



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

17 kwietnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk

SSN Dariusz Pawłyszcz (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 17 kwietnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej J. K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 8 grudnia 2021 r., XXVII Ca 1236/20,
wydanego w sprawie z powództwa J. K.

przeciwko E. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

1. oddała skargę kasacyjną;

**2. zasądza od J. K. na rzecz E. K. 2700 (dwa tysiące siedemset)
zł kosztów postępowania kasacyjnego.**

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Jacek Grela

Dariusz Pawłyszcz

UZASADNIENIE

Powodowy współwłaściciel nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej jako współwłasność małżeńska wniósł o uzgodnienie stanu prawnego tej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym przez ujawnienie siebie jako

jedynego właściciela. Wyrokiem z 4 marca 2020 r., II C 3686/178, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli oddalił powództwo, a Sąd drugiej instancji zaskarżonym wyrokiem oddalił apelację powoda.

Sąd odwoławczy, w ślad za Sądem pierwszej instancji, ustalił, że między małżonkami (stronami procesu) obowiązywał ustrój rozdzielności majątkowej. Powód 5 maja 1993 roku nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w imieniu własnym, lecz w umowie sprzedaży zaznaczył, że nabywa to prawo do majątku wspólnego małżeńskiego. Sąd wieczystoksięgowy na wniosek powoda ujawnił w księdze wieczystej obydwie strony procesu jako współużytkowników wieczystych na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Powód w roku 1994 i 1999 nabył jeszcze dwie inne nieruchomości, nieobjęte niniejszą sprawą lokale mieszkalne, w imieniu własnym do majątku wspólnego.

Na wspólny wniosek obojgą małżonków decyzją z 2 czerwca 2000 roku Urząd Dzielnicy [...] Gminy Warszawa-Centrum orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego stronom niniejszego procesu w prawo własności nieruchomości. Decyzja nie określała rodzaju przekształcanego współużytkowania wieczystego (łącznie czy w częściach ułamkowych) oraz rodzaju nadanego decyzją prawa własności. W oparciu o decyzję sąd wieczystoksięgowy wpisał do księgi wieczystej obojgę małżonków jak współwłaścicieli na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

Sąd Okręgowy uznał, że powód jest zobowiązany nie tylko udowodnić niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym, lecz konieczne jest udowodnienie stanu prawnego, którego ujawnienia żąda pozwem (z powołaniem się na wyrok SN z 27 stycznia 1999 r., II CKN 408/98). Sąd uznał, że w razie ustalenia rzeczywistego stanu prawnego, niezgodnego zarówno z ujawnionym w KW jak i z żądaniem pozwu, sąd nie może orzec wbrew żądaniu pozwu (z powołaniem się na uchwałę składu 7 sędziów SN z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09).

Sąd drugiej instancji uznał, że składając w akcie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oświadczenie o nabyciu tego prawa do majątku wspólnego małżeńskiego powód wyraził wolę nabycia także na rzecz żony. W tej sytuacji albo

nadal nie minął termin do potwierdzenia umowy przez pozwaną żonę kupującego (art. 103 k.c.), albo pozwana potwierdziła umowę składając wniosek o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności i uzyskując decyzję przekształceniową. Sąd odwoławczy podzielił tezę powoda, że ze względu na nieistnienie między małżonkami ustroju wspólności ustawowej od jej zniesienia w 1988 roku do rozvodu w 2008 roku nieruchomość nie może stanowić ich współwłasności małżeńskiej, lecz powód nie udowodnił, że jest jedynym właścicielem nieruchomości.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił wyrokowi Sądu odwoławczego naruszenie:

1) prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 98, 99 § 1, 103 § 1 i 56 k.c. oraz w zw. z art. 54 k.r.o. (w brzmieniu obowiązującym na dzień 5 maja 1993 r.) przez uznanie, iż kupując w dniu 5 maja 1993 r. prawo użytkowania wieczystego umowę powód działał jako rzekomy pełnomocnik pozwanej;

2) przepisów postępowania:

a) art. 382 w zw. z art. 327¹ § 1 pkt 1, 391 § 1 i 232 k.p.c. przez ustalenie, w oparciu o pełnomocnictwo ogólne pozwanej dla powoda z podpisem notarialnie poświadczonym, że „powód mógł samodzielnie podejmować czynności związane z nabyciem nieruchomości”, mimo iż pozwana nie przedłożyła tego pełnomocnictwa;

b) art. 365 § 1 oraz 386 § 6 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie powagi rzeczy osądzonej prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z 29 lipca 2016 r., wydanego w sprawie o podział majątku wspólnego, w którego uzasadnieniu Sąd stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość w żaden sposób nie mogła wejść do majątku wspólnego małżeńskiego stron ani zostać nabytą na współwłasność w częściach ułamkowych, mimo iż sądy rozpoznające sprawę uzgodnienie treści księgi wieczystej były związane motywami orzeczenia wydanego w sprawie o podział majątku w granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego istoty i zakresu.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej. Poza argumentacją wskazującą na brak naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów wskazanych w skardze jako naruszone pozwana podniosła, że uwzględnienie powództwa naruszyłoby zasady współżycia społecznego, tj. art. 56 i 65 § 5 k.c., ponieważ powód, będący radcą prawnym, świadomie wprowadził pozwaną w błąd, że nieruchomości są nabywane do majątku wspólnego (powód miał wyjaśnić pozwanej, że zniesienie wspólności wyrokiem sądu w 1988 roku nie niweczy całkowicie ustroju wspólności, a jedynie chroni małżonków przed długami drugiego małżonka).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zasadny jest zarzut naruszenia art. 103 § 1 k.c. Przepis ten stosuje się w przypadku dokonania czynności prawnej w cudzym imieniu bez ważnego pełnomocnictwa. Nabywając prawo użytkowania wieczystego powód działał tylko we własnym imieniu i zgodnie z dominującą wówczas praktyką zawarł w akcie notarialnym oświadczenie o nabyciu do majątku wspólnego. Ze względu na ustrój rozdzielności majątkowej oświadczenie to było bezskuteczne. Umowa sprzedaży nie wymagała potwierdzenia przez pozwaną i była ważna z wyjątkiem oświadczenia o nabyciu do majątku wspólnego. Użytkowanie wieczyste nabył wyłącznie powód, nawet jeśli środki na cenę pochodziły także od pozwanej.

Jednak mimo tego naruszenia zaskarżony wyrok odpowiada prawu, ponieważ obecnie już nie istnieje prawo użytkowania wieczystego nabyte umową. Decyzja z 2 czerwca 2000 roku, wydana na podstawie art. 6 ustawy z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, jest decyzją konstytutywną. Na jej mocy prawo użytkowania wieczystego ujawnione w księdze wieczystej uległo przekształceniu w prawo własności. Okoliczność, że wpis w KW był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, nie pozbawia decyzji mocy prawnej.

Zasada związania sądu decyzją administracyjną w postępowaniu cywilnym nie została jednoznacznie wyrażona w prawie. Z art. 179 § 1 pkt 3 i § 2 k.p.c. wynika, że sąd cywilny nie może zastępować organu administracji publicznej i samodzielnie rozstrzygnąć przesłankowo o kwestiach prawnych należących do właściwości organów administracyjnych (zob. uchwałę Sądu Najwyższego 7 sędziów

z 9 października 2007 r., III CZP 46/07). Ponadto zasada ta wynika z natury decyzji administracyjnych, które mają skutki zbliżone do postanowień w postępowaniu nieprocesowym. Postanowienia te wiążą wszystkich zainteresowanych, nawet jeżeli nie zostali oni zawiadomieni o postępowaniu. Uchylenie skutków związania postanowieniem wydanym bez wiedzy zainteresowanego może nastąpić tylko przez uchylenie tego postanowienia na skutek wznowienia postępowania (art. 524 § 2 k.p.c.). Decyzja administracyjna także wiąże wszystkich zainteresowanych, nawet jeżeli nie wiedzieli o postępowaniu, i tak samo przysługuje im prawo do żądania wznowienia postępowania (art. 145 § 1 pkt 4 w zw. z art. 28 k.p.a.). Decyzja przekształceniowa wiąże niezależnie od prawidłowości wpisu w KW stanowiącego jej podstawę i bez wyeliminowania tej decyzji nie można pozbawić pozwanej prawa własności nadanego tą decyzją.

Do zmiany wpisu w księdze zakładającego nieistniejącą wspólność małżeńską wystarczy wniosek którejkolwiek ze stron o zmianę tego wpisu na współwłasność w częściach ułamkowych po 1/2 w oparciu o wyrok rozwodowy. Natomiast do skutecznego wpisania powoda jako jedyne go właściciela, bez zgody pozwanej, konieczne jest powództwo o uzgodnienie treści KW możliwe dopiero po stwierdzeniu nieważności decyzji przekształceniowej. Ewentualna niemożność stwierdzenia nieważności decyzji, czy to z powodu upływu terminu czy z powodu braku rażącego naruszenia prawa (art. 156 k.p.a.), nie musi oznaczać, że w księdze wieczystej został utrwalony stan prawny niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Nawet zakładając prawidłowy wpis w KW prawa użytkowania wieczystego jako przysługującego tylko powodowi strony miały możliwość zmiany tego prawa na przysługujące małżonkom w dowolnych częściach lub nawet mogły ponownie ustanowić wspólność ustawową lub umowną (np. ograniczoną do tej jednej nieruchomości). Wprawdzie czynności te wymagają formy aktu notarialnego, lecz decyzje administracyjne i orzeczenia sądowe także w wielu innych sytuacjach prowadzą do skutku wymagającego poza postępowaniem formy aktu notarialnego. Występując wspólnie o przekształcenie we własność prawa użytkowania wieczystego, ujawnionego w KW jako wchodzące w skład majątku wspólnego, małżonkowie wykazali wolę wspólnego objęcia prawa własności. Wola ta była

nieskuteczna co do rodzaju wspólności, co jednak po rozwodzie przestało być istotne. Ponadto prawo nie przewiduje bezwzględnego roszczenia o usunięcie skutków prawnych każdego orzeczenia lub decyzji sprzecznych z prawem. Ograniczenie terminu do wznowienia postępowania, zarówno sądowego jaki i administracyjnego, oraz podstaw wznowienia wskazuje wolę ustawodawcy ważenia zasady trwałości skutków prawnych prawomocnych orzeczeń i decyzji oraz zasady ich zgodności z prawem materialnym. Także art. 156 k.p.a. ograniczając możliwość stwierdzenia nieważności decyzji wskazuje, że zasada zgodności decyzji z prawem nie jest wartością najwyższą.

Wbrew uzasadnieniu zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji nie ustalił w oparciu o pełnomocnictwo ogólne, że „powód mógł samodzielnie podejmować czynności związane z nabyciem nieruchomości”. Sąd wskazał jedynie, że taki był cel tego pełnomocnictwa. Sąd ten jednoznacznie i zgodnie z art. 99 § 1 k.c. uznał, że pełnomocnictwo to nie miało znaczenia przy nabyciu użytkowania wieczystego (ponadto nawet nie zostało okazane notariuszowi).

Zarzucając naruszenie powagi rzeczy osądzonej postanowienia wydanego w sprawie o podział majątku wspólnego skarżący błędnie zarzucił naruszenie art. 365 k.p.c. zamiast art. 366 k.p.c. Sam skarżący zasadnie podniósł, że „powaga rzeczy osądzonej rozciąga się na motywy orzeczenia w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego istoty i zakresu”. Do pominięcia w podziale majątku wspólnego nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego procesu wystarczy stwierdzenie, że została ona nabyta po zniesieniu wspólności w 1988 roku. Dlatego nie wiąże zawarta w uzasadnieniu orzeczenia w przedmiocie podziału teza, że umowa z 5 maja 1993 roku nie mogła mieć skutku nabycia prawa użytkowania wieczystego ani do majątku wspólnego małżeńskiego ani na wspólność tego prawa w częściach ułamkowych. Ponadto, jak wyżej wskazano, kwestia uprawnionego z prawa użytkowania wieczystego straciła znaczenie z chwilą przekształcenia tego prawa w prawo własności nadane decyzją administracyjną obydwójgu małżonkom.

Na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną, gdyż zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, mimo częściowo błędnego uzasadnienia.

Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Najwyższy przyznał pozwanej zwrot kosztów zastępstwa w postępowaniu kasacyjnym określonych zgodnie z § 2 pkt 7, § 5 pkt 8 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (do wniesienia odpowiedzi na skargę kasacyjną należy odpowiednio stosować przepis o sporządzeniu opinii o braku podstaw do wniesienia skargi).

[SOP]

[ms]