



Sygn. akt IV CSK 420/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Małgorzata Manowska

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z powództwa E. P.

przeciwko S. P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 grudnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 21 lutego 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka E. P. żądała uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II księgi wieczystej (...) do rubryki 2.3

udziału przysługującego powódce w prawie własności nieruchomości, numeru księgi wieczystej „lokalowej”, tj. (...), oraz numeru wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, a także przez wykreślenie z działu II księgi wieczystej (...) wpisanego tam jako właściciela pozwanego S. P. i wpisanie w jego miejsce powódki.

Wyrokiem z 20 września 2017 r. Sąd Rejonowy w C. oddalił powództwo w całości oraz odpowiednio do tego rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił, że J. L., właścicielka zabudowanej nieruchomości położonej w C., objętej księgą wieczystą Kw nr (...), umową z 4 kwietnia 1978 r. sprzedała połowę tej nieruchomości małżonkom F. K. oraz I. K. W akcie notarialnym strony ustaliły, że małżonkowie K. będą korzystać z piętra budynku, a J. L. z parteru. W wyniku zawartej umowy w dziale II wymienionej księgi wieczystej wpisano J. L. jako współwłaściciela do połowy oraz F. i I. K. jako współwłaścicieli do połowy w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Kolejną umową z 18 maja 1978 r. w budynku mieszkalnym położonym na wymienionej nieruchomości ustanowiono odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych: lokalu położonego na parterze o powierzchni 116,39 m² oraz lokalu położonego na piętrze o powierzchni 117,60 m². Własność lokalu położonego na parterze strony przeniosły na rzecz J. L., a lokalu położonego na piętrze na rzecz F. i I. K.. Dla lokalu położonego na parterze założono księgę wieczystą o numerze Kw (...), w której dziale II jako właściciela wpisano J. L., a dla drugiego wyodrębnionego lokalu została założona księga wieczysta o numerze Kw (...), w której jako właścicieli wpisano F. i I. K.. W nowozałożonych księgach wieczystych stosunkowy udział właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze Kw (...) określono po połowie.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że „w elektronicznej księdze wieczystej nieruchomości o numerze Kw (...) nie zostały ujawnione samodzielne lokale mieszkalne o numerach Kw (...) oraz Kw (...)”.

W umowie o dożywocie z 14 stycznia 2014 r. J. L. oświadczyła, że przysługuje jej udział wynoszący $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), który przenosi na rzecz powódki E. P.. Stan prawny nieruchomości notariusz ustalił na podstawie oświadczenia stron oraz informacji zawartych w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych. Na podstawie wymienionej umowy powódkę wpisano jako właściciela $\frac{1}{2}$ nieruchomości w miejsce J. L., natomiast na rzecz tej ostatniej w dziale III wpisano prawo dożywocia.

Sąd Rejonowy ustalił również, że powódka E. P. jest córką F. i I. K. oraz, że zamieszkuje w lokalu na piętrze. Powódka w chwili zawierania umowy o dożywocie

nie wiedziała, że w budynku zostały wyodrębnione lokale, a na podstawie umowy objęła w posiadanie lokal mieszkalny położony na parterze.

J. L. zmarła 25 kwietnia 2014 r. Spadek po niej nabył w całości siostrzeniec S. P., pozwany w niniejszej sprawie. W dniu 4 lutego 2017 r. w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego położonego na parterze o numerze Kw (...) wpisano S. P.

Uznając bezzasadność żądania powódki, Sąd Rejonowy stwierdził, że udział w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą (...) nie mógł stanowić przedmiotu umowy o dożywocie, gdyż był prawem związanym z własnością lokalu i nie mógł zostać zbyty bez prawa do lokalu mieszkalnego. Sprawia to, że umowę należy uznać za bezwzględnie nieważną, w związku z czym nie może ona stanowić podstawy zmiany właściciela w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego.

Apelacja powódki od tego orzeczenia została oddalona zaskarżonym skargą kasacyjną wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z 21 lutego 2018 r. Sąd II instancji ustalił dodatkowo, że informacja ujawniająca udział właściciela lokalu we współwłasności gruntu i w częściach wspólnych znajduje się w „aktach papierowej księgi wieczystej”. Ponadto znajduje się w nich również zawiadomienie, które zostało wysłane do J. L. o tym, że wyodrębniono dwa lokale, że założono dla nich dwie odrębne księgi wieczyste, zaś „w księdze wieczystej gruntowej” odnotowano fakt wyodrębnienia lokali oraz dokonano wpisu udziałów w częściach wspólnych i w gruncie. Okoliczność, że powyższe informacje nie zostały ujawnione w księdze prowadzonej w systemie informatycznym, świadczy o powstaniu tzw. usterki w migracji. W wyniku migracji dotychczasowa papierowa księga wieczysta stała się częścią akt księgi wieczystej. W tej sytuacji osoba sporządzająca umowę dożywocia powinna ustalić treść księgi wieczystej w oparciu o wpisy zawarte w papierowej wersji tej księgi. W sprawie nie można zasłaniać się rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych, skoro wszystkie wpisy do księgi były prawidłowe.

Sąd Okręgowy uznał również, że nietrafny jest podniesiony w apelacji zarzut nieprawidłowej oceny składanych oświadczeń, gdyż obecnie nie istnieje 1/2 udziału w nieruchomości zabudowanej, a przedmiotem obrotu mógł być wyłącznie lokal i związany z nim udział. W zawartej umowie mowa zaś wprost o udziale w zabudowanej nieruchomości i niemożliwa jest inna jej interpretacja.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części, w której oddalona została apelacja, zarzucając naruszenie prawa materialnego w postaci:

1. art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej „u.k.w.h.”) przez przyjęcie, że rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych dotyczy nie tylko stanu

ujawnionego w poszczególnych działach księgi wieczystej, ale i stanu wynikającego z akt księgi;

2. art. 10 u.k.w.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie, będące konsekwencją uznania, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej [...] odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, a błędny zapis w elektronicznej księdze wieczystej jest omyłką w migracji, którą należy sprostować,

3. art. 65 § 2 k.c. przez niedokonanie przez Sąd odwoławczy wykładni oświadczeń woli stron i pominięcie faktu, że zgodnym zamiarem stron było przekazanie powódce na własność lokalu wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości.

Powódka wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem wynikającym z apelacji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w S. oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniosł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uzasadniony okazał się przede wszystkim zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c., zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Nie ulega przy tym wątpliwości, że przepis ten ma zastosowanie także do wykładni oświadczeń woli składanych w formie aktu notarialnego (por. wyr. SN z 4 lipca 2014 r., II CSK 612/13, OSNC 2015, nr 6, poz. 73; wyr. SN z 10 lutego 2012 r., II CSK 348/11; post. SN z 26 lutego 2009 r., IV CSK 471/08; wyr. SN z 29 stycznia 2008 r., IV CSK 416/07; uchw. SN z 9 sierpnia 1996 r., III CZP 74/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 152). Uzasadnione wydaje się nawet twierdzenie, że udział notariusza w redagowaniu umowy nakazuje podjęcie szczególnie skrupulatnej analizy pod kątem tego, czy sformułowania poszczególnych postanowień odtwarzają rzeczywistą wolę stron, czy też raczej wyobrażenie notariusza, jak wola ta powinna się kształtować (por. wyr. SN z 29 stycznia 2008 r., IV CSK 416/07).

W niniejszym postępowaniu Sąd Okręgowy, odnosząc się do zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 65 § 2 k.c., stwierdził, że wadliwość w określeniu *essentialia negotii* umowy uniemożliwia inną jej interpretację, a umowa „wprost traktuje o udziale w zabudowanej nieruchomości, gdy takowej nieruchomości w istocie nie ma”. Takie odczytanie sensu oświadczeń woli oznacza, że Sąd oparł się wyłącznie na dosłownym brzmieniu umowy o dożywocie z 14 stycznia 2014 r.

i w ogóle nie próbował odtworzyć rzeczywistych intencji stron na podstawie innych przesłanek. Stanowiło to zastosowanie do oświadczeń woli zasady *clara non sunt interpretanda*, która pozostaje w sprzeczności z wymienionym przepisem i jest odrzucana w aktualnym orzecznictwie (por. np. wyroki SN z 6 czerwca 2019 r., II CSK 200/18; z 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12; z 15 grudnia 2006 r., III CSK 349/06; z 5 października 2005 r., II CK 122/05; z 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95).

W ramach wykładni oświadczeń składających się na umowę z 14 stycznia 2014 r., należy wziąć pod uwagę, że w przypadku stron niebędących prawnikami rzeczywista wola przy dokonywaniu czynności prawnej stosunkowo rzadko obejmuje ujęcie zamierzonego rezultatu w ramy określonych instytucji prawnych, a częściej nakierowana jest jedynie na osiągnięcie realnego skutku gospodarczego. W wypadku analizowanej umowy prawdopodobne wydaje się, że stronom chodziło o osiągnięcie rezultatu w postaci „nabycia mieszkania” przez powódkę, a swoją świadomością w ogóle nie obejmowały różnic między współwłasnością w częściach ułamkowych zabudowanej nieruchomości gruntowej, w ramach której wskutek dokonania podziału *quoad usum* jeden ze współwłaścicieli uzyskał prawo do wyłącznego korzystania z jednego z lokali mieszczących się w budynku, a prawem odrębnej własności tego lokalu wraz z towarzyszącym mu udziałem w nieruchomości wspólnej. Prawdopodobne jest, że formuła prawna czynności została wybrana przez notariusza, którego udział przy dokonywaniu czynności prawnej, zgodnie z zawartymi powyżej uwagami, nakazuje ze szczególną skrupulatnością badać, czy dosłowne brzmienie umowy odpowiada rzeczywistej woli stron.

Przy odtwarzaniu tej rzeczywistej woli uwzględnienia wymaga również 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 wole 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 szkodzi, o ile strony są zgodne co do tego, co jest jej właściwym przedmiotem.

Zasadny okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 u.k.w.h. Do zarzutu tego należało odnieść się dopiero w drugiej kolejności, gdyż zastosowanie w stanie faktycznym instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych staje się aktualne dopiero w razie przyjęcia w drodze wykładni, że rzeczywista wola stron umowy o dożywocie z 14 stycznia 2014 r. obejmowała nabycie przez powódkę udziału we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), zgodnie z treścią tej księgi, a nie nabycie prawa odrębnej własności lokalu.

W odniesieniu do powyższego zarzutu należy wskazać, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej. Oznacza to, że jednocześnie dotychczasowa księga traci charakter księgi wieczystej i zawarte w niej dane przestają być objęte rękojnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Status księgi wieczystej uzyskuje w to miejsce księga prowadzona w systemie informatycznym, a nabywca własności lub innego prawa rzeczowego od osoby uprawnionej zgodnie z treścią tej księgi jest chroniony na podstawie art. 5 u.k.w.h (por. wyr. SN z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18).

Powyższe nie oznacza, że treść dotychczasowej księgi wieczystej straciła jakiegokolwiek znaczenie z punktu widzenia instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Okoliczność, że księga ta stała się częścią akt księgi wieczystej, sprawia, iż jest ona dostępna dla osób zainteresowanych, co należy wziąć pod uwagę przy ocenie dobrej wiary nabywcy prawa ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.h w złej wierze jest jednak wyłącznie ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto mógł się o tym z łatwością dowiedzieć. Oznacza to, że bezpodstawne byłoby generalne założenie, zgodnie z którym w złej wierze pozostaje nabywca, który nie zapoznał się z aktami księgi wieczystej. Nabywca prawa ujawnionego w księdze wieczystej nie ma obowiązku podejmowania za każdym razem czynności w celu weryfikowania zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Czynności takie powinien podjąć jedynie wówczas, gdy okoliczności sprawy mogą wzbudzać wątpliwości w tej mierze. Co do zasady wystarcza natomiast zapoznanie się przez nabywcę z treścią wpisów w księdze wieczystej, bez konieczności weryfikacji ich prawidłowości w aktach księgi lub w inny sposób (por. wyr. SN z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 u.k.w.h, należy dodatkowo wspomnieć, że przyjęcie zastosowania działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w stanie faktycznym niniejszej sprawy powinno prowadzić do nabycia prawa podmiotowego zgodnie z treścią księgi, na podstawie której doszło do dokonania czynności prawnej objętej ochroną. Wątpliwe wydaje się natomiast, by można było uznać, że w stanie faktycznym sprawy prowadzi to do nabycia odrębnej własności lokalu. Kwestie skutków działania rękojmi powinny stać się przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy, o ile w wyniku dokonania wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie z 14 stycznia 2014 r. uzna on, że jest to niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sformułowany przez skarżącą zarzut naruszenia art. 10 u.k.w.h. w rzeczywistości nie ma samodzielnego znaczenia. Wniosek co do prawidłowości zastosowania tego przepisu jest pochodną oceny prawidłowości zastosowania innych przepisów prawa materialnego, w związku z czym nie wymaga odrębnych rozważań w ramach rozpoznawania skargi kasacyjnej.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

jw