



Sygn. akt II CSK 712/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 listopada 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa J. W. i in.,

przeciwko G. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 19 listopada 2014 r.,

skargi kasacyjnej powodów [...]

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 1 czerwca 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów [...] na rzecz  
pozwanej G. S. kwotę 2 712 (dwa tysiące siedemset dwanaście) zł  
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

### **UZASADNIENIE**

W sprawie z powództwa [...] o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, Sąd Rejonowy w T. wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. uwzględniając

powództwo uzgodnił dział drugi księgi wieczystej nr KW [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w T., o powierzchni 0,0755 ha oznaczonej jako działka nr 2163, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowego właściciela w osobie pozwanej wpisał pozwaną jako współwłaścicielkę do 1/2 części, a powodów jako współwłaścicieli do pozostałej części, w ułamkach szczegółowo wskazanych w sentencji wyroku. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana została wpisana jako wyłączny właściciel nieruchomości na skutek nabycia nieruchomości umową darowizny zawartą w dniu 28 września 2010 r. z rodzicami, D. i J. małż M. Oni zaś nieruchomość tę kupili od C. T. w dniu 28 kwietnia 1986 r. Wówczas też dla nieruchomości tej, oznaczonej jako działka nr 2163 o powierzchni 0,0755 ha, została założona księga wieczysta i małż. M. zostali wpisani w dziale drugim jak właściciele nieruchomości, mimo że C. T. legitymowała się tytułem prawnym w postaci aktu własności ziemi wskazującym, że jest jedynie współwłaścicielką nieruchomości. Sąd ustalił też, że status współwłaściciela drugiej połowy w chwili wydawania aktu własności ziemi ograny administracji publicznej przypisywały J. Ł., on bowiem figurował w tym charakterze m.in. w rejestrze gruntów. Z powołaniem się na oświadczenia zawarte w akcie notarialnym z dnia 13 lutego 1922 r. Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość ta stanowiła w przeszłości własność S. P., a po jego śmierci nieruchomość tę odziedziczyły jego dzieci: R., S., J. Ł. i M. B. Spadkobiercy ci dokonali działu w ten sposób, że zachodnią część nieruchomości z częścią domu otrzymała M. B., a część wschodnią – S. P. Część zachodnia to część, na którą akt własności ziemi otrzymała C. T. Natomiast co do części zachodniej, Sąd ustalił, że S. P. był ojcem Ł. zamężnej P.P. Ł. P. i jej mąż M., zmarły 7 maja 1957 r., mieli dzieci: R., K. i B. O. W dniu 6 września 1968 r., w Chicago, Ł. P. i jej dzieci zawarli z J. Ł. i jego żoną H. Ł. umowę sprzedaży. Umowa została zawarta w formie pisemnej, oznaczona jako akt notarialny spisany przed notariuszem publicznym (public notary) i wynikało z niej, że Ł. P. i M. P. są właścicielami m.in. dwóch parcel wraz z budynkiem mieszkalnym położonych w T. przy P. 26 - i tę nieruchomość, a także inne wymienione w tym dokumencie, Ł. P. i jej dzieci sprzedają za 650 dolarów amerykańskich małż. Ł. Dokument ten został opatrzony klauzulą legalizacyjną konsula polskiego w Chicago stwierdzającą m.in. zgodność dokumentu z prawem

miejsca wystawienia. Małż. Ł. zgłosili nabycie nieruchomości w Urzędzie Miasta i Gminy i od tego momentu występowali w charakterze właścicieli. Umowa ta stała się podstawą ujawnienia w księdze wieczystej jednej ze spadkobierczyń małż. Ł. jako właściciela nieruchomości również objętej tą umową. Powodowi są następcami prawnymi małżonków Ł.; swoje następstwo prawne po nich wykazali właściwymi dokumentami. W ocenie Sądu Rejonowego pozwana nie nabyła własności całej nieruchomości, ponieważ jej poprzednicy prawni takiego prawa od będącej tylko współwłaścicielką nieruchomości C. T. uzyskać nie mogli. Prawa pozwanej obejmują więc udział w nieruchomości, 1/2 część. Współwłaścicielem w pozostałej części byli małż. Ł., którzy aktem notarialnym z dnia 6 września 1968 r. nabyli prawa do tej nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił też, że posiadanie nieruchomości odpowiadało udziałom w nieruchomości to jest C. T. posiadała jedynie część nieruchomości i budynku, a części wspólne budynku były wykorzystywane wspólnie.

Na skutek apelacji pozwanej od tego wyroku Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił. Sąd ten zwrócił uwagę na wadliwość ustaleń faktycznych i ocen prawnych. Wskazał, że w materiale dowodowym brak jest dowodu pozwalającego na uznanie Ł. i M. małż. P. za współwłaścicieli nieruchomości. Z aktu notarialnego z dnia 19 listopada 1924 r. wynikało jedynie, że S. P. i jego żona sprzedali córce i przyszłemu zięciowi grunty rolne, tytuł taki nie wynika również z aktu notarialnego z dnia 13 lutego 1922 r. Umowa zawarta w Chicago również nie wskazuje tytułu prawnego sprzedawcy, ani ich poprzedników prawnych. Oznacza to, że powodowie nie wykazali prawa własności przysługującego małż. P. Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na wadliwą ocenę umowy zawartej w Chicago, dokonaną przez Sąd Rejonowy. Wskazał na brak podstaw do potraktowania tej umowy jako zawartej w wymaganej przepisami prawa polskiego formie aktu notarialnego. Umowa w takiej formie może być zawarta wyłącznie przed notariuszem polskim powołanym do pełnienia urzędu zgodnie z obowiązującymi w Polsce w tej materii przepisami. Uwzględniając jednak obowiązujący w dacie zawarcia tej umowy art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 1965 r., nr 46, poz.290 ze zm.) przyjęć należało, że umowa ta pod względem formalnoprawnym jest zgodna z prawem miejsca dokonania czynności i posiada moc dowodową na terytorium Polski. W

zakresie skutków materialno-prawnych umowa ta podlegała jednak prawu polskiemu (art. 24 § 2 prawa prywatnego międzynarodowego) i w tym aspekcie Sąd stwierdził, że była to czynność prawna, która nie wywołała żadnych skutków prawnych. W umowie nie dokonano właściwej identyfikacji stron umowy, brak było dowodu, że zbywcy są spadkobiercami M. P., brak było dowodu ich własności.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego powodowi zarzucili naruszenie art. 1 i 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że akt notarialny sporządzony w Chicago w dniu 6 września 1968 r. jest czynnością bezskuteczną podczas gdy na podstawie tego aktu Sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisu własności w innej księdze wieczystej. Nadto skarżący zarzucili naruszenie art. 10 powołanej ustawy przez wadliwe przyjęcie, że jako powodowie nie mają legitymacji czynnej w sprawie.

Zarzucając powyższe skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm., dalej jako u.ks.w.h.) nie został przez skarżących szerzej uzasadniony i jest niezrozumiały w kontekście przytoczonego wyżej ich stanowiska kwestionującego pogląd Sądu o materialno-prawnej bezskuteczności czynności z dnia 6 września 1968 r. Art. 1 powołanej ustawy formułuje zasadniczy cel i główną funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości i nie ma żadnego związku z materialnoprawną skutecznością czy też bezskutecznością czynności prawnej i podstawami wpisów dokonywanych w księgach wieczystych. Powołany przez skarżących art. 31 ustawy dotyczy co prawda podstaw wpisu wskazując w § 1, że wpis w księdze może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu - i w tym zakresie przepis ten dotyczy postępowania wieczystoksięgowego, a zatem nie pozostaje w związku z niniejszym procesem.

W związku z niniejszym procesem nie pozostaje wbrew pozorom też § 2 tego artykułu. Przepis co prawda stanowi, że wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami, ale zauważyć należy, że zarówno w paragrafie pierwszym jaki drugim art. 31 chodzi o czynności podejmowane przez sąd wieczystoksięgowy a nie sąd procesowy, rozstrzygający sprawę na podstawie art. 10 u.ks.w.h.

Nie doszło również do naruszenia art. 10 u.ks.w.h. Jeżeli Sąd ustalił, że powodowie nie wykazali, iż są współwłaścicielami spornej nieruchomości, stanowisko Sądu o braku ich legitymacji czynnej w procesie mającym za podstawę powołany przepis, nie może być poczytane za nieprawidłowe. Sąd wskazał, że dowody zebrane w sprawie uzasadniały najwyżej ustalenie, że po stronie powodów istniało posiadanie części spornej nieruchomości. Stąd też trafne było stanowisko tego Sądu, że posiadacz w procesie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie ma legitymacji czynnej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC z 2006 r., nr 10, poz. 160).

Dodać można, że skarżący błędnie dowodzą, że umowa zawarta w dniu 6 września 1968 r. przeniosła własność i powinna stanowić podstawę wpisu ich prawa w księdze wieczystej tym bardziej, że w innej sprawie (wieczystoksięgowej) za taką skuteczną podstawę wpisu została przez sąd uznana.

Argument odwołujący się do decyzji sądu podjętej w innej sprawie jest bezprzedmiotowy. W obowiązującym systemie prawnym sąd nie opiera się na precedensach, ale w zasadzie, każdorazowo, w sprawie prowadzonej w postępowaniu rozpoznawczym dokonuje ustalenia faktów i ich oceny prawnej; związanie zaś sądu prawomocnym orzeczeniem wydanym w innej sprawie reguluje art. 365 k.p.c. O żadnym związaniu w rozumieniu powołanego przepisu w sytuacji wskazanej przez skarżących mówić nie można.

Podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że czynność dokonana w dniu 6 września 1968 r. w zakresie formy pozostawała w zgodzie z prawem miejsca jej

dokonania, przy czym prawidłowo Sąd Okręgowy wykluczył możliwość przypisania jej formy aktu notarialnego. W tym zakresie argumentacja prawna Sądu Okręgowego nie nasuwa żadnych zastrzeżeń. Prawidłowe jest też stanowisko Sądu Okręgowego w pozostałej części to jest, że w zakresie skuteczności materialnoprawnej czynność podlegała prawu polskiemu (art. 24 § 2 pr. pryw. m. z roku 1965), a więc przepisom regulującym obrót nieruchomościami. Dla skutecznego przeniesienia prawa własności nieruchomości na nabywcę zbywca musi legitymować się tytułem własności, zgodnie bowiem z przytoczoną przez Sąd Rejonowy zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw niż sam ma. Jeżeli zbywcy nie byli współwłaścicielami spornej nieruchomości, umowa z 6 września 1968 r. nie kreowała na rzecz poprzedników prawnych powodów żadnego prawa. Tak samo należy ocenić sytuację, w której w procesie nie przedstawiono dowodów, że zbywcom przysługiwało prawo własności do zbywanej nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że takiego dowodu własności w sprawie nie przedstawiono. Podzielić wreszcie należało stanowisko Sądu Okręgowego o wadliwości czynności z dnia 6 września 1968 r. w zakresie identyfikacji stron umowy i braku wykazania następstwa prawnego po M. P.

Nie znajdując żadnych podstaw do uwzględnienia skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461).