

## Wyrok z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 1409/00

**W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361) na pozwanym nabywcy, którego nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, spoczywa ciężar dowodu, że własność nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej na rzecz jednego z małżonków, nabytej w czasie trwania wspólności ustawowej, stanowi majątek odrębny tego małżonka.**

*Sędzia SN Helena Ciepła (przewodniczący)*

*Sędzia SN Bronisław Czech (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Marek Sychowicz*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Janiny G. działającej przez opiekuna Tadeusza S. przeciwko Bogusławowi G. i Robertowi B. o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 26 marca 2003 r. na rozprawie kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 maja 2000 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Rodzice powódki – Antoni G. i Władysława G. zawarli małżeństwo dnia 22 kwietnia 1934 r. i pozostawali w nim aż do śmierci (żona Władysława zmarła dnia 5 maja 1988 r., mąż Antoni – dnia 6 sierpnia 1990 r.). Umów majątkowych małżeńskich nie zawierali.

Krótko po drugiej wojnie światowej Antoni G. kupił działkę budowlaną przy ul. Wyłom w Poznaniu i tylko on został wpisany w księdze wieczystej, jako jej właściciel. Na działce tej małżonkowie G. wybudowali dom i zamieszkali w nim. W

związku z planowanym powstaniem osiedla mieszkaniowego na terenie do którego należała ul. W., Antoni G. – na zasadach i w trybie przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości – aktem notarialnym z dnia 11 maja 1970 r. sprzedał Skarbowi Państwa nieruchomość przy ul. W. za 374 115,65 zł (ówczesnych). Następnie Antoni G. aktem notarialnym z dnia 21 maja 1970 r. kupił za 60 000 zł od Andrzeja Stanisława J. udział w wysokości 1/2 w nieruchomości zabudowanej w P. przy ul. K. nr 10, pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu. W akcie tym kupujący oświadczył, że udział w nieruchomości nabywa z majątku odrębnego. Skarb Państwa nie skorzystał z prawa pierwokupu i w następstwie tego aktem notarialnym z dnia 9 września 1970 r. Antoni G. nabył wymieniony udział we współwłasności, oświadczając w tym akcie, że przedmiot umowy nabywa z majątku odrębnego. W dniu 12 stycznia 1971 r. Antoni i Władysława małżonkowie G. zaciągnęli w PKO kredyt na budowę domu przy ul. K., wspólnie budowali go i zamieszkali w nim. Aktem notarialnym z dnia 4 stycznia 1972 r. Antoni G. i Andrzej Stanisław J. znieśli współwłasność nieruchomości przy ul. K. w ten sposób, że Antoni G. stał się wyłącznym właścicielem działki nr 67/1 i on wpisany został w księdze wieczystej jako właściciel.

Pozwany Bogusław G., legitymując się testamentem Antoniego G., ustanawiającym go wyłącznym spadkobiercą, zawarł z pozwanym Robertem B. w dniu 13 stycznia 1994 r. w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przy ul. K. nr 10A, o powierzchni 393 m<sup>2</sup>, opisaney w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Poznaniu nr (...), za cenę 500 000 000 zł, w terminie do końca kwietnia 1994 r., po uzyskaniu stwierdzenia nabycia spadku po Antonim G. Sąd Rejonowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 23 czerwca 1994 r., stwierdził, że spadek po Antonim G., zmarłym dnia 6 sierpnia 1990 r., nabył w całości Bogusław G. na podstawie testamentu. Pozwany Bogusław G. odmówił wykonania umowy przedwstępnej i w związku z tym na skutek powództwa Roberta B., Sąd Wojewódzki w Poznaniu wyrokiem z dnia 7 września 1995 r., zobowiązał Bogusława G. do złożenie oświadczenia woli przeniesienia własności nieruchomości stosownie do wymienionej umowy przedwstępnej, przy równoczesnym określeniu szczegółów dotyczących ceny. W toku tego procesu Robert B. dowiedział się, że spadkobiercy po Władysławie G. zgłaszają roszczenia do tej nieruchomości. Na podstawie wymienionego wyroku oraz – zawartej w związku z nim – umowy z dnia 2 listopada 1995 r. przenoszącej własność, pozwany

Robert B. wpisany został dnia 26 lutego 1996 r. w księdze wieczystej nr (...), jako właściciel przedmiotowej nieruchomości. Wcześniej jednak – na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po Władysławie G. „zabezpieczającego roszczenie Ireny S.” – w księdze wieczystej wpisane zostało 13 maja 1995 r. ostrzeżenie o toczącym się tym postępowaniu. Później ostrzeżenie to zostało wykreślone na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 24 listopada 1997 r.

Spadek po Władysławie G. nabyli na podstawie ustawy: mąż Antoni G., córka Janina G., córka Irena S. i syn Mirosław G. (zmarł dnia 10 sierpnia 1991 r.) – każdy po 1/4 części (postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 13 stycznia 1999 r.). Z kolei spadek po Mirosławie G. nabyli po 1/3 części: Teresa G., Ewa G. i Izabela R. (sprawa Sądu Rejonowego w Poznaniu z 1991 r.).

Powyższe okoliczności są w sprawie niesporne.

Powódka Janina G., po sprecyzowaniu powództwa, żądała usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w przedmiotowej księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie jako współwłaścicieli: Roberta B. w 15/24 częściach, Janiny G. w 3/24 częściach, Ireny S. w 3/24 częściach, Teresy G. w 1/24 części, Ewy G. w 1/24 części i Izabeli R. w 1/24 części.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 22 listopada 1999 r. oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny, wyrokiem zaskarżonym kasacją oddalił apelację powódki.

Podstawą rozstrzygnięcia, przy wzięciu pod uwagę niespornych okoliczności przytoczonych wyżej, stały się dla Sądu Apelacyjnego następujące ustalenia i oceny prawne.

W wymienionych umowach zawartych przez Antoniego G. jako kupujący występuje on sam i oświadczył w nich, że nabycie następuje do majątku odrębnego. Wpisanie Antoniego G. jako właściciela do księgi wieczystej, a następnie jego spadkobiercy Bogusława G. oraz dalej pozwanego Roberta B. miało swoją podstawę prawną. Powódka, chcąc wykazać niezgodność wpisu Antoniego G. jako właściciela z rzeczywistym stanem prawnym (tj. nabyciem nieruchomości do wspólności majątkowej małżeńskiej obu małżonków G.), powinna była wykazać (art. 6 k.c.), że oświadczenie Antoniego G. o nabyciu własności przedmiotowej nieruchomości (początkowo udziału w niej) do jego majątku odrębnego i ze środków pochodzących z tego majątku, było niezgodne z prawdą, czego powódka nie

uczyniła. Zdaniem Sądu Apelacyjnego „jeżeli wpis dokonany wyłącznie na Antoniego G. ma być uznany za sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym, że nabyta nieruchomością wbrew oświadczeniu i woli nabywcy (...) jest objęta ustawową wspólnością majątkową, wymaga udowodnienia w procesie, wytoczonym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej: u.k.w.h.). Prawo nie przewiduje domniemania posiadania i dysponowania przez małżonków pozostających w ustawowej wspólności majątkowej – wyłącznie środków należących do ich majątku wspólnego, ani też nie ogranicza woli małżonków co do nabycia składnika majątkowego do ich majątku wspólnego albo majątku odrębnego jednego z nich. Ciężar dowodu (art. 6 k.c.), że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, wobec konieczności obalenia w tym procesie domniemania, wynikającego z art. 3 u.k.w.h., co do wpisu Antoniego G., a następnie Bogusława G. (...) i w konsekwencji pozwanego (Roberta B.) – w zakresie zakwestionowanym w pozwie – spoczywa na powodzie. Odmienne rozumowanie powódki, mianowicie, że pozwany w niniejszym procesie winien dowieść posiadania przez Antoniego G. środków z jego majątku odrębnego na zakup przedmiotowej nieruchomości, jest chybione. Dowodzenie bowiem tej okoliczności przez pozwanego prowadziłoby w istocie do wykazania prawa (potwierdzenia), które objęte jest domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy).”

Powódka w kasacji zarzuciła naruszenie prawa materialnego – art. 32 § 1 k.r.o. w związku z art. 33 pkt. 3 k.r.o. „przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie”, a także (w uzasadnieniu kasacji) – art. 6 k.c. przez jego błędną wykładnię oraz naruszenie art. 231 i 232 k.p.c. przez ich niezastosowanie.

Przytaczając wymienione podstawy kasacyjne, powódka wniosła o uchylenie wyroków Sądów obu instancji i przekazanie sprawy „Sądowi drugiej instancji” do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Pozwany Bogusław G. wniósł o uwzględnienie kasacji.

Pozwany Robert B. wniósł o oddalenie kasacji i zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Jest w sprawie niesporne, że pierwotnie przedmiotową nieruchomością kupił Antoni G. w czasie trwania jego małżeństwa i wspólności ustawowej z Władysławą G. On też został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel. Powódka twierdzi, że

nabycie to nastąpiło z funduszy stanowiących dorobek i z tej przyczyny żąda uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uwzględniającym również następstwo prawne zarówno po Antonim G., jak i jego żonie Władysławie. W związku z tym powstają cztery zagadnienia, których dotyczą przytoczone podstawy kasacyjne: rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do pozwanego Roberta B., przynależności do majątku dorobkowego lub odrębnych przedmiotów nabytych przez jednego z małżonków (Antoniego G.) w czasie trwania wspólności ustawowej, domniemania związanego z wpisem do księgi wieczystej małżonka (Antoniego G.) jako właściciela nabytej nieruchomości oraz rozkładu – w takiej sytuacji – ciężaru dowodu przy powództwie z art. 10 u.k.w.h.

2. Powódka zarzuciła jedynie naruszenie prawa materialnego. W związku z tym Sąd Najwyższy związany jest ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku (art. 393<sup>11</sup> § 3 k.p.c., zob. również wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 112 i z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128).

3. Najpierw trzeba rozważyć, czy pozwanego Roberta B. chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że umowę przedwstępną kupna przedmiotowej nieruchomości zawarł ten pozwany z Bogusławem G. w dniu 13 stycznia 1994 r. Następnie, na podstawie wyroku zobowiązującego Bogusława G. do przeniesienia własności, Robert B. zawarł w formie aktu notarialnego w dniu 2 listopada 1995 r. umowę przenoszącą własność, na podstawie której dnia 26 lutego 1996 r. wpisany został w księdze wieczystej jako właściciel. W dniach zawarcia obu wymienionych umów w księdze wieczystej wpisany był Antoni G. jako właściciel przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta została także odnotowana w akcie notarialnym z dnia 2 listopada 1995 r. Wynika z tego, że Robert B., zawierając z Bogusławem G. wymienione umowy wiedział, że ten ostatni nie jest wpisany jako właściciel przedmiotowej nieruchomości. Jest to równoznaczne ze złą wiarą Roberta B. w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h., co w konsekwencji wyłącza jego ochronę z tytułu rękojmi wiary publicznej księgi wieczystej. Okoliczność, że w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności (2 listopad 1995 r.) był już złożony wniosek Bogusława G. o wpisanie go jako właściciela (na podstawie stwierdzenia nabycia spadku po Antonim G. ) nie ma w

tej kwestii znaczenia, albowiem decydujący jest stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej (art. 5 u.k.w.h.). W tej sytuacji wymagają rozważenia pozostałe zagadnienia wymienione w ustępie 1.

4. W kodeksie rodzinnym i opiekuńczym, przyjmującym jako zasadę reżym ustawowej wspólności majątkowej, można skonstruować domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.), oparte na życiowym prawdopodobieństwie, według którego (domniemania) określone rzeczy z transakcji dokonanej tylko przez jedno z małżonków, zostały nabyte z majątku dorobkowego w interesie i na rzecz ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Natomiast nabycie rzeczy z majątku odrębnego małżonka musi wynikać wyraźnie nie tylko z oświadczenia tego małżonka, ale przede wszystkim – z całokształtu okoliczności istotnych prawnie z punktu widzenia przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 1985 r., III CRN 119/85, OSPiKA 1986, nr 9-10, poz. 185; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1997 r., I CKU 130/97, "Prokuratura i Prawo" 1998, nr 2, poz. 34, uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1984 r., III CRN 270/84, OSNC 1985, nr 9, poz. 134, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92, OSNC 1993, nr 6, poz. 110 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r., II CKN 408/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 136). O zaliczeniu przedmiotów majątkowych do dorobku decydujący jest przede wszystkim czas ich nabycia: dorobkiem są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub jednego z nich (art. 32 § 1 k.r.o.). Jedynie w ściśle i wyczerpująco wymienionych przez k.r.o. wypadkach, nabyte w czasie trwania ustroju wspólności ustawowej przedmiot majątkowy, nie zwiększa zasobów dorobku, lecz staje się z mocy art. 33 k.r.o. przedmiotem majątku odrębnego. Artykuł 32 k.r.o. wyraża zasadę ogólną, a art. 33 pkt 2-10 k.r.o. – wyjątki od tej zasady. Z art. 33 k.r.o. wynika, że dorobkiem są przedmioty majątkowe nabyte zarówno ze środków pochodzących z majątku wspólnego, jak i ze środków pochodzących z majątku odrębnego każdego z małżonków. Wyjątek stanowi surogacja przewidziana w art. 33 pkt 3 k.r.o.

Jeżeli idzie o surogację, to w postępowaniu dowodowym najpierw musi zostać ustalone, że zostały spełnione jej warunki i dopiero na tej podstawie staje się możliwe stwierdzenie, że przedmiot nabyty (w niniejszej sprawie nieruchomość) zastąpił poprzedni składnik majątku odrębnego. Strona, która twierdzi, że nastąpiła

surogacja, obowiązana jest wykazać konkretnie środki finansowe z których nastąpiło nabycie przedmiotu majątkowego.

5. Z przytoczonych okoliczności niespornych wynika, że w księdze wieczystej właścicielem przedmiotowej działki wpisany został Antoni G.. Z mocy art. 3 § 1 u.k.w.h. istnieje domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to może być obalone przez wytoczenie powództwa z art. 10 § 1 u.k.w.h. Zdaniem powódki rzeczywisty stan prawny ma wynikać z faktu, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez Antoniego G. do majątku wspólnego Antoniego i Władysławy małżonków G. i stanowiła ich dorobek. Kwestia rozkładu ciężaru dowodu w analogicznej sytuacji omówiona została m.in. w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2001 r., II CKN 1194/00 (nie publ.) i wywody tam zawarte podziela Sąd Najwyższy rozpoznający kasację w sprawie niniejszej.

6. Zagadnienie na kim – w razie sporu między stronami stosunku cywilnoprawnego – spoczywa obowiązek udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jest zaliczane tradycyjnie do problematyki prawa materialnego. Ogólną regułą stwarza tu art. 6 k.c. („ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne”) i jako podstawowy przepis w tym przedmiocie, stosowany w postępowaniu sądowym, pozostaje w ścisłym związku i tłumaczony jest w powiązaniu z przepisami kodeksu postępowania cywilnego, normującymi reguły dowodzenia. W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Tzw. fakty negatywne mogą być dowodzone za pomocą dowodów faktów pozytywnych przeciwnych, których istnienie wyłącza twierdzoną okoliczność negatywną. W związku z tym w doktrynie przyjmuje się następujące reguły: a/ faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe) powinien w zasadzie dowieść powód; dowodzi on również fakty uzasadniające jego odpowiedź na zarzuty pozwanego; pozwany dowodzi fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda; b/ faktów tamujących oraz niweczących powinien dowieść przeciwnik tej strony, która występuje z roszczeniem, czyli z zasady – pozwany.

7. Mając na uwadze powyższe zasady oraz niesporny w sprawie stan faktyczny należy przyjąć, że a/ Janina G., wytaczając powództwo z art. 10 u.k.w.h.,

powinna była wykazać, że przedmiotowa nieruchomość nabyta została przez Antoniego G. w czasie trwania jego wspólności ustawowej z żoną Władysławą G., b/ pozwany Robert B. powinien udowodnić – jeżeli w ogóle tak twierdzi, bo stan akt jest w tej kwestii niejasny – że Antoni G. kupił wymienioną nieruchomość ze środków finansowych pochodzących z jego majątku odrębnego, wymienionego w art. 33 pkt. 1 i 2 k.r.o.; trzeba w tym miejscu zauważyć, że pozwany Bogusław G. uznał powództwo, c/ powódka, kwestionując twierdzenie pozwanego Roberta B., mogła wykazywać (ale nie ciążył na niej taki obowiązek), że Antoni G. kupił nieruchomość z funduszy stanowiących dorobek (okoliczności negatywnej, że nieruchomość nie została zakupiona z majątku odrębnego wymienionego w art. 33 pkt. 1, 2 i 3 k.r.o. – z istoty swojej – nie można wykazać).

Jest w sprawie niesporne, że przedmiotową nieruchomość kupił Antoni G. w czasie trwania jego małżeństwa i wspólności ustawowej z Władysławą G., zatem wymaganie wymienione wyżej w punkcie a/ zostało spełnione, bez potrzeby udowadniania go przez powódkę. Prowadzi to do obalenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego – naruszającego art. 6 k.c. oraz art. 231 i 232 k.p.c. – na powódce nie ciążył obowiązek udowodnienia, że Antoni G. kupił przedmiotową nieruchomość ze środków finansowych majątku wspólnego.

Skoro podstawy kasacji okazały się usprawiedliwione, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 393<sup>-19</sup> k.p.c.).