



Sygn. akt II CSKP 1370/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Jacek Widło (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. W.

przeciwko A. J., R.J. oraz kuratorowi

spadku po A. L.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej P. B.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 10 listopada 2022 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z dnia 23 stycznia 2020 r., sygn. akt VI ACa 515/19,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki G. W. na rzecz pozwanej A. J. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego;**
- 3. oddala wniosek kuratora spadku po zmarłym A.L. o zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 23 stycznia 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie o ustalenie z powództwa G. W. przeciwko A. J., R. J. oraz kuratorowi spadku po A.L., przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej P. B., na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 19 czerwca 2013 r., zmienił częściowo zaskarżony wyrok przez nadanie jego treści następującego brzmienia: „ustala, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy [...] w P., dla której w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie prowadzona jest księga wieczysta [...], zawarta między A. J. i R. J., a A. L. w dniu 11 maja 2010 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusz H. K. w K. za nr Rep. A [...] jest bezskuteczna w zakresie udziału w nieruchomości wynoszącego 2/3 (dwie trzecie)”; w pozostałej części powództwo oddalił, a wniesioną apelację oddalił w pozostałej części.

W sprawie dokonano następujących ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej:

Nieruchomość położona w P. przy ul. [...] była przedmiotem prawa własności N. L. i W. L.. Przez wiele lat zarządzał nią Z. w P.. Powódka G. W. mieszka na tej nieruchomości od 1957 r. Powódka A. J. mieszkała tam od 1966 r. do 1985 r., a potem bywała tam.

Postanowieniem z 19 grudnia 2006 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu orzekł, że spadek po N. L. nabył z mocy ustawy w całości wnuk A. L.. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Będzinie z 16 kwietnia 2009 r. spadek po zmarłym S. L. nabył syn A. L. w całości na podstawie ustawy. Postanowieniem z 11 czerwca 2007 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie rozstrzygnął, że spadek po W. L. nabył syn S. L. w całości na mocy ustawy A. L. został wpisany jako właściciel do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w P. przy ul. [...].

W maju 2009 r. na terenie przedmiotowej nieruchomości pojawiło się dwóch mężczyzn, z których jeden podawał się za właściciela A. L., żądając zapłaty czynszu. Powódka i brat pozwanej rozmawiali z nimi, zapoznali się z przedstawionymi im dokumentami, wśród których powódka zauważyła

postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku na rzecz A. L.. Po wylegitymowaniu okazało się, że mężczyzna podający się za A. L. nazywa się J. W.. Twierdził on, że jest pełnomocnikiem A. L.. Po kolejnej wizycie J. W. i przedstawieniu przez niego żądania zapłaty czynszu za okres 6 miesięcy powódka skontaktowała się telefonicznie z pozwaną, oczekując, iż podejmie ona działania w jego imieniu. Następnie pozwana, po otrzymaniu adresu Z. L., skontaktowała się z nią i uzyskała informację, że wyłącznym właścicielem jest A. L.. W dniu 12 października 2009 r. Z. L. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w Pruszkowie o „zablokowanie księgi wieczystej”, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości (wniosek o wpis ostrzeżenia), podnosząc, że został złożony wniosek o wznowienie postępowania i zabezpieczenie spadku, ponieważ obecny właściciel pominął pozostałych spadkobierców. Wniosek ten z powodu nieuzupełnienia braków formalnych został zwrócony.

W dniu 11 maja 2010 r. została zawarta umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pomiędzy A. L., jako sprzedającym, a A. i R. małżonkami J., jako kupującymi. Pozwem z 28 lutego 2011 r. A. i R. małżonkowie J. wnieśli o eksmisję G. W. i B. W. z lokalu nr [...] położonego w P. przy ul. M.. Postępowanie w sprawie jest zawieszone. Postanowieniem z 22 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze zmienił postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po N. L., ustalając, że spadek nabyli: H. L., H. K. i A. L. każde z nich w udziale po 1/3 części spadku.

Pozwem z 11 lipca 2011 r. powódka G. W. wniosła o stwierdzenie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr [...], zawarta 11 maja 2010 r. przed notariuszem H. K. w K., pomiędzy A. L. a A. i R. małżonkami J., jest bezwzględnie nieważna.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Interwenient uboczny P. B., który przystąpił do udziału w sprawie po stronie powódki, przyłączył się do żądania pozwu.

Rozstrzygając sprawę, Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 19 czerwca 2013 r., oddalił powództwo, gdyż w jego ocenie nie zasługiwało na uwzględnienie. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, powołującego się na przepisy o rękoi wiary

publicznej ksiąg wieczystych oraz art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (aktualnie: tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1728 ze zm. – dalej: „UKWH”), oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Zawarty w art. 6 UKWH zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” dawał, w ocenie Sądu Okręgowego, podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego. Wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc tego, że nabywca zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił, kto jest posiadaczem nieruchomości.

Jak zważył Sąd Okręgowy, postępowanie dowodowe nie wykazało, aby pozwani działali w złej wierze, nabywając przedmiotową nieruchomość od A. L.. Sprawdzili bowiem jej stan prawny w księdze wieczystej, w tym wpis, zgodnie z którym właścicielem nieruchomości był A. L.. Notariusz, przed którym przedmiotowa umowa została zawarta, nie miała żadnych zastrzeżeń, co do przedstawionych dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia aktu notarialnego. Sąd Okręgowy ustalił, że o tym, iż istnieje postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku na rzecz A. L., powódka dowiedziała się w maju 2009 r., gdy takie postanowienie pokazał jej J. W.. Powódka od maja 2009 r. nie podjęła żadnych kroków zmierzających do podważenia tego postanowienia, aż do czasu powzięcia informacji, iż nieruchomość została sprzedana pozwany. Nie uczynili także tego ani członkowie rodziny L., ani ich krewni. Jak wynikało z zeznań powódki i świadków, nie poinformowała ona nikogo o tym, że takie postanowienie w ogóle jest w obrocie. Powódka jedynie obawiała się, że J. W. będzie podejmował czynności mogące doprowadzić do usunięcia z domu dotychczasowych lokatorów i w tym kierunku skierowała swoje działania (kontakt telefoniczny z pozwaną, rozmowy z J. L.). W związku z powyższym Sąd Okręgowy w Warszawie uznał, że zawierając przedmiotową umowę, pozwani nie działali w złej wierze, a więc chroni ich rękojmia wiary ksiąg wieczystych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości.

Wyrokiem z 26 listopada 2015 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, między innymi, odrzucił apelację powódki w odniesieniu do punktu czwartego wyroku Sądu Okręgowego z 19 czerwca 2013 r. oraz oddalił apelację powódki w pozostałej części z uwagi na niewykazanie interesu prawnego w ustaleniu nieważności bądź bezskuteczności przedmiotowej umowy.

W wyniku wniesienia skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w punkcie drugim i trzecim, nakazując ponowne zbadanie interesu prawnego powódki w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy. Wskazał, iż interes prawny osoby trzeciej w żądaniu ustalenia istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego, którego ta osoba trzecia nie jest stroną, może wynikać z tego, że ocena istnienia albo nieistnienia tego stosunku prawnego ma znaczenie dla sfery prawnej osoby trzeciej. Pojęcie interesu prawnego, zdaniem Sądu Najwyższego, powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia ochrony prawnej. Sąd Najwyższy wskazał, że taki interes może mieć także osoba posiadająca status lokatora czy najemcy w budynku znajdującym się na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska, przy czym z uwagi na śmierć A. L. i trudności w ustaleniu kręgu jego spadkobierców, dalsze postępowanie toczyło się z udziałem kuratora spadku po A.L.

Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd Apelacyjny w Warszawie uznał, że apelacja powódki była częściowo uzasadniona.

Jak zważył Sąd Apelacyjny, po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji doszło do zmiany postanowienia spadkowego po W. L., gdyż postanowieniem z 2 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie zmienił postanowienie tamtejszego Sądu w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po W. L. w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po nim nabyli córka H. K., syn S. L. i syn H. L. – każde w 1/3 części. W konsekwencji powyższego postanowienia, jako

jedynemu spadkobiercy S. L. oraz w wyniku postanowienia o zmianie postanowienia spadkowego po N. L., A. L. przysługiwał w rzeczywistości jedynie udział 1/3 części w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład spadku po N. L. i W. L.. W realiach przedmiotowej sprawy zbył on jednak na rzecz A. i R. J. nie tylko posiadany przez siebie udział w tej nieruchomości, ale też udziały pozostałych spadkobierców, które w rzeczywistości mu nie przysługiwały. Jak podkreślił Sąd drugiej instancji, wedle zasady „*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*”, zbycie praw, których zbywca nie posiada, jest bezskuteczne, chyba że nabywca działa w dobrej wierze (art. 5 UKWH). Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza tę zasadę. Powyższe oznacza jednak, że zbycie nieruchomości przez osobę, która nie jest jej właścicielem, nie jest bezwzględnie nieważne w rozumieniu art. 58 k.c., a jedynie może być nieskuteczne. W konsekwencji, w niniejszej sprawie Sąd drugiej instancji uznał, że nie jest zasadne żądanie ustalenia nieważności umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W zakresie, w jakim A. L. rzeczywiście był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, tj. w udziale 1/3, skutecznie zbył prawo własności na rzecz A. i R. J.. Natomiast to, czy udało mu się skutecznie przenieść na ich rzecz pozostałe udziały w nieruchomości, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zależało od oceny dobrej wiary pozwanych.

Odnosnie do kwestii interesu prawnego powódki w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży nieruchomości Sąd drugiej instancji stwierdził, że powódka posiadała zatem interes prawny w kwestionowaniu prawa własności pozwanych do przedmiotowej nieruchomości.

Co dotyczy zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny stwierdził, iż jest on zasadny, gdyż Sąd Okręgowy nie dokonał oceny zebranego materiału dowodowego w sposób pełny.

W efekcie zmiany oceny materiału dowodowego należało, jak podkreślił Sąd drugiej instancji, dokonać korekty w ustaleniach faktycznych, przez wskazanie, iż A. J. w dacie nabycia nieruchomości miała wiedzę o tym, że A. L. nie jest jedynym spadkobiercą, a przy postępowaniach spadkowych pominięto pozostałych spadkobierców W. i N. L.. Wiedziała także, że Z. L. złożyła wniosek o zmianę

postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, a do wniosku o wpis ostrzenia w księdze wieczystej załączono akty stanu cywilnego pominiętych spadkobierców. W rezultacie była świadoma, że A. L. nie przysługuje sto procent udziałów w nieruchomości.

Mając powyższe na względzie, w ocenie Sądu drugiej instancji, nie można było uznać, że A. J. i jej mąż działali w zaufaniu do stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księgach wieczystych oraz, aby chroniła ich rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych. Przy zakupie nieruchomości A. J. występowała w imieniu własnym i męża, jako jego pełnomocnik, a wiedza pełnomocnika uchyla również dobrą wiarę jego mocodawcy, tym bardziej że pełnomocnikiem była żona, a pozwany w ogóle nie interesował się bliżej okolicznościami nabycia tej nieruchomości.

W konsekwencji, zgodnie z art. 6 § 1 i 2 UKWH, w ocenie Sądu drugiej instancji, pozwani nie nabyli skutecznie udziału 2/3 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Uzasadniało to, jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Warszawie, zmianę zaskarżonego wyroku poprzez częściowe uwzględnienie powództwa.

Powódka G. W. w skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 stycznia 2020 r., który zaskarżyła w części, zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 199 w zw. z art. 198 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że umowa sprzedaży przez A. L. na rzecz A. i R. J. nieruchomości w P. przy ul. [...] była skuteczna w odniesieniu do udziału wynoszącego 1/3 części w prawie własności tej nieruchomości.

We wnioskach domagała się, w szczególności, zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia przez uznanie, że umowa sprzedaży nieruchomości, o której mowa wyżej, jest w całości bezwzględnie bezskuteczna.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną kurator spadku po zmarłym A. L. oraz pozwana A. J. wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powódki G. W. jest bezzasadna.

Jak wskazała skarżąca w swojej skardze kasacyjnej, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 23 stycznia 2020 r. uznał przedmiotową umowę sprzedaży nieruchomości za bezskuteczną. Bezskuteczność tę ograniczył jednak tylko do udziału we współwłasności tej nieruchomości wynoszącego 2/3 części w jej prawie własności, a który to udział nie przysługiwał A. L.. Sąd drugiej instancji uznał, że umowa sprzedaży pozostawała skuteczna w odniesieniu do udziału w wysokości 1/3 części, który należał do zmarłego A. L. i w tym zakresie powództwo oddalił.

W ocenie Sądu Najwyższego zarzut skarżącej, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż przedmiotowa umowa sprzedaży z 11 maja 2010 r. była skuteczna w odniesieniu do udziału wynoszącego 1/3 części w prawie własności tej nieruchomości, okazał się nieuzasadniony. Analogiczny skutek wywarł również zarzut skargi kasacyjnej, że zbycie rzeczy (tu: nieruchomości) może być albo w całości skuteczne, albo bezskuteczne.

Zgodnie z art. 198 k.c. każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Przepis ten kreuje swobodę rozporządzenia udziałem, który jest prawem należącym wyłącznie do współwłaściciela. Innymi słowy, współwłaściciel ma względem swego udziału pozycję wyłącznego właściciela. W rezultacie, jak wynika z art. 198 k.c., współwłaściciel może zawierać także umowy dotyczące udziału, o ile nie wywierają one wpływu na całość sytuacji wspólnej rzeczy lub udziałów pozostałych współwłaścicieli. W realiach sprawy poza sporem było, że sprzedającemu A. L. przysługiwało prawo własności udziału do 1/3 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości, wobec czego mógł on nim swobodnie rozporządzać. Nie ulegało wątpliwości, że intencją stron umowy sprzedaży z 11 maja 2010 r., było nabycie własności. Jeżeli zatem A. L. mógł rozporządzać swoim udziałem w swobodny sposób, to konfrontując to założenie z argumentacją wyrażoną w skardze kasacyjnej skarżącej, trzeba zauważyć, że utrzymanie w mocy tej umowy w zakresie sprzedaży jego udziału nie prowadziłoby do naruszenia art. 199 zdanie 2 k.c. Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały

wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Przez pojęcie „czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu” rzeczą wspólną należy rozumieć, co do zasady, rozporządzenia (zbycia i obciążenia) rzeczą wspólną, zmianę przeznaczenia rzeczy, a nawet utrwalonego sposobu gospodarowania, inwestycje współwłaścicieli itp.

W realiach sprawy rozporządzenie ponad zwykły zarząd przez A. L., bez uprzedniej zgody pozostałych właścicieli, zostało uznane za bezskuteczne. Logiczną konsekwencją takiej okoliczności jest sytuacja, w której nie doszło ostatecznie do obrazy art. 199 zdanie 2 k.c.

Konfrontując natomiast stanowisko skarżącej z realiami stanu faktycznego przedmiotowej sprawy, wskazać należy, że podnoszona przez nią w skardze kasacyjnej konwersja (błędnie określana, jako konwalidacja) w istocie nie miała miejsca. Konwersja dotyczy możliwości utrzymania czynności prawnej która jest nieważna jeżeli spełnia kryteria innej czynności prawnej. Przedmiotowa umowa pozostała bowiem umową sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. [...]. Pomimo ograniczenia jej przedmiotowego zakresu rozstrzygnięciem Sądu umowa ta nie stała się umową sprzedaży ułamkowych udziałów w prawie własności nieruchomości. Umowa była bezskuteczna w zakresie przeniesienia 2/3 udziałów nieruchomości. Uznanie, że umowa wywołała skutki w zakresie zbycia udziału do którego był uprawniony A. L. wynikała także z rezultatów wykładni, która pozwalała na uznanie, że intencji stron odpowiadało zbycie praw do nieruchomości w takim zakresie w jakim przysługiwały one A. L.. Ostatecznie nie budzi wątpliwości, że w zakresie, w jakim A. L. rzeczywiście był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, tj. w udziale 1/3 części, skutecznie zbył prawo własności na rzecz A. i R. J..

Ubocznie należy jedynie zauważyć, że skarżąca celem osiągnięcia rezultatu swojej skargi kasacyjnej powinna była skierować swój zarzut w kierunku ewentualnego naruszenia art. 65 § 2 k.c. Przepis ten ma zastosowanie także do wykładni oświadczeń woli składanych w formie aktu notarialnego. Otóż przy odtwarzaniu rzeczywistej woli stron umowy uwzględnienia wymaga reguła życzliwej interpretacji (*favor contractus*), zgodnie z którą należy preferować tę z możliwych

w danych okolicznościach wersji interpretacji oświadczenia woli, która pozwala na utrzymanie w mocy czynności prawnej w zakresie jak najszerzej odzwierciedlającym wolę stron. Nakaz wynikający z art. 65 § 2 k.c. odpowiada również zasadzie *falsa demonstratio non nocet*, zgodnie z którą fałszywe, tj. niezgodne z ogólnie przyjętymi regułami, oznaczenie przedmiotu umowy nie stoi na przeszkodzie, jej utrzymaniu o ile strony są zgodne co do tego, co jest jej właściwym przedmiotem. Posługując się tym przepisem, skarżąca mogłaby kwestionować ewentualne porozumienie odnośnie do wskazania przedmiotu umowy (nieruchomość czy ułamkowy udział w prawie własności nieruchomości) i na tej podstawie wywodzić dla siebie skutki prawne. Taki zabieg w przedmiotowej sprawie nie miał jednak miejsca. Dodatkowo zauważyć można, że z odpowiedzi pozwanych na skargę kasacyjną nie wynika, że nabycie przez nich udziału w nieruchomości, a nie całej nieruchomości, z uwagi na częściową bezskuteczność umowy sprzedaży nie odpowiadało intencjom, którymi się kierowali, zawierając umowę sprzedaży.

Mając na względzie powyższe rozważania, brak uzasadnionych podstaw skargi kasacyjnej skutkowało jej oddaleniem (art. 398¹⁴ k.p.c.).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu jest skutkiem zastosowania zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

[as]