



Sygn. akt III CK 699/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Kazimierz Zawada

SSA Andrzej Struzik (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa W. B.

przeciwko D. N.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 czerwca 2005 r., kasacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 28 września 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Rejonowego w K. z dnia 29 marca 2004 r. sygn. I C (...) i sprawę przekazuje temu sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powódka W. B. w pozwie skierowanym przeciwko D. N. domagała się uzgodnienia treści prowadzonych przez Sąd Rejonowy w K. ksiąg wieczystych nr (...)1, (...)2 i (...)3 w ten sposób, by w działach drugich KW (...)1 i KW (...)3 w miejsce dotychczas wpisanej jako wyłączna właścicielka pozwanej D. N. wpisać pozwaną D. N. w 5/8 częściach oraz powódkę W. B., G. N. i S. B. po 1/8 części, natomiast w dziale

drugim KW (...)2 w miejsce wpisanej jako właścicielka w połowie pozwanej D. N. wpisać pozwaną D. N. w 5/16 częściach oraz powódkę W. B., G. N. i S. B. po 1/16 części. Powódka twierdziła, iż pozwana otrzymała w/w nieruchomości w darowiźnie od G. B., która kupiła je za środki pochodzące z majątku wspólnego jej i męża W. B., a to wbrew zawartemu w akcie notarialnym, i stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej oświadczeniu o pochodzeniu tych środków z jej majątku odrębnego, zaś spadkobiercami zmarłego w 1991 roku W. B. są po ¼ części G. B., powódka W. B., G. N. i S. B. Powódka wnosila w pozwie o zawiadomienie o toczącym się procesie, stosownie do art. 195 § 2 k.p.c., G. N. i S. B., co też Sąd pierwszej instancji uczynił, jednakże osoby te nie wstąpiły do sprawy, jak też nie przedstawiły swego stanowiska co do żądania pozwu.

Wyrokiem z dnia 29 marca 2004 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo wskazując, iż po stronie powodowej konieczne było współuczestnictwo wszystkich osób, na rzecz których wpis miał nastąpić, a skoro G. N. i S. B., pomimo zawiadomienia, do sprawy nie przystąpili, z uwagi na brak legitymacji czynnej powództwo należało oddalić.

Apelację od powyższego wyroku Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 28 września 2004 r. oddalił dzieląc pogląd Sądu Rejonowego, iż w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym po stronie czynnej zachodzi współuczestnictwo konieczne wszystkich osób, na rzecz których wpis ma nastąpić, a których prawa dotychczas wpisane nie zostały, a tym samym uznając za bezzasadny zarzut naruszenia art. 195 § 2 k.p.c. Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 21 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej Sąd drugiej instancji wskazał, iż powódka nie została pozbawiona ochrony swego prawa własności, gdyż może realizować swój interes prawny w postępowaniu o dział spadku po W. B. oraz podział majątku wspólnego W. i G. B. Sąd ten wyraził nadto pogląd, że kwestionowanie w apelacji współuczestnictwa koniecznego z powołaniem się na art. 209 k.c. nie może odnieść zamierzonego skutku, ponieważ ani powódka, ani też pozostali następcy prawni W. B. nie są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, a dopiero staliby się nimi po uprawomocnieniu się wyroku uwzględniającego powództwo z mocą wsteczną.

Wyrok powyższy zaskarżyła powódka opierając kasację na podstawie z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. i zarzucając naruszenie przepisu prawa procesowego, a to art. 195 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niezapozwanie osób, które nie przystąpiły do sprawy w charakterze powodów, co w rezultacie doprowadziło do oddalenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na

niewystępowanie w procesie wszystkich osób, których łączny udział w sprawie był konieczny. W konkluzji powódka domagała się uchylecia wyroków sądów obu instancji i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym. Uzasadniając podstawę kasacji przytoczono stosowne orzecznictwo Sądu Najwyższego i wyrażono pogląd, że w żadnym z orzeczeń Sąd Najwyższy nie stwierdził, by w wypadku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym po stronie powodowej występowało współuczestnictwo konieczne, a tylko wskazywał, że w przedmiotowym postępowaniu muszą wziąć udział wszystkie osoby, których prawo z jakichkolwiek przyczyn w księdze wieczystej nie zostało ujawnione. Powołując art. 209 k.c. stwierdzono, iż powództwo zmierza do zachowania wspólnego prawa, co w konsekwencji prowadzi do wniosku, że współuczestnictwo konieczne po stronie powodowej nie zachodzi, natomiast, gdy współwłaściciele, których prawo w wyniku procesu ma zostać wpisane do księgi wieczystej, nie wstępują do sprawy po stronie powodowej, winni zostać zapozwani przez sąd. Wskazano też, że oddalenie powództwa z powodu nieprzystąpienia pozostałych współwłaścicieli stoi w sprzeczności z naczelnym postulatem postępowania opartego o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jakim jest dążenie do ujawnienia rzeczywistych stanów prawnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy obu instancji przyjęły za oczywisty pogląd, iż w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zachodzi współuczestnictwo konieczne po stronie czynnej wszystkich dotychczas niewpisanych w księdze wieczystej współwłaścicieli nieruchomości, na rzecz których, stosownie do żądania pozwu, wpis miałby nastąpić. Tymczasem ani powołane przez Sąd pierwszej instancji orzeczenia Sądu Najwyższego, ani też powołane przez Sąd drugiej instancji poglądy doktryny stwierdzeń takich nie zawierają. Utrwalonym w orzecznictwie i doktrynie jest jedynie pogląd, iż w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym konieczny jest udział w charakterze stron procesu wszystkich osób wszystkich osób wpisanych w dziale drugim księgi wieczystej, a także udział tych spośród innych osób, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały dotychczas wpisane i że zachodzi tu współuczestnictwo konieczne określone w art. 72 § 2 k.p.c. Taki pogląd był wyrażany między innymi w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 23 grudnia 1988 r. sygn. III CRN 434/88 (publikowanym w OSNC 1991/1/12), z dnia 28 czerwca 2000 r. sygn. IV

CKN 71/00 (niepublikowanym) i z dnia 17 kwietnia 1998 r. sygn. II CKN 695/97 (niepublikowanym), przy czym w uzasadnieniu tego ostatniego wyroku Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, iż powództwo nie mogło być uwzględnione, gdyż jedna ze współwłaścicielek nieruchomości, na rzecz której wpis miał nastąpić, nie uczestniczyła w procesie ani w charakterze powódki, ani pozwanej. Podobnie w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 lutego 2002 r. sygn. III CKN 38/01 (publikowanym w OSNC 2003/2/27) Sąd Najwyższy wskazuje, iż powództwo osoby, która ma interes prawny w uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie jest osobą, na rzecz której wpis miałby nastąpić, wymaga pozwania między innymi właściciela nieruchomości, który stosownie do żądania pozwu miałby zostać do księgi wpisany. Z powyższego wyraźnie widać, iż w dotychczasowym orzecnictwie Sąd Najwyższy dopuszcza udział w procesie w charakterze pozwanych osób, na rzecz których wpis miałby nastąpić. W podobny sposób wypowiada się także doktryna prawa. W szczególności odnotować można jednoznaczne stwierdzenia, iż o ile wszystkie te osoby nie występują w charakterze powodów, a zawiadomienie ich o toczącym się procesie stosownie do art. 195 § 2 k.p.c. nie spowodowało ich wstąpienia do sprawy po stronie powodowej, osoby te powinny zostać wezwane w charakterze pozwanych zgodnie z powołanym przepisem.

Trafnie kasacja zwraca uwagę, iż wniesione przez współwłaściciela nieruchomości powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zmierza do zachowania wspólnego prawa, a zatem samodzielnie legitymowany do jego wniesienia jest każdy ze współwłaścicieli nieruchomości (art. 209 k.c.). Zauważyć przy tym trzeba, że doktryna dopuszcza podjęcie czynności zachowawczych, o jakich mowa w art. 209 k.c., także w drodze powództwa przeciwko jednemu ze współwłaścicieli. Przyjęcie samodzielnej legitymacji współwłaściciela nieruchomości przekreśla trafność stojącego u podstaw zaskarżonego wyroku poglądu, jakoby w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zachodziło po stronie czynnej współuczestnictwo konieczne wszystkich niewpisanych w księdze osób, na rzecz których wpis miałby nastąpić.

Pogląd Sądu Okręgowego, iż powoływanie się na art. 209 k.c. nie może odnieść zamierzonego skutku, albowiem ani powódka, ani pozostali następcy prawni W. B. nie są współwłaścicielami nieruchomości, a dopiero staliby się nimi po uprawomocnieniu się wyroku uwzględniającego powództwo z mocą wsteczną, jest oczywiście błędny. W prawie polskim wpis prawa własności w księdze wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego, a jedynie odzwierciedla stan prawny z innych zdarzeń prawnych

wynikający. Sama konstrukcja powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazuje, iż stan prawny odbiega od wpisu w księdze wieczystej, a zatem prawo służy danej osobie, pomimo że nie jest ona w księdze wpisana. Wreszcie przeważający w doktrynie i orzecznictwie pogląd, iż powództwo takie jest powództwem o ustalenie, jednoznacznie wywodzony jest z wyżej wskazanych okoliczności. Odnosząc to zagadnienie do realiów obecnie rozpoznawanej sprawy dostrzec natomiast trzeba, iż powódka wywodzi swe prawo ze zdarzeń, które z mocy samego prawa powodują stan prawny przez nią wskazany.

Niezależnie od argumentacji wywodzonej z art. 209 k.c. za samodzielną legitymacją współwłaściciela nieruchomości przemawia także okoliczność, iż uzależnienie skuteczności powództwa współwłaściciela nieruchomości o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym od woli innych współwłaścicieli, którzy niejednokrotnie z różnych przyczyn uzgodnieniem takim mogą nie być zainteresowani, godziłoby w zagwarantowaną przez art. 21 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej ochronę prawa własności uniemożliwiając ujawnienie tego prawa i narażając współwłaściciela na niemożność skorzystania z ochrony z tego ujawnienia płynącej. Okoliczność, czy w obecnie rozpoznawanej sprawie powódka ma możliwość ochrony swego prawa na drodze innych postępowań, dla rozstrzygnięcia ogólnego zagadnienia, jakim jest kwestia współuczestnictwa koniecznego w procesach z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest bez znaczenia, skoro poza sporem jest, że w licznych stanach faktycznych alternatywa taka nie istnieje.

Nie sposób też zlekceważyć podnoszonego w doktrynie argumentu, że celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest nie tylko ochrona interesu indywidualnego, ale przede wszystkim usunięcie niezgodności dla wypełnienia ustrojowej funkcji ksiąg wieczystych, jakim jest poprawne ujawnienie - dla bezpieczeństwa obrotu – stanu prawnego nieruchomości, a cel ten przemawia przeciwko uniemożliwieniu korzystania z prawa przez jednego tylko współwłaściciela z powodu braku poparcia innych.

Wyżej przedstawione rozważania prowadzą do wniosku, iż w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym konieczny jest udział, po którejkolwiek stronie procesu, zarówno wszystkich osób wpisanych w dziale drugim księgi wieczystej, jak też osób, których prawo własności nie zostało dotychczas w księdze wieczystej wpisane.

Stosownie do art. 195 k.p.c. współuczestnictwo konieczne powoduje obowiązek działania sądu z urzędu. Jakkolwiek Sąd Najwyższy niejednokrotnie wskazywał, iż w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym brak reprezentacji wszystkich osób, których udział jest konieczny, prowadzi do oddalenia powództwa, to stwierdzenia te odnieść należy do takich sytuacji, gdy niewykonanie przez powoda zarządzenia sądu wydanego stosownie do treści art. 195 § 1 k.p.c. prowadzi do niemożności wykonania przez sąd obowiązku nałożonego nań przez § 2 tego artykułu. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie zachodzi, gdyż osoby, które winny zostać wezwane, zostały w dostateczny sposób oznaczone już w pozwie. W konsekwencji kasacja trafnie zarzuca naruszenie art. 195 § 2 k.p.c.

Skoro wyłączną przyczyną oddalenia powództwa i apelacji był skutecznie zakwestionowany przez kasację pogląd dotyczący współuczestnictwa koniecznego współwłaścicieli po stronie powodowej, nie było prowadzone jakiegokolwiek postępowanie dowodowe i nie stał się przedmiotem badania sądów obu instancji rzeczywisty stan prawny nieruchomości, nie została rozpoznana istota sprawy a nadto koniecznym jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości. Z uwagi na te okoliczności oraz charakter orzeczenia uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, który przemawia za merytorycznym rozstrzygnięciem sprawy przez Sąd pierwszej instancji, w uwzględnieniu kasacji, na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c., należało uchylić wyroki Sądów obu instancji i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania przy pozostawieniu temu sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego stosownie do art. 108 § 2 w zw. z art. 393¹⁹ k.p.c.