



Sygn. akt I CK 364/05

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Z. W., L. M. i T. C.

przeciwko A. S. i in.,

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 25 stycznia 2006 r.,

kasacji powódki Z. W. oraz kasacji powodów L. M. i T.

C. od wyroku Sądu Okręgowego w R.

z dnia 25 stycznia 2005 r.,

oddala kasacje.

Uzasadnienie

Powodowie wnosili o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł., z rzeczywistym stanem prawnym przez dokonanie w dziale drugim tej księgi, w miejsce dotychczasowych wpisów dotyczących pozwanych, wpisu powodów jako współwłaścicieli nieruchomości po 1001/16800 części każdego z nich oraz wpisu pozwanych w częściach, w jakich wykażą swoją własność.

Podstawę żądania stanowiło twierdzenie, że powodowie, którzy błędnie wpisani byli w powyższej księdze jako współwłaściciele w 59/4800 częściach każdy, zamiast po 1619/22400 części, sprzedali aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 1991 r. małżonkom Z. nie całe swoje udziały, a jedynie tę ich część, która była ujawniona w księdze wieczystej, wobec czego pozostają współwłaścicielami nie sprzedanej części udziałów.

Wyrokiem z dnia 6 sierpnia 2004 r. Sąd Rejonowy w Ł. uzgodnił treść wskazanej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wykreślenia z działu II tej księgi pozwanej A. S. jako współwłaścicielki w 23/532 częściach i wpisanie powodów jako współwłaścicieli w udziałach po 23/1593 części w miejsce A. S. oraz po 10/2240 części w miejsce pozostałych udziałów ich poprzedników prawnych H. C. i J. C., zaś w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Sąd ten ustalił, że współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości, dla której prowadzona jest powyższa księga wieczysta, byli między innymi rodzice powodów H. i J. C. łącznie w 4830/22400 częściach i udział ten odziedziczyli powodowie po 1/3, stając się współwłaścicielami nieruchomości po 1610/22400 części każdy z nich. Jednakże w księdze wieczystej, na wniosek powodów z dnia 28 sierpnia 1990 r., dokonano wpisu ich prawa współwłasności po 59/4800 części każdego, zamiast po 1610/22400 części.

Umową notarialną z dnia 16 kwietnia 1991 r. powodowie zbyli małżonkom U. i A. Z. posiadane przez siebie udziały po 59/4800 części każdy i wnieśli o wpisanie nabywców jako współwłaścicieli nieruchomości, w swoje miejsce.

Małżonkowie U. i A. Z. umową notarialną z dnia 28 stycznia 1997 r. zbyli ze swoich udziałów we współwłasności nieruchomości udziały po 30/532 na rzecz pozwanych Z. M. i W. P. oraz udział 31/532 na rzecz pozwanego P. F., natomiast umową notarialną z dnia 5 listopada 2001 r. sprzedali pozwanej A. S. resztę swojego udziału w wysokości 23/532 części.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że powodowie umową z dnia 16 kwietnia 1991 r. zbyli na rzecz małżonków Z. nie całe swoje udziały w nieruchomości a jedynie część ujawnioną w księdze wieczystej, a zatem pozostali współwłaścicielami tej nieruchomości w częściach po 1001/16800, co pokrywa się z żądaniem pozwu, jednakże ich powództwo nie może być w całości uwzględnione, bowiem pozwanych nabywców Z. M., W. P. i P. F. chroni dobra wiara (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Natomiast pozwanej A. S., która nabyła swój udział już po wpisaniu w księdze wieczystej ostrzeżenia o jej niezgodności ze stanem prawnym, nie chroni powyższy przepis i dlatego nie doszło do skutecznego nabycia przez nią współwłasności nieruchomości. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo jedynie w części, oddalając je w pozostałym zakresie.

W wyniku apelacji powodów Sąd Okręgowy w R. wyrokiem z dnia 25 stycznia 2005 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał wpisanie w dziale II księgi wieczystej KW [...], iż na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 stycznia 1997 r. P. F. nabył 1313/22400 części – w miejsce dotychczas wpisanych 31/532 części, Z. M. nabył 1271/22400 części – w miejsce dotychczas wpisanych 30/532 części, W. P. nabył 1271/22400 części, a na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 listopada 2001 r. A. S. nabyła 975/22400 części - w miejsce dotychczas wpisanych 23/532 części.

Sąd Okręgowy oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, jednakże inaczej ocenił wolę stron umowy sprzedaży z dnia 16 kwietnia 1991 r. uznając, że z jej sformułowań wynika, iż powodowie sprzedali wówczas małżonkom

Z. całe swoje udziały w przedmiotowej nieruchomości wynoszące 4830/22400, niezależnie od ich wielkości ujawnionej błędnie w księdze wieczystej i wpisanej w akcie notarialnym i w wyniku tej czynności przestali być współwłaścicielami nieruchomości a w ich miejsce jej współwłasność w 4830/22400 częściach nabyli małżonkowie Z., którzy skutecznie zbyli część swoich udziałów umową z dnia 28 stycznia 1997 r. pozwanym Z. M., P. F. i W. P., a resztę umową z dnia 5 listopada 2001r. pozwanej A. S. Na skuteczność zbycia przez powodów wszystkich ich udziałów nie miały wpływu błędne wpisy w dziale II księgi wieczystej dotyczące wielkości posiadanych przez nich udziałów, podobnie jak błędy te nie miały wpływu na skuteczność nabycia wszystkich udziałów małżonków Z. przez pozwanych. Rachunkowe obliczenia zbywanych kolejnymi umowami części udziałów doprowadziły Sąd Okręgowy do ustalenia, że w miejsce powodów (a później małżonków Z.) współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości stali się pozwani: P. F. w 1313/22400 częściach, Z. M. w 1271/22400 częściach, W. P. w 1271/22400 częściach oraz A. S. w 975/22400 częściach, co uzasadniało zmianę przez Sąd drugiej instancji wyroku Sądu Rejonowego w sposób doprowadzający do zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Powodowie w kasacjach od powyższego wyroku opartych na drugiej podstawie określonej w art. 393¹ k.p.c. zarzucili naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przy ocenie umowy z dnia 16 kwietnia 1991 r. i bezpodstawne przyjęcie, że na jej podstawie powodowie zbyli udziały w nieruchomości w ułamku wyższym niż to wynika z treści umowy oraz przez naruszenie zasady wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i dokonanie jego oceny w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego a także naruszenie art. 384 k.p.c. przez orzeczenie na niekorzyść strony wnoszącej apelację, gdy strona przeciwna nie zaskarżyła wyroku.

Rozpoznając kasacje, stosownie do art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z. 2005 r., Nr.13, poz. 98), na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu i numeracji obowiązującej przed dniem wejścia w życie powyższej ustawy –

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. skarżący wskazali na nieprawidłową, ich zdaniem, ocenę przez Sąd Okręgowy dokumentu - umowy notarialnej z dnia 16 kwietnia 1991 r., poprzez dokonanie rozszerzającej wykładni oświadczenia powodów o zbyciu całych ich udziałów we współwłasności nieruchomości, wbrew treści aktu notarialnego a także pominięcie, przy ustalaniu dobrej wiary pozwanych, ich oświadczenia o przyznaniu twierdzeń pozwu. Tak uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. musi być uznany za nieskuteczny.

W rozpoznawanej sprawie Sąd nie dokonywał ustalenia treści umowy notarialnej z dnia 16 kwietnia 1991 r., bowiem treść ta była jednoznacznie określona w akcie notarialnym, który, jako dowód, nie podlegał ocenie pod względem wiarygodności lub mocy dowodowej, ani Sądu pierwszej ani drugiej instancji. Żadna ze stron nie kwestionowała treści tego dokumentu ani jego wiarygodności, nie kwestionowała też treści oświadczenia woli powodów opisanego w powyższej umowie, którą Sądy obu instancji ustaliły jednakowo i zgodnie z brzmieniem dokumentu, który ją potwierdzał. Przy dokonywaniu tych ustaleń Sądy obu instancji nie oceniały żadnych dowodów, bowiem nie było to konieczne, ze względu na niewątpliwą i bezsporną treść umowy opisaną w akcie notarialnym. Nie stosowały zatem przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i nie mogły go naruszyć.

W istocie rzeczy skarżącym nie chodzi o nieprawidłowo, jak twierdzą, ustaloną przez Sąd Okręgowy treść oświadczenia powodów o zbyciu udziałów, lecz o nieprawidłową wykładnię tego oświadczenia woli. Skoro bowiem twierdzą, że objęte ich świadomością i wolą było zbycie tylko takiej części udziałów, jaka wynikała z dokonanego w księdze wieczystej wpisu obrazującego stan ich własności, nie zaś wszystkich udziałów, które rzeczywiście im przysługiwały, to ocena tych twierdzeń wymagała dokonania wykładni ich oświadczenia woli, wyrażonego w umowie notarialnej z dnia 16 kwietnia 1991 r., której treść jest bezsporna.

Dokonanie wykładni woli stron umowy należy do zakresu stosowania przez Sąd prawa materialnego – art. 65 k.c., a nie prawa procesowego. Błędy i

uchybień Sąd w tym przedmiocie nie mogą być zatem skutecznie zwalczane przy pomocy zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który dotyczy sfery procesowej – ustalenia przy pomocy różnych dowodów i ich oceny treści umowy, jeśli jest sporna, a nie dokonania wykładni woli stron, na podstawie bezspornej treści umowy i innych okoliczności ustalonych w sprawie. Zasady wykładni oświadczenia woli stron określa art. 65 k.c. stanowiąc, że należy je tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Skarżący nie zarzucili naruszenia przez Sąd Okręgowy powyższego przepisu ani żadnej z zawartych w nim zasad wykładni oświadczeń woli. Nie sposób zarzucić Sądowi Okręgowemu, że sprzecznie z treścią umowy stron i obowiązującymi zasadami wykładni oświadczeń woli ocenił, iż wolą stron umowy z dnia 16 kwietnia 1991 r. było zbycie przez powodów całych posiadanych przez nich udziałów w spornej nieruchomości i wyzbycie się własności tej nieruchomości. Na taki zamiar stron umowy wskazuje bowiem nie tylko treść jej paragrafu czwartego, lecz również paragrafu siódmego, w którym strony wniosły o wpisanie w dziale drugim księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, jako jej współwłaścicieli nabywców, w miejsce powodów - zbywców.

Nieskuteczny jest także zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. przez pominięcie stanowiska procesowego pozwanych P. F., W. P. i Z. M. przy ocenie ich dobrej wiary w chwili zawierania w dniu 28 stycznia 1997 r. umowy nabycia udziałów w nieruchomości od następców prawnych powodów. Ocena dobrej lub złej wiary nabywców nieruchomości należy bowiem także do zakresu stosowania prawa materialnego – art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nie może być skutecznie zwalczana przy pomocy zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut zaś naruszenia art. 6 ukwł nie został postawiony.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 384 k.p.c. W doktrynie i orzecznictwie nie ma zgodności stanowisk co do tego, czy w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd jest związany żądaniem i wskazanym przez powoda sposobem usunięcia niezgodności, a więc, czy w takiej sprawie ma zastosowanie przepis art. 321 § 1 k.p.c.,

a w drugiej instancji przepis art. 384 k.p.c., czy też stosowanie tych przepisów jest wyłączone. Za pierwszym stanowiskiem opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2001 r. III CKN 1214/98 (OSNC 2001 r., z.11, poz.165), zaś za drugim w wyroku z dnia 6 listopada 2003 r. II CK 192/02 (M. Prawn. 2004/20/949).

Sąd Najwyższy w rozpoznawanej sprawie podziela drugie ze wskazanych stanowisk, mając na względzie rolę ksiąg wieczystych i wpisów w nich dokonywanych oraz charakter i cel procesu toczącego się na podstawie art. 10 ukwh. Wprawdzie żaden przepis prawa procesowego nie wyłącza stosowania art. 321 § 1 ani art. 384 k.p.c. w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a przepis art. 10 ukwh nie daje wprost Sądowi prawa do orzekania z urzędu, jednak bez takiego uprawnienia Sądu niemożliwa byłaby realizacja celu procesu przewidzianego w tym przepisie ani celu prowadzenia ksiąg wieczystych i dokonywania w nich wpisów. Zgodnie z art. 1 ust.1 ukwh księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, zaś zgodnie z art. 3 tej ustawy domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym a wskazana w art. 5 ukwh zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przesądza, iż treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Celem powództwa przewidzianego w art. 10 ukwh jest doprowadzenie do tego, by stan prawny ujawniony w księdze wieczystej był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości tak, by możliwa była realizacja celu księgi wieczystej określonego w art. 1 ukwh oraz zasad regulujących skutki wpisów, wskazanych w art. 3 i 5 ukwh. Jeżeli Sąd byłby w procesie takim związany treścią żądania a Sąd drugiej instancji zasadą reformationis in peius, postępowanie to mogłoby nie tylko nie doprowadzić do zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz w niektórych sytuacjach dodatkowo wprowadzać w błąd. Postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzące do potwierdzonego autorytetem wyroków Sądów dwóch instancji stanu niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym byłoby oczywistym zaprzeczeniem sensu i celu postępowania przewidzianego

w art. 10 ukwh, stanowiłoby niebezpieczną dla porządku prawnego dezinformację i naruszało wskazane wyżej zasady wynikające z wpisów ujawnionych w księgach wieczystych a nawet niweczyłoby sam cel zakładania i prowadzenia takich ksiąg. Z tych względów należy uznać, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sąd nie jest związany żądaniem pozwu i może orzekać z urzędu w celu doprowadzenia treści księgi wieczystej do stanu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości w dacie orzekania a w postępowaniu odwoławczym nie ma zastosowania określona w art. 384 k.p.c. zasada reformationis in peius.

W rozpoznawanej sprawie zarzut naruszenia art. 384 k.p.c. nie może zatem odnieść skutku. Podkreślenia przy tym wymaga, że dopiero orzeczenie Sądu drugiej instancji doprowadziło do zgodności ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym spornej nieruchomości, w zakresie przedmiotowo objętym pozwem.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² k.p.c. oddalił kasacje jako nieuzasadnione.