

Sygn. akt III CSK 360/17

POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa „A...” sp. z o.o. w K.

przeciwko Z.K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 maja 2018 r.,

na skutek skargi kasacyjnej Prokuratora Generalnego Rzeczypospolitej Polskiej

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 8 lutego 2017 r., sygn. akt II Ca [...] /16,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli 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 (art. 398⁹ § 1 k.p.c.). Obowiązkiem skarżącego jest sformułowanie i uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania w nawiązaniu do tych przesłanek (art. 398⁴ § 2 k.p.c.), gdyż tylko wówczas może być osiągnięty cel wymagań przewidzianych w art. 398⁴ § 2 k.p.c. Rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego w kwestii przyjęcia bądź odmowy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania wynika z oceny, czy okoliczności powołane przez skarżącego odpowiadają tym, o których jest mowa w art. 398⁹ § 1 k.p.c.

Prokurator Generalny, który w niniejszej sprawie zaskarżył wyrok Sądu II instancji, jako przesłankę jej przyjęcia do rozpoznania wskazał oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.), mającą wynikać z naruszenia przez Sąd II instancji „art. 328 § 2 k.p.c. przez zaniechanie oceny ważności czynności prawnej w postaci notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 25 lipca 2008 r.”, a także „art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jednolity tekst Dz.U. z 2017 r., poz. 1007) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sprawie”, polegające na „uzgodnieniu treści księgi wieczystej w oparciu o bezskuteczną umowę sprzedaży nieruchomości oraz na uznaniu, że występuje niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wnikająca z przeniesienia własności tej nieruchomości, bez dokonania weryfikacji skuteczności umowy przenoszącej własność tej nieruchomości”. Prokurator Generalny stwierdził na koniec, że „przez wydanie zaskarżonego wyroku naruszono podstawową zasadę porządku prawnego polegającą na ochronie własności oraz prawa do sprawiedliwego wyroku.”

Oczywista zasadność skargi kasacyjnej w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. wiąże się z ewidentną i widoczną już na pierwszy rzut oka wadliwością zaskarżonego orzeczenia, której stwierdzenie nie wymaga prowadzenia bardziej

złożonych rozumowań. W postanowieniu z 6 listopada 2012 r., III SK 16/12 (nieopubl.), Sąd Najwyższy wyjaśnił ponadto, że przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie jest oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia.

Zaskarżony wyrok z całą pewnością nie jest dotknięty wadliwością o takich cechach, jak opisane wyżej. Nie sposób przyjąć, że Sąd II instancji nie objął badaniem problemu ważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 25 lipca 2008 r., na podstawie której powód uzyskał do tej nieruchomości tytuł prawny. Sąd II instancji zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu I instancji odnoszące się do przedmiotu umowy sprzedaży, jej stron oraz formy, w jakiej została zawarta. Skoro w materiale dowodowym brak było danych wskazujących na taką wadliwość czynności, która by prowadziła do jej nieważności, to nie poczynił na ten temat ustaleń dających podstawę do sformułowania tezy o nieważności umowy. Charakterystyczne zresztą, że skarżący nie wskazał na przepis, w świetle którego umowę z dnia 25 lipca 2008 r. należałoby kwalifikować jako nieważną, a w skardze kasacyjnej umowę tę zamiennie określa mianem nieważnej albo bezskutecznej.

Z wyводу skarżącego zdaje się wynikać, że skoro uczestnik miał nabyć własność nieruchomości będącej przedmiotem sporu z dniem 1 stycznia 1985 r. (o czym orzeczono dopiero postanowieniem z dnia 28 marca 2013 r.), to powód dnia 25 lipca 2008 r. kupił nieruchomość od osoby nieuprawnionej (niebędącej właścicielem). Tymczasem z ustaleń faktycznych (przytoczonych przez Sąd II instancji na s. 2 uzasadnienia w pierwszym akapicie, ale także przez skarżącego na s. 7 skargi kasacyjnej) wynika, że sprzedająca nabyła nieruchomość będącą przedmiotem sporu na podstawie postanowienia sądu z dnia 21 czerwca 1995 r. wydanego w sprawie o dział spadku po jej rodzicach. To prawomocne orzeczenie sądu – powodujące konstytutywne skutki i ujawnione w księdze wieczystej dnia 10 kwietnia 1996 r., w związku z tym, że wpisani w niej byli spadkodawcy, od których M.K. wywodziła swoje prawa – tworzyło na jej rzecz tytuł prawny do nieruchomości, na który powoływała się w umowie sprzedaży.

W świetle okoliczności ustalonych w sprawie argument skarżącego, jakoby wydany wyrok naruszał art. 21 w zw. z art. 64 ust. 1 Konstytucji przez pozbawienie uczestnika prawa własności nieruchomości nie jest wcale oczywisty. Poprzednicy prawni uczestnika mieli nabyć nieruchomość, której dotyczy postępowanie umową z 1962 r. zawartą bez zachowania formy aktu notarialnego, chociaż już wówczas obowiązujące prawo zastrzegało tę formę w obrocie nieruchomościami jako obowiązującą *ad solemnitatem*. Umowa z 1962 r. nie mogła zatem doprowadzić do przeniesienia własności nieruchomości na poprzedników uczestnika. Własność tę uczestnik miał nabyć na skutek wykonywania samoistnego posiadania nieruchomości przez odpowiednio długi czas. Wypada zauważyć, że w świetle powołanych przepisów konstytucyjnych to przepisy o zasiedzeniu są uznawane za mające wyjątkowy charakter odstępstwo od nienaruszalności prawa własności (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK ZU 1999, nr 4, poz. 57 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 129).

Osoba, która wykonuje samoistne posiadanie nieruchomości i dąży do nabycia prawa do niej przez zasiedzenie musi liczyć się nie tylko z tym, że w każdym momencie może zostać pozbawiona władania nieruchomością wykonywanego bez tytułu prawnego, ale także z tym, że sytuacja faktyczna, w jakiej się znajduje nie podlega ujawnieniu w księgach wieczystych, a ustalony w ustawie o księgach wieczystych i hipotece system domniemań przemawia na korzyść wpisanego w nich właściciela nieruchomości i osób, które z nim dokonują czynności. Oznacza to, że posiadacz samoistny, na rzecz którego miało powstać prawo własności nieruchomości wskutek upływu terminu zasiedzenia powinien niezwłocznie zabiegać o potwierdzenie tego nabycia i ujawnienie przysługującego mu prawa w księgach wieczystych (por. uchwałę składu siedmiu sędziów z 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30). W niniejszej sprawie uczestnik wniósł o wydanie takiego orzeczenia w dniu 23 grudnia 2009 r., a zatem po wydaniu konstytucyjnego i do dziś niewzruszonego postanowienia o dziale spadku po wpisanych do księgi wieczystej właścicielach nieruchomości (dnia 21 czerwca 1995 r.), które to postanowienie zostało ujawnione w księdze wieczystej (dnia 10 kwietnia 1996 r.) oraz po zawarciu przez powoda z osobą

wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel na podstawie postanowienia o dziale spadku umowy sprzedaży nieruchomości (dnia 28 maja 2008 r.), której skutki zostały wpisane do księgi wieczystej.

Trzeba wreszcie zauważyć, że do wszczęcia postępowania w niniejszej sprawie doszło ze względu na ujawnienie postanowienia z dnia 28 marca 2013 r., stwierdzającego nabycie przez uczestnika własności tej nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której dotyczy postępowanie. Postanowienie stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie ma charakter deklaratorywny. Oznacza to, że wprowadzić może być wydane wiele lat po tym, jak nastąpił stwierdzany nim skutek, ale nie oznacza, że tak wydane postanowienie obrazuje stan prawny nieruchomości istniejący w dacie jego wydania. Ten stan prawny może być bowiem kształtowany przez rozmaite zdarzenia, które miały miejsce między datą oznaczoną w postanowieniu jako data nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, a datą wydania postanowienia, czy datą, w której miałyby dojść do ujawnienia go w księdze wieczystej. W księgach wieczystych ujawniany powinien być aktualny stan prawny, nie zaś stan prawny z przeszłości. Nie każde orzeczenie sądu deklaratoryjnie stwierdzające jakieś zdarzenia z przeszłości dotyczące nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta może być w tej księdze ujawnione (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11, OSNC 2013, nr 1, poz. 8).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398⁹ § 1 k.p.c., orzeczono jak w postanowieniu. Ze względu na art. 106 k.p.c., Sąd Najwyższy nie przyznał powodowi kosztów postępowania kasacyjnego, mimo wniosku zgłoszonego w odpowiedzi na skargę kasacyjną.

aj

a.ł.