

**Wyrok Sądu Najwyższego
z dnia 27 marca 1946 r.
sygn. akt II C 1116/45**

- 1) Umowa mająca na celu obciążenie i przejście prawa własności nieruchomości wymaga do swej ważności formy aktu notarialnego i brak tej formy powoduje bezwzględną nieważność umowy. Ma to na celu zapewnić bezpieczeństwo obrotu nieruchomości i musi być ściśle przestrzegane, więc transakcje bez zachowania formy aktu notarialnego nie mogą służyć do obejścia przepisów ustawowych, wydanych ze względów społecznych i gospodarczych.**
- 2) Ten, kto bezprawnie obciążył parcelę hipoteką, jest odpowiedzialny za wynikłą stąd szkodę i może być zasądzony na przywrócenie do stanu poprzedniego.**

Sąd Najwyższy w Łodzi w składzie:

Przewodniczący sędzia Sądu Najwyższego M. Stefko
sędziowie Sądu Najwyższego J. Łopuszański
Fr. Klasa

przy udziale protokolanta sekretarza Sądu Najwyższego St. Zołonowskiego
po rozpoznaniu na posiedzeniu dnia 27 marca 1946 r. sprawy z powództwa Marii Kosiorkiewiczowej
przeciwko pozwanemu Józefowi Bronisławowi Kosiorkiewiczowi
o zapłatę 6.234,70 zł z.p.n.¹
oraz sprawy z powództwa wzajemnego Józefa Bronisława Kosiorkiewicza
przeciwko pozwanej Marii Kosiorkiewiczowej
o nieruchomość itd. z.p.n.,
na skutek skargi kasacyjnej Marii Kosiorkiewiczowej na wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 grudnia 1938 r., sygn. akt II CA 1338/38:

skargę kasacyjną, o ile dotyczy tej części zaskarżonego wyroku, w której oddalono powództwo Marii Kosiorkiewiczowej o zapłatę sumy 6.000 zł z.p.n. oraz kwot 57,20 zł i 177,50 zł oddala, a w pozostałej części zaskarżony wyrok zmienia, Józefa Bronisława Kosiorkiewicza zasądza na wystarcanie się własnym kosztem i staraniem, aby ze stanu biernego realności lwh 1277 księgi gruntowej gminy katastralnej Kraków dzielnicy XXII objętej, powódki własnej, wpis ostrzeżenia hipotecznego, uzyskany na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 lipca 1936 r., sygn. akt V N 961/36 dla sumy 6.000 zł z 8% od 30 czerwca 1936 r. z kosztami procesowymi 57,20 zł i kosztami procesowymi 177,50 zł oraz dalszymi kosztami wykreślony i wyekstabulowany został, powództwo Józefa Bronisława Kosiorkiewicza o uznanie, że realność objęta lwh 1277 księgi

¹ Znaczenie nieustalone.

gruntowej gminy katastralnej Kraków dzielnica XXII stanowi własność Józefa Bronisława Kosiorkiewicza i że pozwana Maria Kosiorkiewiczowa winna zezwolić, aby prawo własności realności objętej lwh 1277 księgi gruntowej gminy katastralnej Kraków dzielnica XXII, dotychczas na jej rzecz wpisana, zostało zaintabulowane na rzecz Józefa Bronisława Kosiorkiewicza oddała, koszty sporu wszystkich trzech instancji od Józefa Bronisława Kosiorkiewicza na rzecz Marii Kosiorkiewiczowej w wysokości łącznej 1.316 zł zasądza.

Uzasadnienie

Maria Kosiorkiewicz zaskarża wyrok Sądu Apelacyjnego z obu podstaw art. 426 k.p.c.²

Sąd Apelacyjny oddalił jej powództwo o zapłatę sumy 6.000 zł i kwot 57,20 zł i 177,50 zł, ewentualnie o wystaranie się własnym kosztem, aby ze stanu biernego realności objętej lwh 1277 księgi gruntowej gminy katastralnej Kraków dzielnica XXII, powódki własnej, wpis ostrzeżenia hipotecznego, uzyskany na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 lipca 1936 r., sygn. akt V N 961/36 dla sumy 6.000 zł z 8% od 30 czerwca 1936 r. z kosztami procesowymi 57,20 zł i kosztami procesowymi 177,50 zł oraz dalszymi kosztami wykreślony i został uwzględnił natomiast powództwo wzajemne jej męża Józefa Bronisława Kosiorkiewicza i zasądził od niej, że uznaje się, iż wspomniana realność stanowi jego własność i że pozwana Maria Kosiorkiewiczowa winna zezwolić, aby prawo własności wspomnianej realności, dotychczas na jej rzecz wpisane, zostało zaintabulowane na rzecz Józefa Bronisława Kosiorkiewicza, w końcu zasądził od niej na rzecz jego koszty sporu I i II instancji.

Według ustaleń Sądu Apelacyjnego jest Józef Bronisław Kosiorkiewicz przemysłowcem prowadzącym w Krakowie przedsiębiorstwo wykonujące zamówienia rządowe. Wobec braku płynnej gotówki obrotu jego opierały się na kredycie, który uzyskiwał Kosiorkiewicz dając zabezpieczenie hipoteczne na swej realności objętej lwh 1156 księgi gruntowej gminy katastralnej Kraków dzielnica XXII. Kosiorkiewicz w razie potrzeby uciekał się do kredytu wekslowego, wierzyciele jednak w takich wypadkach żądali na wekslach podpisu jego żony Marii Kosiorkiewiczowej, którego nigdy nie odmawiała, bo mąż wykupywał te weksle. Chcąc rozszerzyć swoje możliwości uzyskania kredytu Kosiorkiewicz nabył realność objętą lwh 1277 tej samej księgi gruntowej, która została zaintabulowana na nazwisko żony jego Marii Kosiorkiewiczowej na podstawie kontraktu z daty Kraków dnia 12 lipca 1935 r. Między stronami bowiem zawarta była umowa, że Kosiorkiewicz będzie właścicielem tej realności tj. parceli, a Kosiorkiewiczowa, jako formalna właścicielka wpisana do ksiąg gruntowych, na każde jego żądanie da zabezpieczenie hipoteczne z tej parceli dla pożyczek zaciągniętych przez

² Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 29 listopada 1930 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego, Dz.U. 1930 nr 83 poz. 651.

Kosiorkiewiczza. Powód nawet umówił z żoną projekt umowy, która następnie miała być spisana, a w której miało być zastrzeżenie, że parcela stanowi jego własność i że żona na każde żądanie przepisze ją na jego nazwisko, co jednak z różnych przyczyn nie doszło do skutku. W 1936 r. Kosiorkiewiczowa na prośbę męża podpisała mu z grzeczności dwa weksle po 3.000 zł, a mąż te weksle przeniósł na Ludwika Gądelowskiego, a ten po upływie terminu płatności zaskarżył je, uzyskał nakaz zapłaty z dnia 2 lipca 1936 r., sygn. akt V N 961/36 na 6.000 zł z odsetkami i kosztami i uzyskał na tej podstawie ostrzeżenie hipoteczne w stanie biernym realności lwh 1.277. Obecnie strony są prawomocnie rozdzielone od stołu i łoża, a to z obopólnej winy.

Na podstawie tego stanu faktycznego przyjął Sąd Apelacyjny, że Kosiorkiewicz jest „faktycznym pozahipotecznym właścicielem” i w obu sporach orzekł na jego korzyść.

Słusznie zarzuca Kosiorkiewiczowa powyższemu pogładowi prawnemu Sądowi Apelacyjnemu co do prawa własności spornej realności naruszenie prawa materialnego, w szczególności § 1 ustawy notarialnej z dnia 25 lipca 1871 r.³, utrzymanej w mocy przez art. II pkt 3 przepisów wprowadzających kodeks zobowiązań⁴ i art. 137 prawa o notariacie z 1933 r.⁵, dalej art. 82 tegoż prawa o notariacie i art. 109 k.z.⁶

W interesie dotyczącym spornej realności lwh 1277, traktowana przez Sąd Apelacyjny jako jedyna umowa odróżnić należy dwie umowy, a to:

- 1) umowę sprzedaży między Kosiorkiewiczową, a sprzedawcą tej parceli, zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 12 lipca 1935 r. i
- 2) umowę ustną zawartą między stronami o własność spornej parceli o treści w ustaleniu Sądu Apelacyjnego podanej.

Na skutek ważnego tytułu nabycia i intabulacji Kosiorkiewiczowa nabyła własność, a więc prawo rzeczowe na kupionej parceli, gdyż własność ta przeszła na nią z osoby sprzedawcy (§§ 425, 431 k.c.⁷), a to bez względu na pozorną treść tej umowy w stosunku do Kosiorkiewiczza, który mógłby co najwyżej uzyskać osobiste roszczenie do żony o prawo hipotecznego obciążenia tej parceli na swą korzyść oraz o przepisanie własności na siebie.

Umowa mająca na celu obciążenie i przejście prawa własności nieruchomości wymaga do swej ważności w myśl wspomnianych przepisów formy aktu notarialnego i brak tej formy powoduje bezwzględną nieważność umowy. Okoliczność, że

³ Austriacka ustawa z dnia 25 lipca 1871 r. o potrzebie sporządzenia aktów notaryalnych w niektórych czynnościach prawnych, Dz.U.P. 1871 nr 76.

⁴ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Przepisy wprowadzające kodeks zobowiązań, Dz.U. 1933 nr 82 poz. 599.

⁵ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Prawo o notariacie, Dz.U. 1933 nr 84 poz. 609.

⁶ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań, Dz.U. 1933 nr 82 poz. 598.

⁷ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, Justizgesetzsammlung 1811 nr 946. Oficjalny tekst polski: *Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich Monarchii Austriackiej*, Wiedeń 1811, cz. I-III.

Kosiorkiewicz wyłożył swe pieniądze na zakup tej parceli jest bez znaczenia dla oceny sprawy, a kwestia ewentualnych jego roszczeń o zwrot tych pieniędzy jest w tym sporze nieaktualna.

Przepisy powołane wyżej mają na celu zapewnić bezpieczeństwo obrotu nieruchomości i muszą być ściśle przestrzegane, tego więc rodzaju transakcje jak obecnie sporna, i to między małżonkami, nie mogą służyć do obejścia przepisów ustawowych, wydanych ze względów społecznych i gospodarczych.

Mylnie więc uznał Sąd Apelacyjny Kosiorkiewicza za „faktycznego pozahipotecznego właściciela” spornej parceli, bo wobec naruszenia wspomnianych przepisów w ogóle żadnej własności jako prawa rzeczowego nie mógł nabyć, ani też nie może mieć obligatoryjnego roszczenia i przeniesienie własności na rzecz swoją.

Gdyby zresztą nawet można było ocenić umowę między stronami jako umowę przedwstępną o zawarcie umowy w przyszłości co do przelewu własności (art. 52 § 1 k.z.), to wobec niezachowania formy aktu notarialnego, potrzebnej do ważności umowy przyrzeczonej (art. 106 k.z.), nie można by dla braku wymogów z art. 62 § 3 k.z. wyznaczyć Kosiorkiewiczowej terminu zeznania aktu notarialnego ze skutkami przewidzianymi w przepisie.

W następstwie tej oceny prawnej powództwo Kosiorkiewicza okazuje się bezzasadne i ulega oddaleniu.

Oдноśnie powództwa Kosiorkiewiczowej, to powództwo o wykreślenie wpisu ostrzeżenia dla sumy 6.000 zł z.p.n. itd. należy uznać za uzasadnione, ponieważ Kosiorkiewicz bez ważnej umowy z żoną, a więc bezprawnie spowodował obciążenie spornej parceli hipoteką, skutkiem czego odpowiedzialny jest żonie za szkodę (art. 134 k.z.) i po myśli art. 159 k.z. może być zasądzony na przywrócenie do poprzedniego stanu.

Natomiast należało oddalić skargę kasacyjną oодноśnie żądania Kosiorkiewiczowej zapłaty sumy 6.000 zł z.p.n. itd.

Sąd oddalił to powództwo na tej podstawie, że powódka nie twierdzi, by nie tylko całą sumę, ale cośkolwiek z niej wierzycielowi zapłaciła i powołał się na art. 123 k.z.

Skarżąca nie wywodzi oодноśnie tej części zaskarżonego wyroku, na czym ma polegać naruszenie prawa materialnego oraz pogwałcenie istotnych przepisów postępowania. Dla braku zatem wyводу odpowiadającego przepisowi art. 427 k.p.c. należało w tym zakresie skargę kasacyjną oddalić (art. 436 k.p.c.).

Wobec powyższej oceny prawnej Sądu Najwyższego oодноśnie kwestii własności spornej parceli odpadła potrzeba rozpatrywania dalszych wywodów kasacyjnych, dotyczących tak pierwszej, jak i drugiej podstawy kasacyjnej, w szczególności kwestii darowizny i jej odwołania, gdyż kwestie te straciły swą aktualności u stały się obojętne dla wyniku sporu.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 102 k.p.c., w szczególności przyznano Kosiorkiewiczowej połowę kosztów, gdyż w części sprawę wygrała, w części zaś przegrała.

[Przytoczone przepisy: art. 102, art. 426, art. 427, art. 436 k.p.c., § 1 austriackiej ustawy z dnia 25 lipca 1871 r. o potrzebie sporządzenia aktów notaryalnych w niektórych czynnościach prawnych, Dz.U.P. 1871 nr 76, art. II pkt 3 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Przepisy wprowadzające kodeks zobowiązań, Dz.U. 1933 nr 82 poz. 599, art. 137 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Prawo o notariacie, Dz.U. 1933 nr 84 poz. 609, art. 52 § 1, art. 62 § 3, art. 106, art. 109, art. 123, art. 134, art. 159 k.z., § 425, § 431 k.c. z 1811 r.]