



Sygn. akt I CSK 473/10

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 maja 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Cecylii K.

przeciwko Radosławowi K. i Henryce K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 maja 2011 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku

Sądu Okręgowego

z dnia 15 grudnia 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Powódka Cecylia K. oraz Stefania P.-C., Anna J., Krystyna B. i Janina B. w pozwie przeciwko Radosławowi K. i Henryce K. żądali usunięcia niezgodności pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr [...] w ten sposób, aby:

- 1) w dziale II tej księgi wieczystej w miejsce prawa własności wpisanego na rzecz zmarłego Mieczysława K. wpisać prawo własności na rzecz:
  - a) Cecylii K. w 50/80 części,
  - b) Stefanii P., Anny J., Krystyny B. i Janiny B., po 6/80 części,
  - c) Henryki K. i Radosława K. po 3/80 części,
- 2) w dziale III księgi wieczystej wykreślić prawo bezpłatnego, dożywotniego mieszkania w jednym pokoju od strony południowo – wschodniej z używalnością kuchni i łazienki, wpisane na rzecz powódki.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 2 października 2009 r. oddalił powództwo.

Z ustaleń wynika, że małżonkowie Cecylia i Franciszek K. nabyli prawo własności nieruchomości położonej w K., składającej się z działek nr 265, 4199 i 4486 objętych Kw [...] co zostało stwierdzone Aktem Własności Ziemi z dnia 4 czerwca 1975 r. W dniu 23 października 1999 r. zmarł Franciszek K., a spadek po nim nabyli na podstawie ustawy wprost żona w 5/20 części oraz dzieci Stefania P., Anna J., Krystyna B., Janina B. i Mieczysław K. po 3/20 części.

Aktem notarialnym z dnia 9 kwietnia 2004 r. Cecylia K. przekazała darowizną prawo własności nieruchomości synowi Mieczysławowi K., ten zaś ustanowił na jej rzecz prawo dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w jednym pokoju od strony południowo – wschodniej, z możliwością używania kuchni i łazienki.

W dniu 1 stycznia 2008 r. zmarł Mieczysław K., a spadek po nim nabyli na mocy ustawy po 1/2 części z dobrodziejstwem inwentarza żona Henryka K. i małoletni w chwili otwarcia spadku syn Radosław K.

Obecnie w księdze wieczystej nr [...] istnieją następujące wpisy: w dziale I wpisane są działki nr 265 o powierzchni 26,96 ara, nr 4199 o powierzchni 17,31 ara i nr 4486 o powierzchni 34,06 ara; w dziale II wpisany jest jako właściciel Mieczysław K. syn Franciszka i Cecylii, na podstawie umowy darowizny z dnia 9 kwietnia 2004 r.; w dziale III wpisane jest bezpłatne dożywotnie prawo mieszkania w jednym pokoju od strony południowo – wschodniej z używalnością kuchni i łazienki na rzecz Cecylii K.

Sąd Rejonowy uznając, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu, tj. albo je uwzględnia w całości albo oddala powództwo, oddalił powództwo jako błędnie sformułowane. Sąd ten wskazał, że w chwili śmierci Franciszka K. ustała wspólność majątkowa małżeńska i współwłasność przekształciła się z łącznej w ułamkową. Powódka mogła skutecznie przenieść na rzecz syna Mieczysława K. połowę spornej nieruchomości oraz udział 5/20, który nabyła na podstawie spadkobrania. Skuteczność darowizny w zakresie udziału w spadku po zmarłym mężu dokonanej bez zgody pozostałych spadkobierców może być kwestionowana tylko na podstawie art. 1036 k.p.c.

Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki od powyższego wyroku. Podzielając ustalenia faktyczne uznał, że w sytuacji, w której powódka żądała ustalenia rzeczywistego stanu prawnego, a stan ten także nie jest zgodny z prawem, nie może być mowy o uwzględnieniu powództwa w przedstawionej przez nią formie. Uzgodnienie polega na doprowadzeniu księgi wieczystej do aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego. Sąd nie może wyręczać powoda w prawidłowym sformułowaniu żądania, ponieważ sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z woli ustawodawcy rozpoznawane są w trybie procesowym, co oznacza zakaz orzekania ponad żądanie i wprowadzenie zasady kontrydiktoryjności. Żądanie określone przez powódkę nie byłoby zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Nie może budzić wątpliwości, że w dniu śmierci małżonka powódki ustała małżeńska wspólność majątkowa i powódka skutecznie mogła przenieść udział  $\frac{1}{2}$  we własności nieruchomości. Syn powódki Mieczysław K. stał się współwłaścicielem nieruchomości w  $\frac{1}{2}$  części na podstawie umowy darowizny z dnia 9 kwietnia 2004 r. Okoliczność, czy umowa darowizny odnośnie

do udziału powódki wynikającego ze spadkobrania jest skuteczna, zależy od tego, czy zostały spełnione przesłanki z art. 1036 zdanie drugie k.c. Wymaga to badania i inicjatywy dowodowej stron. Brak zgody pozostałych spadkobierców czyni rozporządzenie bezskutecznym, o ile narusza interes tych spadkobierców. Sama czynność pozostaje ważna i wywołuje skutki prawne między stronami czynności prawnej oraz osobami trzecimi, za wyjątkiem współspadkobierców. Sąd drugiej instancji za zasadne uznał powołanie się przez Sąd Rejonowy na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 6 sierpnia 1991 r., III CZP 67/91, zgodnie z którym darowizna nieruchomości dokonana przez współwłaściciela, będącego jednocześnie współspadkobiercą udziału po drugim współwłaścicielu, jest ważna w zakresie nie przekraczającym udziału darczyńcy we współwłasności, a skuteczność darowizny w zakresie udziału w spadku po drugim współwłaścicielu, dokonany bez zgody pozostałych spadkobierców, może być kwestionowana tylko na podstawie art. 1036 k.c.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka Cecylia K., zaskarżając go w całości i opierając skargę na podstawie określonej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. Skarżąca zarzuciła:

- a) naruszenie art. 58 § 3 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka przeniosłaby na poprzednika prawnego pozwanych udział w prawie własności nieruchomości w ramach zawartej umowy darowizny z dnia 9 kwietnia 2004 r., mimo że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana, gdyż wolą stron umowy darowizny było z jednej strony przeniesienie prawa własności nieruchomości w całości przez powódkę na rzecz jej syna Mieczysława K., po którym spadek nabyli pozwani, w zamian za osobistą służebność mieszkania w budynku mieszkalnym, zabudowanym na darowanej nieruchomości;
- b) naruszenie art. 65 § 1 k.c. oraz art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że zgodnym zamiarem stron i celem umowy darowizny było przeniesienie przez powódkę udziału w prawie własności nieruchomości na poprzednika prawnego pozwanych, nawet na wypadek,

gdyby w wyniku zawarcia tej umowy nie mogło dojść do ustanowienia przez niego służebności mieszkania w budynku mieszkalnym, zabudowanym na darowanej nieruchomości,

- c) naruszenie art. 199 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że Mieczysław K. mógł skutecznie samodzielnie ustanowić służebność osobistą na rzecz powódki w sytuacji, gdy stał się jedynie współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości wraz z współspadkobiercami po zmarłym mężu powódki, Franciszku K., a tym samym z uwagi na brak zgody współwłaścicieli nie powstał skutek prawny w postaci ustanowienia na rzecz powódki służebności mieszkania w budynku mieszkalnym zabudowanym na darowanej nieruchomości.

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestia związania sądu żądaniem pozwu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie była postrzegana jednolicie w judykaturze i doktrynie. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 (OSNC 2010, nr 10, poz.131) wyjaśnione ostatecznie zostało, że w sytuacji, w której żądanie pozwu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, sąd nie może orzec ponad żądanie, co oznacza konieczność oddalenia tak sformułowanego powództwa. Trafnie zatem orzekające w sprawie Sądy uznały, że nie ma możliwości uwzględnienia żądania, skoro rzeczywisty stan prawny jest inny, niż w tym żądaniu określono.

Zgłoszone w sprawie żądanie opierało się na twierdzeniu, że umowa z dnia 9 kwietnia 2004 r. nie przeniosła własności nieruchomości na Mieczysława K., była bowiem w tak istotnej części nieważna, że bez nieważnych postanowień nie byłaby zawarta w ogóle, odmienne zaś uznanie narusza art. 58 § 3 k.c. Nieważność dotyczyła obciążenia nieruchomości służebnością osobistą na rzecz powódki. Tej kwestii istotnie Sąd Okręgowy nie poświęcił większej uwagi. Nie ulega jednak

wątpliwości, że Mieczysław K. nie był wyłącznym właścicielem nieruchomości, a jedynie współwłaścicielem. Ustalono bowiem w sprawie, że skarżąca Cecylia K., która darowała mu całą nieruchomość była, po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, współwłaścicielką udziału wynoszącego 1/2 w majątku objętego tą wspólnością, udział zaś zmarłego małżonka stał się współwłasnością jej i dzieci małżonków K. Skarżąca mogła rozporządzić swoim udziałem we współwłasności stosownie do art. 198 k.c. Trzeba jednak wskazać, że rozporządzenie przedmiotem wchodzącym w skład majątku wspólnego stanowi w istocie rozporządzenie udziałem w tym przedmiocie i jest bezskuteczne wobec byłego małżonka, jeżeli dokonane zostało bez jego zgody i narusza jego uprawnienia przysługujące mu w wyniku podziału majątku wspólnego. Podobnie, rozporządzenie udziałem w spadku może być dokonane za zgodą współspadkobierców, a dokonane bez ich zgody jest bezskuteczne, o ile naruszałoby ich uprawnienia przysługujące im na podstawie przepisów o dziale spadku (art. 46 k.r i o. oraz art. 1036 k.c.). Uznanie więc przez Sąd Okręgowy, że Mieczysław K. z pewnością nabył udział przysługujący skarżącej w majątku wspólnym idzie zbyt daleko, jednak oceny tej nie można podważyć w sytuacji, w której w podstawie kasacyjnej nie przytoczono wskazanych wyżej przepisów. Trzeba też jednak zwrócić uwagę, że skarżąca również przed Sądami obu instancji nie przytoczyła żadnych okoliczności mogących świadczyć o bezskuteczności rozporządzenia udziałem w majątku wspólnym i spadkowym. Rozważając zaś, czy obdarowany Mieczysław K. mógł ustanowić służebność osobistą, obciążając nieruchomość będącą przedmiotem darowizny, trzeba zgodzić się z zarzutem nieważności tej czynności prawnej. Zgodnie bowiem z art. 199 k.c. do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, w braku tej zgody można żądać rozstrzygnięcia przez sąd, w przeciwnym wypadku czynność dokonana bez zgody współwłaścicieli jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. (art. 58 § 3 k.c.).

Obdarowany nabyć mógł, jak wskazano wyżej, tylko udział skarżącej we współwłasności nieruchomości, a obciążenie nieruchomości służebnością jest niewątpliwie czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Czynność ta zatem była bezwzględnie nieważna. Wbrew jednak zarzutom skarżącej, Sąd Okręgowy nie naruszył art. 58 § 3 k.c. oddalając apelację. Jak ustalono bowiem w sprawie, w dniu 9 kwietnia 2004 r. w formie aktu notarialnego zawarto umowę darowizny nieruchomości i ustanowiono na rzecz darczyńcy służebność osobistą. W istocie zatem zawarte zostały dwie umowy, stanowiące dwie odrębne czynności prawne, które mogły, ale nie musiały, być dokonane jednocześnie. Nieważność jednej z nich nie oznacza nieważności drugiej - w przypadku nieważności umowy darowizny umowa o ustanowienie służebności jest bezskuteczna, w przypadku zaś nieważności umowy ustanowienia umowy służebności, darowizna pozostaje ważna i skuteczna. Przepis art. 58 § 3 k.c. dotyczy zaś sytuacji, w której nieważnością dotknięta jest część jednej czynności prawnej.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. Naruszenie tego przepisu skarżąca upatrywała w uznaniu przez Sąd Okręgowy, że zgodnym zamiarem stron było objęte przeniesienie udziału we współwłasności nieruchomości nawet w wypadku, gdyby w wyniku tej umowy nie mogło dojść do ustanowienia służebności. Wbrew zarzutom skarżącej takiego wniosku Sąd drugiej instancji nie sformułował. Przytoczony w skardze kasacyjnej przepis określa reguły wykładni oświadczeń woli, w szczególności umów, której celem jest nadanie im właściwej treści i znaczenia użytych w nich pojęć. Treść zawartych przez skarżącą i Mieczysława K. nie budzi jednak wątpliwości, sformułowane są jasno i precyzyjnie. Jasny jest także zamiar i cel stron tych umów – w przypadku darowizny było nim przeniesienie własności, w przypadku drugiej umowy – ustanowienie służebności. Kwestia zaś, czy skarżąca zawarłaby umowę darowizny mając świadomość nieważności drugiej umowy, mogłaby być ewentualnie przedmiotem rozważań w świetle przepisów dotyczących wad oświadczenia woli, na takie przesłanki jednak skarżąca się nie powoływała.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

