

Sygn. akt V CSK 293/14

POSTANOWIENIE

Dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku T. W.
przy uczestnictwie M. S., S. B. i P. S.
o wpis prawa własności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 5 marca 2015 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia
Sądu Okręgowego w G.
z dnia 29 października 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W księdze wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T., w dziale drugim jako właściciel nieruchomości gruntowej położonej w D. składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami 1832/6 i 1837/9, o łącznej powierzchni 0,2553 ha, wpisana jest M. S. na podstawie aktu własności ziemi z dnia 31 maja 1975 r., wydanego na jej rzecz. Umową sprzedaży nieruchomości zawartą w dniu 17 maja 2013 r. w formie aktu notarialnego, M. S. oraz jej dzieci, S. B. i P. S., sprzedali tę nieruchomość T. W. Z oświadczeń zawartych w treści aktu notarialnego wynikało, że w dacie wydania aktu własności ziemi M. S. pozostawała w zawartym w dniu 24 października 1950 r. związku małżeńskim z A. S. oraz, że małżonków obowiązywał ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. Ponadto z oświadczeń tych wynikało, że A. S. zmarł, a spadek po nim nabyli na podstawie ustawy żona i stawające do aktu dzieci, po 1/3 części każde z nich, w związku z czym w nieruchomości przysługują im udziały: M. S. 4/6, a dzieciom po 1/6 części. Następnie M. S., S. B. i P. S. oświadczyli, że całą opisaną w § 1 aktu notarialnego nieruchomość sprzedają T. W. za wskazaną w umowie cenę, a on tę nieruchomość za podaną cenę kupuje. Na podstawie wniosku wieczystoksięgowego zawartego w umowie, nabywca nieruchomości wystąpił do sądu o wpis w księdze wieczystej prawa własności na jego rzecz. Sąd Rejonowy wezwał wnioskodawcę do złożenia odpisu prawomocnego wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stwierdzającego, że sprzedana nieruchomość stanowiła wspólność ustawową M. i A. małżonków S. Wobec niezłożenia takiego dokumentu referendarz sądowy postanowieniem z dnia 5 lipca 2013 r. oddalił wniosek. Na skutek skargi na postanowienie referendarza, Sąd Rejonowy w T., po rozpoznaniu wniosku, postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2013 r. oddalił wniosek, a Sąd Okręgowy w G., po rozpoznaniu apelacji wnioskodawcy postanowieniem z dnia 29 października 2013 r. oddalił tę apelację. W ocenie Sądu Okręgowego, treść zwartej przez strony umowy wskazuje, że przedmiotem sprzedaży były udziały zbywców w nieruchomości, odpowiednio 4/6, 1/6 i 1/6, stąd chybiony był zarzut skarżącego, że wolą M. S. była sprzedaż całej nieruchomości. Następnie Sąd Okręgowy stwierdził, że skarżący nie obalił domniemania wynikającego z art. 3 ust.

1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, mimo że w postępowaniu wieczystoksięgowym mógł wykazać, iż wpis własności wyłącznie na rzecz M. S. jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wnioskodawca przedstawionymi dokumentami jedynie dowiódł, że w chwili nabycia własności nieruchomości M. S. pozostawała w związku małżeńskim jednakże nie wykazał, za pomocą wymaganego art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokumentu, że w związku tym obowiązywał ustrój wspólności majątkowej oraz, że nieruchomość weszła w skład majątku wspólnego. Oświadczenia w tym przedmiocie złożone w akcie notarialnym nie były wystarczające, w ramach bowiem swej kognicji sąd wieczystoksięgowy nie był w stanie dokonać oceny mocy dowodowej tych oświadczeń, ocena taka oznaczałaby bowiem wykorzystanie osobowych źródeł dowodowych. Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92 (OSNC 1993/6/110), Sąd Okręgowy ostatecznie skonkludował, że wnioskodawca nie wykazał następstwa prawnego po osobie wpisanej w księdze wieczystej czego wymaga art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Prowadziło to do oddalenia apelacji, wobec prawidłowego oddalenia wniosku.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawca, w ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., zarzucił naruszenie art. 31 § 1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w związku z art. 6 oraz art. 56 k.c. w związku z art. 199 i art. 65 k.c. W ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. skarżący zarzucił naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm., dalej jako „u.k.w.h.”). We wnioskach kasacyjnych skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak wyżej przedstawiono, podstawą wpisu M. S. w dziale drugim księgi wieczystej był akt własności ziemi z roku 1975, wydany na podstawie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.

U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) w czasie pozostawania przez nią w związku małżeńskim z A. S. Zważywszy, że skutek prawny w postaci nabycia własności w tym trybie następował *ex lege*, z dniem 4 listopada 1971 r., Sąd Najwyższy konsekwentnie przyjmował i przyjmuje, że nieruchomość nabyta na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. powinna być zaliczona do majątku wspólnego małżonków (art. 31 i 33 k.r.o.), gdy w dniu 4 listopada 1971 r. istniała między nimi wspólność ustawowa (por. m.in. uchwały z dnia 1 lutego 1989 r. III CZP 114/88, PS 1992 r., nr 10, s.76 i z dnia 24 stycznia 1991 r. III CZP 61/90, OSNC 1991, nr 7, poz. 87). W tej sytuacji wpis w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości jednego z małżonków oznacza, wymagającą usunięcia, niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zagadnienie, które wystąpiło w sprawie, wiąże się ze sposobem usunięcia tej niezgodności i nie jest to w orzecznictwie Sądu Najwyższego zagadnienie ani nowe, ani rozstrzygane jednolicie.

Art. 31 ust. 2 u.k.w.h. dla usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wymaga wpisu na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów. Rozbieżność w orzecznictwie wiąże się z oceną jakie dokumenty należy w postępowaniu wieczystoksięgowym poczytać za odpowiednie do usunięcia stwierdzonej niezgodności w sytuacji, gdy nie jest to wyrok sądu wydany w procesie toczonym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Kwestia ta dotyczy więc nie tylko sposobu obalania w postępowaniu wieczystoksięgowym domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., ale nadto wpisuje się w zagadnienie bardziej ogólne, dotyczące kognicji sądu wieczystoksięgowego. Pod rządem prawa rzeczowego Sąd Najwyższy wypowiedział pogląd, że domniemania z art. 18 § 1 prawa rzeczowego (obecnie art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) nie może podważyć okoliczność, że osoba wpisana do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości pozostaje w związku małżeńskim, oraz że jeżeli prawo własności nieruchomości, stanowiącej przedmiot majątku wspólnego małżonków, jest wpisane do księgi wieczystej jako należące wyłącznie do jednego z nich, zaniedbanie przez współwłaściciela usunięcia niezgodności między stanem jawnym z księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w trybie przewidzianym wówczas w art. 23 prawa rzeczowego (obecnie art. 10 u.k.w.h.) naraża go na to, że nieruchomość, której jest współwłaścicielem, będzie

traktowana w obrocie jako wyłączna własność drugiego małżonka (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1961 r., I CR 932/60, OSNC 1963/1/18). Tę linię orzecniczą Sąd Najwyższy co do zasady podtrzymał na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, generalnie bowiem opowiada się przeciwko usuwaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym bez wyroku uwzględniającego powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Tak jest też w sytuacji, gdy w księdze wieczystej wpisany jest jeden z małżonków, a wniosek o wpis dotyczy drugiego małżonka jako współwłaściciela w ramach majątkowej wspólności ustawowej a pomiędzy zainteresowanymi nie ma porozumienia. Natomiast w sytuacji, gdy uprawnieni są zgodni co do faktów, z którymi ustawa wiąże skutek prawny stanowiący podstawę wpisu, Sąd Najwyższy dopuścił, w oznaczonych sytuacjach, możliwość odstępstwa od wymogu usuwania przedstawionej wyżej niezgodności wyrokiem sądu. Tak więc, Sąd Najwyższy zajmował stanowisko, że w postępowaniu wieczystoksięgowym, z uwagi na kognicję tego sądu, nie jest dopuszczalne ustalanie, że współmałżonkowi osoby wpisanej jako właściciel do księgi wieczystej przysługuje także prawo własności do danej nieruchomości jako przedmiotu ustawowej wspólności majątkowej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1984 r., III CRN 270/84, OSNC 1985/9/134; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1986 r., III CZP 70/85, OSNC 1986/12/207), jak i wypowiadał pogląd, że wpis obojga małżonków może nastąpić, jeżeli w toku postępowania wieczystoksięgowego wyrażą oni na to zgodę w formie prawem przepisanej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92, OSNC 1993/6/110; postanowienie z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC 2008/1/12). Dodać należy, że to drugie stanowisko zostało podtrzymane w odniesieniu do postępowania o założenie księgi wieczystej ze wskazaniem, że na tym etapie, z braku księgi, nie ma jeszcze niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wszczęte bowiem postępowanie dopiero zmierza do jej założenia (uchwała SN z dnia 14 kwietnia 1994 r., III CZP 45/94, Wokanda 1994/8/8; postanowienie z dnia 24 kwietnia 2008 r., IV CSK 33/08 niepubl.). Podkreślenia jednak wymaga, że wynikające z przytoczonego orzecznictwa ustępstwo w zakresie dopuszczalności skorzystania

przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis z pisemnych oświadczeń złożonych przez właściciela wpisanego do księgi wieczystej i jego małżonka odnośnie do pozostawania przez nich we wspólności ustawowej w dacie miarodajnej dla nabycia prawa, ze skutkiem objęcia tego prawa ustawowym ustrojem majątkowym, nie uprawnia do objęcia tym wyjątkiem dalszych możliwych przypadków składania oświadczeń przez osoby trzecie, w tym oświadczeń spadkobierców niewpisanego małżonka. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej muszą wyrażać pewność istnienia rzeczywistego, aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Tego rodzaju pewnością odznaczają się prawomocne orzeczenia sądów oraz decyzje administracyjne i inne dokumenty urzędowe. Pewność stanu prawnego nieruchomości wynika także z faktów, które są bezsporne, a z którymi ustawa wiąże skutek prawny, tę zaś bezsporność faktów przyjmować należy wtedy, gdy zainteresowane osoby potwierdzają ich istnienie, a ich oświadczenia nie zostały podważone ani nie nasuwają wątpliwości co do autentyczności i prawdziwości. Stąd też zgodnym oświadczeniom małżonków orzecznictwo przypisało walor innych dokumentów, o jakich stanowi art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Brak natomiast podstaw do przyjęcia, że analogiczne skutki może wyrzucić oświadczenie spadkobierców niewpisanego do księgi wieczystej małżonka. Spadkobranie obejmuje spadek czyli prawa i obowiązki majątkowe zmarłego (art. 922 k.c.), nie obejmuje więc wiedzy co do ustroju majątkowego łączącego małżonków w dacie miarodajnej dla nabycia prawa jak i wiedzy co do takiego ustroju w dacie ustania małżeństwa. Złożenie przez spadkobierców oświadczenia w obu tych przedmiotach Sąd Okręgowy trafnie zakwalifikował jako oświadczenie co do faktów wymagające takiej oceny jak czyni to sąd w odniesieniu do dowodów przeprowadzonych w procesie; dopuszczenie takich dowodów i dokonanie ich oceny oznaczałoby naruszenie kognicji sądu wieczystoksięgowego określonej art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Powyższe uzasadnia wniosek, że w okolicznościach sprawy oświadczenie M. S. i jej dzieci, spadkobierców A. S., złożone w akcie notarialnym co do pozostawania małżonków S. w ustroju wspólności ustawowej od daty zawarcia związku małżeńskiego aż do jego ustania, nie mogło być poczytane za wystarczające do usunięcia dostrzeżonej przez sąd niezgodności księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym. W tym więc zakresie zarzuty skargi kasacyjnej są nietrafne. Usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej powinno było zatem nastąpić w trybie art. 10 u.k.w.h. Skutkiem zaniechania usunięcia orzeczeniem sądu istniejącej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie powinna być jednak odmowa wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela, jak stwierdził bowiem Sąd Najwyższy w powołanym wyżej orzeczeniu z dnia 11 września 1961 r., w obrocie prawnym nieruchomości jest traktowana jak stanowiąca własność małżonka wpisanego. Nabywca tej nieruchomości, przedkładając jako podstawę wpisu umowę sprzedaży, w sposób wystarczający dokumentuje, po myśli art. 34 u.k.w.h., swoje następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel, a ujemne skutki wiedzy nabywcy co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości wiążą się z brakiem działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Okoliczności faktyczne i prawne sprawy nie wyczerpują się jednak w powyższym, na co słusznie zwraca uwagę skarżący. Dla rozstrzygnięcia istotna była treść umowy sprzedaży. Skarżący ma rację kwestionując dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię tej umowy w zakresie przedmiotu sprzedaży. Ponieważ umowa ta stanowi materialnoprawną podstawę wpisu, dokonanie jej wykładni było konieczne, jednakże, zważywszy na treść art. 626⁸ § 2 k.p.c., wykładni tej można było dokonać tylko na podstawie tekstu dokumentu i treści księgi wieczystej. Skarżący trafnie podnosi, że tekst umowy nie dawał żadnych podstaw do wnioskowania, że M. S. sprzedała przysługujące jej w nieruchomości udziały i udziały swoje sprzedali też uczestniczący w czynności spadkobiercy A. S. Z § 4 umowy jednoznacznie wynika, że M. S. (jak i każde z jej dzieci) sprzedaje wnioskodawcy całą nieruchomość, a on tę nieruchomość, a nie udziały w nieruchomości, kupuje. Przedmiotem obrotu była zatem nieruchomość jako całość mimo świadomości obu stron umowy co do istnienia współwłasności, czemu dano wyraz powołując się nabycie w warunkach działania art. 31 § 1 k.r.o. W świetle więc jednoznacznego tekstu umowy jak i w świetle treści księgi wieczystej, w której A. S. nie był przecież wpisany jako właściciel, wiązanie przez Sąd przedmiotu umowy z jego prawem, naruszyło obowiązujące w postępowaniu wieczystoksięgowym reguły wykładni oświadczeń woli.

Z żadnego przepisu prawa nie wynika, że współwłaściciel może zbyć jedynie swój udział w nieruchomości, a nie może zbyć całej nieruchomości. O rozporządzeniu rzeczą objętą współwłasnością stanowi art. 199 k.c., z którego wynika, że do rozporządzenia rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Wymóg zgody nie oznacza jednak, że czynność musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Każdy współwłaściciel może występować samodzielnie tzn. dokonywać czynności we własnym imieniu. Współwłaściciel, który za zgodą wszystkich współwłaścicieli dokonał czynności prawnej, sam jest stroną wynikającego z niej stosunku prawnego, działa we własnym imieniu, lecz w interesie ogółu współwłaścicieli. Pozostali nie stają się stroną takiego stosunku prawnego, mimo że skutki czynności bezpośrednio dotyczą sfery ich praw; zgoda pozwala rozciągnąć skutki dokonanej czynności na współwłaścicieli. Tak więc możliwe jest rozporządzenie rzeczą wspólną przez jednego ze współwłaścicieli, za zgodą pozostałych wyrażoną we właściwej dla danej czynności formie. Rozporządzenie rzeczą wspólną przez współwłaściciela bez wymaganej ustawą zgody pozostałych współwłaścicieli jest w istocie rozporządzeniem przez nieuprawnionego (niewystarczająco uprawnionego). Takie rozporządzenie może być skuteczne jedynie w przypadkach określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do nieruchomości – w warunkach art. 5 u.k.w.h.

Jeżeli więc w okolicznościach sprawy niniejszej notariusz powziął przekonanie, że dla ochrony interesów stron czynności, udział w tej czynności spadkobierców A. S. jest niezbędny, to formuła użyta w § 4 aktu notarialnego interesy te należycie chroni; oświadczenia spadkobierców A. S., będących współwłaścicielami nieruchomości, należy odczytać jako wyrażenie zgody na rozporządzenie nieruchomości przez wpisaną do księgi wieczystej M. S.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ §1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 398²¹ w związku z art. 108 § 2 k.p.c.

