



Sygn. akt II CSK 574/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Grzegorz Misiurek
SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Janiny i Magdaleny N.
przeciwko Przedsiębiorstwu Wielobranżowemu P. i in.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 1 czerwca 2011 r.,
skargi kasacyjnej powódek
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 7 października 2009 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od Janiny i Magdaleny N. na rzecz Heleny Ł. i Rafała J. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł oraz na rzecz Ilony S. i Anny B. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Janina i Magdalena N. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa skierowanego przeciwko Przedsiębiorstwu Wielobranżowemu P. Sp. z o.o. oraz pozostałym pozwany wnosili o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej /.../ prowadzonej dla nieruchomości składającej się z działki nr 3/7 w S. przy ul. D.,

przez wpisanie udziału powódek w wysokości 2897/10000 w częściach 11/16 na rzecz Janiny N. i 5/16 na rzecz Magdaleny N. oraz uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości składającej się z dwóch działek nr 3/6 i nr 3/8 przy ul. D., przez wpisanie w dziale II tej księgi prawa własności na rzecz Janiny N. w udziale 11/16 części oraz na rzecz Magdaleny N. w udziale 5/16 części.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 28 listopada 2008 r. powództwo, którym objęte zostały te żądania oddalił, a wniesioną od tego wyroku apelację Sąd Okręgowy oddalił wyrokiem z dnia 7 października 2009 r.

Według dokonanych ustaleń Janina i Magdalena N. były współwłaścicielkami, składającej się z działek nr 8 i 3/3, nieruchomości położonej przy ul. D., dla której Sąd Rejonowy prowadził księgę wieczystą KW /.../. Działka nr 3/3 została podzielona na działki nr 3/4 i 3/5. Umową z dnia 16 listopada 1999 r. powódki sprzedały działkę nr 3/4 pozwanemu Przedsiębiorstwu „P”. Współwłaścicielami tej nieruchomości, dla której założono księgę wieczystą /.../ , stali się - w następstwie kolejnych czynności rozporządzających dokonywanych przez to Przedsiębiorstwo – także pozostali pozwani.

Sąd Apelacyjny prawomocnym wyrokiem z dnia 22 października 2002 r. ustalił nieważność umowy sprzedaży z dnia 16 listopada 1999 r., na podstawie której powódki przeniosły na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa własność działki nr 3/4 przy ul. D.

W sprawie o zniesienie współwłasności (3496/02), której uczestnikami byli pozwani z niniejszej sprawy Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 17 lutego 2003 r. zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej działkę nr 3/4 przy ul. D. w ten sposób, że dokonał jej podziału na trzy działki: działkę nr 3/6 i działkę 3/8, które przyznał pozwanemu Przedsiębiorstwu oraz działkę nr 3/7, którą przyznał na współwłasność pozwanemu Przedsiębiorstwu oraz szczegółowo wymienionym uczestnikom tego postępowania w odpowiednich udziałach (osobom fizycznym, które są pozwanymi w niniejszej sprawie), a ponadto w budynku mieszkalnym wybudowanym na tej działce ustanowił odrębną własność 18 lokali mieszkalnych,

które przyznał na własność wskazanym w postanowieniu uczestnikom tamtego postępowania.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 6 stycznia 2003 r. Sąd Okręgowy w sprawie 955/02 zobowiązał pozwane Przedsiębiorstwo, aby ustanowiło na rzecz Heleny Ł. – uczestniczki postępowania w sprawie 3496/02 o zniesienie współwłasności, wobec której zostało ono umorzone - prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku wybudowanym na działce nr 3/4 przy ul. D., a następnie przeniósło na nią to prawo wraz z odpowiednim udziałem we własności działki i własności części wspólnych budynku oraz urządzeń.

Powódki nie brały udziału w postępowaniu 3496/02 o zniesienie współwłasności. Postanowieniem z dnia 26 listopada 2007 r. Sąd Rejonowy odrzucił ich skargę o wznowienie postępowania jako spóźnioną, a Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 11 marca 2008 r. oddalił ich zażalenie na postanowienie w przedmiocie odrzucenia skargi.

Księga wieczysta /.../ prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z działek nr 3/6 i 3/8, natomiast dla nieruchomości stanowiącej działkę 3/7 prowadzona jest księga wieczysta /.../. W dziale II obu ksiąg jako właściciel wpisane jest pozwane Przedsiębiorstwo, a podstawę wpisu prawa własności stanowi umowa sprzedaży z dnia 16 listopada 1999 r. W dziale III księgi wieczystej /.../ ujawnione są roszczenia o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokali mieszkalnych osób, które były uczestnikami postępowania 3496/02 o zniesienie współwłasności. Podstawę wpisów roszczeń stanowią umowy przedwstępne sprzedaży lokali zawarte między tymi osobami a pozwanym Przedsiębiorstwem.

Sądy obu instancji, powołując się na związanie - wynikające z art.365 k.p.c. - prawomocnym postanowieniem z dnia 17 lutego 2003 r. o zniesieniu współwłasności, które ukształtowało nowy stan prawny, uznały, że nie było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Wyrok Sądu Okręgowego powódki zaskarżyły skargą kasacyjną, w której zarzuciły naruszenie: art. 365 § 1 k.p.c. oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece (dalej: „u.k.w.h.”) polegające na błędnym przyjęciu, iż z uwagi na moc wiążącą postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 17

lutego 2003 r. o zniesieniu współwłasności nie jest możliwe usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 u.k.w h..; art. 618 § 1 i 2 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu, że w toku postępowania o zniesienie współwłasności zapadło kształtujące prawo orzeczenie dotyczące prawa własności powódek; art. 378 § 1 oraz 382 k.p.c. polegające na pominięciu zarzutu apelacji dotyczącego błędnego zastosowania art. 618 § 1 i 2 k.p.c.; art. 21 ust. 1 i 2 Konstytucji RP poprzez orzeczenie o nieistnieniu prawa własności powódek bez słusznego odszkodowania. W konkluzji wniosły o uchylenie w całości zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy trafnie wywiódł, że skoro po wydaniu wyroku z dnia 22 października 2002 r. stwierdzającego nieważność umowy sprzedaży z dnia 16 listopada 1999 r., wydane zostało prawomocne postanowienie z dnia 17 lutego 2003 r. o zniesieniu współwłasności, to ono ukształtowało nowy stan prawny, odmienny w stosunku do stanu prawnego wynikającego z wyroku z dnia 22 października 2002 r.

Prawomocnym postanowieniem o zniesieniu współwłasności, stanowiącym podstawę wpisu w rozumieniu art. 31 u.k.w.h. związany był nie tylko sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym, ale także sąd rozpoznający sprawę o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wynika to z art. 365 k.p.c., stanowiącego, że orzeczenia prawomocne wiążą nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy. Dopóki więc orzeczenie sądowe, stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej nie zostanie wzruszone, dopóty stan prawny ujawniony w księdze wieczystej na podstawie takiego orzeczenia jest zgodny z rzeczywistym stanem rzeczy. Postanowienie z dnia 17 lutego 2003 r. o zniesieniu współwłasności, ze względu na jego moc wiążącą, nie mogło zatem być nie uwzględnione przez ten Sąd Okręgowy. Sąd ten, oddalając apelację od wyroku oddalającego powództwo nie naruszył więc ani art. 365 k.p.c. przez jego zastosowanie, ani art. 10 u.k.w.h. przez jego niezastosowanie.

Rozpoznając powództwo o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sądy obu instancji nie mogły naruszyć art. 618 k.p.c., który ma zastosowanie w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Przepisy § 1 i 2 art. 618 k.p.c. określają zakres kognicji sądu w sprawach o zniesienie współwłasności oraz wskazują jaki wpływ na inne sprawy (spory) wyczerpująco podane w § 1 art. 618 k.p.c. ma wszczęcie postępowania o zniesienie współwłasności, natomiast § 3 art. 618 k.p.c. stanowi swego rodzaju prekluzję w zakresie zgłaszania przez uczestników postępowania o zniesienie współwłasności roszczeń wymienionych w § 1 art. 618 k.p.c. Sąd Rejonowy, cytując te przepisy wskazał na nowo ukształtowaną postanowieniem o zniesieniu współwłasności sytuację prawną nieruchomości, które objęte są wpisami do ksiąg wieczystych.

Okoliczność, że Sąd Okręgowy nie odniósł się do zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 618 k.p.c., w sytuacji, gdy nie mógł on mieć znaczenia i *nota bene* nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, nie może stanowić uzasadnionej podstawy kasacyjnej naruszenia art. 378 k.p.c.

Skuteczność postanowienia znoszącego współwłasność określona została w art. 624 k.p.c. Przepis ten powołany został przez Sąd Okręgowy w kontekście wyводу dotyczącego powstania skutku rzeczowego - w odniesieniu do ustanowionej tym postanowieniem odrębnej własności lokalu - w następstwie dokonanego wpisu do księgi wieczystej. Zasadność tego stwierdzenia nie budzi zastrzeżeń.

Kwestia, czy, a jeżeli tak, to w jakim zakresie postanowienie o zniesieniu współwłasności skutkuje *erga omnes* pozostać musiała poza rozważaniami, bowiem dotyczący tej kwestii art. 624 k.p.c. nie został wskazany w skardze kasacyjnej, jako naruszony.

Zarzut naruszenia art. 21 ust. 1 i 2 Konstytucji RP „poprzez orzeczenie o nieistnieniu prawa własności powódek bez słusznego odszkodowania” również pozostać musiał poza rozważaniami, bowiem kwestia, czy powódkom należy się i od kogo „słuszne odszkodowanie” nie była przedmiotem rozstrzygnięcia, zawartego w zaskarżonym wyroku.

Z przytoczonych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ oraz art. 98 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

jz