

Sygn. akt I ACa 667/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.) SSA Artur Kowalewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. R. (1)

przeciwko M. R. (2)

o ustalenie nieważności umowy i nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 11 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 949/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA A. Kowalewski SSA M. Gołuńska SSA R. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 667/13

UZASADNIENIE

Powód M. R. (1) wniósł o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie C., gmina L., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,1543 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) z dnia 05.07.2007 roku, zawartej w dniu 05.07.2007 roku (akt notarialny sporządzony przez notariusza M. B., Repertorium A nr (...)), a nadto wniósł o nakazanie pozwanej M. R. (2) złożenia oświadczenia woli w zakresie zwrotnego przeniesienia prawa własności opisanej w pkt. 1 nieruchomości na powoda M. R. (1) (w zakresie udziału wynoszącego 125/128) oraz Ł. W. (w zakresie udziału wynoszącego 3/128). Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanej na swą rzecz

kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podał, że przedmiotowa umowa sprzedaży nieruchomości jest pozorna, a przez to nieważna (art. 83 § 1 k.c.).

Pozwana M. R. (2) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zaprzeczając twierdzeniom powoda o pozorności umowy sprzedaży.

Postanowieniem Sądu Okręgowego w G. z 28 grudnia 2012 r. zawiadomiono Ł. W. o toczącym się postępowaniu i pouczono, że może przystąpić do sprawy w charakterze powoda.

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 949/12, Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo i zasądził od powoda M. R. (1) na rzecz pozwanej M. R. (2) kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd pierwszej instancji wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych z których wynika, że powód i pozwana od roku 1995 pozostawali w nieformalnym związku, wspólnie prowadzili gospodarstwo domowe, zamieszkiwali razem, początkowo w G., od 1996 roku zaś w domu położonym w C.. Nieruchomość położoną w C. gmina L., stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,1543 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), nabył w udziale 125/128 na podstawie umowy darowizny zwartej w dniu 20.12.1996 roku z siostrą I. R. powód M. R. (1). I. R. dom zakupiła za pieniądze powoda w trakcie trwania jego związku małżeńskiego, umowa darowizny była więc jedynie formą przeniesienia własności. Powód, pozwana i jej córki zamieszkali w domu w C.. W roku 2007 powód popadł w kłopoty finansowe. W dniu 27.03.2007 roku zawarł ugodę z bankiem (...) S.A. Z uwagi na konieczność spłaty powyższego zobowiązania powód ustalił z pozwaną, iż sprzeda jej dom w C., a w ten sposób uzyskane środki przeznaczy na spłatę swoich zobowiązań kredytowych, w tym kredytu zawartego w dniu 20.03.2007 roku przez siostrę powoda i pozwaną na kwotę 30.000 zł. Środki na nabycie domu w C. pozwana miała uzyskać z kredytu hipotecznego. W dniu 05.07.2007 roku M. R. (1), działający w imieniu własnym i Ł. R. oraz M. R. (2), zawarli umowę sprzedaży nieruchomości w C. za kwotę 152.000 zł. W dniu 14.08.2007 roku pozwana udzieliła powodowi pełnomocnictwa do swobodnego dysponowania nieruchomością w C.. Strony w roku 2008 zawarły małżeństwo i żyły zgodnie do 2012 roku. Pozwana pracowała dorywczo, powód prowadził działalność gospodarczą. Z konta powoda uiszczane były raty zobowiązania kredytowego zaciągniętego przez pozwaną na zakup nieruchomości w C.. W 2012 roku nastąpił rozpad związku małżeńskiego. Powódka w dniu 14.05.2012 roku cofnęła udzielone powodowi pełnomocnictwo i nakazała mu opuścić dom w C.. Od czerwca 2012 roku powódka samodzielnie spłaca zaciągnięte na zakup nieruchomości zobowiązanie kredytowe.

Ustaliwszy powyższe Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd ten stwierdził, że nie została wykazana przez powoda materialnoprawna przesłanka powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa z art. 189 k.p.c., tj. istnienie interesu prawnego w żądanym ustaleniu. Oznacza to, iż dla uwzględnienia powództwa nie jest wystarczające stwierdzenie, że - zgodnie z twierdzeniem strony powodowej - określony stosunek prawny istnieje lub nie istnieje (np. jak w rozpatrywanym przypadku - umowa sprzedaży jest nieważna). Prócz tego niezbędne jest istnienie interesu prawnego tzn. stanu, w którym: po pierwsze, nie istnieje inny środek prawny, przy użyciu którego powód uzyskać może skuteczną ochronę prawną, a po drugie, orzeczenie ustalające wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. taką skuteczną ochronę prawną powodowi zapewni.

Wobec tego Sąd ocenił, iż w powództwo podlegało oddaleniu już chociażby z tego względu, że w rozpatrywanej sprawie powód nie wykazał istnienia interesu prawnego. Wyrok ustalający nieważność umowy zdaniem Sądu nie zapewniłby powodowi skutecznej ochrony prawnej, skoro pomimo stwierdzenia nieważności czynności prawnej, nie umożliwiłby on wydania nieruchomości powodowi ani zmiany treści księgi wieczystej w zakresie ujawnionego tam stanu własnościowego nieruchomości. Już nawet z treści pozwu wynika brak interesu prawnego do ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości w C., gdyż powód domagał się w pozwie prócz ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości w C., także nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli w zakresie zwrotnego przeniesienia prawa własności tejże nieruchomości, które to roszczenie jest roszczeniem odrębnym, opartym na treści art. 64 k.c. Już więc takie sformułowanie pozwu świadczy o świadomości powoda, iż samo orzeczenie ustalające

nieważność umowy sprzedaży nieruchomości nie zapewni mu skutecznej ochrony prawnej. Jednocześnie Sąd wskazał, że istnieją inne środki prawne przy użyciu którego realizacja celu przyświecającego obecnej akcji procesowej powoda mogłaby nastąpić. Takim środkiem prawnym mogłoby być powództwo windykacyjne oparte o treść art. 222 k.c. Odnośnie kwestii skuteczności orzeczenia ustalającego nieważność umowy, jako mającego stanowić samoistną podstawę wpisu do księgi wieczystej prawa własności na rzecz poprzednio ujawnionego tam właściciela, to Sąd zaznaczył, iż jest ona w judykaturze i piśmiennictwie prawniczym postrzegana niejednolicie. Nawet jednak przy akceptacji poglądu pełnomocnika powoda, a wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r. sygn. IV CSK 13/11 - wedle którego wyrok ustalający (w oparciu o art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c.) nieważność umowy na podstawie której dokonano wpisu nowego właściciela nieruchomości, może być podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność – Sąd ocenił, że nie istniał interes prawny powoda w żądanym ustaleniu, w stanie faktycznym istniejącym w rozpatrywanej sprawie. Skoro bowiem aktualny stan prawny nieruchomości, ujawniony w księdze wieczystej, jest taki, iż powód nie jest właścicielem udziału w nieruchomości nabytego na podstawie kwestionowanej umowy, tedy wyrok stwierdzający nieważność umowy sprzedaży zawartej między stronami procesu nie pozwoli na dokonanie jakiegokolwiek zmiany treści wpisów w księdze wieczystej. Zmiany wpisów nie można zaś zastąpić występowaniem z drugim odrębnym roszczeniem o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli, co uczynił powód.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy uznał, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dowiódł, że umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości była dotknięta wadą oświadczenia woli w postaci pozorności.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiódł powód, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa przy jednoczesnym zasądzeniu od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądami obu instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego przed tymi Sądami według norm przepisanych, ewentualnie zaś o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzekania polegający na bezpodstawnym przyjęciu, iż:

- pozwana przeznaczała własne środki na remont nieruchomości w C., podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na to, iż pozwana nie posiadała ku temu możliwości oraz środków;

- powód ustalił z pozwaną, iż sprzeda jej dom w C., podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału wynika, iż akt notarialny z dnia 05.07.200r r. został zawarty tylko i wyłącznie w celu uzyskania przez pozwaną kredytu bankowego, nie zaś w celu rzeczywistego przeniesienia na nią własności nieruchomości;

- pozwana udzieliła powodowi pełnomocnictwa do nieograniczonego dysponowania nieruchomością wyłącznie w związku z planowanym zabiegiem stomatologicznym, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a także zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenie życiowe wskazują, iż pełnomocnictwo to miało stanowić dla powoda gwarancję ustaleń co do zwrotnego przeniesienia na niego własności nieruchomości przez pozwaną po spłacie kredytu;

- pozwana uiściła na rzecz powoda w gotówce kwotę 32.000 zł tytułem części ceny nabycia nieruchomości, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na to, iż pozwana nie dysponowała takimi środkami;

2) naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie niewłaściwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanej oraz świadków S. K. i M. S., które są w wysokim stopniu niewiarygodne i stoją w sprzeczności z pozostałymi zaoficerowanymi przez powoda dowodami;

3) naruszenie prawa materialnego tj. art. 222 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i art. 64 k.c. poprzez jego niezastosowanie;

4) naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powód nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy z dnia 05.07.2007 r., podczas gdy wyrok ustalający nieważności tej umowy dawałby powodowi pełną ochronę oraz w jednoznaczny sposób regulowałby sytuację prawną stron.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że w niniejszym postępowaniu domagał się po pierwsze ustalenia, że umowa zawarta z pozwana jest nieważna, a po drugie nakazania pozwanej określonego zachowania, w tym wypadku złożenia oświadczenia woli przenoszącego formalnie własność nieruchomości objętej umową z dnia 05.07.2007 r. na powoda. Przy takiej konstrukcji żądania pozwu, ustalenie nieważności umowy jawi się więc jako tzw. zagadnienie prejudycjalne, którego pozytywne (dla powoda) rozstrzygnięcie warunkuje możliwość uwzględnienia drugiego roszczenia, będącego już roszczeniem o charakterze materialnoprawnym, którego źródła należy upatrywać w umowie stron, zgodnie z którą pozwana po tym, jak powód spłaci zaciągnięty przez nią kredyt miała dokonać zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powoda, a które może być dochodzone na podstawie art. 64 k.c. Uwzględnienie drugiego z żądań pozwu dawałoby zatem powodowi pełną i całkowitą ochronę, która byłaby znacznie dalej idąca niż w przypadku uwzględnienia powództwa z art. 222 k.c. Zdaniem apelującego mylił się zatem Sąd Okręgowy twierdząc, że powód powinien oszukiwać ochrony w drodze powództwa windykacyjnego. Powód nie zgodził się także z poglądem Sądu Okręgowego zgodnie z którym nie jest możliwe uzyskanie wpisu prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej na podstawie art. 31 § 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd Okręgowy nie przedstawia w zasadzie żadnych argumentów przeciwko takiemu twierdzeniu, ograniczając się do wskazania, iż zagadnienie to jest „w judykaturze i piśmiennictwie prawniczym postrzegane niejednolicie” (str. 5 uzasadnienia wyroku). Tymczasem apelujący powołał się na treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20.10.2011 r., IV CSK 13/11 (LEX nr 11110005), oraz postanowienia Sądu Najwyższego dnia 25.08.2011 r., II CSK 665/10 (LEX nr 898696). Stąd wywodził, że nawet wyrok ustalający li tylko nieważność umowy z dnia 05.07.2007 r. byłby wyrokiem dającym powodowi pełną ochronę oraz określającym sytuację prawną stron procesu w sposób jednoznaczny. Nadto, wskazano, że Sąd Okręgowy uznając, iż powód nie ma interesu prawnego do żądania uznania umowy z dnia 05.07.2007 r. za nieważną, postąpił niewłaściwie zajmując się w ogóle kwestią samej nieważności, z którą to oceną Sądu apelujący również się jednak nie zgodził.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Odnosząc się do sformułowanego w niej zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c., mającego rozstrzygające znaczenie dla wyniku niniejszej sprawy, Sąd odwoławczy stoi na stanowisku, że Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się takiego uchybienia przyjmując, iż powód M. R. (1) nie ma interesu prawnego w dokonaniu żadanego ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 5 lipca 2007 roku. Tym niemniej Sąd Apelacyjny nie podziela w całości motywacji Sądu Okręgowego, która doprowadziła ten Sąd do takowej konstatacji.

Materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa o ustalenie zostały wskazane w art. 189 k.p.c., a są nimi: istnienie interesu prawnego powoda w dokonaniu żadanego 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 ustalenia prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa.

Ustawa nie precyzuje pojęcia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Generalnie można stwierdzić, że interes prawny w ustaleniu zachodzi wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga więc wykazania, iż oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie ryzyko naruszenia w przyszłości ich praw. Uznaje się powszechnie, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jednak nie występuje, gdy powód może uzyskać ochronę swoich praw

w innym postępowaniu. Zgodnie z utrwalonym już stanowiskiem judykatury brak jest interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c., jeżeli osoba zainteresowana może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swych praw (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r. III CSK 204/07, LEX nr 395051; z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3; z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97 nie publ.; z dnia 5 października 2000 r. II CKN 750/99, nie publ.; z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43 oraz z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2009 r., III CZP 79/09, LEX 533836). W orzecznictwie utrwalila się więc reguła, iż nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze dalej idącego powództwa.

Z kolei 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 (zob. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 168/00, LEX nr 52666, i z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1614/00, LEX nr 83826).

Zdaniem Sądu odwoławczego prawidłowo należało zatem dojść do wniosku - odmiennego w tej mierze od stanowiska Sądu pierwszej instancji, który wskazywał tu na powództwo windykacyjne, a co słusznie kwestionował apelujący - iż właściwym środkiem służącym ochronie praw powoda jest roszczenie oparte na przepisie art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), zwanej dalej „u.k.w.h.”

Zgodnie z tym przepisem 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 sposobem obalenia domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h. Umowa nieważna nie może 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. Uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega więc na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego poprzez uzyskanie w formie wyroku nakazu dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej dotkniętej taką niezgodnością. W przeciwieństwie do powództwa ustalającego, w art. 10 u.k.w.h. mamy więc do czynienia z merytoryczną zmianą wpisów o charakterze prawnomaterialnym, dla której ustalenie ich niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym jest tylko przesłanką rozstrzygnięcia.

Tymczasem w rozpoznawanej sprawie powód, opierając żądanie pozwu o art. 189 k.p.c., starał się właśnie wykazać, iż jest właścicielem (a ściślej – współwłaścicielem) spornej nieruchomości na skutek nieważności umowy sprzedaży. Skoro jednak przysługiwało jemu dalej idące powództwo - o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to możliwość zgłoszenia takiego żądania spowodowała brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości.

Jak już wspomniano Sąd Najwyższy wypowiedział się już w przeszłości w tym przedmiocie (zob. również wyrok z dnia 4 marca 2011, I CSK 340/10, LEX nr 785271; postanowienie z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 500/10, LEX nr 1103622; wyrok z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, LEX nr 798231 i powołane tam orzeczenia), wielokrotnie stwierdzając, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), a nie powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) jest właściwym instrumentem prawnym dla rozstrzygnięcia sporu odnośnie praw właścicielskich do nieruchomości, m.in. w razie nieważności umowy, będącej podstawą wpisu w księdze wieczystej.

W sytuacji, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma zatem interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, LEX nr 1102262; z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 351/10, LEX nr 785272).

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że wobec nietrafnego wyboru przez stronę powodową sposobu dochodzenia roszczenia, za pozbawione uzasadnionych podstaw należy uznać sformułowane w apelacji strony powodowej zarzuty pod kątem istnienia interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazywał, iż powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest środkiem dalej idącym aniżeli powództwo z art. 189 k.p.c. Ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zmierzających do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak w sprawie o ustalenie), lecz w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h.

Powództwo to służy również zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego. Należy bowiem wyjaśnić w kontekście zarzutów apelacyjnych, iż przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może zaś wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, LEX nr 405604). Stąd też skoro przedmiotowa umowa sprzedaży nieruchomości miałyby się okazać pozorna, jak twierdzi pozwany, i w ten sposób bezwzględnie nieważna zgodnie z art. 84 k.c., to oznaczałoby to, iż nie wywołuje ona żadnych skutków prawnych. W tym stanie rzeczy nie ma potrzeby ani w związku z tym podstawy prawnej do zgłaszania, obok żądania ustalenia nieważności takiej umowy, również dodatkowego roszczenia w postaci nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli w zakresie „zwrotnego przeniesienia prawa własności takiej nieruchomości”. Stąd też konstruowanie takiego dodatkowego roszczenia, co uczynił także powód M. R. (1) w realiach niniejszej sprawy, nie znajduje materialnoprawnej podstawy prawnej. Już z tego tylko względu musiałoby więc zostać ono oddalone. W tej sytuacji nie mogła się ostać także argumentacja apelującego, która odnosiła się do takiego dodatkowego żądania. Przy czym była ona wewnętrznie sprzeczna, skoro z jednej strony powód przekonywał o nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na jej pozorną, a z drugiej strony, jednocześnie wskazywał, iż źródłem zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli miałyby stanowić związane z nią ustalenia stron co do „zwrotnego przeniesienia własności tej nieruchomości”. Poza tym brak jest jakichkolwiek dowodów, które pozwalałyby na stwierdzenie, że strony w wymaganej formie aktu notarialnego miałyby skonstruować zobowiązanie pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości na powoda.

Natomiast w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h., jak najbardziej podlega badaniu przez sąd, jako przesłanka rozstrzygnięcia, ważność czynności prawnej stanowiącej materialnoprawną podstawę wpisu do księgi wieczystej, w realiach niniejszej sprawy, prawa własności przysługującego stronie pozwanej wobec przedmiotowej nieruchomości, a zarazem uzyskuje się w ten sposób w formie wyroku sądowego nakaz dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej dotkniętej taką niezgodnością.

Z tych wszystkich przyczyn odmienne poglądy, z którymi można się niekiedy spotkać w judykaturze, a na które powołuje się z kolei apelujący (tj. wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11, LEX nr 11110005 oraz w postanowieniu z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, LEX nr 898696), zdaniem Sądu Apelacyjnego nie mogły zmienić takiego oglądu niniejszej sprawy. Są to bowiem wypowiedzi dość odosobnione w stosunku do omówionej wyżej, a ugruntowanej już od dawna linii orzeczniczej. Dodatkowo, jeśli chodzi np. o wskazany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., to przesłanką rozstrzygnięcia wydanego w tamtej sprawie stała się m.in. okoliczność, iż powódka nie mogłaby skutecznie wywieść powództwa na podstawie art. 10

u.k.w.h. Powódka nie była bowiem poprzednio właścicielem, ani współwłaścicielem nieruchomości objętej umową darowizny, której ustalenia nieważności się domagała. Jej powództwo o ustalenie nieważności umowy darowizny nie zmierzało więc do wykazania, iż powódce przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, lecz jedynie że właścicielem nieruchomości jest nadal jej mąż. W konsekwencji stwierdzono, że skoro powódka, według art. 626² § 5 k.p.c., nie była osobą uprawnioną do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej jej męża jako właściciela nieruchomości, to również nie była osobą uprawnioną do wniesienia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c. było więc w realiach tamtej sprawy właściwą drogą dla rozstrzygnięcia, że zamiast osoby wpisanej powinna być ujawniona inna (niż powód) osoba.

W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006/10/160) Sąd Najwyższy stanął właśnie na stanowisku, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Podkreślił, że przyjęta w art. 10 u.k.w.h. konstrukcja wiążąca uzgodnienie z wpisem wskazuje na wyraźną synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Oznacza to, że te same osoby, które stosownie do art. 626² § 5 k.p.c. mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu, są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Po obu stronach takiego sporu na podstawie art. 10 u.k.w.h. mogą zatem występować podmioty powołujące się na przysługujące im prawo własności do tej samej nieruchomości lub jej części, stąd w realiach niniejszej sprawy wydaje się, że powód jak najbardziej będzie czynnie legitymowany w takim ewentualnym procesie.

Powództwo o ustalenie, w kształcie zgłoszonym w pozwie, trafnie więc podlegało oddaleniu z uwagi na nie wykazanie interesu prawnego strony powodowej w dochodzeniu roszczenia na podstawie art. 189 k.p.c., skoro właściwym sposobem zaspokojenia jej interesów było wytoczenie powództwa z art. 10 u.k.w.h.

Oddaleniu jako bezzasadne podlegało również roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli, skoro roszczenie to powód wywodził, powołując się na taką wadę oświadczenia woli, której wystąpienie skutkowałoby nieważnością umowy sprzedaży nieruchomości, a co za tym idzie – zbędnym byłoby dokonywanie czynności mającej na celu anulowanie skutków prawnych takiej umowy.

W tej sytuacji bezprzedmiotowe stało się rozpoznanie pozostałych zawartych w apelacji zarzutów powołanych dla wykazania, że przedmiotowa umowa była pozorna. Konsekwencją braku interesu prawnego po stronie powodowej w myśl art. 189 k.p.c. powinno stać się bowiem oddalenie jej powództwa o ustalenie, bez potrzeby badania prawdziwości twierdzeń zawartych w pozwie i zasadności powództwa (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2005 r., V CK 277/05, LEX nr 602316, z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 903/00, LEX nr 512061, z dnia 7 kwietnia 2010 r., II PK 167/09, LEX nr 602241; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 maja 2010 r., I ACa 281/10, LEX nr 628191). Z tej przyczyny Sąd I instancji zbędnie dokonywał merytorycznej oceny zasadności zarzutów powoda dotyczących nieważności tej umowy sprzedaży nieruchomości. Skoro odpadła pierwszorzędna przesłanka z art. 189 k.p.c. w postaci interesu prawnego, to nie było potrzeby, aby kontrolą instancyjną Sądu odwoławczego obejmować także tego rodzaju stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone co do meritum sporu w przedmiocie ważności umowy.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego należnych pozwanej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.).

SSA A. Kowalewski SSA M. Gołuńska SSA R. Iwankiewicz