



Sygn. akt II CSK 800/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa U. O. i I. K.
przeciwko K. K. i T. P.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na rozprawie
w Izbie Cywilnej w dniu 9 listopada 2016 r.,
skargi kasacyjnej powódki U. O.
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 26 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania wraz z
rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódek U. O. i I. K. od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 30 grudnia 2014 r.,

mocą którego oddalone zostało powództwo przeciwko pozwanym K. K. i T. P. o ustalenie, że jest nieważna, zawarta w formie aktu notarialnego, umowa z dnia 4 października 1996 r. o sprzedaży przez T. P. K. K. działki nr 27/1 o pow. 625 m², położonej w P. Oddalenie powództwa, a następnie apelacji powódek nastąpiło ze względu na uznanie, że nie przysługiwało im roszczenie na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz że nie wystąpiła sprzeczność z zasadami współżycia społecznego jako przesłanka nieważności powołanej umowy sprzedaży na podstawie art. 58 § 2 k.c., a także bezpodstawne byłoby zastosowanie art. 5 k.c. W uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji wskazano - z odwołaniem się do art. 386 k.p.c. - na niedopuszczalność dokonania dopiero w postępowaniu apelacyjnym zmiany żądania pozwu i nowego jego uzasadnienia przez wskazanie nowej podstawy materialnoprawnej dochodzonego roszczenia, którą miałyby być dopuszczenie się czynu niedozwolonego przy zawieraniu umowy sprzedaży (art. 415 k.c.).

Rozstrzygnięcie w sprawie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 października 1996 r. pozwany K. K. nabył od T. P. jako właścicielki wpisanej do księgi wieczystej, nieruchomości oznaczoną numerem 27/1, położoną w P. przy ul. L. W imieniu pozwanej T. P. działał jej syn J. jako notarialnie ustanowiony pełnomocnik. W umowie znalazło się oświadczenie pozwanej, że działka jest zabudowana budynkiem gospodarczym zaadoptowanym na potrzeby mieszkaniowe, zajęтым przez lokatorów. Tak zostali określani powódka i jej zmarły mąż, U. i R. O. Nabywca, który przed zawarciem umowy zakupu nieruchomości wiedział o zamieszkiwaniu wymienionych osób w budynku, został wpisany jako właściciel zabudowanej działki 27/1 w nowo-założonej dla niej księdze wieczystej.

Zamieszkiwanie U. i R. O. na działce 27/1 wynikało z tego, że byli następcami prawnymi - jako bliscy - pierwotnego właściciela M. S., który umową z dnia 29 lipca 1930 r. kupił nieruchomość, jakiej częścią jest obecna działka 27/1. Następnie, będąc bratem babki R. O. – M. O. sprzedał połowę tej nieruchomości T. i M. O., co zostało potwierdzone przez Okręgowy Urząd Ziemski w kwietniu 1932 r. Umowa przewłaszczenia nieruchomości na T. i M. O. została zawarta notarialnie dnia 13 lipca 1939 r., jednakże nowy stan prawny nie został ujawniony w księdze

wieczystej, nie powstał więc skutek rzeczowy przeniesienia własności, wynikający z obowiązujących wówczas na terenie P., w zakresie stosunków prawno - rzeczowych przepisów kodeksu cywilnego niemieckiego.

Nabywcy objęli działkę w posiadanie i wybudowali na niej budynek gospodarczy, zaadaptowany na potrzeby mieszkalne, co nastąpiło przed 1933 r. Cena była spłacana sprzedawcom w ratach, ostatnia rata nastąpiła już po 1945 r. W domu dziadków, poza nimi mieszkał także R. O., który w 1962 zawarł związek małżeński z U., obecną powódką w sprawie i był w posiadaniu działki nr 27/1 także po śmierci dziadków, otrzymał wcześniej od nich dokumenty dotyczące tej działki i płacił należne podatki. Od 1982 r. małżonkowie O. byli na działce zameldowani. Powódka I. K. jest córką R. i U. O.

Z ustaleń wynika, że pozwana T. P. jest córką S. i K. J., będących sprzedawcami nieruchomości małżeństwu O. w 1930 r. Jej prawa do nieruchomości jako spadkobierczyni zostały ujawnione w 1975 r. Z kolei pozwany R. K. jest synem właścicieli sąsiedniej nieruchomości, toteż zaraz po zakupie działki nr 27/1 przystąpił do rozebrania ogrodzenia dzielącego te działki oraz toalety, z której korzystali powodowie. Interwencje z ich strony doprowadziły do postępowania sądowego, zakończonego postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 21 lipca 2006 r. o stwierdzeniu zasiedzenia działki nr 27/1 przez małżeństwo O. Ze względu na postanowienie o zasiedzeniu, oddalone zostało wyrokiem Sądu Okręgowego w P. z dnia 2 sierpnia 2007 r. powództwo windykacyjne R. K. o wydanie mu nieruchomości nr 27/1. Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w P. orzekł usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i nakazał wpisać U. O. oraz I. K., dziedziczącą po R. K. udział we własności, jako właścicielki spornej nieruchomości. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 listopada 2011 r. zmienił ten wyrok i oddalił ich powództwo. To z kolei legło u podstaw oddalenia powództwa w niniejszej sprawie, gdyż Sąd pierwszej instancji uznał skuteczne nabycie przez K. K. własności spornej nieruchomości, mimo że w chwili zawierania umowy sprzedaży stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie odpowiadał, stwierdzonemu później rzeczywistemu stanowi prawnemu; ze stanowiskiem tym zgodził się Sąd drugiej instancji, oddalając apelację.

W skardze kasacyjnej powódki zarzuciły Sądowi drugiej instancji naruszenie zaskarżonym wyrokiem przepisów prawa materialnego, tj. art. 56, art. 58 § 1 i 2, art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 415 k.c. przez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że dopuszczenie się przez stronę czynności prawnej czynu niedozwolonego przy jej zawieraniu, nie powoduje bezwzględnej nieważności czynności prawnej; art. 172 § 1 w związku z art. 176 § 1 k.c. oraz § 925 k.c. niem. w związku z art. XXXVIII oraz art. XXXIX p.w.k.c. przez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że zasiedzenie nieruchomości nie zastępuje skutku w postaci obowiązku wpisania się właściciela do księgi wieczystej i w rezultacie przeniesienia własności nieruchomości; art. 58 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że naruszenie zasad współżycia społecznego nie może być przesłanką utraty prawa podmiotowego w wyniku stwierdzenia nieważności umowy w całości. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 227 w związku z art. 328 § 2 k.p.c., art. 365 § 1 k.p.c. i art. 383 k.p.c. Skarżące wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, ewentualnie po uchyleniu zaskarżonego wyroku orzeczenie co do istoty sprawy, a także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany K. K. wnioskował o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozpoznania skargi kasacyjnej w pierwszej kolejności należy odnieść się do możliwości rozpoznawania powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej, będącej podstawą wpisu prawa własności nabywcy w księdze wieczystej, w sytuacji, gdy oddalone zostało prawomocnie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). W tej kwestii skład orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd zawarty w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13 (OSNC 2015, nr 2, poz. 15), w której uznane zostało za możliwe prowadzenie takiego postępowania i uczynienia z wydanego orzeczenia stwierdzającego nieważność czynności prawnej podstawy dokonania wpisu do księgi wieczystej. Przekonujące są szczegółowe motywy powołanej uchwały,

poparte licznymi przykładami z orzecznictwa Sądu Najwyższego, które wprowadzie opierają się na innego rodzaju stanie faktycznym niż w obecnie rozpoznawanej sprawie, ale prawnie dotyczącym również ustalenia nieważności umowy, której skutkiem było wpisanie prawa rzeczowego do księgi wieczystej. W uzasadnieniu uchwały trafnie podkreśla się, że wpis w księdze wieczystej nie konwaliduje nieważnej czynności prawnej stanowiącej podstawę jego dokonania, ale jego obalenie wymaga wykazania orzeczeniem sądowym nieważności podstawy wpisu. Wpis taki, nawet o charakterze konstytutywnym nie sanuje braków materialnoprawnych czynności, z których wynika nieważność ustanowienia prawa (art. 58 § 1 i 2 k.c.), co stwierdza się w postępowaniu ustalającym (art. 189 k.p.c.). Jak podnosi się w uzasadnieniu uchwały, mającej w tym miejscu istotne znaczenie dla sprawy rozpoznawanej w niniejszym postępowaniu, jeżeli prawo jest wpisane błędnie, gdyż wpisu dokonano bez ważnej przyczyny prawnej, dochodzi do niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym i jej usunięcie wymagać będzie przeprowadzenia kolejnego postępowania wieczystoksięgowego, w którym podstawę wpisów stanowić będzie orzeczenie sądowe (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.), także orzeczenie ustalające. Przychylając się zatem do takiego stanowiska należy uznać, że dopuszczalne jest badanie ważności zakwestionowanej przez powódki umowy sprzedaży nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej dotyczących naruszenia w sprawie przepisów postępowania, zarzuty te należy podzielić. Analizując uzasadnienie Sądu Apelacyjnego w części dotyczącej nieważności czynności prawnej sprzedaży nabiera się przekonania o dość pobieżnym rozpatrzeniu powództwa o ustalenie, w szczególności na skutek nie wzięcia dostatecznie pod uwagę dowodów płynących z akt innych spraw sądowych, w których występowały strony niniejszego postępowania lub ich poprzednicy prawni i które były w postępowaniu dowodowym przedkładane przez powódki, a mają znaczenie w tej sprawie. Chodzi zwłaszcza o dowody z dokumentów w sprawie III Ns (...) Sądu Rejonowego w P. oraz w sprawie XII C (...) Sądu Okręgowego w P.

Nie można podzielić stanowiska Sądu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odnośnie do niezasadności apelacji ze względu na rozszerzenie przez powódki żądania pozwu, jak też występowania przez nie z nowymi roszczeniami.

Podnoszenie działania pozwanego K. K. albo nawet obojga pozwanych w warunkach dopuszczenia się czynu niedozwolonego w czynności rozporządzającej nieruchomości należy ocenić jako dodatkowe uzasadnienie jego/ich niegodziwego zachowania, wymagającego zbadania, zdaniem skarżących, jako że istota roszczenia powódek dążących do ustalenia nieważności tej czynności prawnej pozostała niezmienną i oparta przez całe postępowanie na przesłankach powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.). Przysługiwanie tego powództwa zostało potwierdzone w postępowaniu wraz ze wskazaniem i przyjęciem występowania po ich stronie interesu prawnego takiego ustalenia. Przytoczone przez Sąd Apelacyjny orzecznictwo, mające legitymować odmienny punkt widzenia, nawet jeżeli jest trafne, to nie odnosi się do takiej sytuacji jaka występuje w niniejszej sprawie. Kwestia prawidłowego zastosowania przepisów prawa materialnego w świetle ustaleń faktycznych w sprawie należy do sądu i jeżeli ujawnia się w postępowaniu apelacyjnym należy do sądu drugiej instancji (uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów – zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 115/07, nie publ.; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2007 r., V CSK 301/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 33; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 89/12, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2013 r., I CSK 509/12, nie publ.).

Nie można również podzielić stanowiska Sądu o związaniu (art. 365 § 1 k.p.c.) ustaleniem braku złej wiary pozwanych, a zwłaszcza K. K. w sprawie I ACa (...) Sądu Apelacyjnego, gdyż nie może mieć bezpośredniego przełożenia to ustalenie na kwestię dobrej wiary pozwanego, rozpatrywanej w procesie dowodzenia zgodności jego zachowania z zasadami uczciwości i naruszenia zasad współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c. – nie § 3, jak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku); problem ten jest bliżej rozważany w dalszej części tego uzasadnienia.

Przechodząc do zarzutów skargi odnoszących się do naruszenia prawa materialnego należy najpierw zwrócić uwagę na splot okoliczności, ułatwiających pozwanym osiągnięcie celu rozporządzenia nieruchomości z pokrzywdzeniem powódek, mimo oczywistej wiedzy, że nieruchomość tylko formalnie może

należać do pozwanej. Z ustaleń dokonanych przez Sądy w przywołanych a niewykorzystanych należycie w niniejszej sprawie sprawach sądowych dotyczących spornej nieruchomości wynika wyraźnie, także na podstawie zeznań pozwanej T. P., że musiała sobie zdawać sprawę z powtórnego sprzedawania nieruchomości rodziców. Jak sama oświadczyła mieszkała na terenie nieruchomości do 1946 r., przenosząc się następnie do Słubic, a więc jako córka rodziców zbywających na rzecz rodziców (dziadków) powódek nieruchomość w lipcu 1930 r. (czynność zobowiązująca), a następnie notarialną umową przenoszącą własność (czynność rozporządzająca) w lipcu 1939 r. nie mogła o tym nie wiedzieć, zwłaszcza że już do 1933 r. kupujący postawili budynek, w którym po zaadaptowaniu na cele mieszkalne zamieszkali, a wspólna bytność na nieruchomości dotyczyła także całego okresu wojny. Doświadczenie życiowe i zdrowy rozsądek przeczą przyjęciu twierdzenia, że pozwana T. P. nie wiedziała, także o zapłaceniu ceny, co jak wynika z ustaleń było niesporne i na co zostały w sprawie złożone odpowiednie dokumenty. Pozwana wpisała się jako spadkobierczyni w 1975 r., kiedy stan faktyczny na działce był utrwalony od ponad 40 lat. W sposób zmierzający do pokrzywdzenia powódek i wykorzystany został fakt nie wpisania się uzyskujących w 1939 r. przeniesienia własności nieruchomości poprzedników prawnych powódek do księgi wieczystej, którym jak można założyć przeszkodził wybuch wojny i okoliczności tego stanu. Powtórny zbyciem nieruchomości zajmował się na podstawie notarialnego pełnomocnictwa pozwanej jej, nieżyjący już syn J. P., którego pozwana prosiła, jak wynika z jej zeznań w sprawie XII C (...), żeby „nie ruszać O.” (czyli powódki U. i jej męża R., ojca I. K.).

Zmiana prawa po wejściu w życie dekretu z 1946 r. o prawie rzeczowym spowodowała zniesienie na terenach (...) konstytucyjnego charakteru wpisu do księgi wieczystej własności nabytej drogą czynności prawnej. Nie można się wprawdzie zgodzić z twierdzeniem skarżących, że to zniweczyło brak skutku rzeczowego czynności prawnej przeniesienia własności, dokonanej w 1939 r. na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego i stosowanie w powstałej sytuacji przepisów prawa polskiego, gdyż obowiązuje stan prawny z chwili dokonywania czynności, ale nie można w ogóle pominąć tego, że czynność przeniesienia własności nieruchomości przez rodziców pozwanej na rodziców (dziadków)

powódek i w świetle tamtego prawa była ważna. Skoro została także opłacona w całości, to po stronie sprzedających i kupujących zostały spełnione przesłanki wynikające z umowy sprzedaży, a jedynie pozostała formalna czynność wpisu do księgi wieczystej, konstytutywna wprowadzie w przedmiocie nabycia własności, ale nie dająca przez brak takiego wpisu uprawnienia dotychczasowemu właścicielowi albo jego następcom prawnym do ponownego zawarcia umowy sprzedaży z innym kupującym i ponownego uzyskania ceny.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy do symbolu urosła kwestia niewykazania, aby pozwany K. K. był w złej wierze, nabywając nieruchomość w 1996 r. od T. P., działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej, w której pozwana została wpisana w 1975 r. jako właścicielka nieruchomości w wyniku spadkobrania. Jednakże rozpatrzenia wymaga nie brak złej wiary, mającej znaczenie w sytuacji posłużenia się przez kupującego rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, tylko wystąpienie dobrej wiary nabywcy nieruchomości wtedy, gdy rozważyć należy zgodność postępowania stron umowy sprzedaży z zasadami słuszności i uczciwości (zasadami współżycia społecznego) w kontekście ważności zawartej w 1996 r. umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że zostało to uczynione niewystarczająco. Skoro pozwany wiedział o „lokatorach”, jak nazywał posiadaczy spornego budynku, to powinien był się zainteresować ich statusem, jako osób, o których zamieszkiwaniu od lat wiedział; każdy uczciwy człowiek powinien zareagować, gdy zaraz po kupnie dowiaduje się, że być może sam został oszukany. Zamiast tego działał w sposób bezpośrednio zmierzający do pokrzywdzenia powódek (zob. wśród wielu wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, nie publ.). Z ustaleń w sprawie wynika, że działający jako pełnomocnik pozwanej T. P. – jej syn J. P. korespondował z poprzednikami prawnymi powódek i proponował im ponowne kupno nieruchomości. Z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w P. w sprawie XII C (...) wynika z kolei, że pozwany K. K. wiedział o korespondencji J. P. z poprzednikami prawnymi powódek, a także o przedwojennej parcelacji nieruchomości i sprzedaży wówczas działek ogółowi sąsiadów obecnych powódek, a wśród nich ówczesnym nabywcą spornej nieruchomości. Z ustaleń tych wynika również, że pozwany K. K. proponował nabycie nieruchomości zmarłemu R. O.,

który się na to nie zgodził; w następstwie tego pozwany zaczął pertraktacje z T. P. i jej synem nie informując o tym R. O. Należy zatem powtórnie zbadać zgodność postępowania pozwanego K. K. z zasadami współżycia społecznego w związku z zawarciem umowy z dnia 4 października 1996 r. o kupnie spornej nieruchomości.

Na ocenę ma również wpływ prawomocne postanowienie Sądu o zasiedzeniu własności nieruchomości, stwierdzające jej zasiedzenie już w 1985 r., a więc 11 lat przed zawarciem kwestionowanej umowy sprzedaży między pozwanymi. Skutków tego postanowienia nie unicestwia niekorzystne dla powódek rozstrzygnięcie w sprawie wieczystoksięgowej. Sprawa ta dotyczyła wpisu do księgi wieczystej, a nie prawidłowości tytułu prawnego, będącego podstawą wpisu. Zasiedzenie jest szczególnym sposobem pierwotnego nabycia własności wskutek wieloletniego posiadania samoistnego rzeczy (art. 172 i nast. k.c.). Nabycie własności następuje z mocy prawa a orzeczenie sądu ma jedynie charakter deklaracyjny (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2016 r., IV CSK 662/15, nie publ.); wpis nowego właściciela do księgi wieczystej nie jest obowiązkowy, ale stanowi potwierdzenie tytułu prawnego i odnosi wszystkie skutki prawne łączone z wpisem przez ustawę o księgach wieczystych i hipotece. Reguły te dostrzegły Sądy rozpoznające spory związane z nieruchomością i uwzględniając skutki postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia oddalone zostało powództwo windykacyjne K. K. o wydanie nieruchomości.

Konsekwencją uznania własności powódek wskutek uwzględnienia zasiedzenia nieruchomości jest stwierdzenie, że nabycie nieruchomości przez pozwanego K. K. było nieskuteczne, gdyż pozwana T. P. nie była w chwili zawierania umowy zbycia właścicielką zbywanej nieruchomości, a to dlatego, że swój tytuł prawny wywodziła ze spadkobrania. Ustalenia wymaga, czy w chwili nabycia spadku po rodzicach nieruchomość wchodziła w skład spadku, czy też stanowiła już własność rodziców (dziadków) powódek. Nie ma na to wpływu wpisanie pozwanej jako właścicielki w księdze wieczystej; ponownie otworzyłaby się wtedy i to z kolejnego tytułu możliwość skorzystania przez powódki z roszczenia na podstawie art. 10 u.k.k.w.h. Na dokonaną ocenę prawną nie wpływa wcześniejsza sprawa o zasiedzenie wszczęta jeszcze przez poprzedników prawnych rodziców (przez dziadków), którzy nie uzyskali stwierdzenia zasiedzenia

tej nieruchomości dla siebie ze względu - jak podnosi powódka U. O. w piśmie z dnia 30 maja 2016 r. - na niezaliczenie im okresu posiadania w czasie II wojny światowej.

Dokonana ocena prowadzi do konieczności - w trakcie ponownego rozpoznania sprawy - zweryfikowania i uporządkowania ustaleń faktycznych w sprawie pod kątem przepisów prawa materialnego, mających zastosowanie. Oprócz podniesionej kwestii tytułu prawnego własności nieruchomości pozwanej T. P. w związku z jej prawami spadkowymi, elementarne poczucie sprawiedliwości wymaga ponownego zbadania zgodności z zasadami współżycia społecznego, czyli przyjętymi w społeczeństwie regułami postępowania moralnego, uczciwego, najogólniej mówiąc – przyzwoitego, zawartej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 4 października 1996 r. między pozwanymi T. P. i K. K., z punktu widzenia jej ważności na podstawie art. 58 § 2 k.c.

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

aj

r.g.