



Sygn. akt V CSK 189/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSA Maria Szulc

w sprawie z powództwa Anny E.

przeciwko Karolowi K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 stycznia 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Powódka wносиła o uzgodnienie treści księgi wieczystej kw. [...] z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale drugim pozwanego wpisanego jako właściciel nieruchomości i wpisanie w to miejsce powódki. Podstawę żądania stanowiło twierdzenie, że powódka nadal jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości, gdyż umowa sprzedaży z dnia 1 lutego 2008 r. dokonana na rzecz „E. I.” spółki z o.o. przez Pawła S. na podstawie udzielonego mu przez powódkę pełnomocnictwa była nieważna z mocy prawa – art. 58 k.c., bowiem stanowiła realizację przez P. S. przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. i art. 304 k.k., jak również nieważna z mocy prawa była także następna umowa z dnia 17 lipca 2008 r. sprzedaży nieruchomości przez „E. I.” na rzecz pozwanego, ponieważ stanowiła przestępstwo z art. 291 § 1 k.k., gdyż pozwany wiedział, że P. S. wyłudził od powódki pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości i sprzedał ją realizując czyn przestępczy.

Pozwany wnosząc o oddalenie powództwa zarzucił brak legitymacji czynnej powódki, nie należącej do kręgu osób uprawnionych do żądania wpisu swego prawa w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 20 października 2009 r. oddalił powództwo, a Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 21 stycznia 2010 r. oddalił apelację powódki.

Sądy ustaliły między innymi, że powódka była właścicielką nieruchomości objętej księgą wieczystą kw. [...] oraz drugiej nieruchomości, która na etapie postępowania apelacyjnego nie stanowiła już przedmiotu sporu. W dniu 9 lipca 2007 r. udzieliła Pawłowi S. pełnomocnictwa notarialnego upoważniającego do sprzedaży powyższych nieruchomości. Paweł S. w dniu 1 lutego 2008r. zbył w imieniu powódki przedmiotową nieruchomość na rzecz „ E. I.” spółki z o.o. w K., której był prezesem, a drugą nieruchomość zbył na swoją rzecz. W dniu 17 lipca 2008 r. Paweł S. działając jako prezes „E. I.” spółki z o.o. zbył sporną nieruchomość pozwanemu, który, podobnie jak uprzednio spółka „E. I.”, został wpisany jako właściciel do księgi wieczystej.

Prokuratura Okręgowa prowadzi postępowanie przygotowawcze, w którym Pawłowi S. postawiono zarzuty popełnienia przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. oraz innych przestępstw, na szkodę między innymi powódki, w związku z umową sprzedaży spornej nieruchomości z dnia 1 lutego 2008 r.; pozwany nie jest stroną tego postępowania.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy powołując się na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05 (OSNC 2006/10/160), uznał, że powódka nie ma legitymacji do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem legitymację taką posiadają wyłącznie osoby uprawnione do złożenia wniosku o wpis swego prawa do księgi wieczystej, wymienione w art. 626² § 5 k.p.c., a powódka do nich nie należy.

Sąd drugiej instancji oddalając apelację powódki stwierdził, że z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidzianą w art. 5 u.k.w.h., nieuprawnione jest twierdzenie powódki, iż nieważność umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 1 lutego 2008 r. implikuje nieważność także drugiej umowy sprzedaży z dnia 17 lipca 2008 r. Zawierając w dniu 17 lipca 2008 r. ze spółką „E. I.”, wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel, umowę kupna-sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, pozwany, zgodnie z art. 5 u.k.w.h., mógł skutecznie nabyć jej własność także wówczas, gdyby zbywająca spółka nie była właścicielem, chyba że działał w złej wierze. Ewentualna nieważność umowy sprzedaży z dnia 1 lutego 2008 r., nie wpływa zatem na ważność kolejnej umowy z dnia 17 lipca 2008 r., która przeniosła własność nieruchomości na pozwanego, a więc nie są istotne w sprawie, zdaniem Sądu Okręgowego, ustalenia faktyczne ani ocena prawna okoliczności mających wpływ na ważność umowy z dnia 1 lutego 2008 r. Umowa ta dokonana w formie dla niej przewidzianej, była w tym zakresie zgodna z prawem, a jej ewentualną sprzeczność z prawem wynikającą z przyczyn określonych w art. 82-88 k.c., w art. 58 § 1 lub 2 k.c., czy art. 388 § 1 k.c., mógłby, zdaniem Sądu drugiej instancji, ocenić jedynie sąd cywilny w ramach poddanej mu pod osąd sprawy dotyczącej ważności umowy, jednak w chwili zawierania przez pozwanego umowy kupna spornej nieruchomości takiej sprawy nie było. Powódka nie wykazała, że pozwany zawierając umowę z dnia 17 lipca 2008 r. był w złej wierze w rozumieniu

art. 6 u.k.w.h., nie można bowiem przyjąć, zdaniem Sądu Okręgowego, iż pozwany, nawet wiedząc, że przeciwko Pawłowi S. toczy się postępowanie karne o oszustwo na szkodę powódki, czy też wyłudzenie od niej spornej nieruchomości, wiedział o niezgodności wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym albo że mógł się o tej niezgodności z łatwością dowiedzieć. Dobrą wiarę pozwanego mogłoby obalić, zdaniem tego Sądu, powzięcie wiadomości o toczącym się postępowaniu dotyczącym choćby pośrednio ustalenia prawa spornej nieruchomości, a takie nie toczyło się w chwili wskazanej w art. 6 ust. 3 u.k.w.h.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie podzielił także apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 217 w zw. z art. 233 i art. 299 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych powódki, zgłoszonych na okoliczność informowania pozwanego o wyłudzeniu przez Pawła S. jej nieruchomości i toczącym się w tej sprawie śledztwie, bowiem te okoliczności uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Stwierdził także, że powódka nie zgłosiła zastrzeżenia przewidzianego w art. 162 k.p.c., ze skutkami wynikającymi z tego przepisu. Z tych też względów Sąd Okręgowy oddalił złożony na powyższe okoliczności w postępowaniu apelacyjnym ponowny wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron oraz wniosek o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy [...] Prokuratury Okręgowej w B. Co do tego ostatniego dowodu uznał go też za spóźniony stwierdzając, że potrzeba jego powołania oraz możliwość przeprowadzenia istniały już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Stwierdzając zatem, że wyniki postępowania dowodowego dają podstawę do uznania legalności umowy z dnia 17 lipca 2008 r. z uwagi na ochronę przewidzianą w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, Sąd Okręgowy uznał, że nie ma podstaw do ustalenia prawa własności powódki spornej nieruchomości, niezależnie od tego, czy ważna była umowa z dnia 1 lutego 2008 r., a więc powódka nie ma legitymacji czynnej w sprawie, co uzasadniało oddalenie powództwa.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach powódka zarzuciła naruszenie art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 58 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c. oraz art. 217 k.p.c., art. 233 k.p.c. i art. 299 k.p.c. przez przyjęcie, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieistotny jest fakt nieważności obu umów przenoszących własność nieruchomości na osobę obecnie wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel, gdyż w takiej sprawie powódka powinna wykazać okoliczności opisane w art. 5 u.k.w.h. podważając rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, podczas, gdy powódka powoływała się na nieważność obu umów przenoszących własność nieruchomości i okoliczności opisane w art. 5 u.k.w.h. nie są istotne, ponieważ rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesieniu własności nieruchomości była nieważna, a zatem Sądy obu instancji powinny przeprowadzić dowody na okoliczność nieważności obu umów: z dnia 1 lutego 2008 r. oraz z dnia 17 lipca 2008 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powódka wytaczając powództwo na podstawie art. 10 u.k.w.h. i wnosząc o wpisanie jej jako właścicielki nieruchomości w miejsce figurującego w księdze wieczystej pozwanego, oparła powództwo na twierdzeniu, że nadal pozostaje właścicielką przedmiotowej nieruchomości, bowiem obie kolejne umowy przenoszące jej własność – z powódki na osobę trzecią i z osoby trzeciej na pozwanego – były nieważne z przyczyn wskazanych w art. 58 § 1 k.c., jako stanowiące przestępstwo, a tym samym sprzeczne z prawem.

W świetle uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05 (OSNC 2006/10/160) powódka niewątpliwie była legitymowana do wytoczenia takiego powództwa, gdyż opiera się ono na twierdzeniu, że to jej przysługuje prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą, a nie pozwanemu wpisanemu jako właściciel.

Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej,

były nieważne. Nieważność czynności prawnej może być bowiem podnoszona w każdej sprawie, w której ta okoliczność jest przesłanką zgłoszonego roszczenia i jako taka powinna być badana i oceniona przez sąd orzekający. W procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie mają zastosowania żadne ograniczenia dowodowe, a zatem powód może w każdy przewidziany w procedurze cywilnej sposób dowodzić, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, także wykazując, że umowy przenoszące własność nieruchomości z niego na inną osobę i z tej osoby na pozwanego, były nieważne (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 408/98, OSNC 1999/7-8/136, z dnia 29 września 2000 r. V CKN 93/00, z dnia 25 października 2002 r. IV CKN 1425/00, nie publ., z dnia 5 grudnia 2002 r. III CKN 943/99, OSNC 2004/3/48).

Skoro zatem podstawą roszczenia powódki zgłoszonego w oparciu o art. 10 u.k.w.h. był zarzut nieważności obu umów przenoszących własność spornej nieruchomości: zarówno umowy z dnia 1 lutego 2008 r. przenoszącej własność z powódki na „E. I.” spółkę z o.o., jak i umowy z dnia 17 lipca 2008 r. przenoszącej własność ze spółki „E. I.” na pozwanego, powinnością Sądu było dopuszczenie dowodów wskazanych przez powódkę na okoliczność nieważności umów, gdyż były to okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.), a następnie dokonanie na podstawie tych dowodów stosownych ustaleń faktycznych i ich oceny z punktu widzenia art. 58 § 1 k.c.

Przy tak określonej przez powódkę podstawie faktycznej i prawnej roszczenia, nie była natomiast istotna dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczność, której Sąd Okręgowy przypisał decydujące znaczenie, a mianowicie kwestia przewidzianej w art. 5 u.k.w.h. rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a tym samym dobrej czy złej wiary pozwanego w chwili nabywania spornej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 17 lipca 2008 r. Zagadnienie dobrej wiary, jako przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest obojętne dla oceny żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z powodu sprzeczności z ustawą, nie ulega bowiem wątpliwości, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego

z 24 stycznia 2002 r. III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142 i z dnia 23 października 2002 r. I CKN 550/01, nie publ.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w pierwszym z powołanych wyżej wyroków, przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości, jednak przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesieniu własności, która zależy od spełnienia ustawowych wymagań, w tym między innymi przewidzianego w art. 58 § 1 k.c. wymagania niesprzeczności umowy z ustawą. Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości, gdyż w ich świetle, mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy nabędzie własność nieruchomości, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości, a przewidziane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nie zostanie obalone zgodnie z art. 6 u.k.w.h. Jednak dobra wiara nabywcy, co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości: istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości, natomiast nie sanuje braku innych przesłanek, w tym przesłanki ważności umowy, jaką jest jej niesprzeczność z przepisami ustawy. Innymi słowy, ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Z tych przyczyn nieuprawnione jest stanowisko Sądu Okręgowego, iż skoro nabywca kupujący nieruchomość od powódki na podstawie umowy z dnia 1 lutego 2008 r. był wpisany do księgi wieczystej i nie zostało obalone domniemanie dobrej wiary pozwanego przy zawieraniu umowy kupna nieruchomości w dniu 17 lipca 2008 r., to powództwo jest nieuzasadnione, nawet jeżeli umowa sprzedaży z dnia 1 lutego 2008 r. była nieważna, gdyż pozwany, chroniony rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nabył własność przedmiotowej nieruchomości. Jeżeli bowiem

okazałoby się, jak twierdzi powódka, że także umowa z dnia 17 lipca 2008 r. jest nieważna, jako sprzeczna z ustawą, pozwany nie stałby się właścicielem nieruchomości także wtedy gdyby przy zawieraniu umowy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 u.k.w.h.

W rozpoznawanej sprawie nieistotne zatem było to, czy pozwany pozostawał w dobrej wierze w chwili zawierania umowy kupna nieruchomości w dniu 17 lipca 2008 r. Jedynie więc na marginesie można stwierdzić, że nie jest przekonujące stanowisko Sądu Okręgowego, iż do obalenia domniemania dobrej wiary nabywcy na podstawie art. 6 u.k.w.h. nie ma znaczenia jego świadomość faktu, że przeciwko zbywcy toczy się postępowanie karne zarzucające mu uzyskanie nieruchomości za pomocą przestępstwa, co w konsekwencji może prowadzić do nieważności umowy, na podstawie której nabył własność nieruchomości. W świetle art. 6 u.k.w.h. do obalenia domniemania dobrej wiary nabywcy wystarcza bowiem możliwość zarzucenia mu braku zwykłej staranności przy ocenie czy rzeczywiście zbywca wpisany jako właściciel w księdze wieczystej jest właścicielem nieruchomości, a ocena ta powinna uwzględniać okoliczności mogące świadczyć o nieważności umowy, na podstawie której zbywca nabył nieruchomość.

Nie ta jednak okoliczność decyduje o skuteczności skargi kasacyjnej, choć zarzut naruszenia art. 5 u.k.w.h. należy uznać za słuszny. Jak wskazano wyżej w sprawie, ze względu na podstawę faktyczną żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, konieczne było zbadanie ważności obu umów sprzedaży nieruchomości: z dnia 1 lutego 2008 r. i z dnia 17 lipca 2008 r., pod kątem zarzutów powódki, iż obie umowy, jako realizujące przestępstwo – pierwsza z art. 286 § 1 i art. 304 k.k., druga z art. 291 § 1 k.k. – są sprzeczne z ustawą i jako takie nieważne, zgodnie z art. 58 § 1 k.c. Trafnie przy tym skarżąca powołała się na stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w wyroku z dnia 28 października 2005 r. II CK 174/05 (OSNC 2006/9/149), iż czynność prawna podjęta w celu przestępczym jest nieważna w świetle art. 58 § 1 k.c. Nie można bowiem udzielić ochrony cywilnoprawnej czynności prawnej, która wypełnia znamiona przestępstwa lub podjęta została w celu jego popełnienia. Prowadziłoby to nie tylko do niespójności systemu prawnego, lecz byłoby sprzeczne z jego podstawowymi założeniami aksjologicznymi. Niezależnie od tego trzeba stwierdzić,

że znamiona niektórych przestępstw mogą stanowić także ustawowe przesłanki nieważności czynności prawnych, przewidziane w przepisach prawa cywilnego.

Żaden z Sądów nie dokonał oceny ważności obu umów na gruncie art. 58 § 1 k.c., w aspekcie zarzutów powódki sprzeczności umów z ustawą, jako podjętych w celu przestępczym. Nie ustalił też okoliczności faktycznych koniecznych do dokonania takiej oceny, mimo że powódka zgłosiła w tym przedmiocie wnioski dowodowe. Istota sprawy nie została zatem rozpoznana, a dowody mające wykazać ważne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktyczne zostały pominięte. Uzasadnia to kasacyjny zarzut naruszenia art. 10 u.k.w.h. oraz art. 58 § 1 k.c. Nie można przy tym podzielić stanowiska Sądu drugiej instancji, że zgłoszone przez powódkę dowody z określoną przez nią już w pozwie tezą dowodową, nie były przydatne do ustalenia istotnych w sprawie okoliczności faktycznych. Dowody te bowiem miały wykazać sprzeczność obu umów z ustawą, jako dokonanych w celu przestępczym, a to właśnie stanowi podstawę roszczenia powódki. Również już w pozwie zgłosiła ona dowód z akt toczącego się postępowania przygotowawczego przeciwko P. S. o popełnienie przestępstw między innymi na szkodę powódki związanych z zawarciem zakwestionowanej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 1 lutego 2008 r. Wprawdzie dowód ten został zgłoszony w sposób nie w pełni prawidłowy, gdyż procedura cywilna nie zna dowodu z akt innej sprawy a jedynie dowód z określonych dokumentów zawartych w takich aktach, a powódka nie wskazała, o które dokumenty z akt postępowania przygotowawczego chodzi, jednak to uchybienie mogło zostać usunięte na wezwanie Sądu. Nie dlatego też Sąd Okręgowy oddalił ten wniosek dowodowy ponowiony w postępowaniu apelacyjnym, lecz dlatego, że uznał go za spóźniony. Tymczasem dowód ten był zgłoszony już w pozwie, wprawdzie z podaniem innej sygnatury akt postępowania przygotowawczego, jednak wymagało to wyjaśnienia, gdyż nic nie wskazuje na to, że toczy się kilka postępowań przygotowawczych przeciwko P. S. o przestępstwa na szkodę powódki związane z kwestionowaną umową i jest możliwe, że chodzi o jedną, tę samą sprawę, której sygnatura została zmieniona.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego

rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²⁰ k.p.c.