

Sygn. akt II CSK 665/10

POSTANOWIENIE

Dnia 25 sierpnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku PM Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Z.

przy uczestnictwie "A." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Z.

o wpis w dziale II księgi wieczystej KW [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 25 sierpnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 30 czerwca 2010 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 15 kwietnia 2010 r. i przekazuje temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 30 czerwca 2010 r. oddali apelację „P.M.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 15 kwietnia 2010 r., oddalającego wniosek o dokonanie w księdze wieczystej na jej rzecz wpisu prawa własności szczegółowo opisanej nieruchomości przez wykreślenie dotychczasowego wpisu dokonanego na rzecz „A.” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sądy obu instancji uznały, że nie mógł stanowić podstawy żądanego wpisu prawomocny wyrok Sądu Okręgowego z dnia 19 grudnia 2008 r. ustalający nieważność umowy z dnia 13 lipca 2007 r., na podstawie której „P.M.” spółka z o.o. przeniosła na rzecz „A.” spółki z o.o. własność przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu drugiej instancji wyrok ten świadczy jedynie o nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, natomiast nie wynika z niego, że prawo własności nieruchomości przysługuje wnioskodawczyni. Podstawą dokonania wpisu przywracającego w księdze wieczystej wcześniejszy wpis na rzecz „P.M.” spółki z o.o. jako właścicielki nieruchomości może być – podkreślił Sąd Okręgowy – jedynie wyrok uwzględniający powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem wyrok taki, odmiennie niż wyrok wydany na podstawie art.189 k.p.c., zawiera nakaz dla sądu wieczystoksięgowego dokonania konkretnego wpisu.

Wnioskodawczyni, zarzucając w skardze kasacyjnej naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 365 k.p.c. art. 10 ust. 1 i art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dalej jako „u.k.w.h.” (jedn. tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 15 kwietnia 2010 r. i przekazanie temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić,

gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. U podstaw rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym orzeczeniu legło przekonanie obu orzekających Sądów, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości nie jest „orzeczeniem wykazującym niezgodność” w rozumieniu tego przepisu. Przemawia za tym – jak zaznaczył Sąd Okręgowy – okoliczność, że wyrok taki wzrusza jedynie prawo własności nabywcy nieruchomości, nie jest natomiast orzeczeniem stwierdzającym, że własność nieruchomości przysługuje wnioskodawcy.

Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Przytoczony art. 31 ust. 2 u.k.w.h. nie zawiera wymagania, aby podstawą wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności, o jakiej mowa w tym przepisie mogło być – w okolicznościach rozpoznanej sprawy - tylko takie orzeczenie sądu, które stwierdzałoby prawo własności nieruchomości przysługujące wnioskodawcy. W celu usunięcia w trybie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. niezgodności, o jakiej mowa w tym przepisie wystarczy orzeczenie wykazujące tę niezgodność. Wyrok Sądu Okręgowego z dnia 19 grudnia 2008 r., stwierdzający na podstawie art. 189 k.p.c. i art. 58 k.c. nieważność umowy sprzedaży nieruchomości, na podstawie której spółka „A.”, będąca nabywcą, wpisana została jako właściciel nieruchomości, niewątpliwie spełnia ten warunek.

Istotą bezwzględnej nieważności czynności prawnej jest brak jakichkolwiek skutków prawnych, które strony chciały osiągnąć nie tylko w stosunkach między nimi, ale także *erga omnes*, a ponadto możliwość powoływania się na nieważność przez każdego, kto ma w tym interes prawny.

Wspomniany wyrok, którym sąd wieczystoksięgowy jest związany (art. 365 k.p.c.) – wbrew stwierdzeniu zawartemu w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia - nie tylko uprawnia do uznania, że spółka „A.” nie jest właścicielką nieruchomości, ale także – co jest istotne z punktu widzenia zgłoszonego wniosku - uchyla podstawę dotychczasowego wpisu oraz upoważnia do stwierdzenia, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, która okazała się umową nieważną. Stanowi więc podstawę do usunięcia niezgodności w księdze wieczystej przez wykreślenie wpisanego właściciela (nabywcę z nieważnej umowy).

Sąd wieczystoksięgowy, przyjmując taki wyrok za podstawę wpisu nie rozpoznaje - jak trafnie podniósł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 151/06, nie publ. - sporu dotyczącego niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, lecz bada – zgodnie z kognicją określoną w art. 626⁸ § 2 i art. 31 ust. 2 u.k.w.h. - czy z przedłożonego wyroku oraz treści wniosku i księgi wieczystej wynika wspomniana niezgodność oraz czy wpis, którego domaga się wnioskodawca doprowadzi do jej usunięcia.

Rozważania powyższe prowadzą do wniosku, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylecia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi – jak uznał Sąd Okręgowy - konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym. Okoliczność, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest szczególną postacią powództwa o ustalenie i musi być odczytywane w powiązaniu z przepisami normującymi uprawnienie do składania wniosków o wpis w księgach wieczystych (uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2011 r., II CSK 493/10, nie publ.) nie oznacza, że niezgodność stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powstała wskutek stwierdzenia nieważności umowy, będącej podstawą dotychczasowego wpisu, może być usunięta tylko na podstawie orzeczenia wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Z przytoczonych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

