

Sygn. akt III Ca 650/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędzia SO Krystyna Hadryś

SO Barbara Braziewicz (spr.)

Protokolant Paulina Kozioł

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. D. i C. D.

przeciwko R. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 23 lipca 2014 r., sygn. akt I C 1872/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. uzgadnia treść księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach dla nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym i nakazuje:

- wykreślić R. S., syna E. i B.,

- wpisać R. D., syna H. i E. i C. D., córkę P. i G. w częściach po 1/2 (jednej drugiej) każdy,

2. nie obciąża pozwanego kosztami postępowania,

II. nie obciąża pozwanego kosztami postępowania odwoławczego.

SSO Barbara Braziewicz SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 650/15

UZASADNIENIE

Powodowie C. D. i R. D. wnieśli pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach Kw nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez ujawnienie w dziale II księgi wieczystej, jako właścicieli nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) – powódki C. D. i powoda R. D. w miejsce pozwanego R. S.. Ponadto wnioskowali o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Podczas rozprawy

w dniu 9 lipca 2014 r. pełnomocnik powodów zmodyfikował żądanie pozwu, w ten sposób, że wniósł o wpisanie jako współwłaścicieli nieruchomości powodów, we wspólności po 1/2 części każdy (k. 186).

W odpowiedzi na pozew pozwany R. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powodów kosztami procesu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 lipca 2014r. Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach w niniejszej sprawie oddalił powództwo i zasądził od powodów R. D. i C. D. solidarnie na rzecz pozwanego R. S. kwotę 1800zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniach szczegółowo przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Z ustaleń tych wynika, że Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą dla nieruchomości położonej w O. o nr (...). Zgodnie z ujawnionym w dziale drugim wpisem, właścicielem nieruchomości jest pozwany R. S..

W dniu 2 września 2004 r. pozwany R. S. zawarł z powódką C. D., działającą w imieniu własnym oraz za zgodą męża R. D., warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) opisaną w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach o numerze KW (...). Nieruchomość została sprzedana za cenę 180.000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu. Powódka zapewniła kupującego, że ona i jej mąż R. D. są na prawach wspólności ustawowej właścicielami wymienionej nieruchomości oraz że nieruchomość ta jest wolna od nieujawnionych obciążeń i praw osób trzecich. Zawierając umowę, powódka C. D. posłużyła się wypisem aktu notarialnego sporządzonego dnia 3 sierpnia 2004 r. przez notariusza W. B. (1), za Rep.(...), zawierającego zgodę powoda R. D. na sprzedaż nieruchomości, nadto zapewniła, że mąż żyje i zgody nie odwołał. W piśmie z dnia 7 września 2004 r. Agencja Nieruchomości Rolnych oświadczyła, iż rezygnuje z wykonania prawa pierwokupu w stosunku do wyżej opisaną nieruchomość.

W tej sytuacji, dnia 22 września 2004 r. powódka C. D. i pozwany R. S. zawarli przed notariuszem A. R. w Kancelarii Notarialnej w K., przy ul. (...), prowadzonej w formie spółki cywilnej przez notariuszy A. M. i A. R. (Rep. A nr (...)) umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). W umowie tej zawarto oświadczenie C. D., iż przenosi ona na R. S. własność wymienionej nieruchomości. W trakcie czynności sprzedaży C. D. posługiwała się pełnomocnictwem sporządzonym przed notariuszem W. B. (1) w Kancelarii Notarialnej w T. w dniu 3 sierpnia 2004 r. (Rep. A nr(...)), umocowującym ją do działania w imieniu męża w zakresie rozrządzenia nieruchomością. W toku niniejszego postępowania powodowie C. i R. małżonkowie D. oświadczyli, iż powód nie wyraził zgody na opisywaną transakcję, zaś dokument zawierający jego oświadczenie w przedmiotowym zakresie z dnia 3 sierpnia 2004 r. został sfalszowany.

W związku z podejrzeniem przestępstwa Prokuratura Rejonowa w Tarnowskich Górach wszczęła postępowanie przeciwko C. D. zainicjowane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w T., zaś R. D. nie potwierdził czynności sprzedaży nieruchomości sprzedanej przez swoją małżonkę i oświadczył, iż zbycie nieruchomości nastąpiło wbrew jego woli. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z dnia 21 czerwca 2006 r. uznano C. D. za winną zarzucanego czynu polegającego na dokonaniu sprzedaży nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) w celu udaremnienia egzekucji prowadzonej przez Urząd Skarbowy w T..

Przeciwko C. i R. małżonkom D. toczyło się przed Sądem Rejonowym w Katowicach postępowanie z powództwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w T. o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej z dnia 22 września 2004 r. Wyrokiem z dnia 29 września 2006 r. sygn. akt I C 316/06 powództwo oddalono.

W dniu 5 października 2011 r. została zawarta pomiędzy powodami umowa majątkowa małżeńska i ustanowiona rozdzielność majątkowa.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych szczegółowo w uzasadnieniu dowodów z dokumentów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Stwierdził, iż zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 roku, Nr 707 ze zm.) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Powództwo w trybie przewidzianym w wyżej przytoczonym przepisie zmierza do doprowadzenia księgi wieczystej do jej rzeczywistego – a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego (zob. orzeczenia SN z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 525/71, OSNCP 1972, z. 5, poz. 96 oraz z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, z. 1, poz. 12, jak też z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 43/96, nie publ.).

W niniejszej sprawie istota sporu sprowadzała się do tego czy strona powodowa, tj. małżonkowie C. i R. D. skutecznie zbyli własność nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strona powodowa powołała się na treść art. 37 k.r. i o., twierdząc, iż zawarcie przez strony umów przenoszących własności nieruchomości przy wykorzystaniu sfalszowanego dokumentu powoduje ich nieważność. Z kolei w ocenie pozwanego, powołane przez powodów dokumenty w postaci odpisów aktów notarialnych dotyczących sprzedaży spornej nieruchomości nie świadczą w żaden sposób o nieważności zawartych umów i przeniesienia nieruchomości, a tym bardziej nie obrazują braku zgody R. D. na ich dokonanie.

Rozstrzygając opisaną kwestię wskazać należy, iż z art. 36 § 2 k.r. i o. w związku z art. 37 § 1 k.r. i o., w brzmieniu obowiązującym do dnia 19 stycznia 2005 r., a zatem obowiązującym w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości, wynika, że każdy z małżonków może wykonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej. Z kolei ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Przeniesienie własności nieruchomości wymaga zachowania formy aktu notarialnego. W związku z tym udzielenie zgody drugiego małżonka, czy też potwierdzenie przez niego dokonanej przez małżonka czynności wymaga również formy aktu notarialnego. Powyższe oznacza zaś, że wobec niezachowania formy aktu notarialnego nie jest możliwe skuteczne nabycie własności nieruchomości.

W niniejszej sprawie powódka C. D. oraz pozwany R. S. w dniu 22 września 2004 r. zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej w O., na mocy której powodowie przenieśli własność tejże nieruchomości na pozwanego. Podczas sporządzenia w/w umowy w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)) notariuszowi A. R. z Kancelarii Notarialnej w K. okazano oświadczenie małżonka powódki R. D., zgodnie z którym wyraził on zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zarząd zwykły, tj. sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Po 7 latach, bo dopiero w dniu 25 października 2011 r. powód R. D. złożył przed notariuszem K. G. oświadczenie, zgodnie z którym nie wyraził on zgody na sprzedaż spornej nieruchomości. W kontekście powyższego Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie w jakim twierdził, iż o sprzedaży spornej nieruchomości dowiedział się dopiero po 7 latach. Powód korzystał z przedmiotowej nieruchomości jako najemca, a wszelkie umowy na dostawę mediów zostały zawarte w roku 2004 r. na rzecz pozwanego R. S. (okoliczności bezsporne). Nadto w roku 2006 zostało przeprowadzone postępowanie o uznanie umowy sprzedaży nieruchomości za bezskuteczną, której powód był stroną. Zatem najpóźniej wtedy powód mógł powziąć wiadomość o sprzedaży spornej nieruchomości.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu, strona powodowa nie udowodniła, jakoby zgoda R. D. wyrażona w akcie notarialnym z dnia 3 sierpnia 2004 r. została sfalszowana, bowiem na wskazaną okoliczność powołuje jedynie fakt dokonania samooskarżenia przez C. D.. Niemniej wskazać należy, iż okoliczność ta nie została w sprawie w żaden sposób potwierdzona, zaś innych dowodów świadczących o sfalszowaniu dokumentu zawierającego zgodę powoda na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd strona powodowa nie przedstawiła. W tym miejscu należy podkreślić, iż C. D. podczas przesłuchania w dniu 8 stycznia 2006 r. w sprawie 3Ds-966/05, zeznała że dokonała sprzedaży spornej nieruchomości na rzecz R. S., nie informując przy tym organów ścigania o sfalszowaniu wyrażonej przez powoda zgody na sprzedaż nieruchomości. Przeciwnie, powódka przyznała, iż celem sprzedaży

nieruchomości była chęć spłaty powstałych zobowiązań względem Urzędu Skarbowego i banku. Z powyższego wynika zatem, iż na dzień toczącego się postępowania sygn. akt II K 370/06 powódka nie negowała w żaden sposób ważności zawartej pomiędzy stronami umowy. Na powyższe wskazuje także bierność powódki i jej męża podczas toczącego się postępowania w sprawie I C 316/06 o uznanie umowy sprzedaży nieruchomości za bezskuteczną. Niemniej jednak, nawet gdyby przyjąć, iż przedłożona przez powódkę zgoda na sprzedaż nieruchomości rzeczywiście została sfałszowana, to pozwany na podstawie art. 38 k.r. i o. korzysta z ochrony prawnej. R. legis tego przepisu jest ochrona dobrej wiary osoby trzeciej, która na podstawie czynności prawnej dokonanej przez jednego małżonka bez wymaganej zgody drugiego nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku.

Wskazuje się, że w dobrej wierze jest ten, kto nie wie, że kontrahent pozostaje w związku małżeńskim, przy czym sama świadomość osoby trzeciej co do pozostawania kontrahenta w związku małżeńskim nie przesądza o jej złej wierze (tak np. J. Gajda, Kodeks, 1999, s. 135; orzeczenie SN z dnia 24 marca 1959 r., IV CR 429/58, OSNCK 1960, z. 2, poz. 52). Uzasadnia to argument, że w danych okolicznościach osoba trzecia z przyczyn usprawiedliwionych może być przekonana o tym, że np. rzecz należy do majątku osobistego zbywcy (J. Gajda, Kodeks, 1999, s. 135; J. Strzebińczyk, Prawo rodzinne..., 2010, s. 130) albo że zbywca działał zgodnie z rzeczywistą albo prawdopodobną wolą małżonka (A. S., Nabycie własności..., s. 130). Zgodnie z przyjmowanym w nauce poglądem, w dobrej wierze jest ten, kto nie wiedział i przy zachowaniu należytej staranności nie mógł się dowiedzieć, że zbywca nie jest uprawniony do rozporządzania rzeczą (tak np. J. Gajda, Kodeks, 1999, s. 135; zob. też np. J.St. Piątowski (w:) System Prawa Rodzinnego i Opiekuńczego, s. 419; A. Szpunar, Nabycie własności..., s. 66–83 i 130–131; A. Stelmachowski (w:) System Prawa Prywatnego, t. 3, 2003, s. 344–346). Będzie więc w złej wierze np. nabywca, który poprzestał na samym tylko zapewnieniu zbywcy, że działa za zgodą współmałżonka (A. S., Nabycie własności..., s. 130).

Jak wskazano wyżej, jeżeli dokonano czynności bez wymaganej zgody małżonka, a w wyniku tej czynności osoba trzecia nabyła prawo, to wówczas stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzenia prawem – w przypadku nieruchomości zastosowanie znajdują przepisy o rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 5 ustawy dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. W przedmiotowej sprawie pozwany R. S. dokonał w dobrej wierze odpłatnej czynności prawnej z C. D., uważając, iż posiada ona zgodę męża na sprzedaż nieruchomości, wyrażoną w akcie notarialnym z dnia 3 sierpnia 2004 r. (Rep. A nr (...)), który został okazany notariuszowi w obecności pozwanego. Brak jest zatem podstaw do podzielenia poglądu, iż nabywca nie zachował należytej ostrożności i nie może być uważany za będącego w dobrej wierze. Należy podkreślić, iż świadomość pozwanego co do tego, że zbywca nieruchomości pozostaje w związku małżeńskim oraz że nieruchomość ta wchodzi w skład majątku wspólnego zbywcy i jego małżonka, który nie bierze udziału w transakcji, nie przesądza sama przez się o braku dobrej wiary nabywcy. Nabywca rzeczy ruchomej będzie uważany za działającego w złej wierze, jeśli wie lub na podstawie towarzyszących transakcji okoliczności powinien wiedzieć, że zbywca taki działa wbrew woli małżonka. W ocenie Sądu, zawierając umowę sprzedaży nieruchomości z powódką, pozwany działał w dobrej wierze, zaś czynność ta była czynnością odpłatną. Tym samym, spełnione zostały przesłanki art. 5 ukwih. Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, iż brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Podstawą orzeczenia o kosztach jest przepis art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości. Wyrokowi zarzucili naruszenie przepisów postępowania polegające na niezastosowaniu art. 233§1 k.p.c. i błędnego przyjęcia, że powodowie nie udowodnili, aby powód R. D. nie wyraził zgodny na zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 września 2004r. i umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 22 września 2004r. w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży; naruszenie prawa materialnego polegające na błędnej wykładni art.38 k.r. i o. i art.5 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece, które doprowadziło do błędnego wniosku, że dobra wiara nabywcy nieruchomości sanuje brak zgody współmałżonka na zawarcie umów zbycia nieruchomości, która wchodzi w skład wspólności majątkowej małżeńskiej. W oparciu o tak postawione zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku

poprzez oznaczenie, że nakazuje się wpisać w dziale II księgi wieczystej numer (...), która jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, właściciele R. D. i C. D. po 1/2 części w miejsce R. S. oraz zasądzić na rzecz powodów R. D. i C. D. od pozwanego R. S. kwoty 3.817zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nadto o zasądzenie na rzecz powodów od pozwanego kwoty 2.900zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania sądowego wg norm przepisanych, na poparcie swojego stanowiska przedstawiając obszerną argumentację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest uzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok nie można uznać za trafny.

Powołane w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego i materialnego są zasadne.

Sąd Okręgowy jedynie częściowo podziela ustalenia faktyczne i prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, w takim zakresie w jakim nie pozostają one w opozycji do dalszych ustaleń i wywodów Sądu Okręgowego.

Za zasadny należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art.233§1 k.p.c. i błędnego przyjęcia, że powodowie nie udowodnili, aby powód R. D. nie wyraził zgodny na zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 września 2004r. i umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 22 września 2004r. w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży. W tym zakresie trafnie zauważa skarżący, iż w odpowiedzi na pozew pozwany nie zaprzeczył, aby stanowiące podstawę niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w księdze wieczystej nieruchomości umowy zostały zawarte bez wymaganej zgody powoda R. D.. Ponadto brak zgody R. D. wynika nie tylko z dokumentu samooskarżenia C. D., ale także z przesłuchania powodów, w tym zeznań samego R. D., dołączonego do akt sprawy przez niego oświadczenia oraz przedłożonych w sprawie odpisów „dwóch” aktów notarialnych. Powyższe dwa akty notarialne miały zostać sporządzone przez tego samego notariusza, w tej samej kancelarii notarialnej, w tym samym dniu i zapisane pod tym samym numerem w repertorium (k.20 i 21 akt). Powyższe świadczy albo o popełnieniu błędu przez notariusza, albo o celowym sfalszowaniu jednego z nich i posłużeniu się tym aktem w czasie transakcji kupna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w sposób nieuprawniony przez osobę sprzedającą. Oryginał aktu notarialnego z dnia 3 sierpnia 2004r. sporządzony przed notariuszem W. B. w jego Kancelarii Notarialnej w T., rep. A nr(...), przechowywany przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, został powodom udzielony i przez nich dołączony do akt niniejszej sprawy. Dokument ten zawiera oświadczenie wyrażone przez C. D. zgody na zbycie przez małżonka R. D. wspólnej nieruchomości. Ten dokument został pierwotnie sporządzony przed w/w notariuszem. Równocześnie powyższy dokument, z uwagi na treść zawartego w nim oświadczenia, w kontekście zawartych umów, nie przedstawia żadnego znaczenia dla sprawy. Natomiast drugi z aktów notarialnych dołączonych do akt sprawy zawiera oświadczenie wyrażone przez R. D. na zbycie przez małżonka C. D. wspólnej nieruchomości, w oparciu o który to dokument dokonano powyższych czynności. Wypada zauważyć, iż akt ten zawiera błąd językowy wskazujący na to, iż został sfalszowany, w oparciu o akt notarialny na wstępie opisany, albowiem mimo, iż oświadczenie w tym dokumencie miał składać mężczyzna – R. D., to w końcowej części tego dokumentu zawarty jest zapis, iż notariusz pouczył „stawającą” o przepisach kodeksu cywilnego, co zdaniem Sądu Okręgowego wskazuje na posłużenie się przez C. D. pierwotnym dokumentem w/w aktu notarialnego do sfalszowania tego drugiego dokumentu. Odpis tego drugiego aktu pochodzi z akt księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości i jest to dokument załączony do umowy jej zbycia, przy czym w istocie nie jest to odpis aktu notarialnego, bowiem takiego aktu notarialnego nigdy nie sporządzono przed w/w notariuszem. Zatem analiza powyższych dowodów w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego pozwala na przyjęcie, iż umowy zbycia przedmiotowej nieruchomości zostały dokonane bez wymaganej zgody R. D., a zgoda przez R. D. na jej sprzedaż nigdy nie została wyrażona, natomiast „akt notarialny” zawierający jego zgodę został sfalszowany.

Także za zasadny należało uznać zarzut naruszenia przez Sąd meriti prawa materialnego polegający na błędnej wykładni art.38 k.r. i o. i art.5 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.), które doprowadziło do błędnego wniosku, że dobra wiara nabywcy nieruchomości sanuje brak zgody współmałżonka na zawarcie umów zbycia nieruchomości, która wchodzi w skład wspólności majątkowej małżeńskiej. Stosownie do art.

37§1 k.r. i o. w zw. z art. 36§2 k.r. i o. w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania umów, ważność warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości i następującej w jej wykonaniu umowy przenoszącej własność nieruchomości, które będąc czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu majątkiem małżonków zostały zawarte bez wymaganej zgody drugiego małżonka, zależała od ich potwierdzenia przez drugiego małżonka w formie aktu notarialnego. Umowa będąca czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, zawarta przez małżonka bez wymaganej przez art.36§2 k.r.i o. zgody drugiego z małżonków, jest czynnością prawną niezupełną (negotium claudicans). Brak zgody drugiego z małżonków na zawarcie umowy nie powoduje ani bezwzględnej ani też względnej nieważności umowy. Sprawia natomiast powstanie stanu bezskuteczności zawieszony do chwili potwierdzenia albo odmowy potwierdzenia umowy przez drugiego z małżonków. Powód R. D. oświadczeniem złożonym przed notariuszem w dniu 25 października 2011r. stwierdził, iż nie wyraża jak i poprzednio nie wyrażał zgody na zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (k.22akt). Odmowa potwierdzenia umowy przez małżonka skutkowała tym, iż umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości stała się bezwzględnie nieważna od chwili jej zawarcia (ex tunc).

Art. 38 k.r. i o. wyłącza skutek nieważności czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, która dokonana została przez jedno z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, bądź bez jego potwierdzenia przez tego małżonka, gdy na podstawie takiej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku. Jednakże wyłączenie skutku nieważności czynności prawnej nie następuje w każdym wypadku, lecz jedynie wówczas gdy pozwala na to odpowiednie zastosowanie przepisów o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem. W odniesieniu do nabycia prawa rzeczowego na nieruchomości jest to art.5-9 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przy czym trafnie podkreśla skarżący, iż doktryna prawa cywilnego i orzecznictwo stoją na stanowisku, iż rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie dotyczy przesłanek ważności umowy, tj. nie chroni ważności nabycia od osoby pozbawionej zdolności do czynności prawnych albo ograniczonej w niej bądź też nieumocowanego pełnomocnika lub małżonka. Zatem nie sanuje nieważności czynności prawnej, na podstawie której nabycie nastąpiło. W takiej sytuacji wpis nabywcy jest dokonany bez ważnej podstawy i art.5 u.k.w.h. nie będzie miał w ogóle zastosowania. Zbywca będzie mógł żądać uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 w/w ustawy. Dopiero w razie zbycia nieruchomości przez takiego wpisanego nabywcę bez ważnej podstawy prawnej, rękoi wiary będzie chroniony kolejny nabywca. Z taką sytuacją jednak nie mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie.

Ponadto odnosząc się do powyższej kwestii wymaga podkreślenia, iż Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19.01.2011r., sygn. V CSK 189/10 (LEX 1108520) stwierdził, iż „Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne. Równocześnie ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Zatem rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna. Przy czym wymaga podkreślenia, iż nieważna jest także czynność prawna podjęta w celu popełnienia przestępstwa (wyrok SN z 19.01.2011r. ,VCSK 189/10, L.), a należało uznać, iż taką czynność podjęła powódka, aby doprowadzić do sprzedaży pozwanemu należącej do niej i jej męża nieruchomości.

Ustalenie nieważności umów, na podstawie których pozwany został wpisany w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, wykluczyło objęcie pozwanego ochroną wynikającą z przepisów o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i nast. u.k.w.h.).

Przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań. Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości; mimo, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabydzie nieruchomość, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości. Stosownie do art. 6 u.k.w.h., wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności zostanie obalone przez dowód, że druga strona wiedziała, iż wpis zbywcy w księdze wieczystej jako właściciela jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, lub przez dowód, że druga strona z łatwością mogła się dowiedzieć o niezgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Dobra wiara nabywcy co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje jednakże tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości - istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości - natomiast nie sanuje braku innych przesłanek (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1959 r., 3 CR 399/59, OSN 1960, nr 3, poz. 87). Aby więc doszło do nabycia własności nieruchomości od osoby nieuprawnionej, przesłanki te muszą być spełnione niezależnie od dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności. Dotyczy to w szczególności przesłanek ważności umowy o przeniesienie własności (zob. wyrok SN z 5.12.2002r., IIICKN 943/99, LEX 1108520).

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Okręgowy uznając umowę warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 września 2004r. i umowę przeniesienia własności nieruchomości z dnia 22 września 2004r. w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży za nieważne stwierdził, że zachodzi niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości i opierając swoje rozstrzygnięcie na art.10 u.k.w.h. dokonał wpisu w księdze wieczystej zgodnie z żądaniem powodów i nakazał wykreślić w niej R. S., syna E. i B. i wpisać R. D. syna H. i E. i C. D. córkę P. i G. w częściach po 1/2 części każdy.

Z uwagi na powyższe argumenty Sąd Okręgowy uznał, że apelacja powodów odniosła skutek i zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art.386§1 k.p.c. jak w sentencji wyroku. Równocześnie o kosztach postępowania w obu instancjach Sąd orzekł w oparciu o art.102 k.p.c. i art.108§1 k.p.c., mając na uwadze charakter sprawy, także naganną postawę powódki, która doprowadziła swoimi działaniami do zawarcia przez pozwanego nieważnych umów dot. przedmiotowej nieruchomości.

SSO Barbara Braziewicz SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Krystyna Hadryś