

Sygn. akt I ACa 65/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska SSA Maria Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. C. (1)

przeciwko M. C. (2)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 7 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 608/12

**oddala apelację.**

Maria Iwankiewicz Artur Kowalewski Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 65/13

## UZASADNIENIE

Powódka M. C. (1) wniosła pozew o ustalenie, że darowizna dokonana pomiędzy nią a pozwanym – M. C. (2) w dniu 1 grudnia 2009 r. przed notariuszem K. M., Rep. A nr (...) jest nieważna.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 1 grudnia 2009 r. dokonała na rzecz pozwanego darowizny 1/24 części niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w S., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2,6160 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Tymczasem opisany w akcie notarialnym z 1 grudnia 2009 r. udział w prawie własności nieruchomości, nie istniał w momencie dokonywania darowizny, bowiem obowiązywało już wówczas prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie z 12 listopada 2008 r., sygn. akt III Ns 3258/07, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość została podzielona na dwie odrębne działki gruntu, tj. działkę nr (...) o powierzchni 1,3080 ha, której współwłaścicielami

określono między innymi powódkę i pozwanego oraz działkę nr (...) o powierzchni 1,3081 ha. Powódka nie mogła przenieść na pozwanego prawa, którego sama nie posiadała, a zatem świadczenie do którego zobowiązała się powódka było niemożliwe w rozumieniu art. 387 § 1 k.c.

Pozwany M. C. (2) w odpowiedzi na pozew uznał żądanie pozwu w całości

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo to oddalił.

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd pierwszej instancji wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych z których wynika, że w dniu 1 grudnia 2009 r. powódka – M. C. (1) dokonała na rzecz pozwanego – M. C. (2) darowizny 1/24 części niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w S., obręb geodezyjny (...), Miasto S., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2,6160 ha. Powódka nabyła powyższy udział we współwłasności nieruchomości w 2003 r. na podstawie dziedziczenia po A. W.. Przy zawarciu umowy powódka wskazała, że nie zbyła spadku po tym spadkodawcy, jak również nie zawarła żadnych umów dotyczących tego spadku oraz zapewniła, że nie dokonano działu spadku po ww. zmarłym ani zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

W swoich ustaleniach Sąd ten wskazał, że Sąd Rejonowy w Szczecinie, w postępowaniu o zniesienie współwłasności, postanowieniem z 12 listopada 2008 r. w sprawie o sygn. akt III Ns 3258/07 ustalił, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania w osobach: Z. G., J. C., M. C. (2), E. C., M. C. (1), A. C., J. W., W. W., R. S., A. K. są współwłaścicielami nieruchomości rolnej położonej w S. Osiedle (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,6160 ha, składającej się z działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) w określonych w tym postanowieniu udziałach (m. in. M. C. (2) w udziale do 5/24 części, M. C. (1) w udziale do 1/24 części). Postanowieniem tym Sąd Rejonowy zniósł częściowo współwłasność tej nieruchomości w ten sposób, że wyodrębnił z niej według projektu biegłego geodety sądowego dwie działki gruntu - działkę nr (...) o powierzchni 1,3080 ha, którą przyznał na współwłasność: J. C. w udziale do 2/24 części, M. C. (2) w udziale do 10/24 części, E. C. w udziale do 2/24 części, M. C. (1) w udziale do 2/24 części, A. C. w udziale do 8/24 części i działkę nr (...) o powierzchni 1,3081 ha, którą przyznał na współwłasność J. W. w udziale do 1/4 części, W. W. w udziale do 1/4 części, R. S. w udziale do 1/4 części, A. K. w udziale do 1/4 części. Powyższe orzeczenie uprawomocniło się z dniem 4 grudnia 2008 r.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że z treści księgi wieczystej Kw nr (...) wynika, że jest ona prowadzona dla działki nr (...) i działki nr (...), obręb geodezyjny (...). W dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości wpisano: M. C. (2) w łącznym udziale do 6/24 części, J. C. w udziale do 1/24 części, E. C. w udziale do 1/24 części, A. C. w udziale do 4/24 części, J. W. w udziale do 3/24 części, W. W. w udziale do 3/24 części, R. S. w udziale do 3/24 części, A. K. w udziale do 3/24 części. Na podstawie umowy darowizny z 1 grudnia 2009 r., Rep. A nr (...) wykreślono prawo współwłasności M. C. (1) w udziale do 1/24 części, które nabył M. C. (2).

Ustaliwszy powyższe Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd ten stwierdził, że materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa o ustalenie zostały wskazane w art. 189 k.p.c. a są nimi istnienie interesu prawnego powoda w dokonaniu żądanego ustalenia oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje, bądź nie istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa

Sąd Okręgowy, odwołując się do pojęcia interesu prawnego i przywołując poglądy judykatury w tej mierze wskazał, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. W ocenie tego Sądu w niniejszej sprawie jest bezspornym, że powódka – M. C. (1) w dniu 1 grudnia 2009 r. dokonała na rzecz pozwanego – M. C. (2) darowizny 1/24 części niezabudowanej nieruchomości gruntowej, której współwłasność wcześniej, bo w dniu 12 listopada 2008 r. w sprawie o sygn. akt III Ns 3258/07 została częściowo zniesiona przez Sąd Rejonowy w ten sposób, że wyodrębniono z niej dwie działki gruntu: działkę nr (...) o powierzchni 1,3080 ha, którą przyznał na współwłasność m.in. M. C. (1) w udziale do 2/24 części oraz działkę nr (...) o powierzchni 1,3081 ha. Orzeczenie to uprawomocniło się z dniem 4 grudnia 2008

r. Tym niemniej Sąd ten stwierdził, że w jego ocenie powódka M. C. (1) nie ma interesu prawnego o jakim mowa w przepisie art. 189 k.p.c. w dokonaniu żądanego ustalenia nieistnienia umowy darowizny z 1 grudnia 2009 r. bowiem uprawomocnienie się wyroku ustalającego nie zapewniłoby powódce ochrony jej prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie nie zakończyłoby istniejącego sporu. Niewątpliwie powódka dąży w tej sprawie do przywrócenia stanu prawnego, jaki istniał przed zawarciem przez nią z pozwanym umowy darowizny udziału we współwłasności nieruchomości z 1 grudnia 2009 r. który to udział w prawie własności nieruchomości, nie istniał w momencie jej dokonywania co z uwagi na brak prawidłowego przedmiotu darowizny czyni umowę tę nieważną (art. 58 § 1 k.c.). Powódka bowiem nie mogła przenieść na pozwanego prawa, którego sama nie posiadała. Oznacza to, że świadczenie, do którego umową darowizny zobowiązała się powódka było niemożliwe w rozumieniu art. 387 § 1 k.c. i pozwany nie nabył skutecznie udziału w prawie własności objętego przedmiotową umową.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że kwestionowana umowa darowizny została ujawniona w księdze wieczystej, co zdaniem powódki powoduje, że ma ona interes prawny w uzyskaniu wyroku ustalającego, bowiem wykreślenie przedmiotowego wpisu może nastąpić jedynie na podstawie orzeczenia sądowego. Takie twierdzenia strony powodowej wskazują, że głównym celem M. C. (1) jest usunięcie z treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości niezgodności między jej stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, która to niezgodność powstała wskutek wpisu w księdze przedmiotowej umowy darowizny.

Sąd Okręgowy wskazał, że przepis art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. (t. j. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym 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. Księga wieczysta powinna bowiem dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, w pewnych sytuacjach jednak powstanie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest nieuniknione, a uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h. Sąd ten zauważył, że umowa, na podstawie której osoba niebędąca właścicielem nieruchomości oświadcza, że sprzedaje (w tym przypadku daruje) nieruchomość, nie przenosi własności, ponieważ nikt nie może przenieść prawa, które mu nie przysługuje. Umowa taka nie jest nieważna, lecz całkowicie bezskuteczna, nie może więc stanowić podstawy do dokonania jakichkolwiek wpisów w księgach wieczystych. Dokonanie takich wpisów powoduje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie objętym wpisem. Osoba, której prawo zostało naruszone, może żądać usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 ww. ustawy. Sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym rozpoznaje w pierwszej instancji – niezależnie od wartości przedmiotu sporu – sąd rejonowy (art. 17 pkt 4 k.p.c.) w postępowaniu procesowym. Celem powództwa jest uzyskanie w formie wyroku nakazu dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej i w ten sposób powinno być sformułowane żądanie pozwu i samego wyroku. Zazwyczaj powinien on obejmować nakaz (polecenie) wykreślenia oznaczonego wpisu i wpisania prawidłowego. Wymagania tego nie spełnia samo tylko ustalenie prawa lub stosunku prawnego, np. ustalenie nieważności (czy pozorności) umowy albo ustalenie, że określony wpis jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym lub że właścicielem jest inna osoba, a nie ta, która została wpisana w dziale II.

Sąd Okręgowy zauważył, że w przeciwieństwie do powództwa ustalającego, w art. 10 u.k.w.h. mamy do czynienia z merytoryczną zmianą wpisów o charakterze prawnomaterialnym, dla której ustalenie ich niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym jest tylko przesłanką rozstrzygnięcia. Poza tym treść i cel rozstrzygnięcia oraz rozszerzona prawomocność wyroku wydanego w sprawie z art. 10 u.k.w.h. zasadniczo odróżnia go od wyroku wydanego w sprawie z art. 189 k.p.c. Sąd ten przywołał też orzeczenie Sadu najwyższego, który ustosunkowując się do kwestii wzajemnego stosunku pomiędzy powództwem z art. 10 u.k.w.h. a powództwem o ustalenie z art. 189 k.p.c. uznał, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest właściwym środkiem prawnym dla rozstrzygnięcia sporu o to, której ze stron przysługuje prawo do nieruchomości objętej księgą wieczystą, natomiast powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c. jest właściwą drogą dla rozstrzygnięcia, że zamiast osoby wpisanej powinna być ujawniona inna (niż powód) osoba. Interes prawny w

procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma zawsze osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Osoba błędnie wpisana do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości, która twierdzi, że właścicielem nie jest, ma legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisu jej prawa własności i wpisania rzeczywistego właściciela.

W przedmiotowej sprawie uprawomocnienie ustalającego wyroku, że umowa darowizny z 1 grudnia 2009 r., skutkująca nabyciem przez pozwanego M. C. (2) 1/24 części działki nr (...) położonej w S., obręb geodezyjny (...) jest nieważna, nie zapewniłoby ochrony prawnie chronionych interesów powódki, ponieważ takie orzeczenie nie usunęłoby niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a jej rzeczywistym stanem prawnym. Niniejsze prawomocne orzeczenie nie przywróci stanu prawnego, jaki istniał przed zawarciem przez powódkę z pozwanym umowy darowizny. W związku z powyższym uznanie powództwa w niniejszej sprawie nie spowodowałoby definitywnego zakończenia istniejącego sporu, a sytuacja prawna powódki mogłaby zostać określona jednoznacznie dopiero w przypadku wydania przez sąd rejonowy wyroku uzgadniającego stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając mające wpływ na treść zaskarżonego, wyroku naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka M. C. (1) nie ma interesu prawnego w dokonaniu żądanego ustalenia nieistnienia umowy darowizny z dnia 1 grudnia 2009 r. podczas gdy interes ten posiada, gdyż podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wyrok ustalający nieważność umowy zaś orzeczeniem takim jest związany sąd wieczystoksięgowy.

Wobec powyższego apelująca wniosła o zmianę wyroku w całości poprzez ustalenie, że darowizna dokonana pomiędzy stronami aktem notarialnym z dnia 1 grudnia 2009 r. (rep. A nr (...)) przed Notariuszem K. M. jest nieważna ewentualnie o uchylenie tego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Apelacyjny uznał, że ustalenia faktyczne Sadu okręgowego zostały poczynione w tej sprawie w sposób prawidłowy i pełny pozwalając na rozstrzygnięcie w przedmiocie żądania powódki. Nadto nie było pomiędzy stronami sporu co do okoliczności faktycznych sprawy a wręcz pozwany uznał powództwo. W związku z akceptacją w całości tych ustaleń Sąd Apelacyjny, dzieląc je przyjmuje za własne i nie widzi konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Odnosząc się do zarzutu sformułowanego w apelacji Sąd Odwoławczy stoi na stanowisku, że Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się zarzucanego mu naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka M. C. (1) nie ma interesu prawnego w dokonaniu żądanego ustalenia nieistnienia umowy darowizny z dnia 1 grudnia 2009 r. Szeroko umotywowana ocena tak sformułowanego roszczenia powódki i kwestii braku interesu prawnego w zgłoszonym przez nią żądaniu ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c. zawarta w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia jest w pełni prawidłowa. Wywody Sądu Okręgowego w tej merze Sąd Odwoławczy czyni integralną częścią swoich rozważań, nie powielając argumentacji, gdyż sprowadzałoby się to do przytoczenia ugruntowanego i zaprezentowanego przez ten Sąd stanowiska co do oceny istnienia przesłanek powództwa z art. 189 k.p.c. W ocenie tutejszego Sądu takie stanowisko jest w pełni prawidłowe, jeśli zważyć na rozumienie pojęcia interesu prawnego, wynikające z niekwestionowanej wykładni przepisu art. 189 k.p.c. szeroko opisanego w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w tym przywołanych tam orzeczeń Sądu Najwyższego. Zagadnienie to wielokrotnie było przedmiotem rozpoznania tego Sądu, a brak wykazania zaistnienia przesłanki interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, skutkujący oddaleniem takiego powództwa został omówiony także w licznych publikacjach doktryny.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 29 października 2009 r. (w sprawie III CZP 79/09 LEX 533836) rozstrzygnął przedstawione mu zagadnienie prawne, zajmując się m.in. sytuacją, w której strona powodowa ma do dyspozycji poza zgłoszonym roszczeniem z art. 189 k.p.c. także inny środek dochodzenia ochrony swoich praw. Sąd ten przesądził, że interes prawny do wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego w zasadzie nie zachodzi, jeżeli zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Nadto Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 grudnia 2007 r. (w sprawie II CSK 361/07 LEX 492164) stwierdził, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, a nie odmianą powództwa o ustalenie prawa. W takiej sprawie powód nie domaga się bowiem tylko ustalenia istnienia lub nieistnienia swego prawa bądź stosunku prawnego, lecz wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi.

Zdaniem Sądu Odwoławczego w pełni prawidłowo Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że właściwym środkiem służącym ochronie praw powódki jest roszczenie oparte na przepisie art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) który stanowi, że 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. Racje ma też Sąd Okręgowy wskazując, że tego rodzaju sprawy zgodnie z przepisem art. 17 pkt 4 k.p.c. należą do rozpoznania w pierwszej instancji do właściwości sądu rejonowego niezależnie od wartości przedmiotu sporu. Uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego poprzez uzyskanie w formie wyroku nakazu dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej dotkniętej taką niezgodnością. Jest ono tym bardziej uzasadnione gdy w księdze wieczystej po dacie dokonania wpisu czynności powodującej niezgodność stanu prawnego z rzeczywistym były dokonywane inne wpisy, skutkujące kolejnymi zmianami stanu prawnego.

Na podkreślenie w ocenie tutejszego Sądu zasługuje okoliczność, że z taką sytuacją mamy do czynienia także w tej sprawie. Jak wynika bowiem z odpisu księgi wieczystej Kw nr (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, położonej w S., obręb geodezyjny (...), Miasto S., działki (...), według jej stanu na dzień 13.09.2011 r. (k.18–28) - po dacie zawarcia przez strony przedmiotowej umowy darowizny (w dniu 1 grudnia 2009 r.) do księgi tej złożone zostały kolejne wnioski, i dokonano w niej dalszych wpisów. W tej sytuacji bez wątpienia ewentualny wyrok uwzględniający powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. nie mógłby doprowadzić do usunięcia niezgodności istniejącej pomiędzy istniejącym stanem księgi wieczystej, wynikającym z dokonanych w niej wpisów a rzeczywistym stanem prawnym, co przesądza o braku interesu prawnego powódki w rozumieniu art. 189 k.p.c. w popieraniu roszczenia dochodzonego w tej sprawie, a tym samym uzasadnia oddalenie jej powództwa.

Mając na uwadze powyższe - na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

M. Iwankiewicz A. Kowalewski M. Gołuńska