

POSTANOWIENIE

23 września 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska

na posiedzeniu niejawnym 23 września 2024 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa T. M.

przeciwko I. S. i K. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

na skutek skargi kasacyjnej T. M.

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z 30 września 2022 r., I Ca 44/22,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Powód T. M. wniósł o uzgodnienie treści bliżej opisanej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie ujawnionych w dziale II tej księgi pozwanych K. S. i I. C. (aktualnie S.) i wpisanie powoda w ich miejsce. Wyrokiem z 8 grudnia 2021 r. Sąd Rejonowy w Ostrołęce oddalił powództwo, zaś Sąd Okręgowy w Ostrołęce wyrokiem z 30 września 2022 r. oddalił apelację T. M.. Powód wniósł skargę kasacyjną, opierając wniosek o jej przyjęcie do rozpoznania na przyczynach kasacyjnych objętych art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia przysługującym od prawomocnych orzeczeń sądu drugiej instancji, służącym ochronie interesu publicznego przez zapewnienie jednolitości wykładni i stosowania prawa, wkład Sądu Najwyższego w rozwój orzecznictwa i nauki prawa oraz eliminowanie z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu nieważnym lub orzeczeń oczywiście niezgodnych z prawem. Stosownie do 398⁹ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania w razie wykazania przez stronę, że w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Z punktu widzenia funkcji oraz założeń skargi kasacyjnej jako nadzwyczajnego środka zaskarżenia, rolą „przedsądu” jest wstępna selekcja skarg pod kątem spełniania wymienionych wyżej kryteriów (przyczyn kasacyjnych) kwalifikujących skargę do jej przedstawienia Sądowi Najwyższemu w celu merytorycznego rozpoznania.

We wniosku o przyjęcie skargi powód powołał się na potrzebę wykładni art. 6 ust.1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz.U. z 2023 r., poz. 1984, dalej: u.k.w.h.) w kontekście tego, czy w sytuacji, gdy nabywca, który nabył nieruchomości de facto nieodpłatnie w sensie materialnym, tj. za niewielki ułamek rzeczywistej wartości nieruchomości lub w drodze tzw. „sprzedaży za złotówkę” , jest chroniony rękojnią wiary publicznej ksiąg wieczystych, czy też czysto formalne pojęcie odpłatności, z jakim mamy do czynienia przy tzw. „sprzedaży za złotówkę” lub też sprzedaży za niewielki ułamek rzeczywistej wartości nieruchomości, jest niewystarczające do uznania, że nabywcę chroni rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Oparcie wniosku na wskazanej przyczynie kasacyjnej obligowało skarżącego do szczegółowego opisanie, na czym polegają wątpliwości interpretacyjne, wskazania, że mają poważny charakter, a ich rozwianie jest niezbędne do rozstrzygnięcia skargi w powiązaniu ze stanem faktycznym sprawy oraz motywami orzeczenia Sądu drugiej instancji, a nadto będzie przydatne w przypadku innych podobnych spraw (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 8 lipca 2008 r., I CSK 11/08). Wymagało ponadto wykazania, że chodzi o wykładnię przepisów prawa,

których treść i znaczenie nie zostały jeszcze dostatecznie wyjaśnione w dotychczasowym orzecznictwie.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.w.h., ustawy o księgach wieczystych, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Wykładnia tego przepisu, w tym pojęcia rozporządzeń nieodpłatnych jako wyłączających działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest przedmiotem licznych orzeczeń oraz wypowiedzi przedstawicieli nauki prawa. Wykładnia językowa pojęcia „rozporządzenia nieodpłatnego” prowadzi do wniosku, że jest to dokonanie czynności w wyniku, której jedna ze stron uzyskuje świadczenie lub prawo bez ekwiwalentnego świadczenia na rzecz drugiej strony, a zatem wchodzi w grę obiektywne kryterium odpłatności rozumiane jako równoważność wzajemnych świadczeń. Oznaczenie ekwiwalentu w sposób wyraźnie odbiegający od warunków rynkowych lub jego brak stanowi przejaw nieodpłatności danej czynności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2019 r., IV CSK 169/18). Sąd Najwyższy wskazał także, że przez rozporządzenia nieodpłatne w znaczeniu art. 6 ust. 1 u.k.w.h. należy rozumieć czynności prawne rozporządzające, w przypadku których przysporzenie majątkowe na rzecz drugiej strony jest aktem szczodropliwości osoby rozporządzającej. Najdonioślejszym praktycznie przykładem tego rodzaju rozporządzenia jest przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy darowizny. Wszelkie inne czynności prawne rozporządzające prawami ujawnionymi w księdze wieczystej, czyli takie, w przypadku których przysporzenie na rzecz drugiej strony nie jest aktem szczodropliwości osoby rozporządzającej, są rozporządzeniami objętymi działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (zob. wyrok z 8 grudnia 2011 r., IV CSK 178/11, OSNC-ZD 2013/1/13).

Umowa sprzedaży ma charakter wzajemny, a zatem choćby w sensie ekonomicznym zapłacona cena nie odpowiadała w pełni wartości sprzedawanej rzeczy, to nie można tej czynności uznać za nieodpłatną, zatem kupno jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Kwalifikacja określonej czynności jako odpłatnej lub nieodpłatnej jest zawsze pochodną ustaleń faktycznych. W tej sprawie Sąd drugiej instancji szczegółowo rozważył wszystkie okoliczności sprawy, uwzględnił w swojej ocenie lokalizację i stan

zagospodarowania zabudowanej działki będącej przedmiotem sprzedaży, stan techniczny budynku, standard jego wykończenia oraz istniejące w dniu sprzedaży obciążenie nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej ograniczonym prawem rzeczowym w postaci dożywotniej służebności mieszkania na rzecz rodziców zbywcy. Na podstawie tych ustaleń doszedł do wniosku, że pozwani są chronieni rękojmią, albowiem zapłacona przez nich cena nie naruszyła zasady ekwiwalentności i nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwani nabyli nieruchomości za „symboliczną złotówkę” lub za „półdarmo” czy „ćwierć darmo”, jak bezzasadnie twierdził powód (zob. str. 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

W tym stanie rzeczy powód nie wykazał przytoczonej we wniosku przyczyny uzasadniającej przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, stąd orzeczono, jak w sentencji.

[SOP]

[ms]