



Sygn. akt V CSK 435/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. Ś. i D. Ś.
przeciwko P. sp. z o.o. w B. i S. F.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 sierpnia 2018 r.,
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego w B.
z dnia 6 kwietnia 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

1) oddala skargę kasacyjną,

**2) oddala wniosek pozwanych o zasądzenie zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego,**

**3) przyznaje adwokat A.H., prowadzącej Kancelarię
Adwokacką w B. od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w B.
kwotę 900,- (dziewięćset) zł, powiększoną o należną stawkę
podatku od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za
nieopłaconą pomoc prawną udzieloną powodom z urzędu w
postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Powodowie D. Ś. i M. Ś., pozwem skierowanym przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. i S. F., wniesli o uzgodnienie treści księgi wieczystej Kw nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale III wpisu na ich rzecz, uprzednio wykreślonego, ograniczonego prawa rzeczowego w postaci dożywotniego bezpłatnego użytkowania nieruchomości, z wyłączeniem piętra posadowionego na niej budynku.

Wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Rejonowego w B. z dnia 23 grudnia 2016 oddalającego powództwo,

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia Sądów obu instancji była zgodna. Ustalono, że powodowie byli właścicielami zabudowanej nieruchomości, dla której prowadzona jest wskazana księga. W umowie darowizny z dnia 17 maja 2010 r., którą przenieśli własność na rzecz wnuka B. C., ustanowiono na ich rzecz prawo dożywotniego bezpłatnego użytkowania nieruchomości z wyłączeniem piętra posadowionego na niej budynku. B. C. zawarł w dniu 2 kwietnia 2013 r. z S. F., reprezentowaną przez pełnomocnika M. G., umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości za cenę 200 000 zł, pod warunkiem zrzeczenia się prawa użytkowania przez D. i M. Ś. Wobec braku zrzeczenia się nieruchomości została zbyta w dniu 10 czerwca 2013 r. za cenę 150 000 zł. Po uzyskaniu informacji, że w budynku zamieszkują poza powodami matka i małoletnia siostra B. C. pełnomocnik złożył im propozycję odkupienia lub sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej i sugerował skorzystanie z pomocy finansowej dalszej rodziny lub zwrócenie się do banku o udzielenie kredytu hipotecznego informując, że uzyskanie kredytu byłoby łatwiejsze, gdyby nieruchomość nie była obciążona prawem użytkowania. D. i M. Ś. złożyli w dniu 30 stycznia 2014 r., w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, oświadczenie o zrzeczeniu się bez wynagrodzenia użytkowania nieruchomości i wyrażeniu zgody na jego wykreślenie z księgi wieczystej. Notariusz pouczyła o skutkach prawnych oświadczenia, polegających na utracie prawa i konieczności zatrzymania oryginału dokumentu, niezbędnego dla dokonania wpisu w

księdze wieczystej. Powodowie wyjaśnili, że celem ich działania jest jedynie uzyskanie kredytu. B.C., pod pretekstem konieczności wykonania kopii zabrał oryginał, ale zwrócił tylko kopię i oryginał przekazał M. G. Powodowie złożyli w dniu 6 marca 2014 r. oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, że w dniu 30 stycznia 2014 r. dokonali czynności prawnej pod wpływem błędu co do jej treści, nie mieli świadomości, że zrzekając się użytkowania pozbawia się tytułu do zamieszkiwania, a obdarowany B. C., postępując w sposób rażąco niewdzięczny i nieuczciwy, sprzedał nieruchomość oraz przejął oryginał oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania. Notariusz pouczyła powodów, że oświadczenie to musi być przekazane w określonym terminie właścicielowi nieruchomości. Powodowie porzucili nałożenie do sądu wieczystoksięgowego wniosku o wpis ostrzeżenia o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, do którego dołączyli oryginał oświadczenia z dnia 6 marca 2014 r. M. G. w marcu 2014 r. złożył wniosek o wykreślenie prawa użytkowania na podstawie oświadczenia z dnia 30 stycznia 2014 r. W księdze wieczystej widniały wówczas trzy wzmianki o wnioskach składanych przez powodów.

Powodowie znaleźli nabywcę na dom. M. G., działając jako pełnomocnik właścicielki, zaoferował im w wypadku dobrowolnego opuszczenia nieruchomości i złożenia wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej wzmianek o niezgodności ujawnionego w niej stanu prawnego ze stanem rzeczywistym kwotę 80 000 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą oferowaną przez kupującego (230 000 zł) a kwotą nabycia przez S. F. (150 000 zł). Proponował ponadto zawarcie porozumienia, na mocy którego mogliby użytkować nieruchomość do czasu jej zbycia, ale zobowiązując się do dobrowolnego i bezzwłocznego wydania nieruchomości właścicielowi lub osobie przez niego wskazanej i nie wysuwania dalszych roszczeń. Umowa ta miała obowiązywać tylko w przypadku wcześniejszego skutecznego wykreślenia służebności z księgi wieczystej. Powodowie nie wyrazili na to zgody. Nieruchomość została sprzedana P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. Postanowieniem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił zażalenie D. i M. Ś. na postanowienie o umorzeniu postępowania w przedmiocie wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej - wobec cofnięcia przez nich skargi na orzeczenie referendarza o odmowie jego dokonania.

Podstawa prawna rozstrzygnięcia oparta była na stwierdzeniu, że treść księgi wieczystej odzwierciedla rzeczywisty stan prawny. Uprawnienie powodów do uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wygasło, gdyż nie zostało skierowane do właścicielki nieruchomości lub jej pełnomocnika w terminie roku od jego wykrycia (art. 88 § 2 k.c.). Sąd podkreślił, że zasada jawności księgi wieczystej nie oznacza, że dokonanie wpisu ostrzeżenia i zawiadomienie właściciela nieruchomości przez sąd prowadzący księgę wieczystą o ujawnieniu ostrzeżenia są tożsame ze skierowaniem oświadczenia woli wnioskodawcy do właściwego adresata. Sąd Rejonowy wyraził ponadto wątpliwość, czy oświadczenie z dnia 30 stycznia 2014 r. o zrzeczeniu się prawa użytkowania zostało złożone pod wpływem błędu, skoro powodowie złożyli je świadomie, po pouczeniu przez notariusza o skutkach prawnych. Zgodnie z art. 84 k.c. błąd istotny musi dotyczyć treści czynności prawnej, a powodowie właściwie rozumieli treść oświadczenia, jedynie błędnie przewidywali okoliczności faktyczne, mogące wystąpić w przyszłości. Mylne przeświadczenie dotyczyło celu działania polegającego na ułatwieniu uzyskania kredytu przez osobę trzecią na ich rzecz. Niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego.

Powodowie złożyli skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji w całości. Dochodząc jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania zarzucili naruszenie prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. art. 84 § 1 i 2 k.c. poprzez uznanie, że nie działali pod wpływem błędu dotyczącego treści czynności prawnej, art. 88 k.c. poprzez przyjęcie, że nie dochowali rocznego terminu do złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków czynności prawnej, podczas gdy oświadczenie to faktycznie dotarło do pozwanych w ustawowym terminie.

Sąd Najwyższy zważył:

Chybiona jest podstawa kasacyjna w części dotyczącej zarzutu naruszenia art. 84 k.c. Zawarta w tym przepisie definicja błędu, jako wady oświadczenia woli, odwołuje się do jego potocznego rozumienia. Polega on na mylnym wyobrażeniu o otaczającej rzeczywistości w zakresie prawdziwego stanu rzeczy lub braku takiego

wyobrażenia, zatem zachodzi wówczas, gdy istnieje niezgodność między rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości podmiotu. W piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że brak błędu, jeżeli składający oświadczenie znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności, ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną, czy też niekorzystną dla siebie decyzję. Błąd polega bowiem na nieprawidłowości widzenia, a nie na nieumiejętności przewidywania i wnioskowania, nie odnosi się do sfery motywacyjnej oraz musi dotyczyć stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, nie zaś okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu była błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1997 r., I CKN 91/97). Błąd co do treści czynności prawnej musi dotyczyć okoliczności wchodzących w skład treści tejże czynności (pomyłka) lub takich jak fakty, do których odnosi się oświadczenie, normy prawne mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo jej skutki prawne (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1967 r., III CZP 59/67, OSNC 1968, nr 7, poz. 117, wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98, OSNC 2002, nr 5, poz. 63). Nie ma znaczenia, czy jest błędem co do faktu, czy co do prawa, przy czym ten ostatni może polegać na mylnym przekonaniu co do istnienia prawnego obowiązku określonego zachowania się lub treści oświadczenia. Obiektywna istotność błędu zachodzi, gdy ocena relewantnych okoliczności prowadzi do wniosku, że żaden rozsądny człowiek, znający prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli danej treści, zatem jest ono nieracjonalne, pozbawione uzasadnienia życiowego lub prawnego. Tak rozumianej definicji błędu nie odpowiada stan psychiczny składającego oświadczenie, dotyczący mylnego wyobrażenia co do wystąpienia lub nie wystąpienia okoliczności przyszłej i z natury swej niepewnej. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy „błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli, określany jest jako błąd postrzegania („widzenia”), w odróżnieniu od błędu przewidywania i wnioskowania, które należą do sfery motywacyjnej podmiotu dokonującego czynności prawnej i tworzą pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli uznane następnie przez oświadczonego za błąd, gdy okazało się, że nie osiągnęło zamierzonego i przewidywanego celu” (wyrok z dnia 5 grudnia 2000 r., IV CKN 179/00, nie publ.), a „niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej

czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego” (wyrok z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98, OSNC 2002, nr 5, poz. 63). Twierdzenie powodów, że zrzekli się prawa użytkowania w przekonaniu, że jest to niezbędne dla uzyskania za pomocą M. G. kredytu, który pozwoliłby na „odzyskanie nieruchomości” dotyczy pobudki, zatem nie odpowiada wadzie oświadczenia woli w rozumieniu przytoczonym wyżej.

Nieuzasadniona jest również podstawa kasacyjna w zakresie zarzutu naruszenia art. 88 k.c., którego upatruje skarżący w błędnej ocenie skutków złożenia w postępowaniu wieczystoksięgowym wniosku o wpis ostrzeżenia na podstawie załączonego dokumentu, obejmującego oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, poczynienia wzmianek o wniosku, przyznania M. G., jako przedstawiciela właścicieli, faktu zapoznanie się z nimi, co oznaczało powzięcie wiedzy o ich treści. W razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli. Jeżeli jednak było ono złożone innej osobie, uchylenie się od skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością go zauważyć. Ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej, ponadto można powoływać się tylko na błąd istotny, czyli uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia danej treści. Uprawnienie do uchylenia się w razie błędu wygasa z upływem roku od jego wykrycia. Czynność ta ma charakter prawa podmiotowego kształtującego, które może być wykonane tylko w odniesieniu do całego oświadczenia. Uchylenie się następuje w trybie pozasądowym, a w wypadku sporu zakres kognicji sądu obejmuje wyłącznie badanie, czy wystąpiły przesłanki uzasadniające twierdzenie o wadzie oświadczenia woli oraz ocenę prawidłowości i terminowości złożenia oświadczenia. Zgodnie przyjmuje się, że „wykrycie błędu”, o którym mowa w art. 88 § 2 k.c., należy rozumieć jako definitywne powzięcie wiadomości o błędzie, nie możliwość uzyskania takiej wiedzy, a o jego wykryciu można mówić wówczas, gdy każda racjonalnie postępująca i należycie dbająca o swoje interesy osoba zdałaby sobie sprawę, że składając oświadczenie woli, działała pod wpływem błędu. Innymi słowy, gdy dana osoba poznała stan

rzeczywisty co do okoliczności, która wpłynęła na treść czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017 r., III CSK 60/16, nie publ.) Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych składa się drugiej stronie, to jest w odniesieniu do czynności prawnej jednostronnej skierowanej do konkretnej osoby – adresatowi, jednostronnej nie skierowanej do określonej osoby lub grupy osób – zainteresowanym skutecznością wadliwego oświadczenia woli, czynności prawnych wielostronnych – adresatom. Forma pisemna oświadczenia jest zastrzeżona do celów dowodowych (*ad probationem*). Skoro uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia następuje w formie oświadczenia woli złożonego „tej osobie” na piśmie, to jest ona jego adresatem. Pismo zawierające oświadczenie woli o uchyleniu się musi być zatem doręczone osobie, do której się kieruje i staje się skuteczne, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). Nie ma znaczenia, czy rzeczywiście zapoznała się z jego treścią. Termin jest zachowany, jeżeli oświadczenie o uchyleniu się zostało doręczone drugiej stronie przed jego upływem. Powzięcie wiadomości o uchyleniu się kontrahenta przez drugą stronę innymi drogami nie jest wystarczające. W orzecznictwie przyjęto, że okazanie pisma adresatowi nie odpowiada wymogowi złożenia oświadczenia na piśmie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1965 r., III PR 18/65). Podobnie działanie prawne, polegające na złożeniu zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa, nie powinno być traktowane jako skuteczne skierowanie oświadczenia do osoby, której działania zawiadomienie dotyczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r., IV CK 86/05, nie publ.). Pozew może wprawdzie być uznany za pismo zawierające oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, gdyż w tym wypadku jest zachowana forma pisemna, lecz jako datę skutecznego uchylenia się należy przyjąć nie chwilę wniesienia, a moment doręczenia pozwu, gdyż dopiero wówczas oświadczenie będzie złożone drugiej stronie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1964 r., I CR 293/64, OSNC 1965, nr 12, poz. 213, z dnia 28 kwietnia 1967 r., I CR 563/66, OSNC 1967, nr 12, poz. 227, z dnia 22 września 2005 r., IV CK 86/05, nie publ.). W oczywisty sposób dołączenie do wniosku o dokonanie wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej załącznika, o którym zainteresowany mógł powziąć wiedzę na podstawie wzmianki dokonanej w księdze, bądź w wyniku zapoznania się z dokumentami znajdującymi się w aktach postępowania wieczystoksięgowego nie

może być zakwalifikowane jako złożenie oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków innego oświadczenia woli.

Termin z art. 88 § 2 k.c. ma charakter zawity (prekluzyjny), co oznacza, że nie może być przedłużany ani skracany, nie podlega przerwaniu ani zawieszeniu, nie może również zostać przywrócony, a po jego upływie uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli wygasa definitywnie. Uchybienie mu, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, nawet w wypadku zaistnienia błędu uniemożliwiłoby zatem udzielenie powodom żądanej ochrony prawnej.

Z tych względów skarga kasacyjna, wobec bezzasadności wywiedzionych podstaw, podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.). Uwzględniając charakter sprawy, rodzaj dochodzonego roszczenia i sytuację materialną skarżących, Sąd Najwyższy w oparciu o zasadę słuszności odstąpił od obciążenia ich kosztami postępowania kasacyjnego należnymi stronie przeciwnej (art. 102 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.). O wynagrodzeniu pełnomocnika ustanowionego dla powodów z urzędu orzeczono zgodnie z 11 pkt 8 w zw. z § 16 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. 2016, poz.1714 ze zm.).

aj