



Sygn. akt V CSK 69/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa G. Spółki Akcyjnej
przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście R. i A.C.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 września 2009 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w G.
z dnia 15 października 2008 r., sygn. akt [...],

- I. uchyła zaskarżony wyrok i oddala apelację pozwanego A.C.;**
- II. zasądza od pozwanego A.C. na rzecz powoda kwotę 6.867 (sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Strona powodowa – G. S.A. w pozwie wniesionym przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście R. i A.C. domagał się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w R. (ujawnionym w księdze wieczystej nr [...]) a rzeczywistym stanem prawnym. Uzgodnienie to miałyby nastąpić poprzez wykreślenie z działu II księdze wieczystej wzmianki tej treści, że pozwany A.C. jest właścicielem budynku stacji transformatorowej o pow. 10 m². Powód wywodził, że jest właścicielem tej stacji i stanowi ona składnik jego przedsiębiorstwa.

Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie pozwu, ustalając następujący stan faktyczny.

Wojewoda w decyzji z dnia 11 października 1995 r. stwierdził, że poprzednik prawny pozwanego A.C. - Przedsiębiorstwo M. S.A. nabyło użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa (w dniu 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa), bliżej opisanego w tej decyzji. W treści tej decyzji nie było wzmianki o nabyciu przez M. S.A. na własność stacji transformatorowej. Z kilku działek nabytych w użytkowanie wieczyste powstały ostatecznie dwie działki o numerach: działka nr 317/164 (zabudowana budynkiem mieszkalnym) i działka nr 316/164 (zabudowana stacją transformatorową). Stację tę wybudowano w 1973 r. kosztem b. Zakładu Energetycznego. W związku z zalaniem stacji została ona rozebrana na zlecenie powoda (w październiku-grudniu 1998 r.), a w jej miejsce posadowiono stację kontenerową. Budynek stacji jest podłączony do sieci powoda i bez tego połączenia nie może samodzielnie funkcjonować. Syndyk upadłego M. S.A. w umowie z dnia 19 maja 2003 r. przeniósł na rzecz pozwanego A.C. użytkowanie wieczyste gruntu oznaczonego nr 33616/64 o pow. 52 m² oraz prawo własności budynku stacji w celu zwolnienia się z długu. Na podstawie tej umowy, zaświadczenia Starostwa Powiatowego z dnia 7 lipca 2003 r., wypisu i wyrysu z oparatu ewidencyjnego pozwany A.C. został wpisany do KW nr [...] jako wieczysty użytkownik gruntu nr 316/64 i właściciel budynku stacji transformacyjnej o pow. 10m², stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, w rozpoznawanej sprawie miał zastosowanie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W księdze wieczystej błędnie wpisano pozwanego A.C., jako właściciela budynku (stacji transformatorowej). Budynek stacji stanowił część składową przedsiębiorstwa energetycznego i nie mógł samodzielnie funkcjonować. Sieć energetyczna powoda nie mogła funkcjonować bez spornej stacji. Prawo własności stacji nie zostało powiązane z prawem użytkowania wieczystego gruntu i nie przysługiwało ono M. S.A. (zbywcy użytkowania wieczystego). W danej sprawie, według Sądu Rejonowego, nie miał też zastosowania przepis art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ponieważ prawo rzeczowe na nieruchomości pozwanego A.C. nabył nieodpłatnie i w złej wierze (uczestniczył on bowiem w posiedzeniu zgromadzenia wierzycieli w dniu 26 marca 2003 r.).

W wyniku apelacji pozwanego A.C. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. Uznał przede wszystkim to, że powodowi nie przysługuje legitymacja czynna w zakresie sformułowanego przezeń żądania. Ponadto stwierdził, że wykreślenie części napisu umieszczonego w dziale II księgi wieczystej prowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności księgi wieczystej i także z tej racji powództwo nie mogło być ostatecznie uwzględnione. Nabywca prawa rzeczowego (pozwanego A.C.) nie był objęty ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, ponieważ fakt istnienia budynku i okoliczności związane z jego wniesieniem oraz funkcją nie są objęte taką rękojmią.

W skardze kasacyjnej powoda podniesiono zarzuty naruszenia art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.) w zw. z art. 626² § 5 k.p.c. i w zw. z art. 626⁸ § 7 k.p.c. oraz art. 10 ust. 1 w zw. z art. 26 ust. 1 i art. 27 wspomianej ustawy oraz w zw. z § 27 rozporządzenia MS z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.), a także art. 321 k.p.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i o przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej nie kwestionowano ustaleń faktycznych sądów meriti. Oceny prawne mogą być dokonywane przy uwzględnieniu tych ustaleń.

Celem powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 tej ustawy. Wzruszenie to może nastąpić w oparciu o wszelkie dowody dopuszczone w procesie o uzgodnienie.

W rozpoznawanej sprawie z związku z kwestionowanym w kasacji rozstrzygnięciem prawnym podstawowe znaczenie miały trzy zagadnienia: a) przysługiwanie legitymacji czynnej stronie powodowej; b) prawne ujęcie zgłoszonego żądania; c) istnienie niezgodności wpisu w księdze wieczystej nr Kw [...] w jej dziale II z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Nie można podzielić stanowiska Sądu drugiej instancji, że żądaniem pozwu objęta została wzmianka w księdze wieczystej, która nie miała charakteru wpisu w rozumieniu § 10 rozporządzenia MS z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1112 ze zm.). Treść zgłoszonego i podtrzymywanego w toku procesu żądania powoda przeczy pogładowi Sądu Okręgowego.

W praktyce i piśmiennictwie eksponuje się różne formuły prawne wyrażające „żądanie usunięcia niezgodności” między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Przyjmuje się z reguły trzy prawne postaci takiego żądania (nakazanie sądowi wieczystoksięgowemu wpisu korygującego stan prawny ujawniony w księdze wieczystej; złożenie przez uprawnionego według księgi wieczystej odpowiedniego oświadczenie potrzebnego do właściwego ujawnienia stosownego prawa podmiotowego; żądanie tego, aby przez samo ustalenie sądu doprowadzić do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym). W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, z. 10, poz. 160) trafnie stwierdzono, że najbliższe brzmieniu art. 10 ust. 1 ustawy jest rozumienie formuły żądania w jej wskazanym ujęciu trzecim. Żądanie przewidziane w tym przepisie obejmuje zatem

prawo do ustalenia wprost przez sąd prawa podmiotu tego roszczenia lub nieistnienia prawa podmiotowego przeciwnika procesowego. Oznacza to, że zgłoszone w procesie żądanie powoda w postaci samego wykreślenia w dziale II księgi wieczystej wzmianki, że pozwany A.C. jest właścicielem budynku stacji transformatorowej mieściło się w formule żądania określonej w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nie musiało być zatem uzupełnione dodatkowym żądaniem w postaci dokonania na rzecz powoda wpisu wykreślonego prawa własności. Ochrona prawna powoda wyczerpywała się właśnie w pierwotnie ujętym żądaniu.

Nie sposób odmówić powodowi legitymacji czynnej w niniejszym procesie także przy założeniu, że o kręgu osób uprawnionych czynnie decyduje nie tyle ogólnie wskazany interes prawny w żądaniu uzgodnienia, lecz przepis art. 626² § 5 k.p.c. (por. wspomniana uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r.). Przepis ten określa podmioty, które mogą złożyć wniosek o wpis w księdze wieczystej. Jeżeli w rozpoznawanej sprawie powód żądał wpisu wykreślającego (wykreślenia prawa własności pozwanego A.C.) i jednocześnie odwoływał się do prawnego statusu budynku stacji transformatorowej, to można przyjąć, że użyta w art. 626² § 5 k.p.c. formuła określająca podmiot uprawniony (verba legis: „osoba, na rzecz której wpis na nastąpić”) obejmuje także przypadki wskazanego żądania negatywnego. Wyrok sądowy stwierdzający niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i zawierający wykreślenie wpisu prawa własności A.C. eliminuje w konsekwencji taki stan rzeczy, o którym element przedsiębiorstwa strony powodowej stanowił – zgodnie z kwestionowanym wpisem – prawa własności pozwanego. Wykreślenie (wpis negatywny) następuje zatem na rzecz (w interesie) strony powodowej, co przesądza o jej legitymacji czynnej w obecnym procesie.

Z niekwestionowanych w skardze kasacyjnej ustaleń faktycznych Sądów meriti wynika to, że stacja transformatorowa została nabyta w umowie na własność wraz z użytkowaniem wieczystym przez pozwanego A.C. mimo, że zbywcy przysługiwało tylko użytkowanie gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa. Skoro umowa z dnia 19 maja 2003 r. nie mogła doprowadzić do powstania prawa własności stacji transformatorowej na rzecz nabywcy prawa użytkowania

wieczystego (jako prawa związanego z prawem użytkowania wieczystego gruntu), to tym samym po ujawnieniu w księdze wieczystej prawa własności budynku stacji na podstawie wspomnianej umowy powstała niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Istniały zatem wystarczające podstawy do uwzględnienia żądania strony powodowej określonego w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Skoro zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece okazał się uzasadniony, ponieważ - wbrew stanowisku Sądu Okręgowego - powód miał legitymację czynną w niniejszym sporze, należało uchylić zaskarżony wyrok i oddalić apelację strony pozwanej (art. 398¹⁵ k.p.c.). O kosztach procesu za obie instancje orzeczono stosownie do art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.