

Sygn. akt I CSK 1450/22

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska

w sprawie z powództwa S. w O.

przeciwko M. W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 września 2022 r.,
na skutek skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie
z dnia 22 kwietnia 2021 r., sygn. akt I Ca 151/21,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,**
- 2. zasądza od M. W. na rzecz S. w O. kwotę 1350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwany M. W. wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie, uwzględniającego apelację powódki – S. w O. w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jako przyczynę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżący wskazał oczywistą zasadność skargi. Stanowisko to wiązane było z zakwestionowaniem przyjętej przez Sąd Okręgowy oceny, że pozwany mógł z łatwością dowiedzieć się, iż nabywa własność nieruchomości od osób, którym nie przysługuje prawo własności, błędnie ujawnionym w stosownej księdze wieczystej.

Oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na przesłance określonej w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. wymaga wykazania niewątpliwej, widocznej *prima facie* sprzeczności przyjętej przez Sąd drugiej instancji wykładni lub zastosowania prawa z brzmieniem przepisów lub powszechnie przyjętymi regułami interpretacji prawa. Wnoszący skargę powinien więc zawrzeć w uzasadnieniu wniosku wywód prawny wyjaśniający, w czym wyraża się "oczywista zasadność" skargi i przedstawić odpowiednie argumenty (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 września 2008 r., I CZ 64/08). Do przyjęcia skargi do rozpoznania na podstawie wskazanej przyczyny kasacyjnej nie jest wystarczające samo kwalifikowane naruszenie prawa przez Sąd drugiej instancji. W art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. mowa bowiem o oczywistej zasadności skargi, a nie o trafności zarzutu. Przytoczone przez skarżącego okoliczności powinny zatem jednoznacznie wskazywać na to, że w zasadniczym postępowaniu skarga kasacyjna zostanie rozstrzygnięta na korzyść strony, która ją wniosła (postanowienie Sądu Najwyższego z 10 maja 2019 r., I CSK 768/18).

Uzasadnienie wniosku powoda nie odpowiada tym wymaganiom, lecz sprowadza się do powtórzenia zarzutów kasacyjnych oraz skróconej, zmodyfikowanej wersji ich uzasadnienia. Skarżący nie przedstawił argumentacji wymaganej przy powołaniu się na przyczynę przewidzianą w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c., zdolnej do przekonania o oczywistej zasadności skargi. Argumenty wspierające wniosek zostały natomiast ujęte w taki sposób, że ocena zasadności żądania przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie byłaby możliwa bez jednoczesnej analizy podstaw skargi, co na obecnym etapie postępowania jest niedopuszczalne (postanowienie Sądu Najwyższego z 18 maja 2018 r., IV CSK 612/17).

Niedopuszczalne jest również opieranie skargi kasacyjnej na okolicznościach, które nie zostały ustalone przez sąd drugiej instancji; ustalenia te, poprzedzone oceną dowodów dokonaną w postępowaniu apelacyjnym, są bowiem dla Sądu Najwyższego wiążące (art. 398³ § 3 k.p.c., art. 398¹² § 2 k.p.c.). W ocenie oczywistej zasadności skargi kasacyjnej nie mogły być zatem uwzględnione twierdzenia pozwanego, że odsłuchiwał nagrania bliżej określonej rozmowy przed zawarciem umowy, na podstawie której miał nabyć sporną nieruchomość. Sąd

Okręgowy podzielił bowiem w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, a z ustaleń tych nie wynika, by powód znał treść spornej rozmowy już wcześniej, przed zawarciem wskazanej wyżej umowy.

Niezależnie od powyższego wypadu zauważyć, że skarżący wskazał na dwa zasadnicze czynniki mające świadczyć o oczywistej wadliwości stanowiska Sądu Okręgowego o „łatwości dowiedzenia się” (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.), tzn. na skomplikowany stan prawny spornej nieruchomości oraz na fakt, iż nawet organ zarządczy powódki nie miał pełnej świadomości co do stosunków własnościowych związanych z tym gruntem. Sąd drugiej instancji racje te zestawiał jednak z szeregiem innych okoliczności prowadzących do wniosku, że pozwany powinien powziąć wątpliwości co do uwarunkowań nabycia gruntu i wyjaśnić je przed podpisaniem umowy. Mowa tu m.in. o okolicznościach takich jak zaniżona, względem rynkowej, cena sprzedaży, świadomość pozwanego co do faktu uprawiania spornego gruntu przez powódkę, wcześniejsze, nieskuteczne złożenie oferty zawarcia umowy sprzedaży ojcu pozwanego, a także niezgodne z prawdą wskazani w umowie sprzedaży, iż nieruchomość została pozwanemu wydana, choć w istocie do wydania przedmiotu sprzedaży doszło około roku po zakupie.

Sąd ocenił, że gdyby pozwany, zgodnie z wymaganiem zachowania zwykłej staranności, skontaktował się z powódką, to „z pewnością posiadałby wiedzę co do kwestii kluczowej, tj. tego, że treść księgi wieczystej w zakresie ujawnionego w niej stanu własności jest niezgodna ze stanem rzeczywistym”. Z punktu widzenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych podstawowe znaczenie miało bowiem nie to, kto jest właścicielem zbywanej nieruchomości, lecz to, że właścicielami nie są osoby wpisane w dziale drugim księgi wieczystej. Nawet więc gdyby za trafne przyjąć stwierdzenie, że przed zawarciem umowy sprzedaży gruntu w istocie nie było wiadome, kto jest właścicielem gruntu, to skarżący mógł z łatwością dowiedzieć się, iż właścicielami tymi nie są osoby, od których miał nabyć nieruchomość. Nie może być zatem skuteczne wyrywkowe, fragmentaryczne wspieranie się przez pozwanego wywodami Sądu Okręgowego, że sama powódka nie знаła stanu prawnego spornych gruntów, skoro sednem zajętego przez Sąd stanowiska było stwierdzenie łatwości dowiedzenia się przez pozwanego

o rozbieżności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie znajomość owego rzeczywistego stanu.

Skarga kasacyjna pozwanego nie była więc oczywiście uzasadniona, a motywy wniosku o przyjęcie jej do rozpoznania sprowadzały się do polemiki z obszernie uzasadnioną oceną prawną Sądu Okręgowego, ponadto bez wiernego oddania stanowiska tego Sądu i z dodaniem autorskich elementów stanu faktycznego sprawy.

Kierując się przedstawionymi względami, Sąd Najwyższy uznał, że z motywów skargi kasacyjnej nie wynika, by zachodziły przyczyny określone w art. 398⁹ § 1 k.p.c., co uzasadniało odmowę przyjęcia tej skargi do rozpoznania. O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, ich wysokość ustalając na podstawie § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398⁹ § 1 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji postanowienia.

[as]