



Sygn. akt III CK 92/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa J. C.

przeciwko K. C., małoletnim: D. C. i S. C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 października 2005 r., kasacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 9 listopada 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 listopada 2004 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powoda J. C. od wyroku Sądu Rejonowego w K. z dnia 16 marca 2004 r., w którym to wyroku Sąd Rejonowy oddalił powództwo J. C. przeciwko K. C. oraz małoletnim S. C. i D. C., działających przez matkę E. C. W sprawie tej ustalono co następuje.

Powód J. C. domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie, w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr (...)

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K., wpisu z dnia 15 stycznia 1993 r. K. C. jako współwłaściciela nieruchomości w 1/3 części i wpisanie w jego miejsce powoda J. C.. Sąd Rejonowy oddalając powództwo stwierdził, że podstawa wpisu pozwanego K. C. jako współwłaściciela nieruchomości w 1/3 części, a mianowicie umowa darowizny z dnia 25 marca 1992 r., kwestionowana w pozwie, nie jest już aktualna gdyż pozwany ten jest co prawda wpisany jako współwłaściciel w 1/3 części, ale na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 marca 1994 r., Pozostałe pozwane zostały wpisane zaś jako współwłaścicielki wspomnianej nieruchomości po 1/3 na podstawie umowy darowizny z dnia 3 października 1996 r., zawartej pomiędzy pozwanym K. C. a jego córkami małoletnią D. i S. C.

Sąd Rejonowy podkreślił ponadto, iż zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., sąd rozpoznaje sprawę w ramach podstawy faktycznej pozwu, zatem rozstrzygnięcie w sprawie I C (...) Sądu Okręgowego w K., uznające za bezskuteczną umowę darowizny z dnia 3 października 1996 r. tylko w stosunku do wierzycielki pozwanego – J. M., jest bez znaczenia dla rozpatrywanej sprawy.

Rozpatrujący sprawę na skutek apelacji powoda Sąd Okręgowy w K. stwierdził, iż zarzucane w apelacji naruszenie art. 196 k.c. oraz art. 224 k.p.c. nie mogą odnieść skutku. Żądanie pozwu nawiązywało do konkretnej podstawy wpisu pozwanego K. C. jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości w 1/3 części, a mianowicie umowy darowizny poczynionej na jego rzecz przez powoda w dniu 25 marca 1992 r. Podobnie jak orzekający wcześniej w sprawie Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy zauważył, iż w chwili rozstrzygania sporu, podstawą ujawnienia K. C. jako współwłaściciela nieruchomości w 1/3 części była umowa sprzedaży udziału we własności nieruchomości z dnia 17 marca 1994 r., zawarta między pozwanym a jego bratem W. C., która nie jest w pozwie kwestionowana. Podobnie kwestionowana nie była przez powoda umowa darowizny z dnia 3 października 1996 r., która była podstawą wpisu po 1/3 części pozostałych pozwanych ,córek K. C.: S. i D.

W kasacji od wyroku Sądu Okręgowego powód podniósł zarzut naruszenia prawa materialnego – przepisu art. 196 kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię. Zdaniem skarżącego Sąd II instancji nie zauważył, że współwłasność ma jednolity i niepodzielny charakter i przyjął, iż ułamkowy udział we współwłasności ma charakter materialny. W konsekwencji Sąd ten uznał, że przy rozporządzaniu przez pozwanego częścią udziału, wskazanie przez niego w kolejnej czynności rozporządzającej podstawy nabycia tego udziału, wywołuje skutki prawne w postaci związania kolejnego nabycia

udziału z czynnością prawną, mocą której zbywca nabył przedmiotowy udział. Ponadto skarżący zarzucił naruszenie przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 124 poz. 1361) poprzez uznanie, iż pomimo, że w Księdze wieczystej ujawniony jest na rzecz pozwanego wpis prawa własności nieruchomości w 1/3 części, a więc ujawnione są prawa, które objęte były nieważną umową darowizny, zawartą pomiędzy stronami niniejszego sporu, nie można żądać usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym widniejącym w Księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym albowiem według Sądu Okręgowego musi istnieć tożsamość podstawy nabycia przedmiotowego udziału.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W kasacji trafnie skarżący podkreśla, że na tle prawa polskiego brak podstaw dla traktowania udziału we współwłasności jako odrębnego prawa. Nawet więc jeżeli pozwany K. C. nabył udziały w nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), na podstawie różnych zdarzeń prawnych, to jest on właścicielem nieruchomości, a nie uprawnionym z trzech udziałów we współwłasności tej nieruchomości. Jeżeli jednak powód, kwestionuje nabycie przez pozwanego udziału wielkości 1/3 we współwłasności, to oczywiście musi skutecznie podważyć, zdarzenie prawne, które było podstawą prawną nabycia takiego udziału. Powód wskazuje w pozwie, że umowa darowizny jaką zawarł on z pozwanym w dniu 25 marca 1992 r. jest nieważna, gdyż była to czynność pozorna, jako że strony tego samego dnia zawarły nieformalną umowę sprzedaży tej samej nieruchomości. Wprawdzie strony tej umowy (powód i pozwany oraz pozostałe pozwane), przyznają, że umowa ta była pozorną darowizną, ale dziwnym zbiegiem okoliczności przypomniały to sobie dopiero w roku 2003, po uprawomocnieniu się wyroku uznającego za bezskuteczną w stosunku do pozwanego K. C. dokonanej przez niego darowizny na rzecz małoletnich córek. W tej sytuacji należałoby rzeczywiście dokładnie zbadać, czy umowa ta była pozorna, czy też dopiero w kilkanaście lat po jej zawarciu, strony mają interes aby oświadczyć, że złożyły oświadczenie dla pozorów. Słusznie jednak orzekające w sprawie Sądy uznały, że przy tak określonym żądaniu jak to ma miejsce w pozwie, ustalenia co do ważności umowy darowizny nie mają znaczenia. Powód domaga się bowiem wykreślenia z księgi wieczystej wpisu pozwanego K. C. jako współwłaściciela w 1/3 przedmiotowej nieruchomości. Pozwany zaś jest wpisany w księdze wieczystej jako współwłaściciel w 1/3 nieruchomości, który to udział nabył od swojego brata W. C. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 marca 1994 r. Ważność wspomnianej umowy sprzedaży nie była

nigdy kwestionowana i nie podważa jej także powód. W tej sytuacji żądanie wykreślenia z księgi wieczystej wpisu, który, co jest bezsporne był prawidłowy, nie zasługuje na uwzględnienie. Dopóki więc powód nie podważy wpisu na podstawie, którego pozwany K. C. nabył 1/3 udziału we współwłasności, nie może żądać usunięcia sprzeczności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym a treścią księgi wieczystej. Powództwo z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie może bowiem służyć jako środek do wykreślenia z księgi wieczystej wpisu, który został dokonany na podstawie ważnej czynności prawnej.

Jeżeli natomiast powód wykaże, że to jemu skutecznie przysługuje udział w 1/3 własności tej nieruchomości, to musi doprowadzić do wykreślenia wpisu pozwanego do księgi wieczystej, który nastąpił na podstawie umowy darowizny z dnia 25 marca 1992 r. Może to oznaczać konieczność zbadania, czy umowa darowizny 2/3 udziałów we własności nieruchomości zawarta pomiędzy pozwanym a jego córkami w dniu 3 października 2003 r., jest ważna. Aby sąd mógł zbadać wszystkie te okoliczności musiałby wykroczyć poza podstawę faktyczną powództwa, gdyż powód żądał jedynie wykreślenia wpisu dokonanego na podstawie ważnej umowy sprzedaży z 17 marca 1992 r.

Mając powyższe względy na uwadze Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.