

Wyrok z dnia 5 grudnia 2002 r., III CKN 943/99

Małżonek nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy nabycia przez osobę trzecią od współmałżonka własności nieruchomości, jeżeli na jej podstawie osoba trzecia została wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości. W takiej sytuacji małżonek może zwalczać wpis własności w drodze powództwa o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Bronisław Czech

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Anieli B. przeciwko Janinie G. i Władysławowi B. przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej Marianny W. o ustalenie nieważności umowy, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 5 grudnia 2002 r. na rozprawie kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 10 czerwca 1999 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie (...)

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że powódka Aniela B. i pozwany Władysław B. zawarli związek małżeński w dniu 4 lipca 1981 r. Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 1986 r. zniesiona została między nimi ustawowa wspólność majątkowa małżeńska ze skutkiem od dnia 1 września 1985 r. Przed wszczęciem niniejszej sprawy, co miało miejsce dnia 9 marca 1996 r., toczyło się postępowanie o podział majątku wspólnego Anieli i Władysława małżonków B. Postanowieniem wstępnym z dnia 28 stycznia 1994 r. Sąd Rejonowy w Chełmie ustalił, że nieruchomość składająca się z działki nr 735 wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków. Uchylając to postanowienie orzeczeniem z dnia 27 stycznia 1995 r., Sąd

Wojewódzki wskazał, że zgromadzony materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż działka nr 735 należy do majątku wspólnego małżonków. Po wydaniu tego orzeczenia pozwany zawarł kwestionowaną w niniejszej sprawie umowę sprzedaży działki nr 735. Postępowanie w sprawie o podział majątku wspólnego zostało zawieszono postanowieniem z dnia 13 grudnia 1995 r. na wniosek pełnomocnika powódki, który oświadczył, że zamierza wnieść pozew o „unieważnienie aktu notarialnego” sprzedaży działki. Dnia 9 stycznia 1996 r. pozwana Janina G. sprzedała sporną nieruchomość Mariannie W.

Sąd Wojewódzki w Lublinie wyrokiem z dnia 28 marca 1997 r. ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr 735 zawarta w dniu 25 sierpnia 1995 r. pomiędzy Władysławem B. a Janiną G., jego siostrą, jest bezskuteczna w stosunku do powódki Anieli B. w zakresie obejmującym wynoszący 1/2 udział Władysława B. we współwłasności nieruchomości o tyle, o ile narusza uprawnienia Anieli B. w postępowaniu o podział majątku wspólnego, oraz nieważna w zakresie obejmującym wynoszący 1/2 udział Anieli B. we współwłasności nieruchomości. Podstawę prawną ustalenia nieważności umowy sprzedaży w zakresie obejmującym udział Anieli B. stanowiło nieposiadanie przez Władysława B. uprawnienia do rozporządzenia tym udziałem, a podstawę prawną ustalenia bezskuteczności umowy sprzedaży w zakresie obejmującym udział Anieli B. był art. 1036 k.c. w związku z art. 46 k.r.o.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji Janiny G. zmienił wyrok Sądu Wojewódzkiego i powództwo oddalił.

Według Sądu Apelacyjnego, powódka nie miała interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 25 sierpnia 1995 r. przez Władysława B. z Janiną G., mogła bowiem wytoczyć dalej idące powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Apelacyjny zaznaczył ponadto, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, że w sprawie, w której powód żąda ustalenia nieważności czynności prawnej, sąd nie może orzec o bezskuteczności czynności prawnej, jak też wskazał, iż o bezskuteczności czynności prawnej na podstawie art. 1036 k.c. rozstrzyga się w postępowaniu o podział majątku wspólnego. Zwrócił również uwagę, że przekazanie sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym do toczącego się już postępowania o podział majątku wspólnego może nastąpić tylko wtedy, gdy w obu sprawach występują te same osoby.

W skardze kasacyjnej powódka powołała się na naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h.") oraz art. 189 i 321 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Występująca w toku postępowania o podział majątku wspólnego kontrowersja między pozwanym a powódką co do tego, czy nieruchomości składająca się z działki nr 735 weszła do majątku wspólnego, stanowiła, rzecz jasna, spór o jej przynależność do tego majątku w rozumieniu art. 685 w związku z art. 567 § 3 k.p.c. Spór ten powinien być zatem rozstrzygnięty w toku postępowania działowego (art. 618 § 2 i § 3 w związku z art. 567 § 3 i art. 688 k.p.c.). Powyższej oceny nie uchyla fakt istnienia dla wymienionej nieruchomości księgi wieczystej i wpisania w niej jako właściciela jedynie pozwanego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1981 r., I CZ 101/81, OSNC 1982, nr 11-12, poz. 172, z dnia 19 grudnia 1986 r., III CZP 92/86, OSNC 1988, nr 1, poz. 9 i z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 175/92, OSNC 1993, nr 6, poz. 111). Niedopuszczalne więc byłoby prowadzenie dla rozstrzygnięcia sporu powódki z pozwanym oddzielnego postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które ma na względzie art. 10 u.k.w.h.

Sytuacja uległa jednak zmianie z chwilą wpisania do księgi wieczystej – w miejsce Władysława B. – Janiny G. Rozstrzygnięcie w postępowaniu o podział majątku wspólnego sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić – jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny – tylko wtedy, gdy krąg osób występujących jako strony sporu pokrywa się z kręgiem uczestników postępowania o podział (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1981 r., I CZ 101/81 i z dnia 17 grudnia 1998 r., I CKN 934/97, nie publ.). Dla uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej zawierającej wpis Janiny G. nieodzowne zatem było wytoczenie przez Anielę B. wskazanego w art. 10 u.k.w.h. powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Nie można się zgodzić z twierdzeniami skargi kasacyjnej, że taki sam cel pozwalało osiągnąć wytoczenie powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.), gdyż jakkolwiek powództwo o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości

ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest – jak się niemal powszechnie przyjmuje – szczególną postacią powództwa ustalającego, to stąd jednak jeszcze nie wynika taki wniosek, jaki został sformułowany w skardze kasacyjnej. Jest tak z następujących powodów.

Jeżeliby doszło do ustalenia nieważności lub bezskuteczności umowy sprzedaży zawartej w dniu 25 sierpnia 1995 r. przez pozwanego Władysława B. z pozwaną Janiną G., to wyrok o takiej treści pozwalałby tylko przywrócić w księdze wieczystej wpis Władysława B. jako właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2002 r., IV CKN 1425/00, nie publ.). Nadal więc, zgodnie z art. 3 u.k.w.h., jedynie on powinien być uważany za właściciela spornej nieruchomości. Mimo, że wyrok o wspomnianej treści wymagałby ustalenia, że sporna nieruchomość z chwilą jej nabycia przez Władysława B. weszła do majątku wspólnego, samo to ustalenie nie mogłoby zatem znaleźć wyrazu w treści wpisu dokonanego na podstawie tego wyroku. Tymczasem celem powódki jest nie tylko wykazanie, że Janina G. nie nabyła własności spornej nieruchomości, ale i tego, że własność tej nieruchomości jest prawem wspólnym powódki i pozwanego.

Księga wieczysta – po uzgodnieniu jej treści – powinna wyrażać stan prawny istniejący w chwili wydania wyroku orzekającego o uzgodnieniu. W konsekwencji, w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinny uczestniczyć wszystkie osoby wpisane w dziale drugim księgi wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNC 1991, nr 1, poz. 12), a z akt sprawy wynika, że przed wytoczeniem rozpoznawanej sprawy doszło do kolejnego wpisu w dziale drugim księgi wieczystej spornej nieruchomości – w miejsce Janiny G. ujawniono, nie będącą stroną w niniejszym procesie, Mariannę W.

Powyższe uwagi dowodzą zasadności poglądu Sądu Apelacyjnego o nieposiadaniu przez powódkę interesu prawnego w żądanym ustaleniu ze względu na możliwość wytoczenia dalej idącego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jeżeli ma się toczyć oddzielne postępowanie zmierzające do wykazania nie znajdującego wyrazu w treści księgi wieczystej prawa powódki do nieruchomości, to powinien to być proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tym samym nie ma podstaw do uznania za trafne twierdzeń skarżącej o naruszeniu przez Sąd Apelacyjny art. 189 k.p.c. i art. 10 u.k.w.h.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² k.p.c. orzekł, jak w sentencji.