



Sygn. akt IV CSK 481/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

SSA Monika Koba

w sprawie z powództwa M. G. i B. G.

przeciwko J. F. i T. F.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 21 lutego 2013 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 21 lutego 2012 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo wniesione przez M. i B. małżonków G. i uzgodnił treść księgi wieczystej [...] prowadzonej przez ten Sąd dla nieruchomości położonej w G. przy ul. W. [...] w ten sposób, że w dziale II w miejsce wpisanych jako współwłaściciele pozwanych T. F. i J. F. wpisał na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej powodów. Sąd ustalił, że powodowie nabyli własność spornej nieruchomości 29 stycznia 1998 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej z W. K., który był w tym czasie ujawniony w księdze wieczystej jako jedyny właściciel. W księdze nie było żadnych adnotacji wskazujących, że występuje niezgodność między stanem prawnym ujawnionym księdze, a stanem rzeczywistym. W chwili zawierania umowy sprzedaży żadna ze stron nie przebywała w Polsce, umowa została zawarta przez pełnomocników, małżonków O. po uzgodnieniu jej postanowień przez powoda i W. K. w Stanach Zjednoczonych, gdzie się poznali i przebywali. Pełnomocnicy sprawdzili stan prawny działki w księdze wieczystej i dokonali jej oględzin. Nic nie wzbudziło ich podejrzeń, że prawo do działki może przysługiwać komu innemu niż zbywca. Transakcji dokonywano zimą i pozwanych nie było na działce. Powód nie oglądał działki przed zakupem, zobaczył ją dopiero latem 1998 r. Od sprzedawcy wiedział, że za jego zgodą ziemię uprawiają okoliczni mieszkańcy. Nie wiedział jednak, że część nieruchomości od wielu lat użytkowali pozwani T. i J. małżonkowie F. jako posiadacze samoistni. Pozwani w chwili sprzedaży nieruchomości nie znali powodów. O sprzedaży nieruchomości dowiedzieli się w maju 1998 r. i wtedy wystąpili do sądu z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez nich własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie. Ich wniosek został uwzględniony postanowieniem z 14 czerwca 2006 r., w którym Sąd stwierdził, że własność tej nieruchomości nabyli z dniem 1 marca 1982 r. Sąd Rejonowy jako podstawę prawną wyroku powołał treść art. 3, art. 5 oraz art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, dalej powoływanej jako „u.k.w.h.”). Stwierdził, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej w momencie kupna nieruchomości przez powodów był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ wpisany jako właściciel W. K. od 1 marca 1982 r. nie był już właścicielem tej nieruchomości. Jej własność od tego dnia

przysługiwała pozwanym, który prawo to zasiedzieli, ale nie ujawnili się w księdze wieczystej. Powodowie w ustalonych przez Sąd okolicznościach faktycznych mieli więc podstawy, aby sądzić, że nabywają własność nieruchomości od właściciela. Pozwani przyznali dobrą wiarę powodów, powoływali się jedynie wydanie przez sąd orzeczenia stwierdzającego nabycie przez nich własności tej nieruchomości w wyniku zasiedzenia po zawarciu przez powodów umowy z W. K. Sąd wskazał, że postanowienie stwierdzające nabycie własności przez zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny i potwierdza jedynie, że z mocy prawa doszło do nabycia prawa będącego przedmiotem zasiedzenia z datą określoną w postanowieniu. Data wydania postanowienia stwierdzającego nabycie nieruchomości przez zasiedzenie zawsze więc będzie późniejsza od daty uzyskania w tej drodze własności. Sąd uznał, że pozwani byli właścicielami spornej nieruchomości od 1 marca 1982 r. do 29 stycznia 1998 r., kiedy jej własność nabyli powodowie na podstawie umowy sprzedaży zawartej z osobą nieuprawnioną, ale ujawnioną jako właściciel w księdze wieczystej. Nabycie przez powodów własności od W. K. było skuteczne, ponieważ objęte było ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Okręgowy rozpoznający sprawę na skutek apelacji pozwanych zmienił wyrok Sądu Rejonowego i oddalił powództwo. Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy naruszył dyspozycję art. 172 k.c., ponieważ w stanie faktycznym sprawy prymat należało przyznać nabyciu własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Zdaniem Sądu rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może chronić nabywcy, który nabył nieruchomość od osoby, będącej jej pierwotnym właścicielem i figurującej jako właściciel w księdze wieczystej, jeżeli osoba ta utraciła ex lege własność nieruchomości z mocy przepisów o zasiedzeniu. W takim wypadku, w ocenie Sądu, obowiązuje zasada, w myśl której osoba nie będąca właścicielem i nieuprawniona do rozporządzania nieruchomością nie może w drodze czynności prawnej przenieść skutecznie jej własności, choćby druga strona tej czynności była w dobrej wierze. Z uwagi na zajęte stanowisko prawne Sąd Okręgowy nie rozważał zasadności zarzutów podniesionych przez apelujących, którzy kwestionowali prawidłowość postępowania dowodowego i ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji, argumentując, że prawidłowe ustalenia wykazałyby, że

powodowie nabywając sporną nieruchomość od osoby nie będącej jej właścicielem działali w złej wierze.

Od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 lutego 2012 r. powodowie wnieśli skargę kasacyjną opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego. Zarzucili błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie) art. 5 i art. 10 § 1 u.k.w.h.

We wnioskach domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie uchylenia tego wyroku w całości i oddalenie apelacji pozwanych oraz zasądzenie kosztów procesu od pozwanych na rzecz powodów.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący mają rację, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów. Przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej. Wyłącza działanie wywodzącej się z prawa rzymskiego zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, w imię ochrony zaufania do stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych, jako rejestrze mającym zapewnić bezpieczeństwo obrotu i kredytu hipotecznego. Rękojmia gwarantuje, że nabycia w dobrej wierze prawa od osoby, która figuruje w księdze wieczystej jako właściciel nie będzie można skutecznie zakwestionować z powodu nieprzysługiwania jej tego prawa. Przyczyny, dla których doszło do rozbieżności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem własności nieruchomości nie są istotne w świetle art. 5 u.k.w.h. W orzecznictwie i piśmiennictwie przed przemianami ustrojowymi z 1989 r. przyjmowano wprawdzie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabycia od osoby wpisanej w księdze wieczystej, która utraciła własność na podstawie przepisów o reformie rolnej lub innych ustaw nacjonalizacyjnych, uzasadniając ten pogląd publicznym charakterem tych przepisów, obecnie jednak stanowisko to nie jest już podtrzymywane. Tego

rodzaju zdarzenia prawne nie miały zresztą miejsca w rozpatrywanej sprawie. W piśmiennictwie nie budziła natomiast i nie budzi wątpliwości możliwość objęcia ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przypadku, w którym przyczyną niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym był upływu terminu zasiedzenia nieruchomości biegnącego przeciwko jej wpisanemu właścicielowi. Ta przyczyna niezgodności powoływana jest w literaturze jako jedno z przykładowych zdarzeń prawnych prowadzących do rozbieżności między treścią zapisów w księdze a stanem rzeczywistym stwarzających podstawy do działania rękojmi. Sąd Okręgowy przypisał szczególny charakter, uzasadniający wzmożoną ochronę, nabyciu własności przez zasiedzenie. Tymczasem ten sposób nabycia własności poprzez wyzucie z tego prawa dotychczasowego właściciela w imię sankcjonowania utrwalonego stanu faktycznego nie wiąże się z żadnymi przesłankami prawnymi bądź moralnymi, zasługującymi na szczególne względy. Przeprowadzona przez Sąd Okręgowy wykładnia art. 5 u.k.w.h. uznana być musi za błędną.

Sąd odwoławczy uchybił też art. 10 § 1 u.k.w.h. uznając stanowczo, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej odpowiada stanowi rzeczywistemu nieruchomości. Skoro sposób nabycia własności przez pozwanych nie stanowi przeszkody do powoływania się przez powodów na przewidzianą w art. 5 u.k.w.h. ochronę nabycia własności od nieuprawnionego zbywcy ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel, ocena czy roszczenie powodów wywiedzione z art. 10 § 1 u.k.w.h. jest uzasadnione, wymaga rozpatrzenia argumentacji, na której pozwani oparli apelację, a której Sąd Apelacyjny nie rozważył.

Z tych przyczyn zaskarżony wyrok należało uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.