerokim zakresem przedmiotowym.

Od wyroku Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł powód S. A., zaskarżając go w całości. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 58 § 2 k.c., art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 95 § 2 i w zw. z art. 353¹ k.c., art. 6 k.c., art. 95 § 1 i 2 k.c., art. 95 § 2 w zw. z art. 7 k.c. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 321 § 1 k.p.c., art. 192 pkt 3 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 373 k.p.c. w zw. z art. 370 k.p.c. Na tej podstawie skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uzasadnienia skarżonego wyroku wynika, że ostatecznie o oddaleniu powództwa zdecydowało uznanie przez Sąd Okręgowy za nieważną umowy

sprzedaży nieruchomości z dnia 15 czerwca 2007 r. zawartej pomiędzy powodem a jego ojcem, występującym w charakterze pełnomocnika właściciela tej nieruchomości S. C., z racji sprzeczności tego ich działania z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Podstawowy zarzut skargi dotyczący naruszenia tego przepisu materialnoprawnego jest niezasadny

Powód podtrzymuje w skardze zasadniczą tezę konstruującą jego żądanie, że bardzo szeroka formuła pełnomocnictwa, jakim dysponował jego ojciec, dawała mu, jako pełnomocnikowi, prawo nie tylko do sprzedaży nieruchomości według ustalonych przez siebie warunków, ale także do darowania jej. Dlatego też uważa, że zarzut o sprzedaży mu tej nieruchomości po rażąco zaniżonej cenie jest nieuzasadniony, gdyż na taki sposób rozporządzania nieruchomością pozwalała ojcu treść pełnomocnictwa. Jest to pogląd błędny. Swoboda, jaką zapewniała pełnomocnikowi treść udzielonego mu pełnomocnictwa, nie oznaczała upoważnienia do dowolności działania. Jak trafnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 458/12, niepubl., pełnomocnik, zgodnie z istotą pełnomocnictwa, tj. stosunku prawnego opartego na zaufaniu, powinien działać zgodnie z domniemaną wolą mocodawcy, a w każdym razie nie powinien podejmować czynności sprzecznych z rzeczywistą lub domniemaną jego wolą, chociażby formalnie mieściły się one w zakresie udzielonego pełnomocnictwa. Takie działanie pełnomocnika może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie wystarczy to jeszcze, rzecz jasna, do uznania zdziałanej przez takiego pełnomocnika czynności za nieważną w świetle art. 58 § 2 k.c., skoro, zgodnie z art. 95 § 2 k.c., czynność pełnomocnika dokonana w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Stąd też w powołanym wyroku Sąd Najwyższy przyjął, że uznanie za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego czynności zdziałanej przez pełnomocnika z osobą trzecią jest możliwe, jeśli osoba ta wiedziała lub przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć o zawieraniu z nią przez pełnomocnika czynności sprzecznych z wolą mocodawcy. Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, gdyż osobą na rzecz której pełnomocnik sprzedał nieruchomość po rażąco

zaniżonej cenie był jego syn. Nie jest przy tym uzasadniona pretensja powoda o to, że Sąd nie wskazał konkretnych zasad współżycia, które zostały naruszone przez zawarcie umowy z dnia 15 czerwca 2007 r. Najwidoczniej uszedł skarżącemu uwagi fragment z k. 24 uzasadnienia skarżonego wyroku, w którym Sąd Okręgowy stanowczo stwierdza, że uznaje tę umowę za nieważną z racji jej sprzeczności z tymi z zasadami, gdyż „czynność prawna, na podstawie której dochodzi do zbycia nieruchomości za ułamek jej rynkowej ceny, przy uwzględnieniu tego, iż zbycie następuje na rzecz osoby blisko spokrewnionej z pełnomocnikiem legitymującym się pełnomocnictwem udzielonym przez właściciela nieruchomości i to bez jego wiedzy, jako rażąco krzywdząca właściciela, naruszająca jego interesy, nieuczciwa i nielojalna wobec niego, w żadnym razie nie może być akceptowana w świetle powszechnie obowiązujących zasad współżycia społecznego”. Jest to wystarczające sprecyzowanie zasad współżycia do naruszenia których doszło w sprawie. Już tylko na marginesie dodać trzeba, że, wbrew pogładowi autora skargi, tak naganne postępowanie pełnomocnika nie usprawiedliwia ustanowiona w art. 353¹ k.c. zasada swobody zawierania umów. W rezultacie stwierdzić należy, że wszystkie zarzuty podniesione w ramach materialnoprawnej podstawy skargi kasacyjnej okazały się nieusprawiedliwione.

Przechodząc do zarzutów objętych procesową podstawą skargi, trzeba przyznać rację skarżącemu kwestionującemu stanowisko Sądu, który uznał, że istnieje także formalnoprawna przyczyna uniemożliwiająca uwzględnienie powództwa. Polegać ona ma na tym, że powód nie zmienił roszczenia w postępowaniu apelacyjnym z żądania wpisania jego w księdze wieczystej, jako właściciela nieruchomości, zamiast S. i W. B., mimo że ci pozwani, po wydaniu wyroku przez Sąd I - ej Instancji, przenieśli własność nieruchomości w drodze darowizny na rzecz syna A. Zdaniem Sądu Okręgowego, zasada związania sądu orzekającego żądaniem pozwu, które dotyczyło wpisania jego w miejsce poprzednich właścicieli nieruchomości, czyli małżonków B., zamiast - jak należało – A. B. sprawiła, że żądanie w takiej postaci utraciło aktualność i jako takie nie mogło być uwzględnione. W realiach sprawy tego poglądu nie można podzielić. Wprawdzie zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2007 r. III CZP 134/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 131) w sprawie o

usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu, ale - ze względu na specyfikę tych spraw - związania tego nie można traktować w sposób tak kategoriyczny i bezwzględny, jak to uznał Sąd w zaskarżonym wyroku (por. wyjątki od tej zasady dopuszczone w wyrokach Sądu Najwyższego IV CSK 536/10 z dnia 8 lipca 2011 r. oraz IV CSK 236/15 z dnia 3 lipca 2015 - niepubl.). Pogląd o możliwości zliberalizowania w wyjątkowych sytuacjach stanowiska wyrażonego w przytoczonej uchwale zaakceptował też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 kwietnia 2013 r., III CSK 236/12, niepubl. Z taką zaś sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Żądanie o uzgodnienie treści wpisu z rzeczywistym stanem prawnym było - prawidłowo - kierowane przeciwko rodzicom A. B. wpisanym do księgi wieczystej. Dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy doszło do przekazania przez nich nieruchomości synowi i do wpisania jego, jako właściciela. W tej sytuacji byłoby przesadnym formalizmem, prowadzącym do naruszenia zasady zaufania do treści ksiąg wieczystych, oddalanie żądania o uzgodnienie treści księgi, jeśli uwzględni się fakt, że A. B. był i jest pozwanym w sprawie, a jednocześnie, że celem takiego postępowania pozostaje uzyskanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Prowadzi to do wniosku, że zarzut skargi kasacyjnej uchybienia art. 321 k.p.c. trzeba uznać za uzasadniony. Mimo to należy jednak ocenić, że uchybienie temu przepisowi nie miało ostatecznie wpływu na treść rozstrzygnięcia Sądu, gdyż w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd ten stwierdził, że niezależnie od tej przesłanki procesowej, powództwo podlegałoby oddaleniu z powodu sprzeczności umowy z dnia 15 czerwca z zasadami współżycia społecznego. Należy zgodzić się z tą oceną, że ta samodzielna przesłanka materialnoprawna była tu wystarczająca.

Pozostałe zarzuty procesowe są nieusprawiedliwione. I tak, nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Nie można bowiem podzielić pretensji skarżącego, jakoby z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego nie dało się wyprowadzić w sposób stanowczy z jakich powodów Sąd ten uznał nieważność umowy z dnia 15 czerwca 2007 r. Z treści tego uzasadnienia wynika bowiem jasno, że przyczyną takiego rozstrzygnięcia była

ocena Sądu, iż działanie obu kontrahentów tej umowy było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zarzut naruszenia art. 192 pkt 3 k.p.c. jest chybiony z tej przyczyn, że dopozwanie A. B. postanowieniem Sądu Rejonowego było uzasadnione.

Nietrafny jest wreszcie zarzut naruszenia art. 373 w zw. z art. 370 k.p.c. Wbrew stanowisku powoda stwierdzić należy, że pozwani S. i W. B. nie utracili interesu prawnego (gravamen) do wniesienia i popierania apelacji od wyroku Sądu I - ej Instancji, skoro w sprawie kwestionowano skuteczność nabycia przez nich prawa własności do spornej nieruchomości.

Z podanych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu, z obciążeniem powoda kosztami procesu w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹⁴ w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.).

jw

kc