

Sygn. akt III Ca 499/15

Dnia 30 września 2015r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie  
następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2015r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Banku (...) w L.

przeciwko M. K. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 21 kwietnia 2015., sygn. akt I C 541/14

***I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:***

***„1. uzgadnia treść księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Limanowej z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że:***

***- nakazuje odłączenie z niej dz. ewid. nr (...) i (...) o pow. 0,25 ha i założenie dla nich nowej księgi wieczystej oraz ujawnienie w dziale II nowo założonej księgi prawa własności na rzecz M. K. (1) s. J. i M.,***

***- nakazuje wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Limanowej prawa własności dz. ewid. nr (...) i (...) na rzecz Banku (...) w L.,***

***2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 27 217 zł tytułem kosztów procesu”,***

***II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 23 200 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

(...)

Sygn. akt III Ca 499/15

**UZASADNIENIE**

Wyrokiem z dnia 21.04.2015 r. Sąd Rejonowy w Limanowej oddalił powództwo Banku(...) w L.o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...)z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie w dziale II tej księgi pozwanego M. K. (1)jako właściciela nieruchomości stanowiącej dz. ewid. o nr (...)i (...)i wpisanie w jego miejsce powoda, a także założenie nowej księgi wieczystej dla dz. ewid. nr (...)i (...), dotychczas objętych wskazaną wyżej księgą wieczystą oraz wpisanie w dziale II nowo założonej księgi pozwanego jako ich właściciela.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, z uwagi na przedmiotowe granice sprawy określone nie tylko żądaniem, ale również faktami przytoczonymi przez powoda na jego poparcie.

Sąd Rejonowy ustalił bowiem, że stan faktyczny w sprawie przedstawiał się w następujący sposób:

Na stronie internetowej Banku pojawiła się oferta sprzedaży działki budowlanej o pow. 25 arów wraz z budynkiem – garażem w S.. Wcześniej 1.02.2012 r. geodeta Z. S. na zlecenie Banku wykonał mapę z projektem podziału nieruchomości na podstawie, którego dz. ewid. nr (...) została podzielona na dz. ewid. (...) i (...), a dz. ewid. nr (...) na dz. ewid. nr (...) i (...). Geodeta zaznaczył, że projektowane dz. ewid. nr (...) i (...) stanowią jedną nieruchomość z garażem, zaś dz. ewid. nr (...) i (...) stanowią drugą nieruchomość z budynkiem mieszkalnym. Decyzją Wójta Gminy L. z 18.04.2012r. podział został zatwierdzony.

Właścicielem całej tej nieruchomości przed Bankiem (...)w L., był J. O. (1), który wraz z małżonką zaciągnął w tymże Banku kredyt, jakiego ostatecznie nie był w stanie spłacać. W rozliczeniu kredytu przeniósł więc własność nieruchomości na rzecz kredytodawcy, w tym także i będącej przedmiotem niniejszej sprawy. Jednocześnie pomiędzy bankiem, a byłym właścicielem dokonano ustaleń, że będzie on mógł wykupić od banku nieruchomości po spłacie swych zobowiązań. Bank zaczął sprzedawać nabyte od J. O. (1)nieruchomości i najpierw dokonał zbycia działek położonych w S., a następnie miał sprzedać część nieruchomości położonej w S.zabudowaną garażem. Za zgodą banku J. O. (1) wraz z małżonką i synem zamieszkiwali nadal w S.w domu położonym na dz. ewid. nr (...), w zamian za co uiszczal on bankowi czynsz najmu.

W dniu 29.03. 2012 r. Zebranie Przedstawicieli Członków Banku (...)w L.podjęło uchwałę nr (...)w sprawie zbycia nieruchomości . Wymieniono w niej nieruchomość objętą KW (...)położoną w S., składającą się z dz. ewid. nr (...)i (...)o łącznej pow. 0,45 ha. Wykonanie uchwały powierzono zarządowi banku.

Zainteresowanie nabyciem nieruchomości od banku wyraził pozwany, który skontaktował się z telefonicznie ze zbywcą 30.07.2013 r., zaś po negocjacjach ustalono termin kontraktu na 2.08.2013 r. Bank wybrał osobę notariusza i skontaktował się z nim w sprawie przedmiotu umowy. W § 1 aktu notarialnego wskazano, że w księdze wieczystej (...)wpisane są dz. ewid. nr (...)i (...), a jako właściciel figuruje Bank (...) w L.. Dalej opisano, że działki te zostały podzielone geodezyjnie na dz. ewid. nr (...), (...), (...)i (...). Stający do aktu oświadczyli również, że częścią składową nieruchomości jest budynek gospodarczy. W § 3 aktu notarialnego przedstawiciele Banku złożyli oświadczenie, że sprzedają pozwanemu całą nieruchomość objętą księgą wieczystą (...), a pozwany oświadczył, że nieruchomość tę kupuje za cenę 193 600 zł. Dalsze postanowienia umowy dotyczyły sposobu i terminu zapłaty ceny oraz wydania nieruchomości, a także wniosku wieczystoksięgowego. Na tej podstawie pozwany M. K. (1)ujawniony został w księdze wieczystej (...)jako właściciel dz. ewid. nr (...), (...), (...)i (...).

Po dokonaniu wpisów w księdze wieczystej, pismem z 31.10.2013 r. powodowy bank wezwał pozwanego do stawienia się u notariusza, sporządzającego umowę sprzedaży, w celu podpisania aktu notarialnego obejmującego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli w związku z zawartą umową sprzedaży. Wskazano również, że akt ten ma doprowadzić do stanu zgodnego z uzgodnionym pomiędzy stronami w trakcie negocjacji przed zawarciem umowy.

Następnie pismem z 22.10.2013 r. notariusz zawiadomił pozwanego, że na 8.11.2013 r. został wyznaczony termin do zawarcia aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o uchyleniu od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, w związku z umową zawartą między stronami 2.08. 2013 r.

Pozwany jednak nie zareagował na żadne z powyższych wezwań. Wobec czego bank domagał się wpisania w księdze wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności stanu ujawnionego w tej księdze z rzeczywistym stanem prawnym, z uwagi na oczywistą omyłkę, do jakiej doszło przy zawarciu umowy sprzedaży. Sąd I instancji oddalił wniosek, wskazując na brak podstaw wpisu takiego ostrzeżenia, a Sąd II instancji w sprawie III Ca 129/14 oddalił apelację wnioskodawcy.

Wszystko to zdaniem Sądu Rejonowego powoduje, że w niniejszej sprawie, w której powód jako podstawę swego żądania wskazał art. 10 u.k.w.h., brak jest możliwości uwzględnienia żądania. Powołany przepis ma bowiem charakter procesowy, dając możliwość wystąpienia z opisanym w nim powództwem jednakże sam z siebie nie kreuje skutecznego roszczenia, co musi wynikać z przepisów prawa materialnego. W rozpoznawanej sprawie, jak stwierdził Sąd I instancji, strony zawarły umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedawca zobowiązał się przenieść na kupującego własność rzeczy i mu ją wydać, a kupujący zobowiązał się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę (art. 353 k.c.). Na całość umowy składają się więc dwa oświadczenia woli, które zostały złożone w kwalifikowanej formie aktu notarialnego, sporządzonego przez profesjonalistę – będącego osobą zaufania publicznego, która to okoliczność ma duże znaczenie przy ocenie treści umowy i oświadczeń woli stron. Oprócz bowiem stron umowy nad właściwym i zgodnym z ich wolą sformułowaniem treści kontraktu, czuwa także notariusz, a dodatkowo efekt jego pracy utrwalany jest na piśmie co stanowi o jego pewności. Sąd dalej stwierdził, że w przypadku omyłki notariusza nie pochodzącej od stron art. 80 § 4 ustawy Prawo o notariacie pozwala mu na dokonanie sprostowania protokołem omyłek pisarskich. Sąd Rejonowy zauważył, że w przypadku zaś błędu strony ustawodawca przewidział możliwość uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli. Jednocześnie w zależności od istotności błędu dokonał gradacji ich skutków, w postaci nieważności bezwzględnej lub nieważności względnej. Nieważność bezwzględna zachodzi niezależnie od woli i stanowisk zainteresowanych, a czynność dotknięta taką wadą nie wywiera skutku prawnorzeczowego w postaci przejścia prawa własności na nabywcę. Skutek w postaci nieważności umowy ustawodawca uzależnił jednak od uprzedniego działania osoby zainteresowanej, ograniczając jednocześnie tę możliwość w czasie. Zakreślony termin jest natomiast terminem prekluzyjnym, po którym uprawnienie to wygasa. Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, winno nastąpić przez złożenie oświadczenia na piśmie, a uprawnienie to wygasa z upływem roku od wykrycia błędu (art. 88 k.c.)

Odnosząc swoje rozważania prawne do stanu faktycznego w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy stwierdził, że chociaż powód nie wskazał na art. 84 k.c., jako podstawę materialną swego roszczenia, to jednak kilkakrotnie i to już w samym pozwie powoływał się na działanie w błędzie. Sąd stwierdził także, iż w akcie notarialnym nie doszło do omyłki, o czym świadczy zachowanie notariusza, który nie zdecydował się na jego sprostowanie protokołem na podstawie art. 80 § 4 pr. not. Powód w piśmie kierowanym do pozwanego wskazywał natomiast na uchylenie się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, co zdaniem Sądu Rejonowego wyraźnie wskazuje, iż w ocenie samego powoda, strony kontraktu działały w błędzie.

Wszystko to zdaniem Sądu I instancji sprawia, że zasadność żądania pozwu należało ocenić w świetle przepisów art. 84 – 88 k.c. Zgodnie bowiem z tymi przepisami, w razie błędu co do czynności prawnej, można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Oświadczenie takie, nie zostało jednak złożone ani przed wytoczeniem powództwa, ani w pozwie, ani w trakcie postępowania. Biorąc natomiast pod uwagę czas, w którym powód dowiedział się o błędzie, jego uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod jego wpływem wygasło.

Tylko skutecznie złożone oświadczenie oraz zaistnienie warunków z art. 84 k.c. powodowałoby skutek nieważności i możliwość stwierdzenia, że stan ujawniony w księdze wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Jednakże zdaniem Sądu I instancji, w rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca.

Sąd wskazał w uzasadnieniu, że dokonana ocena dowodów wynikała z zakresu ich wykorzystania w konstruowaniu stanu faktycznego, co nie odnosiło się do oceny wiarygodności dowodów w zakresie intencji stron, jako że intencja ta co do oznaczenia przedmiotu umowy nie była ustalana, ponieważ nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, z uwagi na ograniczenia wynikające z art. 88 k.c. Obojętnie bowiem jakich ustaleń dokonano by w sprawie w tym zakresie, niewątpliwym jest, że powód nie skorzystał z uprawnień zmierzających do uchylenia się od skutków działania

w błędzie, jakie daje mu prawo. Tak więc wedle Sądu Rejonowego, zeznania świadków były przydatne tylko w części dotyczącej okoliczności zawarcia umowy, wcześniejszych losów prawnych nieruchomości i ustaleń między stronami, ale poza ustaleniem woli stron w zakresie oznaczenia przedmiotu umowy.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy powództwo oddalił i obciążył powoda kosztami procesu.

Apelację od tego wyroku wniósł Bank (...) w L., zaskarżając wyrok w całości zarzucił nierozpoznanie istoty sprawy z uwagi na dokonanie oceny zgłoszonego żądania wyłącznie w oparciu o art. 84-88 k.c. Skarżący podniósł naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez błędną i dowolną, a nie swobodną, ocenę materiału dowodowego, w następstwie założenia, że zeznania świadków były przydatne w części dotyczącej okoliczności zawarcia umowy, wcześniejszej historii nieruchomości i ustaleń między stronami, jednakże poza ustaleniem woli stron w zakresie przedmiotu zawartej umowy. Apelujący wytknął Sądowi I Instancji, że przedmiot postępowania dowodowego w niniejszej sprawie oraz oceny prawnej, został ograniczony wyłącznie do tego czy zostało złożone w wymaganej formie i przewidzianym terminie, oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli. Pominięte natomiast zostało ustalenie, jaka była rzeczywista intencja stron umowy, przez co Sąd I instancji ograniczył również zakres możliwości dojścia do stwierdzenia, czy stan ujawniony w księdze wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Dalej wskazał na naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez faktyczne zaniechanie prawidłowego uzasadnienia wydanego wyroku, w szczególności przez zaniechanie wskazania przyczyn, dla których Sąd uznał, iż przedmiotem postępowania dowodowego w sprawie oraz jego oceny winno być wyłącznie to czy zostało złożone w wymaganej formie i terminie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli oraz czy oświadczenie to było skuteczne. Tymczasem powód przedstawiając podstawę faktyczną powództwa nie powoływał się na wadę swego oświadczenia woli, lecz na błąd techniczny autorstwa notariusza sporządzającego dokument umowy.

Zdaniem skarżącego, konsekwencją tych uchybień procesowych było ostatecznie naruszenie art. 65 § 2 k.c. w związku z art. 535 k.c. i art. 155 k.c. - przez ich niezastosowanie i zaniechanie ustalenia rzeczywistej woli stron w zakresie przedmiotu zawartej między nimi umowy, prowadzącego do możliwości stwierdzenia czy stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest rzeczywiście zgodny z wolą stron co do zawarcia umowy.

Uzasadniając swoje stanowisko, apelujący odwołał się do przytoczonego orzecznictwa sądowego przywołując m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 08.03.1986 r. w sprawie III CZP 10/86 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie sygn.. akt 852/13, w których oba wymienione sądy uznały możliwość domagania się wyjaśnienia rzeczywistej woli kontrahentów w drodze powództwa o ustalenie stosunku prawnego. Ponadto zauważył, że Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu powołanej uchwały, iż usunięcie takiej pomyłki jest możliwe również w drodze wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy przyjęciu materialno-prawnej podstawy z art. 535 k.c. w związku z 155 k.c., gdyż istota sporu sprowadza się do sprostowania omyłki w dziale I księgi wieczystej.

W wyniku apelacji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje lub ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

**Apelacja okazała się uzasadniona.**

Zdaniem Sądu Okręgowego zachodzą wskazane w jej treści uchybienia, prowadzące do wadliwości zaskarżonego wyroku.

Przed wszystkim zauważyć należy, że przyjęty przez Sąd Rejonowy zakres ustaleń, mógł wprawdzie prowadzić do stwierdzenia niezgodności stanu ujawnionego w treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie mógł jednak skutkować uwzględnieniem zgłoszonego przez powoda roszczenia. Sąd Rejonowy pominął w swych

rozważaniach okoliczność, że obecne stanowisko orzecznictwa wskazuje na brak możliwości uwzględnienia żądania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jeżeli jego sformułowanie nie odpowiada takim działaniom sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, jakie są wymagane do ujawnienia w księdze wieczystej wpisów odpowiadających stanowi rzeczywistemu. W uchwale Sądu Najwyższego z 28.08.2008 r. III CZP 76/08 stwierdzono w sposób jednoznaczny, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, sąd jest związany żądaniem pozwu, albowiem jedną z fundamentalnych zasad procesu cywilnego jest zasada dyspozycyjności, wyrażająca wolność decyzji w zakresie realizacji przysługujących stronie praw podmiotowych. Obowiązywanie tej zasady, jak podkreślił Sąd Najwyższy, oznacza na gruncie postępowania cywilnego także swobodę dysponowania uprawnieniami o charakterze procesowym i sprawia, że sąd nie może orzekać o tym, czego strona nie żądała, ani wychodzić poza żądanie, a więc rozstrzygać o tym, czego pod osąd nie przedstawiono. Odmienne działanie w ocenie SN naruszałoby normę wynikającą z art. 321 k.p.c. W konsekwencji sąd rozpoznający sprawę o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie może w żaden sposób modyfikować zgłoszonego przez powoda żądania. Skoro więc żądanie pozwu, ze względu na wadliwą konstrukcję nie zmierza do ujawnienia w treści księgi wieczystej aktualnego stanu prawnego, to nie może zostać uwzględnione, albowiem nie realizuje ono podstawowej funkcji postępowania, polegającej na ujawnieniu rzeczywistego stanu prawnego.

Odnosząc te rozważania do rozpoznawanej sprawy, stwierdzić trzeba, że treść sformułowanego w pozwie żądania, nie odpowiada takiej podstawie na jakiej zostało ono rozpoznane przez Sąd I instancji. Gdyby powód istotnie odwoływał się do wady oświadczenia woli w postaci błędu prowadzącego do nieważności zdziałanej czynności, to prawidłowo winien był sformułować żądanie tak, aby w księdze wieczystej (...) domagać się ujawnienia na swoją rzecz prawa własności co do wszystkich działek. Trafnie bowiem Sąd Rejonowy uznał, że w przypadku nieważności bezwzględnej, czynność prawna nie wywiera skutku prawnorzeczowego w postaci przejścia prawa własności na nabywcę. Skoro pozwany na podstawie wadliwej, z uwagi na błąd czynności prawnej nie mógł nabyć na swoją rzecz prawa, a Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały III CZP 10/86 wskazał, że stwierdzenie nieważności czynności nie może prowadzić do równoczesnego ustalenia ważnego dokonania czynności innej treści, z czym należy się zgodzić, to sformułowanie żądania przez powoda w pozwie, nie pozwalało na jego uwzględnienie, nawet w przypadku złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków działania w błędzie. Powód domagał się bowiem stwierdzenia innego rzeczywistego stanu prawnego niż wynikałoby to z nieważności zawartej umowy. Powodowy bank żądał stwierdzenia, iż rzeczywisty stan prawny jest taki, że pozwany nabył jedynie część nieruchomości objętej kw. nr (...), stanowiącą kompleks dwóch wydzielonych działek zabudowanych garażem. Takie bowiem warunki zostały uzgodnione przez obie strony, a jedynie z powodu wadliwego działania notariusza i pracowników jego kancelarii nie osiągnięto zamierzonego skutku. Sąd Rejonowy nie dokonywał jednak oceny, czy tak sformułowane żądanie przedstawione przez powoda pod osąd, mogłoby zostać uwzględnione w świetle innych przepisów prawa materialnego. W tym miejscu zauważyć należy także, że ustalenie materialnej podstawy rozstrzygnięcia należało do obowiązków sądu, stąd też powinny być zostać rozważone również inne możliwości zastosowania przepisów prawa materialnego, które mogłyby doprowadzić do realizacji oznaczonego w pozwie roszczenia.

Dokonując takiej oceny w innych aspektach zauważyć trzeba, że w orzecznictwie znalazły odzwierciedlenie poglądy umożliwiające dokonanie stwierdzenia stanu prawnego w oderwaniu od treści zapisu umowy przenoszącej własność nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego. Stanowisko co do możliwości wydania orzeczenia ustalającego stan prawny na podstawie woli stron, zajął Sąd Apelacyjny w Krakowie w sprawie I ACa 852/13. Na gruncie rozpoznawanej przez niego sprawy, błąd spowodowany został także przez notariusza, dotyczył określenia przedmiotu umowy i został powtórzony również w treści składanych oświadczeń woli o przeniesieniu prawa. Nabywcy również zwracali się do zbywców z prośbą o dokonanie sprostowania omyłki co do zakupionej nieruchomości poprzez podjęcie stosownych czynności przed notariuszem, czego jednak ci ostatni nie zgodzili się uczynić. Działania podejmowane przez nabywców na drodze postępowania wieczystoksięgowego, również nie przyniosły korzystnego dla nich rezultatu. Dopiero w sprawie wytoczonej w oparciu o roszczenie wynikające z art. 189 k.p.c. o ustalenie prawa, Sądy obu instancji zgodnie przyjęły, że w oparciu o treść przepisu art. 65 § 2 k.c. badając zgodny zamiar stron i cel zawieranej umowy, należy ustalać jej rzeczywistą treść, a nie opierać się na dosłownym brzmieniu aktu notarialnego. Działanie takie jest

uzasadnione charakterem umów jako czynności prawnych, do dokonania których niezbędna jest zawsze zgodna wola obu stron. Wykładni woli stron umowy dokonywać należy natomiast w taki sposób, aby ustalić, jakie znaczenie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w chwili jego składania, a nie w momencie wykładni. W tym zakresie Sąd Apelacyjny odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20.01.2011 r. I CSK 193/10.

W cytowanym już powyżej uzasadnieniu uchwały III CZP 10/86 Sąd Najwyższy także dopuścił możliwość stwierdzenia na podstawie przeprowadzonych dowodów rzeczywistej woli stron, w przypadku odmiennego oznaczenia w treści aktu notarialnego przedmiotu nabycia, niż zostało to wcześniej pomiędzy stronami uzgodnione. Wypowiadając taki pogląd Sąd Najwyższy uznał również możliwość realizacji takiego żądania w drodze roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem istota sporu, sprowadza się do dokonania zmiany w dziale I księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, podziela przytoczone wyżej poglądy, co do możliwości ustalania stanu prawnego w oparciu o stwierdzenie rzeczywistej woli stron zawartej umowy.

Mając na uwadze przytoczone wyżej stanowiska należało w pierwszej kolejności ocenić, czy w niniejszej sprawie brak dokonania ustaleń faktycznych przez Sąd Rejonowy, a także brak właściwego przywołania podstawy materialnoprawnej żądania powoda, dawał możliwość uzupełnienia tych braków w toku postępowania przed Sądem II instancji czy też ponownej oceny winien dokonać Sąd Rejonowy w toku powtórnego postępowania pierwszoinstancyjnego. Rozważając tę materię Sąd Okręgowy stwierdził, że powtórzenie postępowania przed Sądem I instancji ograniczałoby się do dokonania dodatkowych ustaleń i powtarznej oceny zebranego przez Sąd materiału, w oparciu o przeprowadzone już dowody bez konieczności prowadzenia innych. Tak więc, działając jako Sąd uprawniony do czynienia ustaleń i dokonywania merytorycznej oceny, Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzi potrzeba uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego stan faktyczny sprawy ustalony przez Sąd I instancji uzupełnić należy następująco:

Oferta sprzedaży złożona przez bank dotyczyła działki budowlanej o pow. 25 arów, położonej w S.i zabudowanej garażem. Została ona zamieszczona na stronie internetowej banku (k- 25 akt). Strona powodowa dokonała geodezyjnego podziału nieruchomości i 1.02.2012 r. geodeta sporządził mapę jej podziału (mapa k-29 akt i k-61akt kw. nr (...)). Uchwałą nr (...)z 29.03.2012 r. Zebranie Przedstawicieli Członków Banku (...)w L.wyraziło zgodę na zbycie nieruchomości objętej Kw. nr (...)położonej w S.składającej się z dz. ewid. nr (...)i (...)o łącznej pow. 0,45 ha (uchwała k-63 akt kw. nr (...)). Wykonanie uchwały powierzono zarządowi banku. Decyzją z 18.04.2012 r. Wójt Gminy L.zatwierdził podział wykonany przez geodetę.

W związku z zainteresowaniem pozwanego nabyciem tak oznaczonego przedmiotu umowy 30.07.2013 r. w trakcie pobytu na nieruchomości został mu on okazany, w zgodzie z dokonanym wcześniej oznaczeniem. Pozwany zapoznał się także z dokumentacją dotyczącą nieruchomości.

Bank dokonując wyboru notariusza przedstawił mu dokumenty potrzebne do zawarcia aktu notarialnego, jak również na spotkaniu w siedzibie kancelarii notarialnej przed sporządzeniem umowy na piśmie, obie strony dokonały sprecyzowania treści czynności w przekonaniu, że zostanie ona nadana przygotowywanemu aktowi notarialnemu. Strony umawiały się do przeniesienia prawa własności kompleksu działek o pow. 25 arów zabudowanego garażem. W trakcie przygotowania treści umowy, w wyniku nieprawidłowości jakich dopuścił się notariusz błędnie zapisano § 3 umowy, przez co doszło do sformułowania innej treści oświadczeń stron, które odnosiły się do przeniesienia prawa własności całej nieruchomości opisanej w § 1 objętej kw. nr (...). Takiej treści umowa została podpisana przez strony. Pozwanemu wydano jednak nieruchomość obejmującą dz. ewid. nr (...) i (...) wraz z garażem. Po zauważeniu przez pracowników banku niezgodności umowy z dokonanymi uzgodnieniami M. L. zawiadomiła telefonicznie matkę pozwanego, która wcześniej aktywnie uczestniczyła w negocjacjach przedumownych o tym, że umowa nie odzwierciedla tego co strony wcześniej wynegocjowały. Powiadomiona M. K. (2) upewniała się na czyją korzyść nastąpiła omyłka. Pismem z 1.10. 2013 r. bank wezwał pozwanego do stawienia się w kancelarii notarialnej,

w której sporządzona została umowa sprzedaży, w celu zawarcia aktu notarialnego mającego doprowadzić do stanu zgodnego z ustalonym pomiędzy stronami w trakcie negocjacji przed zawarciem umowy.

Powyższe ustalenia zostały dokonane przez Sąd Okręgowy w oparciu o treść aktu notarialnego z 2.08.2013 r. i zeznania świadków: notariusza M. B., M. L., T. W. oraz J. O. (1). W ocenie Sądu Okręgowego zeznania w/w świadków są w tym zakresie ze sobą spójne, a także korelują z innymi przywołanymi wyżej dokumentami (ogłoszeniem oferty sprzedaży, uchwałą nr (...), mapa podziału decyzją zatwierdzającą podział), jak również pozostają w zgodzie z konsekwentnym stanowiskiem, prezentowanym przez stronę powodową. Dodatkowo podkreślenia wymaga, że znajdują one potwierdzenie w innych dowodach przeprowadzonych w sprawie. W pierwszej kolejności zauważyć należy, że wszystkie działania podejmowane przed podpisaniem aktu notarialnego zmierzały do tego, aby dokonać zbycia tylko tej części nieruchomości powoda, która nie jest związana z budynkiem mieszkalnym zamieszkiwanym przez J. O. (1) i jego najbliższą rodzinę. Świadczy o tym postępowanie dotyczące geodezyjnego wyodrębnienia działek kształtującego dwa kompleksy: gospodarczy z garażem oraz mieszkalny wraz ze znajdującym się na nim budynkiem. Zarówno bank, jak i świadek J. O. w sposób jednorodny wskazują na przyczyny takiego działania wynikające z wspólnych uzgodnień.

Taki stan rzeczy potwierdził również w swych zeznaniach notariusz M. B. stwierdzając, że strony umawiały się co do sprzedaży działki z garażem. Z tych przyczyn, oprócz opisu w akcie notarialnym podziału nieruchomości, opisany został wyłącznie budynek garażowy. Nie zamieszczono natomiast zapisu dotyczącego budynku mieszkalnego. Podobnie przy ustalaniu wartości przedmiotu sprzedaży podano wartość dz. ewid. nr (...) i (...) wraz z garażem, z pominięciem pozostałej części. W przywołanych zeznaniach notariusz podał, że wartość pozostałej części gruntu z budynkiem mieszkalnym, nawet pobieżnie liczona, wynosiła znacznie więcej niż to zostało określone w umowie.

Spójność tych wszystkich okoliczności, w ocenie Sądu Okręgowego, stanowi jednoznaczne potwierdzenie tego, że to stanowisko strony powodowej jest odzwierciedleniem rzeczywistego stanu uzgodnień dokonanych pomiędzy stronami umowy przed jej podpisaniem.

Dalej poza sporem jest, że to Bank wybrał osobę notariusza i skontaktował się z nim w sprawie przedmiotu umowy. Notariusz znał więc wolę zbywcy i potwierdził, że zakres nieruchomości objętej zbyciem odnosił się wyłącznie do kompleksu z garażem. Sąd Rejonowy w swych ustaleniach dotyczących treści § 3 aktu notarialnego stwierdził, że złożone oświadczenia dotyczyły całej nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), z pominięciem w tym zakresie stwierdzenia tam figurującego w części obejmującej zwrot „opisanej w § 1”. W ocenie Sądu Okręgowego, ma to również znaczenie w sprawie. Takie sformułowanie spowodowało, że niedoskonałość w odzwierciedleniu przez notariusza rzeczywistej woli stron została zakamuflowana, przez co pozostała niezauważona przez obie strony umowy. W § 1 aktu notarialnego w sposób szczegółowy dokonano bowiem opisu tego, co strony uzgodniły jako przedmiot umowy. Dotyczyło to tak podziału, jak i opisu budynku garażowego. W treści oświadczeń woli nie wskazano zaś konkretnie numerów działek podlegających zbyciu, chociaż w § 1 aktu dokonywano opisu zaistniałego podziału, co uczyniło odniesienie do księgi wieczystej mało czytelnym. Tak więc jedynie użyte w treści § 3 słowo „całej” przesądzało o zakresie prawa własności, jaki został przeniesiony na pozwanego w wyniku dokonanych wpisów.

Podkreślenia wymaga również i to, że fakt wadliwej konstrukcji aktu sporządzonego przez notariusza, nie ujawnił się wyłącznie w treści § 3. Sformułowany bowiem wniosek wieczystoksięgowy nie uwzględnił wszystkich koniecznych treści, jakie wynikały ze sporządzonego aktu notarialnego. Pominięto w nim wnioski dotyczące ujawnienia opisanych podziałów nieruchomości pomimo tego, że nawet w przypadku przeniesienia własności całości nieruchomości, należało dokonać ich ujawnienia, albowiem prowadziło to do zgodności oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej z oznaczeniem ewidencyjnym. Kolejną wadliwością był brak policzenia i pobrania opłat sądowych w tym zakresie. Z § 9 aktu wynika, iż zostały pobrane wyłącznie opłaty od wykreślenia hipotek oraz ujawnienia prawa własności. Wszystkie te dodatkowe usterki aktu notarialnego stanowiące o jego niespójności potwierdzają, zdaniem Sądu Okręgowego, fakt braku staranności ze strony notariusza w doprowadzeniu do urzeczywistnienia woli stron umowy, pomimo jego świadomości jaka była uzgodniona treść umowy. Tłumaczą to również w pewnym stopniu tę

okoliczność, że wszelkie działania podejmowane przez bank, rozpoczęto dopiero po otrzymaniu zawiadomienia o wpisach dokonanych na podstawie zdziałanego aktu notarialnego.

W tym zakresie wskazać należy również i na tę okoliczność, że w wyniku zawartej umowy pozwanemu wydano wyłącznie działki zabudowane garażem bez pozostałej części nieruchomości. Pozwany natomiast przed dowiedzeniem się o korzystnej dla niego treści aktu notarialnego nie podejmował działań związanych z przejęciem pozostałej części nieruchomości.

Wszystko to prowadzi do wniosku, iż żądanie powoda należało uznać za uzasadnione zwłaszcza, że wszystkim omówionym wyżej dowodom, tak z zeznań przesłuchanych świadków (w tym i notariusza), jak i z prowadzonej pomiędzy stronami korespondencji po sporządzeniu umowy, zeznań prezesa banku, potwierdzających przyczyny wszelkich działań zmierzających do doprowadzenia do zgodności z wcześniejszymi ustaleniami, zarówno w toku postępowania wieczystoksięgowego, jak i w niniejszej sprawie, pozwany przeciwstawił (oprócz aktu notarialnego) wyłącznie jeden dowód ze swoich zeznań.

Twierdzenia pozwanego dotyczące objęcia zamiarem umownym przez obie strony przeniesienia prawa własności całości nieruchomości, nie zasługują jednak zdaniem Sądu Okręgowego na wiarę. Przede wszystkim istotne wątpliwości budzić musi twierdzenie, że cena umówiona pomiędzy stronami dotyczyła całej nieruchomości. Sam pozwany przyznawał w prezentowanym stanowisku procesowym na rozprawie apelacyjnej, że kwota zapłaty była w odniesieniu do całości ceną dla niego korzystną. Jest to zgodne z zeznaniami świadka M. B.. Skoro również w ocenie notariusza, cena wynikająca z kontraktu nie odzwierciedlała wartości całej nieruchomości, ani w odniesieniu do powierzchni, ani też wartości budynku mieszkalnego, odbiegając od realiów w sposób znaczący, to brak jest logicznego uzasadnienia dla takiej postawy przedstawicieli banku, która prowadziła do pokrzywdzenia reprezentowanej przez nich instytucji.

Zeznania dotyczące przedstawienia pozwanemu przedmiotu sprzedaży również nie zasługują na wiarę. Twierdził on, że okazano mu całą nieruchomość, jednak nie chciał on stresować świadka O., dlatego w trakcie dokonywania okazania przedmiotu umowy nie zdradził, że przedmiotem nabycia ma być cała nieruchomość. Znamiennym jest jednak, że po zorientowaniu się, jaki zakres prawa własności został mu przypisany, nie miał oporów, aby przekazać w/w tę informację J. O., chociaż powinien zdawać sobie sprawę, że będzie ona dla byłego właściciela i jego rodziny źródłem znacznie większego stresu, w sytuacji, kiedy był on przekonany o obowiązywaniu uzgodnień z bankiem, co do możliwości odkupu części nieruchomości z budynkiem mieszkalnym. Przekazanie informacji po zawarciu umowy uniemożliwiło mu bowiem podjęcie jakichkolwiek działań - rozmów z przedstawicielami banku.

Na koniec odnosząc się do twierdzeń pozwanego podkreślić należy, że oprócz niego w przygotowaniach do umowy aktywnie uczestniczyła, jego matka M. K. (2). Jej udział wynikał z tej okoliczności, że pomagała synowi przebywającemu poza granicami kraju. Uczestnicząc w przygotowaniach do umowy wiedziała co miało być jej przedmiotem, mogła zatem potwierdzić to co zeznawał pozwany. Nie została jednak przez niego powołana na świadka w sprawie. To strona powodowa wskazała ją jako źródło informacji, ale M. K. (2) nie zdecydowała się zeznawać, korzystając z prawa odmowy składania zeznań. Była ona przez kilka kadencji członkiem rady nadzorczej banku, przez co znała procedury bankowe oraz ludzi kierujących bankiem. Niewątpliwie sytuacja powstała w wyniku tak spisane go aktu notarialnego była niekomfortowa zarówno dla przedstawicieli i pracowników banku, jak i dla M. K., z uwagi na dłużejletnią ich znajomość. I chociaż w sprawie brak jest jej zeznań, to jednak takie zachowanie również podlega ocenie Sądu, w zakresie oceny wiarygodności dowodu z zeznań pozwanego. Brak w sprawie zeznania uczestniczącej po stronie pozwanego w przygotowaniach umowy jego matki, potwierdzającego stanowisko co do objęcia jej treścią całej nieruchomości, w sposób znaczący osłabia wiarygodność tych twierdzeń.

Dodatkowa sprzeczność stanowiska pozwanego ze wszystkimi innymi dowodami, zdaniem Sądu Okręgowego sprawia, że nie można obdarzyć ich przymiotem wiarygodności. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest stwierdzenie, że pozwany wiedział, iż przedmiotem umowy są wyłącznie działki zabudowane garażem, nawet jeśli nie potrafił wskazać

ich numerów ewidencyjnych, a strony zawierając umowę obejmowały swym zamiarem wyłącznie działki oznaczone numerami (...) o pow. 0,25 ha.

Wobec poczynionych ustaleń należało ocenić możliwość realizacji żądania powoda w drodze uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zmiana wykładni w orzecznictwie sądowym co do charakteru roszczenia wynikającego z treści art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez przypisanie mu znaczenia instrumentu zmierzającego do bezpośredniej realizacji ochrony przysługującego prawa, pomimo zachowania nadal pewnych cech roszczenia ustalającego powoduje, że przestało ono być dla podmiotów dochodzących ochrony swych praw, jakie mogą być ujawnione w księdze wieczystej roszczeniem zamiennym, z żądaniem wynikającym z art. 189 k.p.c. stając się roszczeniem wyprzedzającym. Wobec powyższego, powód zasadnie w pierwszej kolejności zdecydował się na wytoczenie takiego właśnie powództwa, skoro w wyniku jego uwzględnienia mógł uzyskać bezpośrednią ochronę swojego prawa poprzez jego właściwe określenie w treści księgi wieczystej na skutek doprowadzenia jej zapisów do stanu zgodnego ze stanem rzeczywistym.

Podzielając pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w powoływanym wyżej uzasadnieniu uchwały III CZP 10/86, co do przydatności roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej w tym zakresie, zauważyć należy, że zgodnie z utrwalonym obecnie stanowiskiem orzecznictwa, uzgodnienie treści księgi wieczystej w zakresie jej działu I, w zasadzie nie jest dopuszczalne, albowiem dział ten nie odnosi się do stanu prawnego nieruchomości, lecz do stanu faktycznego, stanowiąc opis przedmiotu własności. Dopuszczanymi wyjątkami w tym zakresie, są jednak takie sytuacje, kiedy treść działu I, wpływa na niezgodność w zakresie prawa własności, szczególnie wówczas, gdy substrat przysługującego uprawnionemu podmiotowi prawa - przedmiot własności przestaje istnieć. Dokonując w takim przypadku oceny znaczenia zmian w dziale I księgi wieczystej, należy przypisać im znaczenie, prowadzące do odtworzenia istnienia nieruchomości stanowiącej przedmiot odrębnego prawa. Takie rozumowanie na gruncie niniejszej sprawy, w przypadku uznania, że powód został pozbawiony przedmiotu swego prawa, musiałoby prowadzić do wydzielenia do innej księgi wieczystej tej części nieruchomości, jakiej powód nie miał zamiaru sprzedać. Bank (...) domagał się właśnie takiego orzeczenia, które prowadziłoby do odtworzenia przedmiotu jego prawa.

Wszystko to, zdaniem Sądu Okręgowego powoduje, że trafne okazały się podniesione w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego i materialnego. Sąd Rejonowy nie rozważył bowiem w sposób wszechstronny przeprowadzonych dowodów, a także pominął znaczny zakres ich oceny. W wyniku tych działań naruszył przepisy art. 65 § 2 k.c. w związku z art. 535 k.c. i art. 155 k.c. - przez ich niezastosowanie i zaniechanie ustalenia rzeczywistej woli stron w zakresie przedmiotu zawartej między nimi umowy. Odnosząc swoje rozważania do kwestii wynikających z powołanych przepisów Sąd Rejonowy stwierdził, że w ramach zawartej umowy sprzedający zobowiązał się przenieść na kupującego własność rzeczy i mu ją wydać, a kupujący zobowiązał się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę, a więc na całość umowy składają się dwa oświadczenia woli. Brak konsekwencji Sądu I instancji przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy dotyczy tego, iż pominięte zostały okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy we wskazanym wyżej zakresie. Przyjmując założenie Sądu Rejonowego dotyczące dwóch oświadczeń woli stron umowy, stwierdzić trzeba, że rzeczą najważniejszą w toku rozpoznania sprawy było, ustalenie co w dacie umowy objęte było świadomością i wolą obu stron umowy przy składaniu oświadczeń istotnych dla przejścia prawa własności z powoda na pozwanego. W tym względzie nie można podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, że skoro oświadczenia stron zostały złożone w kwalifikowanej formie aktu notarialnego, sporządzonego przez profesjonalistę będącego osobą zaufania publicznego, to przy wykładni treści zawartej umowy najistotniejsze znaczenie ma zapis wynikający ze sporządzonego aktu. Nie ma uzasadnienia dla przyjęcia takiego stanowiska tym bardziej, że sam notariusz, a więc wskazywany przez Sąd Rejonowy profesjonalista i osoba zaufania publicznego przyznał, że dokonany przez niego zapis woli stron nie odpowiada rzeczywistym ich intencjom. Bezsporne jest natomiast, że notariusz swym działaniem ma dokonywać urzeczywistnienia woli stron kontraktu, a nie kształtować treść umowy w sposób dowolny, według własnego uznania. Tym bardziej, że w niniejszej sprawie, skutek umowy został ukształtowany nawet nie w wyniku działania samego notariusza, chociaż to jego obciąża odpowiedzialność, a pracownika kancelarii. Nie można zaś zaakceptować takiej

sytuacji, aby forma umowy zawsze przesądzała wynikający z niej skutek nawet wówczas, kiedy nie jest on zgodny z wolą i uzgodnieniami stron.

W świetle tych wszystkich okoliczności i całościowej ich ocenie, wbrew wywiadom Sądu Rejonowego nie można uznać na rzecz pozwanego także innych argumentów, jakie zostały wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd Rejonowy poddając w wątpliwość wolę stron wspomina o tym, że dokonanie podziału geodezyjnego i podjęcie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków Banku dotyczącej zbycia całej nieruchomości miało miejsce w 2012 r.. Sekwencja czasowa wszystkich opisanych zdarzeń wskazuje bowiem na fakt, że 29.03.2012 r., w dacie podejmowania uchwały przez organ banku, podział geodezyjny nie został jeszcze zatwierdzony. Nastąpiło to dopiero 18.04.2012 r., co oznacza, że w chwili podejmowania uchwały formalnie on jeszcze nie istniał i nie został ujawniony w ewidencji gruntów. Uchwała zatem nie mogła odnosić się do oznaczeń wynikających tylko z treści istniejącej już mapy geodezyjnej. Nowy podział na dwa kompleksy następował zaś w taki sposób, że każdy z nich stanowił część obu działek objętych księgą wieczystą. Stąd też podejmowana w takich okolicznościach uchwała musiała odnosić się do całości nieruchomości figurującej w księdze wieczystej.

Wszystko to sprawia, że ocena dokonana przez Sąd Rejonowy w tym zakresie nie jest trafna. Chociaż istotnie wola stron umowy mogła ulec zmianie, niemniej jednak musiałyby się to wiązać z jej ujawnieniem notariuszowi, co według zeznającego świadka M. B., nigdy jednak nie nastąpiło. Ponadto działanie przedstawicieli banku w celu sprzedaży całej nieruchomości za tak znacznie zaniżoną cenę w stosunku do wartości rynkowej, narażałoby ich nawet na odpowiedzialność karną za działanie na szkodę swojej instytucji.

Dokonane dodatkowe ustalenia oraz przeprowadzona ocena wiarygodności dowodów w szerszym zakresie niż to uczynił Sąd Rejonowy, musiała zdaniem Sądu Okręgowego prowadzić do stwierdzenia, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nr (...) nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem ujawniony stan w zakresie własności dz. ewid.nr (...) i (...) na rzecz M. K. (1) nie odpowiada treści woli obu stron w dacie zawarcia umowy objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza M. B. (2) 02.08.2013 r.

Z tej przyczyny Sąd Okręgowy, zmieniając zaskarżony wyrok, uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Limanowej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał odłączenie z niej dz. ewid. nr (...)i (...)o pow. 0,25 ha i założenie dla nich nowej księgi wieczystej oraz ujawnienie w dziale II tej księgi prawa własności na rzecz M. K. (1)s. J.i M.. Ponadto nakazał wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr (...)Sądu Rejonowego w Limanowej prawa własności dz. ewid. nr (...)i (...)na rzecz Banku(...) w L.. Orzeczenie Sądu II instancji wynika z zastosowania przepisów art. 535 k.c. w związku z art. 155 k.c. i art. 65 § 2 k.c., a zmianę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego dokonano na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego, w ustalonych okolicznościach wyłącznie taka wykładnia prowadząca do udzielenia powodowi ochrony co do własności działek dz. ewid. nr (...)i (...), odnośnie których nigdy nie miał on zamiaru wyzywania się przysługującego mu prawa, stanowi realizację zasady sprawiedliwości.

Orzekając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przy uwzględnieniu wyniku postępowania zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 27 217 zł tytułem kosztów procesu za I instancję oraz kwotę 23 200 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

(...)