



Sygn. akt I CSK 122/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Dariusz Dończyk

w sprawie z powództwa A. T. i E. P.

przeciwko M. R.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 2 grudnia 2010 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 31 lipca 2009 r., sygn. akt IV Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną pozwanej i zasądza od pozwanej na rzecz powódek
solidarnie kwotę 1800,- (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację pozwanej M. R. od wyroku Sądu Rejonowego w O. z dnia 13 października 2008 r. w sprawie z powództwa A. T. i E. P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W sprawie tej ustalony został następujący stan faktyczny.

W dniu 18 sierpnia 1942 r. matka pozwanej A. K. kupiła aktem notarialnym niezabudowaną nieruchomość gruntową oznaczoną numerem 9, objętą księgą wieczystą „Grunty zaserwitutowe włościan wsi B.”, którą dnia 31 stycznia 1944 r. aktem notarialnym sporządzonym przez tego samego notariusza sprzedała ojcu powódek M. K. „na własność” za cenę 1800 złotych. Wymieniona księga wieczysta jest niekompletna - tom I jest częściowo zniszczony, a tom II zaginął. W zbiorze dokumentów tej księgi jest złożony powołany akt notarialny z 1942 r., a w tomie I księgi figuruje wzmianka w dziale II o treści „(...) /58 dz. kw. wpis własności działki 9 K. A.”, będącego mężem A. K., zmarłej w 1955 r.

M. K. zmarł w 1986 r., a spadek po nim nabyły z ustawy żona Z. K. oraz córki, będące powódkami w niniejszej sprawie, spadkobierczynie z mocy ustawy po zmarłej w 2003 r. Z. K. W dniu 26 czerwca 2006 r. K. Z., będąca córką i spadkobierczynią A. i A. K. wniosła do sądu o założenie księgi wieczystej i wpis jej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości, załączając do wniosku akt notarialny z 1942 r. oraz postanowienie stwierdzające jej prawa do spadku po rodzicach. Aktem notarialnym z dnia 13 września 2006 r. K. Z. sprzedała przedmiotową nieruchomość pozwanej M. R. W dniu 25 września 2006 r. w Sądzie Rejonowym w O. została założona dla tej nieruchomości księga wieczysta nr W(...) /1 z wpisem własności na rzecz K. Z., przy czym zmiana wpisu na pozwaną została dokonana w dniu 20 listopada 2006 r.

Sąd pierwszej instancji uznał, że nabycie przedmiotowej nieruchomości zarówno przez A. K., jak i przez M. K. nastąpiło pod rządami ustawy - Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 21 maja 1818 r. (dalej jako Prawo hipoteczne z 1818 r.). Zgodnie z art. 5 tej ustawy prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości uzyskiwało się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych, a jeżeli to nie nastąpiło, to na podstawie art. 11 tej ustawy nabyte prawo nie odnosi skutku rzeczowego, a jedynie skutek obligacyjny. Sąd stwierdził także, iż wobec znacznego uszkodzenia tomu I i zagubienia tomu II księgi wieczystej „Grunty

zaserwitutowe wsi B.” nie można ustalić, czy ujawnione w niej były prawa A. K., a następnie M. K. do przedmiotowej nieruchomości. Jednakże pozwana podnosząc, że wpisu na rzecz A. K. nie było, tego faktu – zdaniem Sądu – nie udowodniła, zatem Sąd mając na uwadze bezwzględnie obowiązującą normę prawną wymagającą dla skuteczności rozporządzenia własnością nieruchomości ujawnienia zbywcy w księdze wieczystej przyjął, że zbywca był ujawniony. To pozwoliło Sądowi na uznanie, że przedmiotowa nieruchomość nie weszła w skład spadku po A. K., przez co nie mogła być zbyta pozwanej przez K. Z., a znalazła się w masie spadkowej po M. K., ojcu powódek. Pozwana nie mogła też skorzystać z powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, ponieważ według Sądu wskazywany przez nią art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako u.k.w.h.) nie dotyczy wpisów połączonych z założeniem księgi wieczystej.

Apelacja pozwanej nie została uwzględniona a Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Sąd Okręgowy podniósł w uzasadnieniu wyroku zasadność zastosowania domniemania o dokonanych przez notariusza w 1942 r. wpisie (wciągnięciu) tytułu nabycia nieruchomości do księgi hipotecznej, tym bardziej, że skoro ten sam notariusz, będący osobą zaufania publicznego sporządzał akty sprzedaży w 1942 i w 1944 r., to jest niemożliwe, żeby sporządził akt dotyczący dalszej sprzedaży tej samej nieruchomości, gdyby sprzedająca nie była do tego uprawniona.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach wskazanych w art. 398³ § 1 k.p.c. pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5, 11, 20 i 22 Prawa hipotecznego z 1818 r. w związku z art. XXX dekretu z dnia 11 października 1946 r. - przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (dalej jako p.w.pr.rzecz.) przez wadliwą wykładnię i przyjęcie, że umowa sprzedaży nieruchomości na rzecz poprzednika prawnego powódek wywołała skutki rzeczowe, a nie tylko obligacyjne; art. 2 i 123 Prawa hipotecznego z 1818 r. przez błędne ustalenie, że na notariuszu spoczywał obowiązek złożenia aktu notarialnego do księgi hipotecznej oraz przez pominięcie okoliczności, że tylko prawa wpisane do księgi hipotecznej nie ulegają przedawnieniu w odróżnieniu od przedawniających się po 30 latach prawach nie wpisanych lub ujawnionych przez zastrzeżenie miejsca dla treści wniosku; art. 10 u.k.w.h. przez wadliwą wykładnię i przyjęcie, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości wynika z umowy z M. K. i spadkobrania po nim, a nie z założenia księgi wieczystej na nazwisko następcy prawnego A. K. i dokonaniem obrotu na rzecz pozwanej. Naruszenie

przepisów postępowania cywilnego dotyczy art. 231 k.p.c. przez przyjęcie domniemania faktycznego o istnieniu wpisu do księgi hipotecznej w oparciu o inne domniemania a nie w oparciu o ustalone fakty. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości. W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódki wniosły o jej oddalenie z zasądzeniem kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie ma zastosowanie ustawa hipoteczna z 1818 r. w brzmieniu ustalonym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 kwietnia 1925 r. (Dz. U. Nr 53, poz. 510) w związku z art. XXX przep. wpraw.pr.rzecz. z 1946 r. W związku z treścią przepisów tej ustawy i zastosowaniem się do nich poprzedników prawnych powódek podniesiony został przez pozwaną zarzut naruszenia przepisów postępowania cywilnego, który należy rozpoznać w pierwszej kolejności. Chodzi o naruszenie przez zaskarżone postanowienie art. 231 k.p.c. ze względu na przyjęte przez Sąd, kluczowe w sprawie domniemanie faktyczne. Zdaniem skarżącej polegało ono na przyjęciu wbrew powołanemu przepisowi, że ustalone zostało wystąpienie wpisu do księgi hipotecznej w oparciu o inne ustalone fakty, podczas gdy nastąpiło to tylko na podstawie innych domniemań.

Jest to jednak mylne przekonanie skarżącej. W orzecznictwie stwierdza się, że fakty stanowiące podstawę domniemań faktycznych podlegają ogólnym regułom dowodowym i dopiero obiektywnie udowodniona pewność ich wystąpienia może stanowić podstawę dla dalszego wnioskowania (wyrok SN z dnia 17 października 2000 r., I CKN 1196/98, niepubl.; wyrok SN z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 34/09, Lex nr 584199). Takie warunki prawne zostały w sprawie spełnione. Zastosowanie domniemania faktycznego na podstawie art. 231 k.p.c. wiązało się z ustalonymi faktami niespornego zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w 1942 r., na mocy której spadkodawczyni K. Z. stała się jej właścicielką, a następnie w 1944 r. sprzedała tę nieruchomość spadkodawcom powódek. Fakty te skarżąca sama potwierdza na s. (...) skargi kasacyjnej. Z kolei, z notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości z 1944 r. wynika, że została ustalona cena za sprzedawaną nieruchomość i cena ta została zapłacona. Istotne są dalsze ustalone fakty, zwłaszcza ten, że oba akty notarialne sprzedaży z 1942 i 1944 r. zostały sporządzone przez tego samego notariusza, który w akcie z dnia 31 stycznia 1944 r. potwierdził własność zbywającej nieruchomości A. K., powołując się na uregulowanie tej nieruchomości w księdze wieczystej pod nazwą „B.” powiatu X. W akcie tym (§ 2) jest też oświadczenie

pełnomocnika A. K. umocowanego do dokonywanej czynności prawnej na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w tej samej kancelarii notarialnej dziesięć miesięcy wcześniej, t.j. dnia 2 kwietnia 1943 roku, że sprzedaje przedmiotową nieruchomość i przenosi jej własność na nabywcę – spadkodawcę powódek z upoważnieniem do przepisania tytułu własności na jednostronny wniosek nabywcy „wszędzie, gdzie zajdzie ku temu potrzeba, a w szczególności w odpowiedniej księdze wieczystej”.

Kierując się regułami rozsądnego postępowania trudno przypuszczać, analizując ustalony przez Sąd stan faktyczny, że ustanawiane byłoby aktem notarialnym, z dużym wyprzedzeniem pełnomocnictwo skuteczne do zbycia konkretnej nieruchomości, w sytuacji braku uprawnienia do rozporządzenia nieruchomością wskutek zaniechania formalnego obowiązku wciągnięcia jej własności do księgi hipotecznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wystarczającym czasem, żeby to uczynić, jeśli już uczynione by nie było. Gdyby tak miało być, to nieracjonalne byłoby również czynienie w akcie sprzedaży z 1944 r. upoważnienia do dokonania nowego wpisu własności w księdze wieczystej, będącego rezultatem zawartej umowy sprzedaży na rzecz właściciela w osobie M. K. – ojca i spadkodawcy powódek.

Wbrew twierdzeniu skarżącej z art. 2 Prawa hipotecznego z 1818 r. wynika obowiązek notariusza do zgłoszenia wpisu nowego właściciela do księgi wieczystej. Znajduje się tam także obowiązek pouczenia stron o skutkach wynikających z powołanego w skardze art. 11 tego Prawa odnośnie do braku wciągnięcia własności do księgi hipotecznej i wynikających z umowy tylko praw osobistych (*ius personale*) nabywcy. Zauważyć jednak należy, że obie czynności sprzedaży nieruchomości z 1942 i 1944 r. odbywały się w warunkach wojny, na tej części okupowanych polskich terenów, które zostały nazwane Generalnym Gubernatorstwem. Wskutek tego w akcie notarialnym sprzedaży z 1944 r. musiało się znaleźć zawarte w nim inne pouczenie stron, a mianowicie uprzedzenie stron o wymaganiach prawnych władz niemieckich dla uzyskania skuteczności aktu notarialnego i ryzyka zapłacenia przedtem ceny, co strony oświadczyły i jest niesporne w sprawie. Przepisy niemieckie nie mają dla Państwa Polskiego żadnego znaczenia prawnego, ale sformułowanie aktu notarialnego w przedłożonym brzmieniu stanowi o okolicznościach sporządzania umowy, jej wykonania i skutków prawnych, również w sprawie zrealizowania wymagań prawnych ustawy hipotecznej z 1818 roku co do zatwierdzenia czynności przez zwierzchność hipoteczną i wiążącą się z tym możliwość dalszego rozporządzenia nieruchomością z tymi

okolicznościami wiąże się też częściowe zniszczenie tomu I i zaginięcie tomu II księgi wieczystej.

W związku z nabytym przez ojca powódek prawem własności do przedmiotowej nieruchomości stwierdzić należy, że prawo rozporządzania rzeczą należy do treści prawa własności (*ius utendi, ius fruendi, ius disponendi*), a uprawnienie do rozporządzenia przez właściciela przedmiotem swojej własności jest kwintesencją prawa własności. Dlatego stosując obecnie ustawę hipoteczną z 1818 r. należy ją tłumaczyć, mając na uwadze także współczesne rozumienie treści i granic własności (art. 140 k.c.). Uprawnienie do rozporządzenia przedmiotem własności (*ius disponendi*) stanowi o istocie tego prawa, mając źródło w samym tytule własności. Tytuł ten uzyskiwało się niezależnie od wykonania dyspozycji określonej w art. 5 ustawy hipotecznej z 1818 r.

Z tych względów nie jest zasadne zarzucanie zaskarżonemu postanowieniu naruszenia art. 5 i 11 Prawa hipotecznego z 1818 r.; odnośnie do zarzutu naruszenia art. 20 tego Prawa, to przepis ten dotyczy rękojmi wobec osób trzecich a nie skuteczności prawnej umowy sprzedaży, podobnie art. 22 dotyczący zaprojektowania treści wpisu umowy lub dokumentu do księgi wieczystej. Przyjęcie skutku rzeczowego umowy z 1942 r. czyni bezprzedmiotowe badanie zgodności zaskarżonego postanowienia z art. 123 Prawa hipotecznego z 1818 r., którego to przepisu Sąd Okręgowy zasadnie nie zastosował.

Należy również stwierdzić, że Sąd drugiej instancji prawidłowo ustalił, iż pozwana nie dowiodła, zgodnie z art. 6 k.c., aby spadkodawczyni K. Z. nie była wpisana jako właścicielka do księgi wieczystej, jeśli zaś twierdzi, że jej tam nie było, a łączy to z brakiem tytułu własności A. K. do przedmiotowej nieruchomości, to tym samym podważa możliwość włączenia własności tej nieruchomości do masy spadkowej po A. K.. W takim przypadku nie będąc uprawniona do nieruchomości nie mogła jej sprzedać i przenieść własności na pozwaną.

Mając na uwadze taką sytuację, pozwana odwołała się do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 5 w związku z art. 29 u.k.w.h. przez odmówienie jej ochrony jako nabywczyni przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży w okolicznościach działania w dobrej wierze w stosunku do treści księgi wieczystej.

Zarzut naruszenia powołanych przepisów jest bezpodstawny. Jak przyznaje pozwana w skardze prawidłowe jest ustalenie Sądu Okręgowego, że wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości został złożony dnia 26 czerwca 2006 r.,

umowa sprzedaży zawarta dnia 13 września 2006 r., a księga wieczysta założona dopiero dnia 25 września 2006 r. Z dalszych ustaleń Sądu wynika, że z datą 25 września 2006 r., a więc już po zawarciu umowy sprzedaży do księgi tej wpisano K. Z., zaś wpisanie pozwanej nastąpiło dnia 20 listopada 2006 r.

Ma rację skarżąca, że wpis do księgi wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o wpis. Jednak przywoływany na poparcie tej tezy art. 29 u.k.w.h. dotyczy mocy wstecznej wpisów w już założonych księgach wieczystych i jak trafnie wywodzi w uzasadnieniu Sąd drugiej instancji nie może mieć zastosowania do ochrony nabywcy na podstawie art. 5 u.k.w.h. *Ratio legis* rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, o której stanowi art. 5 u.k.w.h. wynika z zamiaru chronienia osoby działającej w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Kierowanie się treścią księgi wieczystej - na podstawie powołanego przepisu i w powiązaniu z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. - przez nabywcę będącego w dobrej wierze sprawia, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez odpłatną czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Widać z tego, że do zastosowania rękojmi w stosunku do nabywcy musi on mieć możliwość zapoznania się z treścią księgi wieczystej danej nieruchomości, ponieważ tylko wtedy można mówić o niezgodności jej treści z rzeczywistym stanem prawnym oraz uzyskuje się informacje pozwalające na ocenę złej wiary nabywcy (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.), która wyklucza ochronę (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.). Jak z tego wynika, pozwana nie mogła przed nabyciem nieruchomości od K. Z. zapoznać się z treścią księgi wieczystej tej nieruchomości i stwierdzić na tej podstawie, że właścicielką zbywanej nieruchomości jest K. Z., bo w tym czasie nieruchomość ta nie miała jeszcze księgi wieczystej. Pozwana nie mogła więc działać w zaufaniu do treści księgi wieczystej, a to stanowi podstawę instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Toteż nie można stwierdzić naruszenia przez zaskarżony wyrok art. 5 u.k.w.h., a także art. 10 u.k.w.h.

Z tych względów skargę kasacyjną należało oddalić, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 398²¹ w związku z art. 98 i 391 § 1 k.p.c.