

UCHWAŁA

Dnia 10 maja 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa Z. P.
przeciwko Gminie O., J. S. i Ja. S.
o ustalenie nieważności umowy,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 10 maja 2006 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w .
postanowieniem z dnia 20 września 2005 r.,

"Czy uprawnionym do zgłoszenia przewidzianego w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) żądania o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest wyłącznie osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, czy też uprawnionym jest każdy, kto ma interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu ?"

podjął uchwałę:

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 (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626² § 5 k.p.c.).

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w O. wyrokiem z dnia 12 maja 2005 r. oddalił powództwo Z. P. przeciwko Gminie O., J. S. i Ja. S. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd ten ustalił, iż na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 7 maja 2001 r. Gmina sprzedała J. S. i Ja. S. w trybie bezprzetargowym, przewidzianym w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.), nieruchomość położoną w O., oznaczoną numerem geodezyjnym 240 o powierzchni 2 ary 11 m² w udziałach po ½ części. Nabywcy nieruchomości zostali ujawnieni w prowadzonej dla niej w Sądzie Rejonowym w O. księdze wieczystej Kw nr [...] jako współwłaściciele. W takiej sytuacji – uznał Sąd Rejonowy – powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy. Przysługuje mu bowiem dalej idący środek ochrony w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uwzględnienie powództwa opartego na treści art. 189 k.p.c. nie likwidowałoby stanu niepewności, czy też zagrożenia sfery prawnej powoda, skoro stan taki wynika z wpisu prawa własności pozwanych nabywców nieruchomości w księdze wieczystej.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda od powyższego wyroku, opartej na zarzucie naruszenia art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.,

dalej: u.k.w.h.), Sąd Okręgowy w L. powziął poważne wątpliwości, które stały się przyczyną przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego sformułowanego w sentencji postanowienia z dnia 20 września 2005 r. Sąd Okręgowy wskazał, że uznanie powoda w konkretnym stanie faktycznym za osobę uprawnioną do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym niewątpliwie musiałyby prowadzić do oddalenia zgłoszonego w pozwie żądania ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 189 k.p.c. Problematyczna pozostaje jednak kwestia, czy powoda można zaliczyć do kręgu osób legitymowanych do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Według Sądu Okręgowego, literalne brzmienie tego przepisu nakazywałoby odmówić powodowi takiej legitymacji. Nie jest on bowiem osobą, której prawo nie zostało w księdze wieczystej wpisane lub zostało wpisane błędnie albo pozostawało dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Względy celowościowe przemawiają wszakże za stanowiskiem przeciwnym. Powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. stwarza powodowi bezsprzecznie możliwość uzyskania ochrony szerszej, definitywnie usuwającej stan zagrożenia jego sfery prawnej.

W judykaturze nie ma zgodności poglądów co do tego, czy katalog osób wymienionych w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. ma charakter zamknięty, a w konsekwencji – czy z powództwem, jakie przewiduje to unormowanie, może wystąpić każdy, kto ma interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu. Częściej wyrażane jest zapatrywanie aprobujące pozytywną odpowiedź na drugie z tak postawionych pytań, ale nie brak też wypowiedzi przeciwnych. Również w piśmiennictwie zagadnienie to jest przedmiotem sporów, co pogłębia wątpliwości ujęte w pytaniu przedstawionym do rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie problem zakresu podmiotowego legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

istotnie – na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy – był przedmiotem rozbieżnych wypowiedzi. Kontrowersje dotyczące tego zagadnienia zaznaczyły się wyraźnie jeszcze pod rządami dekretu z dnia 11 października 1946 r. – prawo rzeczowe (Dz. U. R.P. Nr 57, poz. 319 ze zm.), który w art. 23 zawierał unormowanie zbliżone do przyjętego w obecnie obowiązującym art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Brak jednolitego stanowiska judykatury oraz zgodności poglądów przedstawicieli nauki w tej kwestii skłoniły Rzecznika Praw Obywatelskich do wystąpienia do Sądu Najwyższego o jej rozstrzygnięcie poprzez udzielenie odpowiedzi na pytanie o takiej samej treści, jaka zawarta została w pytaniu postawionym przez Sąd Okręgowy w rozpoznawanej sprawie.

Rozstrzygając to zagadnienie Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w składzie siedmiu sędziów w dniu 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, (jeszcze nie publ.), wyjaśnił, 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 (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626² § 5 k.p.c.). W uzasadnieniu tego zapatrywania Sąd Najwyższy wskazał, że powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie ogranicza się tylko do żądania ustalenia przez sąd istnienia prawa powoda, które nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie, bądź też do żądania ustalenia nieistnienia obciążenia lub ograniczenia dotyczącego prawa powoda wpisanego do księgi wieczystej. W istocie rzeczy obejmuje ono także samo uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W konsekwencji sąd rozpoznający to powództwo w ogóle nie bada interesu prawnego powoda. Interes prawny nie stanowi zatem źródła legitymacji procesowej do jego wytoczenia. Z brzmienia art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wynika, że żądanie usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej dotyczy takiego prawa, które obrazuje stan prawny nieruchomości w szerokim tego słowa znaczeniu (także roszczenia z art. 16 u.k.w.h.). Przyjęta w tym przepisie konstrukcja związania uzgodnienia z wpisem (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.) 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 mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu (art. 626² § 5 k.p.c.), są legitymowane do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Przyjęcie odmiennego zapatrywania i uznanie, że legitymacja ta może przysługiwać podmiotowi spoza tak określonego kręgu uprawnionych, prowadziłyby do sytuacji, w której osoba mająca interes w uzgodnieniu, a nie wymieniona w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., po uzyskaniu wyroku uwzględniającego powództwo nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej. Ochrona udzielona jej w wyniku procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym byłaby więc iluzoryczna. Tymczasem osoba taka ma możliwość obalenia domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. w każdym innym postępowaniu, w którym stwierdzenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości stanowi przesłankę rozstrzygnięcia.

Skład orzekający w pełni podziela zapatrywanie wyrażone w powołanej wyżej uchwale i przytoczoną w jej uzasadnieniu argumentację. Uchwała ta odnosi się wprost do zagadnienia prawnego przedstawionego w rozpoznawanej sprawie. Mając na uwadze fakt, iż Sąd Okręgowy powziął wątpliwości zanim zapadło to orzeczenie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. udzielił na nie odpowiedzi, jak w sentencji.