



Sygn. akt II CSK 229/09

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Wojciech Jan Katner

SSA Barbara Trębska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa D.W.

przeciwko Z.W. i B.R.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 listopada 2009 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego Z.W.

od wyroku Sądu Okręgowego w P.

z dnia 17 października 2008 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, D.W. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby w dziale II księgi wieczystej Kw nr [...] prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w C., w miejsce wpisu: B.R. wpisać prawo własności nieruchomości na rzecz małżonków Z.W. i D.W. po 1/2 części, na podstawie ustawowej wspólności majątkowej.

Pozwani Z.W. i B.R. wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2007 r. Sąd Rejonowy w C. powództwo oddalił, a orzeczenie swe oparł na następującej podstawie faktycznej. Powódka z pozwanym pozostając w związku małżeńskim od 23 września 1978 r., wspólnie prowadzili działalność gospodarczą, która jeszcze w 2000 r. przynosiła dochody, choć od 1998 r. relacje między małżonkami pogorszyły się. W dniu 21 kwietnia 2000 r. pozwany przeniósł nieodpłatnie na powódkę swój udział w prawie własności nieruchomości położonej w C. przy ul. B. 17, w zamian za co ustalono, że ze środków wspólnych zostanie dla niego kupiona inna nieruchomość, w której po rozwodzie zamieszka. W tym celu, w dniu 6 czerwca 2000 r. umową sporządzoną w formie aktu notarialnego, pozwany kupił od J.K. i M.K. zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę nr 297 o pow. 0,0556 ha położoną w C. przy ul. B. 36, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...] za cenę 65.000 zł, oświadczając, że nabywa ją do majątku odrębnego i ze środków pochodzących z tegoż majątku, zaś od G.D. kupił za cenę 10.000 zł niezabudowaną działkę nr 276 o pow. 0,2100 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...]. Powódka była obecna przy zawieraniu powyższych umów i nie wносиła sprzeciwu do jakichkolwiek ich postanowień. Małżeństwo powódki z pozwanym zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem z dnia 12 czerwca 2000 r., który uprawomocnił się 4 lipca 2000 r. W dniu 10 lipca 2000 r. do księgi wieczystej Kw nr [...] wpisano prawo własności działek nr 297 i 276 na rzecz Z.W.

W czerwcu 2001 r. powódka wniosła pozew o eksmisję pozwanego z nieruchomości w C. przy ul. B.17, podając, że w dniu 21 kwietnia 2000 r. małżonkowie dokonali podziału majątku w wyniku czego ona stała się wyłącznym właścicielem nieruchomości przy ul. B. 17, a pozwany kupił nieruchomość przy ul. B. 36, w której powinien zamieszkać. Na pierwszej rozprawie powódka cofnęła pozew ponieważ pozwany wyprowadził się od niej.

W dniu 25 marca 2004 r. D.W. i Z.W. zawarli porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu zaległości podatkowych, w którym pozwany – z uwagi na to, że przejął prowadzenie działalności gospodarczej – zobowiązał się do spłaty należności podatkowych powstałych w czasie wspólnie z powódką prowadzonej działalności gospodarczej. Tylko przez pewien czas wywiązywał się z umowy, a następnie zaprzestał spłaty długów w części przypadającej na powódkę. Wówczas Urząd Skarbowy do niej zwrócił się o spłatę zadłużenia. Powstanie zaległości podatkowych było wynikiem przestępczej działalności księgowej zatrudnianej przez byłych małżonków W., za co została ona skazana w procesie karnym.

W 2004 r. pozwany zamieścił ogłoszenie w lokalnej prasie o sprzedaży nieruchomości przy ul. B. 36, na które odpowiedziała pozwana B.R. Pozwany zaczął z nią utrzymywać kontakty towarzyskie. Powódka poznała ją w czerwcu 2004 r. na pogrzebie brata pozwanego, a we wrześniu 2004 r. prosiła ją o nakłonienie byłego męża do spłaty zobowiązań wobec Urzędu Skarbowego. W dniu 14 września 2004 r. powódka złożyła w Sądzie Rejonowym w C. w Wydziale Ksiąg Wieczystych wniosek o wpis do ksiąg wieczystych Kw nr [...] i [...] zastrzeżenia, iż objęte nimi nieruchomości zostały nabyte w czasie trwania małżeństwa i że nie wyraża ona zgody na ich sprzedaż do czasu wyjaśnienia sprawy zadłużenia, które zostało ujawnione po rozwodzie. W dniu 29 września 2004 r. pozwany zawarł z B.R. warunkową umowę sprzedaży działki nr 276, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu. W dniu 11 października 2004 r. pozwani zawarli umowę sprzedaży nieruchomości w postaci dwóch działek nr 297 i 276 położonych w C. przy ul. B. 36 za łączną kwotę 85.000 zł. Przed jej zawarciem pozwany przedłożył odpis wyroku rozwodowego i oświadczył, iż dokonał już z byłą żoną podziału majątku dorobkowego. Zarządzeniem z dnia 30 grudnia 2004 r. zwrócono powódce wniosek

o wpis do ksiąg wieczystych ostrzeżenia, z powodu jego nie opłacenia. Ponowny jej wniosek z dnia 14 lutego 2005 r. postanowieniem z dnia 6 czerwca 2005 r. został oddalony.

W dniu 17 października 2005 r. powódka złożyła w Sądzie Rejonowym w C. wniosek o podział majątku dorobkowego, którym objęła też sporną nieruchomość. Postępowanie to zostało zawieszono do czasu rozpoznania sprawy niniejszej. Toczy się nadto sprawa karna Z.W. oskarżonego przez Prokuraturę w C. o to, że przywłaszczył sobie cudze mienie w ten sposób, że sprzedał nieruchomość przy ul. B. 36 w C. kupioną z majątku dorobkowego, a uzyskanymi pieniędzmi rozporządził wyłącznie na swoją rzecz, wyrządzając powódce szkodę w wysokości 37.500 zł.

Sąd Rejonowy ocenił żądanie powódki z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) za niezasadne. W jego ocenie nie było rzeczą istotną ustalenie, czy przedmiotowa nieruchomość stanowiła składnik majątku wspólnego małżonków, która to kwestia winna być rozstrzygnięta w postępowaniu o podział majątku dorobkowego. Powołując się na zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych o jakiej stanowi art. 5 u.k.w.h., chroniącą tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe, Sąd ten wskazał, iż w sprawie niniejszej podstawowe znaczenie ma to, czy pozwana B.R. nabywając przedmiotową nieruchomość działała w złej wierze, a zatem czy wiedziała bądź z łatwością mogła się dowiedzieć, że treść księgi wieczystej Kw nr [...] jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, według którego prawo własności nieruchomości przysługiwało także byłej żonie pozwanego. Według oceny Sądu Rejonowego powódka okoliczności powyższej nie udowodniła. Nie sprzeciwiała się ona nabyciu nieruchomości do majątku odrębnego pozwanego, według którego wcześniej, bo w dniu 21 kwietnia 2000 r. doszło do podziału majątku wspólnego w wyniku czego otrzymał on z tego majątku kwotę na nabycie nieruchomości celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych po rozwodzie. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powódka się na to godziła. Nigdy nie zamieszkała w przedmiotowej nieruchomości, nigdy w niej nie przebywała i aż do września 2004 r. nie zgłaszała do niej żadnych roszczeń, nie występowała o podział majątku dorobkowego stojąc na stanowisku, które wyraziła w pozwie o eksmisję pozwanego, że majątkiem wspólnym podzieliła

się z pozwanym w 2000 r. Dopiero we wrześniu 2004 r. złożyła wniosek o wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej nieruchomości, a 17 października 2005 r. wystąpiła z wnioskiem o podział majątku dorobkowego. W ocenie Sądu Rejonowego okoliczność, że pozwanych łączyły towarzyskie kontakty nie świadczy o ich zażyłej znajomości i o tym, że pozwana wiedziała, iż nieruchomość stanowiła własność obojga małżonków. Skoro pozwany przedłożył jej wyrok rozwodowy sprzed czterech lat i zapewnił, że z byłą żoną dokonał podziału majątku wspólnego, to nie było podstaw, aby pozwana nie dała temu zapewnieniu wiary, tym bardziej, że to on był wyłącznym posiadaczem nieruchomości i on jedynie był ujawniony jako właściciel w księdze wieczystej. Z aktu notarialnego wynika, iż nieruchomość nabył ze środków pochodzących z majątku odrębnego. Pozwana nie miała więc żadnej informacji, by stan ujawniony w księdze wieczystej był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wniosek powódki z dnia 4 września 2004 r. o wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia, iż nie wyraża zgody na sprzedaż nieruchomości, gdyż została nabyta w czasie trwania małżeństwa, został jej zwrócony z uwagi na nieopłacenie.

Reasumując, Sąd Rejonowy uznał, iż powódka nie obaliła domniemania istnienia po stronie pozwanej R. jako nabywcy nieruchomości dobrej wiary. Sąd ten wskazał nadto, iż żądanie powódki nie mogło być uwzględnione także z uwagi na jego błędne sformułowanie, które nie prowadziło do ujawnienia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a którym sąd jest z mocy art. 321 § 1 k.p.c. związany.

Sąd Okręgowy częściowo uwzględnił apelację powódki i wyrokiem z dnia 17 października 2008 r. zmieniając zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego nakazał, aby w dziale II księgi wieczystej KW nr [...] prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w C. dla nieruchomości położonej w C. przy ul. B. 36 składającej się z działek o numerach 297 i 276, wpisać zamiast B.R. – B.R. córkę S. i M. w 1/2 części i D.W. córkę M. i T. w 1/2 części i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Zdaniem Sądu Okręgowego, odmiennym od wyrażonego przez Sąd pierwszej instancji, podstawowe znaczenie w sprawie miało ustalenie czy nieruchomość, której dotyczyło roszczenie pozwu, stanowiła składnik majątku wspólnego małżonków W. Jeżeli bowiem byłaby ona majątkiem osobistym

pozwanego, to mógłby on nią rozporządzać wedle swej woli bez zgody powódki. W zakresie tego ustalenia Sąd drugiej instancji nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego, zgodnie z którym nieruchomości należała do majątku osobistego pozwanego, gdyż została zakupiona za pieniądze, które co prawda kiedyś należały do majątku dorobkowego, ale przed zakupem nieruchomości zostały na zasadzie porozumienia między małżonkami, przekazane do majątku osobistego pozwanego, a to w ramach podziału majątku dorobkowego dokonanego w kwietniu 2000 r. Sąd Okręgowy z powołaniem się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 9 stycznia 2001 r. (II CKN 1194/00) wskazał na domniemanie faktyczne oparte na życiowym prawdopodobieństwie, według którego rzeczy w transakcji dokonanej tylko przez jednego z małżonków zostały nabyte z majątku dorobkowego w interesie i na rzecz ustawowej wspólności małżeńskiej. Nabycie rzeczy z majątku odrębnego małżonka musi wynikać nie tylko z oświadczenia tego małżonka, ale przede wszystkim z całokształtu okoliczności istotnych prawnie w punktu widzenia przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Strona powodowa w sprawie o uzgodnienie treści księgi winna zatem wykazać, że nieruchomości została nabyta w czasie trwania wspólności ustawowej, a pozwany, że kupił nieruchomości ze środków pochodzących z jego majątku odrębnego, które to twierdzenie mogłaby z kolei podważać powódka. W sprawie niniejszej bezsporne było, że przedmiotowa nieruchomości została nabyta w czasie trwania wspólności majątkowej małżonków W. Pozwany nie udowodnił, aby nieruchomości kupił z majątku odrębnego. Samo jego oświadczenie o takiej treści w akcie notarialnym (dotyczy ono tylko jednej z działek – nr 297) nie jest wystarczające dla ustalenia takiej okoliczności. Zeznania pozwanego, że pieniądze na kupno działek pożyczył od znajomych, uznał Sąd Okręgowy za niewiarygodne, ubocznie podnosząc, że pieniądze pożyczone na zakup nieruchomości również weszłyby do majątku wspólnego małżonków. Skoro zatem twierdzenia pozwanego o pochodzeniu środków na kupno nieruchomości okazały się niewiarygodne, zasadne zdaniem Sądu było przyjęcie, że środki na powyższy cel pochodziły z dochodów osiągniętych działalności gospodarczej małżonków W., co prowadzi do wniosku że nieruchomości kupiona została z majątku dorobkowego. Za niewiarygodne, bo nie udowodnione uznał także Sąd Okręgowy twierdzenia pozwanego, że nieruchomości nabył za zgodą powódki do

majątku odrębnego, a to w zamian za przekazanie na jej rzecz udziału, jaki miał on w nieruchomości przy ul. B. 17 w C. Nie podzielił też Sąd drugiej instancji stanowiska Sądu Rejonowego, że małżonkowie mogli dokonać w sposób ważny podziału majątku wspólnego w czasie trwania wspólności ustawowej. Niedopuszczalność takiego podziału wynika z art. 35 k. r. i o. Nie można również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzenia udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku. Inną rzeczą jest natomiast dopuszczalność rozporządzenia przez małżonka przedmiotem wchodzącym w skład majątku wspólnego na rzecz majątku odrębnego drugiego małżonka, za którą opowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 kwietnia 1991 r. (III CZP 76/90). Pozwany jednak nie wykazał, aby powódka dokonała takiego rozporządzenia w postaci przekazania środków z majątku wspólnego do majątku odrębnego pozwanego, z których następnie została zakupiona nieruchomość. Dla przyjęcia stanowiska pozwanego nie jest bowiem wystarczający brak sprzeciwu powódki na zapis w akcie notarialnym kupna nieruchomości, iż nabycie to następuje do majątku odrębnego pozwanego, ani fakt, że powódka przez kilka lat po rozwodzie nie dążyła do sądowego podziału majątku dorobkowego. W rezultacie, Sąd Okręgowy ustalił, że nabycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w czasie trwania wspólności majątkowej małżonków Wardak, ze środków należących do ich majątku wspólnego, a zatem w myśl art. 32 ust. 1 k.r.i.o. (w brzmieniu wówczas obowiązującym) weszła ona w skład ich majątku dorobkowego. Orzeczenie rozwodu spowodowało przekształcenie dotychczas bezudziałowej wspólności majątkowej małżonków we współwłasność w częściach ułamkowych o równych udziałach (art. 43 k.r. i o.). Każdy ze współmałżonków jest przy tym uprawniony do tego by rozporządzić swoim udziałem we wspólnym majątku. Pozwany mógł zatem zawrzeć ważną umowę sprzedaży z B.R., której przedmiotem był udział wynoszący 1/2 część w prawie własności nieruchomości położonej w C. przy ul. B. 36. Nie mógł natomiast zbyć udziału powódki.

Sąd Okręgowy rozważając następnie czy pozwaną B.R. chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych o jakiej stanowi art. 5 u.k.w.h. uznał, że ochrona taka została wyłączona na podstawie art. 8 u.k.w.h., zgodnie z którym rękojmię

wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza m. in. wzmianka o wniosku. Sąd ten ustalił, iż w dniu 14 września 2004 r. powódka złożyła wniosek o wpis w księdze wieczystej Kw [...] „zastrzeżenia sprzedaży” bez jej zgody posesji, z uwagi na to, że została ona nabyta w czasie trwania małżeństwa i nie została podzielona przez sąd. Wniosek powódki został wpisany w dz. KW pod numerem [...], a wzmianka o złożeniu wniosku została ujawniona w dziale III księgi wieczystej KW nr [...] w dniu 5 października 2004 r., a zatem przed zawarciem przez pozwanych umowy przeniesienia własności nieruchomości. W dacie jej sporządzenia, tj. w dniu 11 października 2004 r. wzmianka w księdze wieczystej nadal figurowała. Okoliczność, że wniosek powódki o wpis „zastrzeżenia sprzedaży” został następnie zwrócony, nie ma w ocenie Sądu Okręgowego wpływu na wyłączenie rękojmi z art. 5 u.k.w.h. Przepis art. 130 § 2 zd. 2 k.p.c. określający skutek zwrócenia pisma procesowego, nie wyłącza skutku jaki art. 8 u.k.w.h. wiąże z wpisem wzmianki. Istotne było zatem istnienie wzmianki w okresie zawarcia umowy przez pozwanych. W tym bowiem czasie wyłączyła ona rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, a w takim przypadku odpadła potrzeba roztrząsania kwestii dobrej lub złej wiary nabywcy nieruchomości. Pozwana B.R. nie może zatem zasłaniać się nieznaną sobie wpisów w księdze wieczystej, ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki za uzasadnione, ale tylko częściowo. W przypadku bowiem nieruchomości wskazanej w pozwie jej aktualny stan nie przedstawia się w ten sposób jak to powódka wskazywała w swym żądaniu, tj. że jej współwłaścicielami są ona i pozwany po 1/2 części i to na podstawie ustawowej wspólności majątkowej. Wskutek rozvodu każdy z małżonków uzyskał prawo rozporządzania swoim udziałem w nieruchomości wynoszącym 1/2 część, stąd pozwany mógł zawrzeć umowę sprzedaży z pozwaną B.R. w zakresie swego udziału. Oznacza to, że aktualnie stan prawny nieruchomości przedstawia się w ten sposób, że powódce przysługuje udział wynoszący 1/2 i pozwanej B.R. nabyty od pozwanego udział wynoszący 1/2 część nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego przepis art. 321 § 1 k.p.c. nie stoi na przeszkodzie częściowemu uwzględnieniu powództwa i orzeczeniu po części inaczej niż żądała tego powódka. Rozstrzygnięcie Sądu mieści się bowiem

w żądaniu pozwu. Niezasadne było natomiast roszczenie o wpisanie pozwanego Z.W. jako współwłaściciela nieruchomości oraz ujawnienie współwłasności po 1/2 części na prawach ustawowej wspólności majątkowej i w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wniósł pozwany Z.W.

Orzeczeniu zarzucił:

- 1) naruszenie prawa materialnego:
 - art. 56 k.c. i art. 535 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. i art. 58 § 3 k.c. przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, że skutkiem umowy z dnia 11 października 2004 r. było zbycie udziału wynoszącego 1/2 część w nieruchomości objętej tą umową, pomimo że integralnym i niewątpliwym przedmiotem umowy było przeniesienie prawa własności całej nieruchomości;
 - art. 8 u.k.w.h. polegające na przyjęciu, że rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku także wówczas, gdy wniosek ten jest w sposób oczywisty pozbawiony podstaw prawnych, nie został opłacony i podlegał zwrotowi;
- 2) naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. polegające na nakazaniu dokonania wpisu w księdze wieczystej odmiennie niż żądanie powódki.

Zarzucając powyższe, wniósł skarżący o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P. oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu, ewentualnie o zmianę wyroku i oddalenie apelacji powódki w całości i zasądzenie kosztów procesu poniesionych w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym od powódki na rzecz pozwanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie granic związania żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.) sądu orzekającego na podstawie art. 10 u.k.w.h. w sprawie o usunięcie niezgodności między ujawnionym w księdze wieczystej stanem prawnym nieruchomości, a jej

rzeczywistym stanem prawnym, jest zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie rozstrzygane niejednolicie. W judykaturze zarysowały się dwa przeciwstawne stanowiska, w których zasada dążenia do zapewnienia wiarygodności ksiąg wieczystych konkuruje z zasadą dyspozycyjności obowiązującą w procesie cywilnym. Pierwsze z nich, opiera się na przyjęciu, że nadrzędnym celem postępowania z art. 10 u.k.w.h. jest dążenie do zapewnienia wiarygodności ksiąg wieczystych w imię ochrony wynikającego z ich funkcji interesu publicznego. Chodzi bowiem o doprowadzenie treści księgi do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej, który to cel eliminuje stosowanie w tych sprawach art. 321 § 1 k.p.c. i pozwala na orzeczenie niezgodnie z żądaniem pozwu, o ile będzie to niezbędne do ujawnienia w księdze wieczystej rzeczywistego stanu prawnego ustalonego w postępowaniu sądowym, nawet jeżeli będzie on odmienny od twierzeń powoda. Za poglądem powyższym opowiedział się Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKU 97/97 (Prok. i Pr. 1998/6/27) i z dnia 6 listopada 2003 r., II CK 192/02 (M. Prawn. 2004/20/949).

Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98 (OSNC 2001/11/165), z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00 (niepubl.), z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 (niepubl.) oraz w uchwale z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08 (OSNC 2009/7-8/113). Opowiedział się w nich za prymatem mającej obecnie charakter bezwzględny zasady dyspozycyjności, którą urzeczywistnia art. 321 § 1 k.p.c., nie pozwalający sądowi na wyrokowanie co do przedmiotu nieobjętego żądaniem ani na zasądzenie ponad żądanie. Nie ma bowiem jakichkolwiek argumentów przemawiających za jej niestosowaniem w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Odnosząc się do argumentów wywodzonych z celu postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., na jaki jako nadrzędny zwracali uwagę zwolennicy pierwszego poglądu, Sąd Najwyższy w uchwale z 28 sierpnia 2008 r. podniósł, że gdyby interes publiczny miał wziąć górę w tym postępowaniu, ustawodawca wybrałby do jego realizacji bardziej odpowiednie narzędzie, jakim byłoby postępowanie nieprocesowe. Skierowanie spraw o usunięcie niezgodności w treści ksiąg wieczystych do procesu oznacza, iż kontrola i usuwanie ewentualnych niezgodności następuje w granicach żądania powoda. Celem –

i skutkiem – takiego żądania nie jest kompleksowe, dokonywane w interesie publicznym zweryfikowanie treści księgi wieczystej lecz dokonanie takiej weryfikacji wyłącznie w granicach żądania powoda. W konsekwencji sąd nie może wpisać na jego rzecz innego prawa, niż wynika to z żądania, ani też w innym rozmiarze, niż powód się domagał, chociażby ustalił, że taki jest rzeczywisty stan prawny.

Powyższe stanowisko, respektujące konieczność stosowania w postępowaniu procesowym o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zasady dyspozycyjności wynikającej z art. 321 § 1 k.p.c., a określającej granice swobody rozstrzygnięcia sporu przez sąd, podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę niniejszą. W postępowaniu takim powód realizuje swe indywidualne interesy, które nie muszą być zbieżne z interesem społecznym, wyrażającym się w zgodności stanu prawnego w księdze wieczystej i w rzeczywistości. Treść roszczenia opartego na art. 10 u.k.w.h. obejmuje dane o osobach i prawach im przysługujących, odnośnie do których to danych strona powodowa utrzymuje, że przedstawiają one rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Związanie żądaniem pozwu w sprawie niniejszej powoduje, że przedmiotem rozpoznania przez Sądy obu instancji było domaganie się ustalenia, iż powódka i pozwany Z.W. winni być wpisani do księgi wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości po 1/2 części na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej, w miejsce wpisanej do księgi – na podstawie nieważnej, bo zawartej bez zgody powódki czynności prawnej - pozwanej B.R. Ustalenia i ocena prawna Sądu Okręgowego nie pozwalały na uwzględnienie tak sprecyzowanego żądania. Według nich bowiem powódka jest co prawda współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w 1/2 części, ale nie z pozwanym W., z którym też nie wiąże jej już ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, a z pozwaną B.R., która skutecznie mogła nabyć od Z.W. tylko należący do niego udział. Stanowisko Sądu Okręgowego, iż w takiej sytuacji mógł on częściowo uwzględnić powództwo jest – w świetle przedstawionego wyżej poglądu – nietrafne. Zaskarżony wyrok orzekając o przedmiocie nie objętym żądaniem pozwu, narusza bowiem granice tego żądania, co z mocy art. 321 § 1 k.p.c. jest niedopuszczalne. Obowiązek stosowania art. 321 § 1 k.p.c. w postępowaniu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym oznacza, że uwzględnienie powództwa może nastąpić praktycznie tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu, jeżeli zaś ten stan okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekałby wówczas o przedmiocie nieobjętym żądaniem (por. z uzasadnienia powołanych wyżej: wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r. oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2008 r.).

Z powyższych względów, podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia przepisu art. 321 § 1 k.p.c. okazał się uzasadniony, a jego uwzględnienie prowadzi do konieczności uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Nie jest natomiast trafny zarzut naruszenia prawa materialnego, gdy chodzi o dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię i zastosowanie art. 8 u.k.w.h., zgodnie z którym rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza m. in. wzmianka o wniosku. Pogląd tego Sądu, iż rękojmię wyłącza także wzmianka o wniosku, który z uwagi na braki formalne podlega zwróceniu i że skutku tego nie wyłącza przepis art. 130 § 2 zd. 2 k.p.c. uznać należy za trafny. W związku z treścią art. 8 u.k.w.h. i celem zawartej w niej regulacji pojawia się problem, czy rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o jakimkolwiek wniosku, w tym także wniosku nieopłaconym, czy posiadającym inne braki formalne, z powodu których zostaje zwrócony lub wniosku niezasadnym, bo niedotyczącym żadnej z kwestii podlegającej ujawnieniu w księdze wieczystej, a wymienionej w art. 16 u.k.w.h., a więc wniosku podlegającym oddaleniu, czy też rękojmię wyłącza tylko wzmianka o takim wniosku, który podlega uwzględnieniu. Sama ustawa wątpliwości powyższej nie rozstrzyga. Nie definiuje też pojęcia „wzmianki”. Czyni to kodeks postępowania cywilnego stanowiąc w art. 626⁷ § 2, iż niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku o wpis w dzienniku ksiąg wieczystych (co z kolei winno nastąpić w dniu wpływu wniosku o wpis do sądu, o czym mowa w § 1). zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku, co właśnie stanowi „wzmiankę” o wniosku. Z regulacji powyższej wynika zatem, że wzmianka

o wniosku o wpis do księgi wieczystej jest dokonywana niezwłocznie po wpłynięciu wniosku, a więc przed badaniem jego poprawności zarówno pod względem formalnym jak i merytorycznym. Wzmianka winna być zatem dokonana w stosunku do wszystkich wniosków, a więc także i tych, o których wiadomo, że z powodu braków formalnych będą zwrócone. Przemawia za tym także § 3 powyższego artykułu, zgodnie z którym wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu, niezwłocznie po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku. Skoro art. 8 u.k.w.h. nie uzależnia wyłączenia rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych od dokonania wzmianek odnośnie tylko do takich wniosków o wpis, które okazały się uzasadnione, przyjęć należy, iż chodzi w nim o wzmianki o wszystkich wnioskach, a więc także tych podlegających zwrotowi lub oddaleniu jako niezasadnych. Konkluzja taka jest uzasadniona także celem zawartego w tym przepisie unormowania i funkcją wzmianki o wniosku. Gdy chodzi o tę ostatnią, w doktrynie prezentowany jest zgodny pogląd, iż wzmianka jest informacją o wszczętym lub toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym, którego zakończenie może doprowadzić do zmiany stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, a tym samym ogranicza zaufanie do księgi wieczystej. Nie ulega kwestii, iż od nabywców nieruchomości wymagać trzeba należytej staranności w rozumieniu art. 355 § 1 k.c., której przejawem jest zapoznanie się z księgą wieczystą nieruchomości, co jest czynnością prostą, a zarazem oczywistą, elementarną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2003 r., II CK 10/02, niepubl.). Pozwala ona na zapoznanie się także z wszelkimi odnotowanymi w niej wzmiankami o złożonych, a nierozpoznanych jeszcze wnioskach o wpis prawa lub roszczenia, czyli na uzyskanie informacji, iż odnośnie do danej nieruchomości ktoś inny zgłasza swe prawa. Ta właśnie wiedza jest podstawą do wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, o czym stanowi art. 8 u.k.w.h. Skoro bowiem nabywca na podstawie wzmianki powziął wiadomość, iż osoba nie wpisana do księgi wieczystej wnosi o ujawnienie swych praw do nieruchomości, to – w przypadku gdy prawa tej osoby okażą się usprawiedliwione – uzasadnione jest twierdzenie, że nie może takiego nabywcy chronić rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 u.k.w.h. Poprzez wzmiankę uzyskał on

bowiem informację stanowiąca w istocie ostrzeżenie, że w tym zakresie zaufanie do księgi wieczystej powinno być ograniczone. Rękojmia działa zaś dopóty, dopóki nabywca nie ma podstaw do jakichkolwiek wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem wpisu prawa w księdze wieczystej.

Reasumując, zarzut skargi kasacyjnej o błędnej wykładni art. 8 u.k.w.h. pozbawiony jest uzasadnionych podstaw. Sąd Najwyższy podziela stanowisko Sądu Okręgowego, wyrażane za doktryną, iż przepis art. 130 § 2 zd. 2 k.p.c. określający skutek zwrócenia pisma procesowego, nie wyłącza skutku, jaki art. 8 u.k.w.h. wiąże z wpisem wzmianki o wniosku w postaci wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wzmianka o wniosku wywołuje taki skutek od momentu jej dokonania do chwili wykreślenia, co w przypadku wniosku dotkniętego brakami lub niezasadnego następuje z momentem uprawomocnienia się orzeczenia o jego zwróceniu lub oddaleniu (art. 626⁷ § 3 k.p.c.). Skutek ten – jak wyżej podniesiono – nie jest uzależniony od tego, czy wniosek okazał się poprawny formalnie i zasadny merytorycznie. Nabywca wszak nie jest ani obowiązany ani uprawniony do oceny wniosku, o którym wzmiankę uczyniono w księdze wieczystej. Wzmianka o wniosku wymaga od niego tylko ostrożności i ograniczonego zaufania do wpisu prawa w księdze wieczystej i liczenia się z tym, że jeżeli wniosek okaże się zasadny, nie będzie chroniła go rękojmia. Twierdzenia kasatora, iż instytucja wzmianki może być w takiej sytuacji nadużywana przez osobę działającą w złej wierze, która przez składanie wniosków nieopłaconych i oczywiście pozbawionych podstaw zmierza do wyłączenia rękojmi jest bezzasadne. Pomija bowiem skarżący, iż wyłączenie rękojmi wchodzi w rachubę jedynie w takim przypadku, kiedy może ona działać, a więc wtedy, gdy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym (art. 5 u.k.w.h.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2007 r., III CSK 407/06, niepubl.). Jeżeli zatem takiej niezgodności nie będzie, ewentualne składane w złej wierze wnioski o wpis do księgi wieczystej i wzmianki o nich uczynione, nie będą miały żadnego prawnego znaczenia.

Niezasadny okazał się też zarzut skargi dotyczący naruszenia prawa materialnego – art. 56 k.c. i art. 535 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. i art. 58 § 3 k.c. Pomija skarżący, iż Sąd Okręgowy nie zajmował się kwestią ważności czy

nieważności umowy zbycia nieruchomości między pozwanymi z dnia 11 października 2004 r. (mimo zarzutu powódki), a oceniał jedynie jej skuteczność. W sprawie występowało bowiem zagadnienie przysługiwania zbywcy (pozwanemu) uprawnienia do rozporządzenia własnością przedmiotowej nieruchomości. Istnienie po stronie zbywcy tego uprawnienia warunkuje zaś jedynie skuteczność przeniesienia własności, a nie ważność umowy o przeniesienie własności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970/9/152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997/4/ 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999/ 5/ 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998/ 3/ 50). Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości; mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabędzie nieruchomość, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości

Dlatego też zbędne było zajmowanie się przez Sąd Okręgowy badaniem na podstawie art. 58 § 3 k.c., czy pozwani byli zainteresowani zbyciem jedynie udziału pozwanego w nieruchomości i czy taką umowę by zawarli, tym bardziej, że oni sami kwestii tej nie podnosili, a stwierdzenie w uzasadnieniu skargi, iż nie ulega wątpliwości, że pozwany nie zawarłby przedmiotowej umowy, gdyby miała się ona odnosić jedynie do udziału w nieruchomości, jest nieuprawnione i nie zostało wykazane. Co więcej okoliczności tej nie podnosiła pozwana B.R., a to ona jako nabywca mogłaby kwestionować umowę, gdyby okazało się, że nabyła jedynie udział w nieruchomości, a nie całą nieruchomość.

Ubocznie tylko stwierdzić należy, iż pogląd Sądu Okręgowego, że każdy z byłych małżonków jest uprawniony do rozporządzenia swoim udziałem we wspólnym majątku jest uzasadniony jedynie, gdy chodzi o rozporządzenie całym

udziałem byłego małżonka w majątku wspólnym (art. 198 k.c.). Natomiast rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do majątku wspólnego wymaga zgody byłego współmałżonka (art. 1036 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o.), a przy jej braku jest wobec niego bezskuteczne, jeżeli naruszałoby uprawnienia przysługujące temu współmałżonkowi na podstawie przepisów o podziale majątku wspólnego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 października 1962 r. I CO 22/62, OSNC 1964/ 1/ 2. z dnia 28 lipca 1993 r. III CZP 95/93, OSNC 1994/2/30 oraz orzeczenia z dnia 16 marca 1994 r. II CRN 31/94, z dnia 8 października 1997 r. II CKN 357/97, z dnia 7 listopada 1999 r. IV CKN 523/98 i z dnia 26 września 2007 r., IV CSK 139/07, niepubl.).

Z powyższych względów, Sąd Najwyższy na mocy art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.