

Sygn. akt II Ca 83/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz (spraw.)
Sędziowie:	SO Elżbieta Hallada SO Jolanta Pratkowiecka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2014 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. B.

przeciwko stronie pozwanej Archiwa (...) Sp. z o.o. w T.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Głogowie

z dnia 22 października 2013 roku

sygn. akt I C 1090/13

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w G. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 83/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22.10.2013 r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 1090/13, Sąd Rejonowy w Głogowie oddalił powództwo Ł. B. przeciwko Archiwom (...) Sp. z o.o. w T. o wydanie nieruchomości – działki gruntu nr (...), położonej w O. W. gmina P., objętej księgą wieczystą nr (...) i stanowiącej przedmiot umowy przeniesienia własności.

Na podstawie odpisu z księgi wieczystej Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotową nieruchomością strona pozwana nabyła od powoda mocą notarialnej umowy przeniesienia własności z dnia 3.09.2008 r., wskutek czego w księdze wieczystej jak właściciel nieruchomości figurują Archiwa (...) Sp. z o.o. w T..

Sąd Rejonowy wskazał, że powód podniósł zarzut nieważności umowy przeniesienia własności, jednakże zdaniem tego Sądu właściwą drogą prawną do wykazania zasadności tego zarzutu jest nie roszczenie windykacyjne, czyli takie jak zgłoszone w niniejszej sprawie, lecz powództwo oparte o przepis art.10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (k.w.h.), czyli o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Uwzględnienie takiego roszczenia nie doprowadzi wprawdzie do odzyskania przez właściciela władania nieruchomością, za to stworzy dla niego środek dowodowy, potrzebny w innym postępowaniu. Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości jest przy tym jedynym skutecznym sposobem obalenia domniemania prawnego z art.3 k.w.h.

Powód wywiódł apelację od wyroku, opierając ją na zarzutach: 1/ naruszenia prawa materialnego, tj. art.222§1 k.c., art.1 ust.2 pkt 1 i 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz art.3 k.w.h. w zw. z art.10 k.w.h. i art.5 i 6 k.w.h.; 2/ obrazy prawa procesowego, a to art.233§1 k.p.c., art.244§1 w zw. z art.232 k.p.c., art.252 k.p.c., art.210§3 w zw. z art.212 k.p.c., art.158§1 k.p.c. i art.227 k.p.c.; 3/ błędu w ustaleniach faktycznych. Skarżący zakwestionował zaniechanie przez Sąd ustalenia osoby właściciela nieruchomości i uprawnienia pozwanego do władania nią, a także brak ustalenia, że pozwany jest cudzoziemcem, wskutek czego umowy stron stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej są nieważne. Skarżący podważył nadto przyjęcie przez Sąd I instancji, że obalenie domniemania z art.3 k.w.h. może nastąpić wyłącznie w drodze powództwa z art.10 k.w.h. oraz przyjęcie, że pozwanego chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Powód wskazał na wadliwość przeprowadzonego postępowania, w którym Sąd zaniechał przeprowadzenia dowodów i poczynienia ustaleń, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Skarżący wyraził pogląd, że domniemanie z art.3 k.w.h., tj. domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, może być obalone także w procesie windykacyjnym, a wyrok nakazujący wydanie nieruchomości może być podstawą wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności stanu prawnego w księdze wieczystej na mocy art.31 ust.2 k.w.h. Powód podniósł również, że strona pozwana na skutek nieważności umowy nie stała się nabywcą nieruchomości, dlatego nie korzysta z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skarżący wskazał ponadto na konieczność rozróżnienia konstytutywnych i deklaratywnych wpisów do ksiąg wieczystych, co w tej sprawie ma to znaczenie, że do obalenia domniemania wynikającego z wpisu o charakterze deklaratywnym (czyli np. prawa własności) wystarczy obalenie samej podstawy materialnoprawnej wpisu, a więc wykazanie nieważności umowy przeniesienia własności, co z kolei stanowi podstawę rozstrzygnięcia w procesie windykacyjnym. Powód powołał się także na rozstrzygnięcia zapadłe w stosunku do strony pozwanej w innej sprawie, gdzie przesądzono, że w latach 2005-2009 spółka była cudzoziemcem, co należało ustalić również w sprawie niniejszej i w konsekwencji uznać nieważność umów stron, uzasadniającą uwzględnienie powództwa o wydanie nieruchomości.

W oparciu o takie zarzuty i argumenty Ł. B. wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie stronie pozwanej wydania spornej nieruchomości, ewentualnie o uchylenie wyroku celem ponownego rozpoznania sprawy w pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo windykacyjne Ł. B. uznając, że wykazanie przez powoda nieważności umowy sprzedaży nieruchomości stronie pozwanej winno nastąpić na innej drodze prawnej, tj. w procesie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art.10 k.w.h.). Dopiero uzyskany w tym trybie korzystny dla powoda wyrok miałby zdaniem Sądu Rejonowego stanowić podstawę wykazania w procesie windykacyjnym prawa własności powoda. Takie stanowisko Sądu Rejonowego jest błędne, a doprowadziło ono do nieuzasadnionego zaniechania postępowania dowodowego w niniejszej sprawie i w konsekwencji do nierozpoznania jej istoty.

Rozważania w tym przedmiocie rozpocząć należy od przyznania racji skarżącemu, wskazującemu na konieczność rozróżnienia deklaracyjnych i konstytutywnych wpisów praw w księdze wieczystej. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Rejonowy przywołał wyrok Sądu Najwyższego w sprawie sygn. I CSK 340/10, w którym takie rozróżnienie wpisów zostało dokonane, przy czym samo rozstrzygnięcie w tej sprawie dotyczy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, czyli wpisu o charakterze konstytutywnym. Analiza całej treści wskazanego wyroku i jego uzasadnienia prowadzi do wniosku, że do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej (czyli np. umowy z powodu jej nieważności), lecz konieczne jest samo obalenie wpisu, a służy temu tylko wyrok wydany w procesie z art.10 k.w.h. Tożsame po części stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.01.2011 r. sygn. III CZP 123/10. Pogląd taki nie jest w doktrynie powszechnie akceptowany, krytyce poddała go w szczególności B. J. w Komentarzu do Ustawy o księgach wieczystych i hipotece pod redakcją J. P. (Wyd. LexisNexis 2014, str.101-103), gdzie zajęła stanowisko, że wpis konstytutywny nie sanuje nieważnej czynności prawnej .

W sprawie niniejszej nie jest konieczne kategoryczne rozważenie tego zagadnienia, albowiem przedmiot sprawy dotyczy prawa własności, którego wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny, czyli potwierdzający jedynie istnienie prawa. W ramach rozważań w tym względzie odwołać należy się do innych orzeczeń Sądu Najwyższego, a to postanowienia z 25.08.2011 r., sygn. II CSK 665/10 czy wyroku z 20.10.2011 r., sygn. IV CSK 13/11, a także po części do uzasadnienia cytowanej już wyżej uchwały w sprawie III CZP 123/10. Analiza mających tu zastosowanie przepisów prawa (art.3, 10 i 31 k.w.h. oraz art.58 i 222§1 k.c.), przy uwzględnieniu wskazanej judykatury, pozwala i nakazuje przyznać rację powodowi, że może on wykazywać nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości w procesie o jej wydanie, bez konieczności uprzedniego uzyskania wyroku uwzględniającego powództwo na podstawie art.10 k.w.h. Sąd Okręgowy wyraża stanowczo pogląd, że niezgodność stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powstała wskutek nieważności umowy, będącej podstawą dotychczasowego wpisu własności, może być usunięta nie tylko na podstawie orzeczenia wydanego w trybie art.10 k.w.h., ale również w oparciu o wyrok, wydany w sprawie windykacyjnej po stwierdzeniu nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości. Wyrok taki jest orzeczeniem sądu, o jakim mowa w art.31 ust.2 k.w.h., czyli stanowi podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Powyższe oznacza, że w sprawie niniejszej Sąd Rejonowy niesłusznie „skierował” powoda do innego postępowania celem obalenia domniemania z art.3 k.w.h., tj. domniemania zgodności wpisu prawa własności spornej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym. Skarżący może wykazywać nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości w zainicjowanym w tej sprawie procesie windykacyjnym, bez konieczności uprzedniego wyczerpania trybu z art.10 k.w.h. Wskazać w tym miejscu należy, że sama ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie przewiduje żadnego konkretnego trybu dla obalenia wskazanego domniemania, a roszczenie z art.10 tej ustawy winno być uznane za jedną z możliwości prawnych.

Ponieważ Sąd Rejonowy, naruszając art.3, 10 i 31 k.w.h. oraz art.58 i 222§1 k.c., wyszedł w niniejszej sprawie z błędnego założenia o niezasadności wybranego przez powoda trybu dochodzenia jego prawa własności, to w konsekwencji nie rozpoznał istoty sprawy i nie przeprowadził de facto w tym celu żadnego postępowania dowodowego. Istotą sprawy stanowi bowiem ważność umowy przeniesienia własności nieruchomości przez powoda na pozwaną spółkę i w tym zakresie skarżący zaoferował konkretne dowody. Z uzasadnienia wyroku należy wnioskować, że Sąd I instancji oparł się jedynie na dowodzie z odpisu księgi wieczystej ograniczył do ustalenia jej obecnej treści, a zatem nie przeprowadził postępowania dowodowego w zakresie niezbędnym dla oceny podstawy faktycznej powództwa, czyli ważności umowy z uwagi na osobę nabywcy. W takim stanie rzeczy zaskarżony wyrok podlega uchyleniu, a sprawa wymaga ponownego rozpoznania w pierwszej instancji, zgodnie z art.386§4 k.p.c.

Przy kolejnym rozpatrywaniu sprawy Sąd Rejonowy przeprowadzi właściwie ukierunkowane postępowanie dowodowe, zmierzające do zbadania ważności umowy, będącej podstawą przeniesienia przez powoda na rzecz strony pozwanej własności spornej nieruchomości – w zakresie wskazywanym przez skarżącego, tj. z uwagi na osobę nabywcy, będącego wedle twierdzeń powoda cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z 24.03.1920 r. o nabywaniu

nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. 2004, nr 167, poz.1758 j.t.). Oceny ważności umowy dokona Sąd Rejonowy w oparciu o przepisy tej ustawy, w związku z art.58 k.c., a następnie rozstrzygnie Sąd o roszczeniu windykacyjnym powoda na podstawie art.222§1 k.c., rozważając wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej zapadło na mocy art.108§2 k.p.c.