



Sygn. akt IV CSK 178/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta O.
przeciwko Zakładowi Budowlano - Instalacyjnemu J. – Z. Spółce z o.o. z siedzibą
w O.
o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej
z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 grudnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 20 grudnia 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej
na rzecz strony pozwanej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset)
zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego
w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2009 r. oddalił powództwo Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta O. przeciwko Zakładowi Budowlano-Instalacyjnemu J. –Z. - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nieruchomości położonej przy ul. J. [...] w O. Apelacja powoda od wyroku Sądu Rejonowego została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 4 listopada 2009 r.

Przed 1939 r. w księdze gruntowej nieruchomości położonej przy ul. J. [...] jako właściciele wpisani byli małżonkowie A. i M. R. W 1945 r. A. R. i jego żona uzyskali stwierdzenie przynależności do narodowości polskiej, warunkujące polskie obywatelstwo. W 1981 r. wyjechali oni do RFN. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 27 listopada 2006 r. stwierdził, że spadek po zmarłym 11 marca 1985 r. A. R. co do praw rzeczowych położonych w Polsce nabyli po 1/3 na podstawie ustawy żona, M. R., i dzieci, N. R. oraz U. G., a spadek po zmarłej 26 listopada 1988 r. M. R. nabyły po 1/2 dzieci, N. R. i U. G. W dniu 8 marca 2007 r. dla nieruchomości położonej przy ul. J. [...] została założona księga wieczysta. W jej dziale drugim zostali wpisani jako współwłaściciele po 1/2 N. R. i U. G. Dnia 25 września 2007 r. sprzedali oni tę nieruchomość pozwanej spółce za 150 000 zł. Decyzjami z dnia 1 czerwca 2009 r. Wojewoda stwierdził utratę obywatelstwa polskiego przez A. R. i M. R.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego o braku w sprawie podstaw do przyjęcia, że pozwana spółka nabyła nieruchomość od osób nieuprawnionych. Uznał, że w świetle okoliczności sprawy A. R. i M. R. nie utracili obywatelstwa polskiego i tym samym - z mocy art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz.U. 1969.22.159 ze zm. -dalej: „u.g.t.”) - własności objętej sporem nieruchomości. Jej własność weszła zatem w skład spadków po nich.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 90/10 (OSP 2011, z. 3, poz. 28) uchylił wyrok Sądu

Okręgowego z dnia 4 listopada 2009 r. i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ocenie Sądu Najwyższego, zebrany w sprawie materiał dowodził utraty przez A. R. i M. R. obywatelstwa polskiego z chwilą wyjazdu w 1981 r. do RFN. Przystając być obywatelami polskimi, utracili oni na podstawie art. 38 ust. 3 u.g.t. własność nieruchomości przy ul. J. [...] na rzecz Skarbu Państwa. Nie mogła więc ona przejść na ich spadkobierców. Spadkobiercy ci nie byli zatem uprawnieni do jej zbycia pozwanej spółce. W konsekwencji do nabycia przez pozwaną spółkę własności nieruchomości mogłoby dojść tylko na podstawie przepisów o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to zaś wymagało zbadania, czy pozwana spółka w chwili zawarcia umowy z N. R. i U. G. mogła, uwzględniając stosowne okoliczności, z łatwością dowiedzieć się tym, że treść księgi wieczystej była niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy po rozpoznaniu sprawy po raz drugi, wyrokiem z dnia 20 grudnia 2010 r. ponownie oddalił apelację powoda. W ocenie Sądu Okręgowego, nabycie nieruchomości przez pozwaną spółkę w dniu 25 września 2007 r. chroniły przepisy o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i 6 u.k.w.h.). Pozwana spółka nabyła nieruchomość na podstawie odpłatnej czynności prawnej od osób ujawnionych w księdze wieczystej jako właściciele. O stosunkowo niskiej cenie nieruchomości (150 000 zł) zadecydował fakt zasiedlenia budynku przez lokatorów oraz potrzeba jego kosztownego remontu. Zdaniem Sądu Okręgowego, w sprawie nie zachodziła potrzeba dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego co do wartości nieruchomości w dniu jej nabycia przez pozwaną spółkę. Poza tym nie zostało udowodnione to, że członkowie zarządu pozwanej spółki w chwili nabywania nieruchomości mieli świadomość, że zbywcy nie są właścicielami, ani to, że członkowie zarządu pozwanej spółki w chwili nabywania nieruchomości mogli się z łatwością dowiedzieć o niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Skarżąc w całości wyrok Sądu Okręgowego z dnia 20 grudnia 2010 r. powód jako podstawy kasacyjne przytoczył naruszenie art. 217 § 1, art. 227, 229, 232, 245, 253, 382, 385, 391 i 398²⁰ k.p.c. oraz naruszenie art. 5 i 6 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.w.h., rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych lub dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

Przez rozporządzenia nieodpłatne w znaczeniu tego przepisu należy rozumieć czynności prawne rozporządzające, w przypadku których przysporzenie majątkowe na rzecz drugiej strony jest aktem szczodroblivości osoby rozporządzającej. Najdonioślejszym praktycznie przykładem rozporządzenia o charakterze aktu szczodroblivości objętego hipotezą art. 6 ust. 1 u.k.w.h. jest przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy darowizny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 193/07, OSNC-ZD 2008, nr C, poz. 78). Wszelkie inne czynności prawne rozporządzające prawami ujawnionymi w księdze wieczystej, czyli takie, w przypadku których przysporzenie na rzecz drugiej strony nie jest aktem szczodroblivości osoby rozporządzającej, są rozporządzeniami objętymi działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 218).

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że N. R. i U. G. zawarli w dniu 25 września 2007 r. z pozwaną spółką umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. J.[...]. Sprzedaż jest ze swej istoty umową odpłatną i wzajemną. Założenie umów wzajemnych stanowi ekwiwalentność uzgodnionych świadczeń obu stron, w przypadku zatem umowy sprzedaży: ekwiwalentność, z jednej strony, świadczenia sprzedawcy, polegającego na przeniesieniu własności i wydaniu określonej rzeczy, a z drugiej strony, świadczenia kupującego, polegającego na zapłacie ustalonej ceny (art. 535 k.c.). Chodzi tu jednak tylko o ekwiwalentność świadczeń według woli stron wyrażonej w treści umowy, a nie o ekwiwalentność świadczeń w płaszczyźnie obiektywnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, OSNC 2005, nr 5, poz. 91). Wynika to jednoznacznie z art. 387 § 2 k.c., który stanowi, że umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Ponadto znajduje potwierdzenie w regulacji instytucji wyzysku. Ustawodawca przewidział w normującym wyzysk art. 388 k.c. środki prawne jedynie na wypadek rażącej obiektywnej niewspółmierności uzgodnionych świadczeń stron.

W świetle powyższych uwag, nie powinno więc budzić wątpliwości, że przeniesienie własności nieruchomości przez N. R. i U. G. na pozwaną spółkę na podstawie zawartej w dniu 25 września 2007 r. umowy sprzedaży nie było nieobjętym działaniem przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych rozporządzeniem nieodpłatnym w rozumieniu art. 6 ust. 1 u.k.w.h. Wynikającego z tego rozporządzenia przysporzenia na rzecz pozwanej spółki nie można uznać za akt szczodropliwości, skoro nastąpiło w wykonaniu będącej umową wzajemną sprzedaży, w przypadku której zachodzi przewidziana w art. 387 § 2 k.c. ekwiwalentność świadczeń stron. W konsekwencji za bezzasadne należało uznać podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 382 w związku z art. 232, 217 § 1, art. 227 i art. 291 k.p.c. przez pominięcie zgłoszonych w obu instancjach dowodów zmierzających do wykazania, że cena ustalona w umowie z dnia 25 września 2007 r. nie była ekwiwalentna w stosunku do wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Wykazanie zaś nawet znacznej dysproporcji między ustaloną w umowie ceną a wartością rynkową nieruchomości nie miałyby wpływu na zastosowanie w sprawie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Także bowiem w takim przypadku nie byłoby podstaw do uznania przeniesienia własności nieruchomości przez N. R. i U. G. na pozwaną spółkę za rozporządzenie nieodpłatne w rozumieniu art. 6 ust. 1 u.k.w.h. Zastosowanie w sprawie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych mogłoby wykluczyć jedynie wykazanie, że umowa zawarta w dniu 25 września 2007 r. była w istocie nie umową sprzedaży, lecz umową darowizny.

Według art. 398²⁰ k.p.c., sąd, któremu sprawa wskutek uwzględnienia skargi kasacyjnej została przekazana do ponownego rozpoznania, jest związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

W niniejszej sprawie na obecnym etapie postępowania istnieje zgoda co do tego, że Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy był związany zawartą w wyroku z dnia 15 lipca 2010 r. wykładnią art. 38 ust. 3 u.g.t. i wynikającym z niej stanowiskiem Sądu Najwyższego co do utraty przez A. R. i M. R. własności nieruchomości położonej przy ul. J.[...], a w konsekwencji jej niewejścia w skład spadków po nich oraz niezgodności wpisu w dziale drugim

księgi wieczystej jako właścicieli ich spadkobierców. Wywołuje natomiast kontrowersje zakres związania Sądu Okręgowego stanowiskiem Sądu Najwyższego łączącym się z wykładnią art. 5 i 6 u.k.w.h. Pozostawiając co do zasady na boku kwestię odpłatności rozporządzenia spadkobierców A. R. i M. R. na rzecz pozwanej spółki, Sąd Najwyższy podjął w wyroku z dnia 15 lipca 2010 r. rozważania na temat możliwości obalenia działającego na korzyść tej spółki domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.) przez wykazanie, że spółka ta mogła z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h.). W ramach tych rozważań Sąd Najwyższy wskazał na różne okoliczności mogące uzasadniać taki wniosek. W szczególności na: założenie księgi wieczystej kilka miesięcy przed sprzedażą nieruchomości, wpisanie w niej jako pierwszych właścicieli spadkobierców, uzyskanie przez spadkobierców postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku zaledwie kilka miesięcy wcześniej, dziedziczenie przez nich po rodzicach mieszkających i zmarłych w Niemczech, ukazywanie się w lokalnych środkach masowego przekazu informacji o tych okolicznościach, szybkość zawarcia umowy po uzyskaniu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, mimo wystąpienia z wnioskiem o wydanie tego postanowienia w wiele lat po śmierci spadkodawców, ustalenie wyjątkowo niskiej ceny nieruchomości, obsługiwanie pozwanej spółki przez pełnomocnika reprezentującego spadkobierców w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku, obowiązek pełnomocnika przekazania uzyskanej wiedzy swemu mocodawcy i notariuszowi. Zarazem jednak Sąd Najwyższy podkreślił, że same podejrzenia nabywcy o niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie wystarczają do przyjęcia, że nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o tej niezgodności. Sąd Najwyższy zwrócił także uwagę na potrzebę odniesienia dokonywanej w tym względzie oceny do okoliczności konkretnego przypadku. W opinii Sądu Okręgowego, Sąd Najwyższy w rozważaniach tych nie przesądził w sposób wiążący na podstawie art. 398²⁰ k.p.c. złej wiary pozwanej spółki w postaci przewidzianej w art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h. Rozpoznając ponownie sprawę, Sąd Okręgowy uznał za swój obowiązek ustalenie, czy reprezentujący pozwaną spółkę członkowie zarządu w chwili zawarcia umowy z N. R. i U. G. mogli, uwzględniając okoliczności miarodajne w tym względzie w

świetle wyjaśnień Sądu Najwyższego dotyczących art. 6 u.k.w.h., z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wynik tego ustalenia był, jak wiadomo, negatywny.

Zarzut skarżącego o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 398²⁰ k.p.c. wskutek nieuznania, że wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r. w sposób wiążący w sprawie przesądził o tym, że pozwana spółka z łatwością mogła się dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest trafny. Na podstawie wymienionego przepisu wiąże tylko wykładnia prawa dokonana przez Sąd Najwyższy, czyli ujmując ściślej - jedynie ustalone przez ten Sąd znaczenie przepisów prawa przytoczonych w ramach podstaw kasacyjnych. Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznawaniu sprawy był więc związany tylko dokonaną w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r. interpretacją użytych w art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h. terminów na oznaczenie złej wiary. Natomiast to, czy wskazane przez Sąd Najwyższy okoliczności dawały podstawę do przyjęcia, że pozwana spółka w chwili zawarcia umowy mogła się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wymagało jeszcze ustaleń faktycznych, należących do sądu *meriti*, i tym samym nie mieściło się w zakresie zastosowania art. 398²⁰ k.p.c.

Nie ma również podstaw do zakwestionowania rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego o braku złej wiary pozwanej spółki w chwili zawarcia spornej umowy.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy nie dopuścił się mogącego uzasadniać uwzględnienie skargi kasacyjnej naruszenia art. 229 w związku z art. 391 § 1 oraz naruszenia art. 253 i 245 w związku z art. 382 i 391 § 1 k.p.c. przez bezpodstawne ustalenie, że uzgodnienia poprzedzające zawarcie umowy prowadzone były bez udziału pełnomocnika procesowego pozwanej spółki, który wcześniej był pełnomocnikiem procesowym N. R. i U. G. w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku, a także występował w sporach z najemcami nieruchomości przy ul. J.[...]. Jeżeli - tak jak w niniejszej sprawie - nie zachodzi przypadek przewidziany w art. 6 ust. 3 u.k.w.h., chwilą miarodajną dla oceny złej wiary jest chwila dokonania rozpatrywanej czynności prawnej. W odniesieniu do osoby prawnej, o złej wierze decyduje stan świadomości w tej chwili osób wchodzących w skład organu, przez

który osoba ta działa (art. 38 k.c.). W przypadku pozwanej spółki złą wiarę należało więc badać, uwzględniając stan świadomości członków jej zarządu w chwili zawarcia umowy. Sam więc udział pełnomocnika procesowego pozwanej spółki we wspomnianych uzgodnieniach i postępowaniach nie mógł mieć znaczenia przy ustalaniu, czy spółka ta w chwili zawarcia umowy z N. R. i U. G. mogła z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Byłoby inaczej tylko wtedy, gdyby pełnomocnik uzyskał w tych postępowaniach określoną wiadomość, pozwalającą na łatwe dowiedzenie się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i wiadomość tę przed zawarciem umowy w dniu 25 września 2007 r. przekazał zarządowi pozwanej spółki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99, OSNC 2002, nr 6, poz. 77). Ewentualne wnioski dowodowe powoda powinny więc zmierzać do wykazania tych właśnie faktów.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się też zarzucanego w skardze kasacyjnej błędnego zastosowania art. 5 i 6 u.k.w.h. Spośród wymienionych przepisów zasadnicze znaczenie w sprawie ma – na co wskazywały już dotychczasowe rozważania – art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h., wyłączający, w związku z ustępem poprzedzającym, rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Założeniem instytucji ksiąg wieczystych jest możliwość polegania przez uczestników obrotu prawnego na treści wpisów. Od nabywcy prawa ujawnionego w księdze wieczystej w zasadzie nie można wymagać badania zgodności wpisu tego prawa z rzeczywistością (art. 3 i 5 u.k.w.h.). W drodze wyjątku przewidzianego w art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h. takie wymaganie można mu postawić, pod sankcją utraty ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, tylko ze względu na szczególne okoliczności, które w danej sytuacji powinny wywołać u niego bez potrzeby podejmowania specjalnych starań uzasadnione wątpliwości co do zgodności wpisu prawa z rzeczywistością (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2009 r., SK 55/08, OTK-A2009, nr 4, poz. 50 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 333/07, LEX nr 445297).

Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że takie okoliczności w sprawie nie wystąpiły. Czas założenia księgi wieczystej, wydania postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i zawarcia umowy oraz wpisanie do księgi wieczystej po jej założeniu N. R. i U. G. same w sobie nie mogą uzasadniać żadnych wątpliwości co do zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przy rozstrzyganiu, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, okoliczności te mogłyby mieć znaczenie co najwyżej w powiązaniu z jakąś dodatkową okolicznością. W niniejszej sprawie jako taka dodatkowa okoliczność mogłyby się nasuwać przede wszystkim powojenne losy A. R. i M. R. ze względu na łączącą się z nimi kwestię skutków w sferze prawa cywilnego. Jednakże i ta okoliczność nie uzasadniała przypisania pozwanej spółce złej wiary w przewidzianej w art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h. postaci. Stan prawny będący następstwem wyjazdu A. R. i M. R. w 1981 r. do RFN przedstawiał się w chwili zawarcia spornej umowy tak (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2001 r., III CRN 56/01, OSNP 2002, nr 13, poz. 299), że członkom zarządu pozwanej spółki nie można postawić zarzutu z powodu ich ówczesnego przekonania, że wyjazd ten nie spowodował utraty własności nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 333/07). Odmienne stanowisko oznaczałoby postawienie im wyższych wymagań niż stawiane sądom i innym organom, które także w tym czasie przyjmowały brak utraty własności nieruchomości przez osoby takie jak A. R. i M. R. Oceny tej w niczym nie może zmienić fakt ukazywania się w lokalnych środkach masowego przekazu publikacji o rozpatrywanych okolicznościach.

Co się zaś tyczy niskiej ceny, to żądanie przez sprzedawcę takiej ceny, może, ujmując rzecz ogólnie, stanowić w danym przypadku przesłankę wnioskowania o możliwości dowiedzenia się z łatwością przez nabywcę o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03, LEX nr 424443). W niniejszej sprawie niska cena miała jednak, jak ustalono, racjonalne uzasadnienie (kamienica z lokatorami wymagająca gruntownego remontu), a to wykluczało wspomniane wnioskowanie na jej podstawie.

W świetle przeprowadzonych wyjaśnień za oczywiście bezzasadny należało uznać także zarzut naruszenia art. 385 k.p.c.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy oddalił na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. skargę kasacyjną, a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.