



Sygn. akt II CSK 141/05

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 lutego 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Maria Grzelka (przewodniczący)  
SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)  
SSA Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa J. B.

przeciwko B. B. i A. S.

o ustalenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 lutego 2006 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 6 kwietnia 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym przez powoda J. B. wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2005 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 4 czerwca 2004 r., którym to wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo. W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

Powód J. B. i pozwana B. B. od 1979 r. pozostawali w związku małżeńskim. Zamieszkiwali w domu rodziców pozwanej w S. przy ulicy O. 41. W 1982 r. zmarł teść powoda – T. I., a 21 sierpnia 1999 r. zmarła teściowa powoda – J. I. Postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 30 marca 2000 r. stwierdzono, że spadek po J. I. nabyła w całości jej córka - pozwana B. B.

W dniu 16 września 2002 roku pozwana B. B. i pozwany A. S. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży opisanej powyżej nieruchomości. W umowie tej B. B. zobowiązała się do dnia 27 września 2002 r. wydać nieruchomość A. S. Pozwana w dniu 26 września 2002 r. opuściła przedmiotową nieruchomość zabierając wyposażenie mieszkania. W dniu 28 września 2002 r. pozwany A. S. zażądał od powoda opuszczenia domu.

Powód, pozywając B. B. i A. S., wystąpił o uznanie za nieważną wspomnianej umowy sprzedaży, na podstawie której nastąpiło przejście własności nieruchomości przy ul. O. 41 w S., na pozwanego A. S. W innym postępowaniu powód domaga się natomiast zmiany postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po J. I.

Rozpoznający sprawę Sąd I instancji powództwo oddalił. W apelacji powód zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego w zakresie mającym wpływ na treść wydanego orzeczenia tj. art. 217 § 2 k.p.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na oddaleniu wniosków dowodowych powoda i art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie oraz prawa materialnego tj. art. 189 k.p.c. i art. 5 k.c.

Sąd II instancji apelację oddalił. Przyjmując za własne, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, ustalenia poczynione przez Sąd I instancji, Sąd Apelacyjny doszedł do następujących konkluzji.

Sąd Okręgowy nie naruszył art. 217 § 2 k.p.c., a prawidłowo prowadzone postępowanie dowodowe zmierzało do wyjaśnienia okoliczności mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Także zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. nie zasługiwał, zdaniem Sądu Apelacyjnego, na uwzględnienie.. Zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 punkt 1 - 4 k.p.c. określa się zazwyczaj, jako zawieszenie z przyczyny prejudycjalności, a więc ze względu na znaczenie wyniku innego postępowania sądowego lub administracyjnego dla rozstrzygnięcia sprawy rozpoznawanej przez sąd. W ocenie Sądu II instancji, żeby sprawa miała charakter prejudycjalny nie może jeszcze istnieć prawomocne orzeczenie, które wiąże sąd w rozpoznawanej sprawie (art. 365 § 1 k.p.c.). Jeżeli natomiast, tak jak w rozpoznawanej sprawie, taki prawomocne orzeczenie stwierdzające prawa do spadku po matce pozwanej istnieje, zatem nie jest już dopuszczalne zawieszenie postępowania. Za trafnością tej tezy przemawia również regulacja zawarta w art. 180 § 1 pkt 4 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem podjęcie zawieszzonego postępowania musi z urzędu nastąpić, gdy tylko uprawomocni się orzeczenie prejudycjalne. Sąd Apelacyjny podkreślił również, że powód będący w toku całego postępowania przed Sądem I instancji reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie złożył wniosku o zawieszenie postępowania z powodu wystąpienia na podstawie art. 679 k.p.c. do sądu spadku o zmianę postanowienia w przedmiocie nabycia spadku po J. I.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód nie wykazał, że był właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości w S. przy ulicy O. 41, jest co najwyżej jej posiadaczem. Zgodnie natomiast z art. 189 k.p.c. posiadanie nieruchomości w żaden sposób nie może uzasadniać interesu prawnego posiadacza w żądaniu ustalenia nieważności umowy obejmującej rozporządzenie tą nieruchomością przez właściciela na rzecz osoby trzeciej. Ponadto należy podkreślić, że przy hipotetycznym założeniu, że powód posiadał udział we współwłasności wspomnianej nieruchomości, którego wielkości w toku całego postępowania nigdy nie określił, podstawę prawną ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości w zakresie obejmującym udział powoda stanowiłoby nieposiadanie przez pozwaną uprawnienia do rozporządzenia tym udziałem. Jeśliby zatem doszło do ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 16 września

2002 r., to wyrok o takiej treści pozwalałby przywrócić w księdze wieczystej wpis pozwanej B. B. jako właścicielki nieruchomości, natomiast nie byłby on podstawą do wpisania powoda jako współwłaściciela nieruchomości. Należy wskazać również, iż powód nie ma interesu prawnego w żądanym ustaleniu ze względu na możliwość wytoczenia dalej idącego powództwa, tj. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 189 k.p.c., polegającą na przyjęciu, że powód nie ma interesu prawnego w dochodzeniu uznania za nieważną umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. O. 41, zawartej między pozwanymi w dniu 16 września 2002 mimo, iż powód wystąpił do Sądu Rejonowego z wnioskiem o zmianę postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku po J. I., na mocy którego pozwana B. B. stała się jedyną właścicielką spornej nieruchomości.

Ponadto skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie: naruszenie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. przez niezawieszenie z urzędu postępowania w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po J. I., zawisłej w Sądzie Rejonowym w S. oraz dokonanie błędnej interpretacji art. 365 § 1 k.p.c. przez uznanie, że wobec istnienia prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku nie jest dopuszczalne zawieszenie niniejszego postępowania, mimo postępowania toczącego się na skutek wniosku złożonego przez powoda w trybie art. 679 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie zasługują na uwzględnienie, podniesione w skardze kasacyjnej, zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Ustawodawca w przepisie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. wyraźnie podkreśla, że sąd może zawiesić postępowanie. Nawet więc jeżeli rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy zależy od rozstrzygnięcia jakie zapaść może w innej sprawie, sąd powinien ocenić, czy należy zawiesić postępowanie. O tym, że ustawodawca trafnie pozostawił ocenę takiej sytuacji sądowi, a nie nakazał mu zawsze zawieszać postępowanie świadczy sytuacja z jaką mamy do

czynienia w rozpoznawanej sprawie. Z jednej strony, w związku z postępowaniem o zmianę postanowienia o stwierdzenie praw do spadku po J. I., można twierdzić tak jak to czyni powód, że rozstrzygnięcie w rozpoznawanej sprawie zależy od wyniku tego postępowania. Zakładając bowiem, że nastąpi zmiana wspomnianego postanowienia i powód uzyska potwierdzenie tego, iż w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości przez pozwanych był jej współwłaścicielem, to w takiej sytuacji jego powództwo byłoby zasadne. Jako współwłaściciel, który nie brał udziału we wspomnianej umowie miałby on bowiem interes prawny w ustaleniu, że umowa ta była nieważna. Powód jednak nawet nie wnosił o zawieszenie postępowania w rozpoznawanej sprawie. Aktualnie więc obowiązuje prawomocne postanowienie o stwierdzenie praw do spadku, z którego wynika że właścicielem sprzedanej nieruchomości był żona powoda. Nie budzi wobec tego zastrzeżeń stanowisko Sądu Apelacyjnego, który powołując się na art. 365 § 1 k.p.c., doszedł do takiego samego wniosku. Do chwili gdy postanowienie to nie ulegnie zmianie orzekający w sprawie sąd jest nim związany. Powództwo w sprawie uznania umowy sprzedaży wspomnianej nieruchomości za nieważną jest więc co najmniej przedwczesne.

To, że sąd nie zawiesił postępowania w rozpoznawanej sprawie jest tym bardziej uzasadnione, zważywszy że uzasadnienie wniosku powoda o zmianę postanowienia o stwierdzenie praw do spadku nie rokuje zbyt dużych szans na jego uwzględnienie. Powoływanie się na testament ustny, po przeszło trzech latach od śmierci teściowej powoda będzie zapewne niezmiernie trudne dowodowo i z dużym prawdopodobieństwem można uznać, iż powód nie uzyska korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia.

Jeżeli przyjąć, że orzekające w sprawie sądy są związane postanowieniem o stwierdzenie praw do spadku, z którego wynika, iż właścicielem całej sprzedanej nieruchomości była żona powoda, to w sposób oczywisty brak po jego stronie interesu prawnego, do żądania uznania umowy sprzedaży z dnia 16 września 2002 r. za nieważną. Umowa ta, w świetle obowiązującego prawa został bowiem zawarta przez właściciela sprzedawanej nieruchomości. Powód, jest zaś tylko jej posiadaczem i z tego tytułu nie przysługują mu skuteczne uprawnienia, które mogłyby ograniczyć prawa właściciela do rozporządzania nieruchomością. Jeszcze

raz powtórzyć więc należy, że do czasu gdy nie przedstawi on prawomocnego postanowienia o stwierdzenie prawa do spadku po swojej teściowej, z którego będzie wynikało, że jest współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży z dnia 16 września 2002 r. powództwo, o uznanie wspomnianej umowy za nieważną, nie może być uwzględnione.

Mając na uwadze, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się nieuzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., orzekł jak w sentencji.