



Sygn. akt IV CSK 276/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)
SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)
SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa K. N. i K. F.
przeciwko S. M. i B. M.
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanych A. J.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 marca 2020 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 7 lutego 2017 r., sygn. akt V ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowie K. F. i K. N. wnieśli o ustalenie, że pozwani B. M. i S. M. - jako nabywcy prawa własności nieruchomości położonej w O., stanowiącej

niezabudowaną działkę o obszarze 6389 m², nr ew. 134/14 na podstawie umowy z dnia 23 kwietnia 2012 r. - są zobowiązani wobec powodów w zakresie obowiązku rzeczowego, wynikającego z wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 4 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I C (...)), mocą którego Sąd zobowiązał T. B. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów do wspólności ustawowej własności wymienionej nieruchomości za cenę 200 000 zł. W charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanych uczestniczył A. J. - następca prawny T. J.

Sąd Apelacyjny w (...) reformatoryjnym wyrokiem z dnia 27 maja 2014 r. oddalił powództwo uwzględnione wyrokiem Sądu Okręgowego w B. z dnia 22 października 2013 r. Wyrokiem z dnia 22 października 2015 r. Sąd Najwyższy uchylił powyższe orzeczenie do ponownego rozpoznania (sygn. akt IV CSK 14/15). Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanych.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć Sądów obu instancji była zbieżna co do podstawowych okoliczności. Ustalono, że T. B. i T. J., będące z tytułu spadkobrania po E. B. współwłaścicielkami nieruchomości położonej w O., dla której prowadzono księgę wieczystą Kw nr (...), zawarły w dniu 27 sierpnia 2010 r. umowę zobowiązującą do zniesienia jej współwłasności poprzez podział w sposób oznaczony na załączonym planie. W dniu 29 września 2010 r. T. B., za wiedzą i zgodą T. J., zawarła w formie aktu notarialnego z K. F. i K. N. przedwstępną umowę sprzedaży niezabudowanej działki o obszarze ok. 6400 m², jaka miała powstać i przypaść jej w wyniku podziału działki nr ew. 134/24, wchodzącej w skład wskazanej nieruchomości, za cenę 200 000 zł w terminie do dnia 31 stycznia 2011 r. Zbywczyni zobowiązała się ponadto do dokonania działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości w sposób wskazany w umowie z dnia 27 sierpnia 2010 r. W dniu 28 października 2010 r. T. B. zawarła z B. M. i S. M. kolejną przedwstępną umowę sprzedaży, tym razem dotyczącą 1/2 udziału we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...). T. B. w dniu 31 stycznia 2011 r. odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej z K. F. i K. N., którzy w tym samym dniu wnieśli powództwo o zobowiązanie jej i T. J. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności. T. B. i T. J. wszczęły postępowanie o dział spadku po E. B., zakończone postanowieniem z dnia 24 lutego 2011 r., którym Sąd na ich zgodny wniosek przyznał sporną nieruchomość T. J. (sygn. akt II Ns (...)). Orzeczenie to

uprawomocniło się z dniem 18 marca 2011 r. W dniu 30 czerwca 2011 r. założono księgę wieczystą Kw nr (...) dla odłączonej działki nr ew. 134/34, o powierzchni 6389 m². Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2012 r. zobowiązał pozwaną T. B. do złożenia oświadczenia o treści: „Ja, T. B., przenoszę na K. F. i K. N. własność nieruchomości położonej w O., stanowiącej niezabudowaną działkę o obszarze 6389 m² o numerze 134/34, dla której Sąd Rejonowy w B. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...) za kwotę 200.000 zł” (sygn. akt I C (...)). Wyrok ten uzyskał prawomocność z dniem 25 kwietnia 2012 r. W dniu 23 kwietnia 2012 r. T. J. zawarła z pozwanymi B. i S. M. umowę sprzedaży nieruchomości objętej obecnie księgą wieczystą Kw nr (...). Wniosek K. F. i K. N. o ujawnienie ich w dziale II wskazanej księgi wieczystej jako współwłaścicieli, na podstawie wyroku z dnia 4 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I C (...)), został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w B. z dnia 22 czerwca 2012 r. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 11 grudnia 2013 r. (sygn. akt IV CSK 687/13) oddalił skargę kasacyjną K. F. i K. N. od postanowienia oddalającego ich skargę o wznowienie postępowania w sprawie o dział spadku, wyrażając pogląd o skutku rzeczowym wyroku z dnia 4 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I C (...)). Pozwani B. M. i S. M. w toku obecnego postępowania przenieśli własność nieruchomości na rzecz córki K. M., która powiadomiona o toczącym się postępowaniu nie wstąpiła w miejsce pozwanych jako zbywców. W dziale III ksiąg wieczystych Kw nr (...) i Kw nr (...) dokonywano w różnym czasie wpisów roszczeń stron, informacji o toczących się postępowaniach, zakazie zbywania nieruchomości oraz wzmianek.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że powodom przysługuje interes prawny w dochodzeniu ustalenia istnienia zobowiązania pozwanych w zakresie obowiązku rzeczowego wynikającego z wyroku z dnia 4 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I C (...)), którym nakazano T. B. złożenie oświadczenia woli. Wskazał, że zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądowe zastępuje to oświadczenie, a przeniesienie własności ma charakter pochodny i jest uzależnione od tego, czy osoba zobowiązana jest wpisana w odpowiedniej księdze wieczystej jako właściciel lub jest następcą prawnym wpisanego właściciela. Stwierdził, że wykazano nieprzerwany ciąg przeniesień własności: z T. B. na T. J. poprzez dział spadku oraz T. J. na pozwanych poprzez umowę sprzedaży, stąd przeszedł na nich obowiązek

zadośćuczynienia skutkowi rzeczowemu wynikającemu z umowy przyrzeczonej, potwierdzonej wskazanym wyrokiem. Odwołał się w tym zakresie do poglądu Sądu Najwyższego, przedstawionego w uchwale z dnia 17 czerwca 2010 r., III CZP 38/10. Uznał, że nie jest jego rzeczą dokonywanie oceny ważności umowy przedwstępnej z dnia 29 września 2010 r. ani przyczyn czynności podejmowanych przez strony, gdyż przesądzające znaczenie ma moc wiążąca prawomocnego wyroku z dnia 4 kwietnia 2012 r. Sąd Apelacyjny rozpoznając po raz pierwszy apelację pozwanych nie podzielił tej oceny prawnej. Potwierdził istnienie interesu prawnego po stronie powodów w zakresie dochodzenia roszczenia, niedopuszczalność ponownego badania podstaw oraz związanie wyrokiem nakładającym na T. B. obowiązek zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (sygn. akt I C (...)). Zwrócił jednak uwagę, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej z powodami miała ona status współwłaścicielki, a w dacie wydania i uprawomocnienia się wskazanego orzeczenia nie przysługiwał już jej żaden tytuł do spornej nieruchomości. Oceniał, że poczynając od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie o dział spadku tylko T. J. mogła zbyć nieruchomość, a umowa zawarta w wyniku wyroku z dnia 4 kwietnia 2012 r., zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*, nie wywołała skutków rzeczowych. Sąd wskazał ponadto że, skoro T. B. nigdy nie figurowała jako wyłączny właściciel, to wykluczone jest nabycie nieruchomości w oparciu o rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Stwierdził, że nie wiąże go pogląd przedstawiony w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r. (IV CSK 687/13), gdyż sformułowano go w innej sprawie, tj. o dział spadku.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu kasatoryjnego wyroku z dnia 22 października 2015 r. podkreślił, że moc wiążąca prawomocnego wyroku obejmuje nie tylko fakt istnienia orzeczenia, ale i określony walor prawny rozstrzygnięcia zawartego w jego treści, stąd niedopuszczalne było ponowne badanie materialno-prawnej legitymacji stron umowy przedwstępnej oraz dokonywanie samodzielnych ustaleń i ocen co do tego, jaki tytuł prawny do spornej nieruchomości przysługiwał T. B. w dniu zawarcia tej umowy i wydania wyroku. Wskazał, że orzeczenie sądu uwzględniające powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej ma charakter konstytutywny, a zastępując ją powoduje wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania. Wyrok taki stanowi

dowód nabycia prawa własności oraz jest podstawą wpisu w księdze wieczystej chyba, że wpisana jest w niej inna osoba jak zbywca i nie zachodzi ciąg następstw prawnych w rozumieniu art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W judykaturze przyjęto, że w takiej sytuacji możliwe jest uzyskanie w kolejnym procesie orzeczenia, potwierdzającego zobowiązanie osób trzecich w zakresie obowiązku rzeczowego, wynikającego z umowy przyrzeczonej objętej treścią wcześniejszego rozstrzygnięcia. Sąd Najwyższy wskazał, odnosząc się do kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 192 pkt 3 k.p.c., że przepis ten ma zastosowanie w wypadku zbycia nieruchomości przez dłużnika w toku sprawy o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży. Podstawienie procesowe, polegające na fikcji prawnej reprezentowania nabywcy prawa lub rzeczy przez zbywcę ze skutkami związanymi granicami podmiotowymi rzeczy osądzonej, może nastąpić tylko w relacji podmiotowej zbywca-nabywca, nawiązanej w wyniku czynności prawnych, zdarzeń prawnych lub ustawy, a pozwani w rozumieniu powyższego przepisu, jako wywodzący swoje prawa od T. J., byli następcami jej, a nie T. B. Sąd Najwyższy podniósł, że względny charakter prawa podmiotowego wynikającego z umowy cywilnoprawnej, brak powagi rzeczy osądzonej oraz ustawowej podstawy przyjęcia rozszerzonej prawomocności wyroku, prowadzi - co do zasady - do wniosku, że do związania nim pozwanych nie doszło. W rozpoznawanej sprawie zakres kognicji sądu powinien zatem obejmować ustalenie, czy istniała inna jak wskazany wyrok podstawa prawna dla przyjęcia skuteczności objętego nim rozstrzygnięcia względem pozwanych.

Sąd Apelacyjny, ponownie rozpoznający sprawę, poszerzając ustalenia faktyczne w oparciu o uzupełniające przesłuchanie stron, wskazał, że w toku rozpoznawania sprawy z powództwa K. F. i K. N. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości (sygn. akt I C (...)) nastąpiły przekształcenia podmiotowe. Początkowo po stronie pozwanej występowała T. B., potem za zgodą stron wstąpiła w jej miejsce, wezwana do udziału w sprawie na podstawie art. 194 § 1 k.p.c., T. J.. Po cofnięciu wobec niej pozwu Sąd wezwał ponownie do udziału w postępowaniu T. B., w stosunku do której zapadł wyrok uwzględniający powództwo. Sąd uznał, że nie zasługują na wiarę zeznania pozwanego S. M. co do tego, iż na skutek błędnej informacji uzyskanej od

znajomego przyjął, że do zakończenia tego postępowania doszło na skutek cofnięcia pozwu przeciwko T. J., a w dacie zawarcia umowy sprzedaży był z żoną przekonany, że powództwo nie zostało uwzględnione i doszło do upadku zabezpieczenia. Sąd wskazał, że oboje pozwani są adwokatami, zorientowanymi w sprawie, powinni sprawdzić stan nieruchomości i wynik postępowania, a zaniedbując tych czynności nie dochowali należytej staranności. Pozwani wiedzieli, że w obu księgach wieczystych figuruje ostrzeżenie o postępowaniu toczącym się przeciwko T. B. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości i bezpodstawnie uznali je za „nieistniejące”. Z tej przyczyny Sąd uznał, że pozwanych w dniu zawarcia umowy sprzedaży z T. J. nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Wskazał, że celem ostrzeżenia wpisanego w księdze wieczystej jest „zabezpieczenie przed działaniem księgi wieczystej”. Pozwani byli w złej wierze, gdyż zawierając umowę mogli z łatwością dowiedzieć się zarówno o treści wyroku wydanego w dniu 4 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I C (...)) jak i o aktualności ostrzeżenia. Odnosząc się do zarzutu braku prawa własności po stronie T. B. podjął, w braku uzasadnienia, próbę odtworzenia motywów powyższego rozstrzygnięcia. Podniósł, że skoro Sąd uwzględnił powództwo to musiał przyjąć, że brak zgody współspadkobierczyni T. J. na dokonanie zbycia przez T. B. nie naruszał uprawnień przysługujących jej na podstawie działu spadku. Stwierdził, iż wyrok ten „skutkował przyjęciem następstwa prawnego T. B. w stosunku do spornej nieruchomości po T. J., która uzyskała tę nieruchomość w wyniku działu spadku. Ewentualnie dopuszczalna jest taka konstrukcja prawna, że wydając wyrok Sąd Okręgowy uznał, że dokonane przez T. B. rozporządzenie umową przedwstępną z dnia 24 września 2010 r. [zapewne omyłka Sądu, gdyż umowa została zawarta 29 września 2010 r.], nie narusza uprawnień T. J. w przysługujących jej na podstawie przepisów o dziale spadku, a zatem jest skuteczne także wobec niej (art. 1036 zd. 2 k.c. *a contrario*)”. Konkludując Sąd stwierdził, że pozwani są rzeczowo zobowiązani względem powodów w zakresie obowiązku wynikającego z umowy przyrzeczonej.

Pozwani wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w całości. Wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania powołali obie podstawy kasacyjne. W ramach naruszenia prawa materialnego wskazali na

niezastosowanie art. 178 ust. 1 Konstytucji, niewłaściwe zastosowanie art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., niezastosowanie art. 3 § 1 i 2 u.k.w.h. Podstawa naruszenia prawa procesowego obejmuje zarzut nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.) w wyniku zaniechania wezwania w charakterze współuczestnika koniecznego gminy Osielsko (art. 195 § 2 k.p.c.), oddalenia wniosku pozwanych o zniesienie terminu rozprawy apelacyjnej i przesłuchanie ich na tym posiedzeniu (art. 214 § 1 k.p.c.), wydania wyroku pomimo braku otwarcia rozprawy na nowo na posiedzeniu w dniu 27 stycznia 2017 r. (art. 224 i art. 225 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), nie poinformowania pozwanych w należyty sposób o tym, że publikacja wyroku nie nastąpi w dniu 27 stycznia 2017 r. (art. 131 § 1 k.p.c.). Skarżący wskazali ponadto w granicach tej podstawy na naruszenie art. 326 § 1 k.p.c., art. 323 k.p.c., art. 755 § 1 k.p.c., art. 189 k.p.c., art. 326 § 1 k.p.c. i art. 744 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył:

Podstawa skargi kasacyjnej, powołująca zarzut nieważności postępowania, jest oczywiście bezzasadna. Pozbawienie strony możliwości obrony praw, w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c., polega na tym, że strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub w jego istotnej części z powodu uchybień procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia przepisów, których nie można było wskazać do wydania orzeczenia w danej instancji. Zachodzi ono m.in. wtedy, gdy strona nie mogła, w następstwie nie zawiadomienia o terminie rozprawy, uczestniczyć w niej i przedstawić swych twierdzeń lub odeprzeć zarzutów, przy czym nie mogła tego uczynić również w późniejszym terminie. Z akt sprawy wynika, że pozwani i ich pełnomocnik uczestniczyli w rozprawie apelacyjnej w dniu 5 października 2016 r., odroczonej wobec zarządzenia uzupełnienia postępowania dowodowego na dzień 13 stycznia 2017 r., a strony zobowiązano do osobistego stawiennictwa pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania. W dniu 3 stycznia 2017 r. do Sądu wpłynął wniosek pełnomocnika pozwanych o odroczenie rozprawy, o odmowie zgody poinformowano go telefonicznie i pisemnie. Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017 r. pozwani stawili się bez pełnomocnika, po przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania stron Przewodniczący zamknął rozprawę, następnie otworzył ją na wniosek pozwanej celem złożenia przez nią oświadczenia, ponownie zamknął informując o odroczeniu ogłoszenia wyroku do dnia 27 stycznia 2017 r.

O zarządzeniu ponownie odraczającym publikację do dnia 7 lutego 2017 r. poinformowano pełnomocników stron telefonicznie. W posiedzeniu tym uczestniczyli pełnomocnik powodów i interwenient uboczny. Z tych względów brak podstaw do przyjęcia, że pozwani nie mogli brać i nie brali udziału w postępowaniu apelacyjnym. Przesłuchanie ich w charakterze strony bez obecności pełnomocnika nie uniemożliwiło obrony, gdyż ten mimo zawiadomienia go o odmowie odroczenia rozprawy nie stawiał się i nie wykorzystał możliwości ustanowienia pełnomocnika substytucyjnego, a pozwani będący prawnikami wykonującymi zawód adwokata, czynnie uczestniczyli w posiedzeniu. Twierdzenie o nie powiadomieniu pełnomocnika o zmianie terminu publikacyjnego nie zostało wykazane. Wprawdzie uchybieniem Sądu było przekroczenie dwutygodniowego terminu i dwukrotne odroczenie ogłoszenia orzeczenia, ale uchybienie to nie miało charakteru kwalifikowanego i nie stanowiło ustawowej przyczyny nieważności postępowania apelacyjnego. Niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 323 k.p.c. „i doprowadzenie do sytuacji procesowej, że wyrok nie istnieje ze względu na to, że wobec braku otwarcia rozprawy na nowo wyrok nie wydał ten skład, przed którym toczyła się rozprawa”. Nie zawiera on uzasadnienia, a z akt sprawy wynika tożsamość składu Sądu przeprowadzającego rozprawę w dniu 13 stycznia 2017 r. i wydającego orzeczenie. Kolejną przyczyną nieważności, której podstawę prawną oznaczono jako art. 379 pkt 5 k.p.c., uzupełniając ją o art. 401 pkt 2 k.p.c. dotyczący podstaw wznowienia postępowania, skarżący uzasadnili niezastosowaniem art. 195 § 2 k.p.c. i „nie wezwaniem do udziału w sprawie współuczestnika koniecznego w osobie Gminy Osielsko i w konsekwencji doprowadzenie do nieważności postępowania”. Pozwani twierdzą, że na skutek przeznaczenia części nieruchomości od drogę doszło do jej odłączenia i zmiany właściciela. Powodowie zaprzeczyli tej okoliczności. Tak umotywowany zarzut jest chybiony, gdyż po pierwsze - niezależnie od tego czy i kiedy nastąpiła wskazana zmiana - brak podstaw do przyjęcia, że przeciwko takim osobom sprawa mogła toczyć się tylko łącznie, tj. występowało współuczestnictwo konieczne wynikające z istoty stosunku prawnego lub z przepisów prawa (art. 72 § 2 k.p.c.), skutkujące podmiotową kumulacją procesu. Po drugie – współuczestnictwo konieczne jest następstwem wielopodmiotowości określonego stosunku materialno-prawnego, zatem przesłanką materialno-prawną, prowadzącą do tzw. legitymacji

łącznej. Jeżeli doszło do wydania orzeczenia bez udziału takiego współuczestnika nie zachodzi nieważność postępowania, tylko nieskuteczność orzeczenia, którą można sanować uzyskaniem wobec niego kolejnego orzeczenia. Po trzecie – nie jest możliwe podnoszenie zarzutu pozbawienia możliwości obrony praw potencjalnego współuczestnika sporu, także występującego po tej samej stronie procesowej, który nie uczestniczył w postępowaniu. Dalsze zarzuty powołane w ramach kasacyjnej podstawy naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 326 § 1 k.p.c., art. 323 k.p.c., art. 755 § 1 k.p.c., art. 189 k.p.c., art. 326 § 1 k.p.c. i art. 744 k.p.c. są niezrozumiałe, a ogólnikowa motywacja świadczy o niezrozumieniu ich treści oraz znaczenia prawnego. Odnoszenie się do nich jest zbędne i niecelowe.

Skarga kasacyjna, w części dotyczącej naruszenia prawa materialnego, wskazuje na niezastosowanie art. 178 ust. 1 Konstytucji stanowiącego, że sędziowie w sprawowaniu swojego urzędu są niezawisli i podlegają tylko Konstytucji oraz ustawom. Zarzut ten nie poddaje się ocenie, gdyż nie został sprecyzowany i nie zawiera żadnego uzasadnienia. W pozostałym zakresie wskazana podstawa kasacyjna ogranicza się do zarzutów niewłaściwego zastosowania art. 6 ust. 1 i 2 oraz niezastosowania art. 3 § 1 i 2 (zapewne omyłka, gdyż wskazany przepis nie zawiera takich jednostek redakcyjnych) ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dalej jako: „u.k.w.h.”. Jakkolwiek zasadnicza część ich motywów jest chybiona, gdyż opiera się na twierdzeniach i ustaleniach sprzecznych z podstawą faktyczną rozstrzygnięcia bądź przypisaniu Sądowi nieistniejących wypowiedzi, w pewnym zakresie należy je podzielić. Sąd drugiej instancji, dokonując ocen skomplikowanego stanu faktycznego i prawnego rozpoznawanej sprawy, nie ustrzegł się bowiem uproszczeń lub pominięć, uzasadniających zarzuty skargi.

Istota problemu sprowadza się do tego, czy powodowie mogli skutecznie dochodzić ustalenia przejścia obowiązku, ciążącego na osobie związanej z nimi węzłem obligacyjnym (T. B.), na nabywców nieruchomości wywodzących swoje prawo od osoby trzeciej (T. J.) i w oparciu o jaką podstawę prawną. Orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.), gdyż w takim wypadku wyrok sądu stwierdza zawarcie umowy i ją zastępuje. Oznacza to, że

z chwilą jego uprawomocnienia się powód, jednocześnie z wygaśnięciem roszczenia przysługującego mu przeciwko pozwanemu, nabywa własność nieruchomości lub udział w niej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r. IV CSK 687/13, nie publ.). Prawomocny wyrok zobowiązujący pozwanego do zawarcia z powodem umowy przenoszącej na niego prawo własności nieruchomości, stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2002 r., II CKN 997/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 85). Trafnie zatem wskazują skarżący, że T. B. w dacie zawierania przez nich umowy sprzedaży z T. J. nie była właścicielką nieruchomości. Wyrok, który zapadł przeciwko niej miał charakter konstytutywny i wywarł skutek prawny polegający na zawarciu umowy przyrzeczonej z chwilą uprawomocnienia się, tj. z dniem 25 kwietnia 2012 r., stąd dopiero od tej daty istniały dwa tytuły prawne dotyczące własności nieruchomości. Powodów – legitymujących się tym orzeczeniem, pozwanych - prawem uzyskanym na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2012 r. Powodowie, wobec odmowy ujawnienia ich prawa własności w dziale II księgi wieczystej, w którym wcześniej dokonano wpisu na rzecz pozwanych, wystąpili z powództwem o ustalenie, wcześniej przyjętym w orzecznictwie jako środek ochrony prawnej wierzyciela w wypadku zbycia przez dłużnika nieruchomości w toku sprawy o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 5 maja 1951 r., Ł.C.Prez. 689/50, OSN 1952, nr 1, poz. 3, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r., III CZP 38/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 3). Jego dopuszczalność – co do zasady – przyjęto w odniesieniu do stanu faktycznego występującego w obecnej sprawie (por. uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 687/13, wyroku kasacyjnego z dnia 22 października 2015 r., IV CSK 14/15).

Na obecnym etapie postępowania zakres kognicji Sądu Najwyższego wyznacza podstawa kasacyjna, ograniczona do zarzutów opartych na art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h. Nie jest zatem dopuszczalne odniesienie się do, budzących zastrzeżenia, wywodów Sądu drugiej instancji dotyczących odtworzenia

motywów wyroku z dnia 4 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I C (...)) i wykładni art. 1036 k.c., niezależnie od tego, że kwestie te są obecnie bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia. Ubocznie zwrócić trzeba uwagę na bezpodstawność stwierdzenia, że Sąd Najwyższy przesądził o związaniu Sądu *meriti* wskazanym orzeczeniem. Moc wiążąca prawomocnego wyroku wobec innych sądów, z pewnymi ograniczeniami dotyczącymi sądów karnych, wynika bowiem wprost z art. 365 k.p.c.

Ocena zasadności podstawy kasacyjnej wymaga poprzedzenia rozważaniami prawnymi o charakterze ogólnym. Przypomnieć zatem należy, że księgi wieczyste są publicznym, jawnym, sądowym rejestrem stanu prawnego nieruchomości. Sąd prowadzący księgę wieczystą dokonuje wpisu na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje podjęcie tej czynności z urzędu. Nie orzeka on o stosunkach prawnych tylko o jej treści, a wpisem objęte są dane wykazane właściwą podstawą, które nie muszą odpowiadać rzeczywistemu stanowi prawnemu. Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest ograniczony i obejmuje wyłącznie wpisane w niej prawa rzeczowe, wskazujące podmiot, treść prawa, jego obciążenia i ograniczenia, ponadto prawa osobiste i roszczenia wskazujące ich podmioty i zakres uprawnień. Zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego służą m.in. instytucje jawności formalnej i materialnej ksiąg wieczystych (art. 2), domniemania zgodności wpisanego prawa jawnego z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3). Pozwani podjęli obronę, w istocie sprzeczną wewnątrznie, gdyż opartą z jednej strony na twierdzeniu, że przysługuje im prawo własności, jako nabyte od osoby będącej podmiotem tego prawa, z drugiej – jako podlegające ochronie w oparciu o rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, wobec ujawnienia prawa zbywcy w księdze wieczystej (art. 5). Konstrukcja ta przełamuje zasadę *nemo plus iuris in alium transfere potest, quam ipse habet*, umożliwiając nabycie prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, która została wpisana do księgi wieczystej jako właściciel. Jej założeniem jest zatem konwalidacja bezskuteczności nabycia od takiej osoby na podstawie czynności prawnej. Ustawa wyłącza działanie rękojmi w wypadku rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1), ujawnionych w księdze wzmiankach o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżeniach dotyczących niezgodności stanu prawnego ujawnionego

w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8), nie działa przeciwko enumeratywnie wskazanym prawom i służebnościom (art. 7). Przepisy ustawy przewidują, niezależną od rękojmi, ochronę praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej (z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia nie mających znaczenia w sprawie), skuteczną względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu, zatem wprowadza zasadę ich pierwszeństwa (art. 17). W księdze wieczystej mogą być ujawnione w szczególności roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, także roszczeń przyszłych (art. 16). Charakter roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości wynikających z zawarcia umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego, jako istniejących, jednak których realizacja może nastąpić w przyszłości, nakazuje przyjąć, że mogą być one ujawnione w dziale III księgi wieczystej ze skutkiem rozszerzonej skuteczności względem praw później nabytych. Wpis dokonany w księdze wieczystej ma w istocie charakter zabezpieczający, gdyż prawa osobiste i roszczenia uzyskują rozszerzoną skuteczność wobec osób trzecich (*actio in rem scripta*). Z zasady jawności ksiąg wieczystych wynika, że nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2), a istniejący wpis wzrusza domniemania jawności przewidziane w art. 3. Konsekwentnie na ich nieznajomość nie może się powoływać nabywca wywodzący swój tytuł zarówno od osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej jak i nieuprawnionej. Roszczenie wpisane w księdze wieczystej jest wobec niego skuteczne, korzysta z pierwszeństwa i może być realizowane wprost powództwem o ukształtowanie stosunku prawnego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 28/05, z dnia 30 marca 2011 r., III CSK 171/10, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 115/08, z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 24/10) lub w wypadku wykazania interesu prawnego powództwem o ustalenie stosunku prawnego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1972 r. III CRN 607/71, OSN 1973, nr 4, poz. 64, z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, z dnia 22 września

1999 r. I PKN 263/99, OSNAP 2001, nr 2, poz. 36, z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02, nie publ., z dnia 30 października 2008 r., II CSK 233/08, nie publ., z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, nie publ., z dnia 18 marca 2011 r., III CSK127/10, nie publ.).

Zagadnienia te uszły uwadze Sądu drugiej instancji, który poprzestał na ocenie skutków jednego z wpisów w obu księgach wieczystych, uznając, że jego treścią było ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu sądowym z powództwa K. F. i K. N. przeciwko T. B. o złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności, powodujące wyłączenie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pomiął przy tym nie tylko szereg innych wpisów i adnotacji ujawnionych w obu księgach, ale i błędnie zinterpretował pojęcie ostrzeżenia i skutków adnotacji, do której się odwołał. Jakkolwiek często utożsamia się pojęcie ostrzeżenia z każdą informacją ujawnioną w księdze wieczystej, to stanowisko takie nie jest prawidłowe. Obok wpisów praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń, na zarządzenie sądu ujawnia się w księdze wieczystej inne wpisy, w tym mające postać ostrzeżeń lub informacji, oraz dokonuje się wzmianek lub adnotacji o innym charakterze. Pojęcie „ostrzeżenie” ma charakter prawny, gdyż przewidziane jest wprost dla ujawnienia roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym na podstawie nieprawomocnego orzeczenia sądu lub postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia (art. 10 ust. 2 u.k.w.h.), dokonania z urzędu wpisu informacji o zmianie właściciela uzyskanej przez sąd wieczystoksięgowy (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.) bądź dostrzeżonej przez niego niezgodności takich stanów (art. 626² § 4, art. 626¹³ § 1 k.p.c.). Ostrzeżenie z natury rzeczy jest wpisem tymczasowym, wymagającym wskazania prawa i osoby, których dotyczy, przy czym rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza tylko ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, przy czym jedynie zakresie praw objętych zastrzeżeniem (art. 8 u.k.w.h.). Taki skutek wywołuje także zamieszczenie w księdze wzmianek o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji (art. 8 u.k.w.h.). Następstwa wskazanych ostrzeżeń uzależnione są od wyniku postępowania głównego, toczącego się na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., lub od wyniku postępowań

objętych tymi wzmiankami. Inną konstrukcją prawną, o częściowo odmiennym charakterze i skutkach jest „stosowne ostrzeżenie”, które sąd nakazuje wpisać w księdze wieczystej tytułem zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych (art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c.). Zwrócić należy uwagę, że art. 756³ – 756⁵ k.p.c., przewidujące szczególny sposób wykonywania takich postanowień zabezpieczających, w tym dokonywania wpisów w księdze wieczystej oraz rygor nieważności czynności prawnych podjętych wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości, weszły w życie 1 czerwca 2017 r., a do zabezpieczeń udzielonych we wszczętych wcześniej postępowaniach stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym (art. 14 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. – Dz. U. 2017 r., poz. 933). Tego rodzaju wpisy „stosownych ostrzeżeń” dokonane wcześniej nie dotyczyły niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, zatem nie wyłączały rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w.h.). Inne wzmianki dokonywane przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu lub na wniosek mają jedynie znaczenie ostrzegawcze lub sygnalizacyjne. Zwrócić ponadto należy uwagę na normy kolizyjne dotyczące związania tylko wpisami i wzmiankami ujawnionymi w księdze wieczystej w chwili dokonywania czynności prawnej, powodującymi niemożność zasłaniania się ich nieznaną jakością (art. 2) oraz regulujące kolejność wniosków, chwile dokonania i zasady pierwszeństwa wpisów. O pierwszeństwie prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis roszczenia (art. 20 ust. 2 u.k.w.h.).

W tym stanie rzeczy nie można odeprzeć zarzutu naruszenia art. 3 i art. 6 u.k.w.h. poprzez nieprawidłową i niepełną ocenę stanu prawnego ujawnionego w dziale II i III ksiąg wieczystych Kw nr (...) i Kw nr (...) w relewantnej dacie zawarcia przez T. J. z pozwanymi B. i S. M. umowy sprzedaży nieruchomości (23 kwietnia 2012 r.), oraz istnienia uzasadnionej przyczyny dla odmowy zastosowania drugiego z tych przepisów, będącego normatywną podstawą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Potwierdzenie zasadności wskazanej podstawy kasacyjnej skutkuje wydaniem orzeczenia kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.). O kosztach postępowania przed Sądem Najwyższym orzeczono w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

