



Sygn. akt II CSK 254/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa S. K.

przeciwko J. S. i U. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 31 stycznia 2014 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 22 listopada 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz
pozwanym kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód S. K., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wnosił o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr ...444 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł. w ten sposób, że właścicielami działek o numerze 449/06, 504/8, 504/9, 504/6 według oznaczenia działek na mapie sporządzonej przez biegłego M. C. nie są U. i J. S., lecz powód i R. K. po ½ części każdy.

Sąd Rejonowy w Ł. ustalił, że księga wieczysta nr ...444 prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. K. nr 36-46 o powierzchni 1,1094 ha oznaczonej jako działka nr 504/1. W dziale II tej księgi jako współwłaściciele na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej wpisani są J. S. i U. S.

Powód S. K. i R. K. w dniu 24 maja 2002 roku na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nabyli po ½ części prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. K. 36, dawniej oznaczonej jako plac nr X, objętej księgą wieczystą nr ...971. W dziale II tej księgi ujawnione były M. W., E. G. i H. H. po 1/3 części każda z nich.

Wyrokiem z dnia 7 października 2011 r. Sąd Rejonowy w Ł. uzgodnił treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł. ...444 z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że wykreślił w dziale II tej księgi prawo własności J. S. i U. S. działek oznaczonych numerami 504/08, 504/09, 504/06 (według oznaczenia działek na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę M. C.), nakazał założenie dla tych działek nowej księgi wieczystej i wpisanie w dziale II nowo założonej księgi prawa własności na rzecz S. K. i R. K. po ½ części na rzecz każdego z nich.

Sąd Rejonowy ustalił, że poprzednik prawny pozwanych J. i U. S. J. S. nabył sporną nieruchomość oznaczoną jako plac X w wyniku postępowania uwłaszczeniowego w 1976 r. W toku postępowania uwłaszczeniowego J. S. zeznając w charakterze strony oświadczył, że nieruchomość rolna w Ł. przy ul. K. 36-4 o powierzchni 2,8920 ha stanowiła własność jego rodziców J. i W. S. Podstawą jej nabycia był akt notarialny z 1934 notarialnego, w którym ujęte były plac XI, plac XIII, niepodzielna połowa placu XV oraz dzierżawione place XII i XIV.

Decyzją Wojewody z dnia 31 lipca 2003 r. umorzono postępowanie administracyjne z wniosku S. K. i R. K. w sprawie stwierdzenia nieważności aktu własności ziemi. Powyższa decyzja została utrzymana w mocy jako ostateczna decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 20 października 2003 roku. Skarga na powyższą decyzję została oddalona wyrokiem Sądu Administracyjnego z dnia 30 listopada 2004 roku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powoda uzgodnienia treści księgi wieczystej nr ...444 jest uzasadnione z uwagi na to, że u podstaw wydania aktu własności ziemi i wskazania w nim działki nr 37 leżał błąd geodezyjny. W ocenie Sądu materiał dowodowy, w tym ustalenia sądu wieczystoksięgowego wskazują, że błąd ten polegał na nieprawidłowym sporządzeniu mapy i włączeniu do działki nr 37 dawnego placu X. Oświadczenie J. S. złożone w toku postępowania uwłaszczeniowego określające przedmiot władania nie dotyczyło placu nr X, ponieważ odwołał się do treści aktu notarialnego z 1934 r., w którym nie opisywano placu o tym numerze. W tym stanie rzeczy, akt własności ziemi nie mógł wywołać skutków w zakresie przejścia prawa własności, a zatem następcy prawni właścicieli placu X, mogli skutecznie przenieść prawo własności na rzecz powoda i drugiego współwłaściciela.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi współuczestnictwo konieczne po stronie powodowej, ponieważ każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zdaniem Sądu Rejonowego ustalenie, że powód i R. K. są współwłaścicielami działek oznaczonych numerami 504/8, 504/9 i 504/6 oznaczało konieczność wykreślenia prawa własności pozwanych co do tych działek, odłączenia ich do innej księgi wieczystej i nakazania ujawnienia w tej księdze prawa własności powoda i drugiego współwłaściciela. Inna konstrukcja orzeczenia nie byłaby dopuszczalna z uwagi na to, że w jednej księdze wieczystej nie można ujawnić różnych właścicieli poszczególnych nieruchomości.

Zmieniając zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego, Sąd II instancji odniósł się m.in., do zarzutu pominięcia przez Sąd Rejonowy podwójnego hipotekowania

dwóch wymienionych w zaskarżonym orzeczeniu działek o numerach ewidencyjnych 504/9 i 504/6, objętych także księgą wieczystą ...697, a tym samym naruszenia praw ich właścicieli. Zdaniem Sądu Okręgowego zarzut ten dotyczy w istocie naruszenia prawa procesowego przez niewłaściwe określenie legitymacji biernej w rozpoznawanej sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji w ogóle nie odniósł się do tego problemu, choć w księgach wieczystych ...697 i ...444 ujawnione są ostrzeżenia o podwójnym hipotekowaniu, wyłączające rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Fakt prowadzenia dla wskazanych działek dwóch ksiąg wieczystych został również wyraźnie zaznaczony na dołączonej do opinii biegłego geodety M. C. mapie do celów prawnych.

Sąd Okręgowy podkreślił, że funkcją ksiąg wieczystych jest poprawne ujawnienie stanu prawnego nieruchomości istniejącego w dacie orzekania w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czyli ustalenie jaki jest rzeczywisty tytuł własności danej nieruchomości. W tym celu w takim postępowaniu, po którejkolwiek ze stron procesu, konieczny jest udział zarówno wszystkich osób wpisanych w dziale II jak też osób, których prawo własności nie zostało dotychczas w księdze ujawnione, a które roszczą sobie prawa do wpisania ich tytułu własności. W przypadku, gdy te same działki są uregulowane w dwóch różnych księgach wieczystych, w których ujawnieni są różni właściciele, właściwym trybem do usunięcia tego stanu rzeczy jest również powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Oznacza to, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej w rozpoznawanej sprawie powinny wziąć udział także osoby, będące właścicielami nieruchomości objętej księgą 113697/1, zaś prawidłowo sformułowane żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej powinno uwzględniać fakt podwójnego hipotekowania. Jak niejednokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, brak reprezentacji wszystkich podmiotów w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do oddalenia powództwa. Trudno przy tym zaakceptować sytuację, w której - mimo wydania przez Sąd orzeczenia, w którym orzeka o uzgodnieniu treści księgi wieczystej w określony sposób, nadal istnieje podwójne hipotekowanie nieruchomości, co miało miejsce w przedmiotowej sprawie.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w postaci art. 195 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1, 2 i 4 k.p.c. polegające na dokonaniu przez Sąd drugiej instancji merytorycznego rozpoznania sprawy pomimo faktu, że postępowanie przed Sądem pierwszej instancji odbyło się z naruszeniem przepisów art. 195 § 1 i 2 k.p.c. i w konsekwencji doprowadziło do nieważności postępowania przez pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Trafnie w zaskarżonym wyroku Sąd II instancji uznał, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy działki, których postępowanie dotyczy są objęte dwoma różnymi księgami wieczystymi, powinny wziąć udział wszystkie osoby, których prawa zostały wpisane w dziale II tych ksiąg. Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zachodzi bowiem współuczestnictwo konieczne pomiędzy osobami wpisanymi w dziale drugim księgi wieczystej, jak i osobami, które żądają ujawnienia swoich praw w tej księdze (wyrok SN z dnia 23.XII.1988 r., III CRN 434/88, OSNC 1991, nr 1, poz. 12; wyrok SN z dnia 28.VI.2000 r., IV CKN 71/00, niepubl.; wyrok SN z dnia 27.II.2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27).

Powód pozwał tylko osoby wpisane do księgi wieczystej nr ...444, chociaż dla działek o numerach ewidencyjnych 504/9 i 504/6, wchodzących w skład nieruchomości, dla której jest prowadzona ta księga, prowadzona jest również księgą wieczystą nr ...697. Sąd I instancji, w trybie art. 195 k.p.c. nie wezwał osób, których udział był konieczny do udziału w sprawie i uwzględnił powództwo. W skardze kasacyjnej powód wskazuje, że doszło tym samym do naruszenia prawa procesowego, które pociągnęło za sobą nieważność postępowania, ze względu na pozbawienie tych osób możliwości obrony swoich praw. Zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Pozbawiona możliwości obrony swoich praw może być tylko strona w procesie. Nie ma więc podstaw do ustalania, czy pozbawienie

możności obrony praw zachodzi wobec osoby, która takiego statusu nie uzyskała. Niezależnie wobec tego czy po stronie powodowej lub pozwanej nie występowały w procesie wszystkie podmioty, których udział był konieczny, to ocena tego faktu może być dokonywana tylko na podstawie przepisów prawa materialnego, które określają granice łącznej legitymacji procesowej. Takie stanowisko wyraźnie zostało przyjęte w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11 oraz wyrok z dnia 29 listopada 2012 r., II CSK 86/12). Wobec tego w razie gdy legitymacja w procesie o ustalenie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest niepełna prowadzić to powinno do oddalenia powództwa. Sąd II instancji oddalił ostatecznie powództwo czyli jego wyrok odpowiada prawu. Dodatkowo takie rozstrzygnięcie nie budzi wątpliwości, zważywszy, że w sytuacji gdy następuje oddalenie powództwa taki wyrok w niczym nie narusza prawa osób, które nie zostały wezwane do udziału w sprawie jako pozwane, a w orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszcza się ograniczenie czynnej legitymacji procesowej po stronie powodowej w sporze o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy z pozwem wystąpił tylko jeden ze współwłaścicieli, a pozostali nie zgłosili sprzeciwu. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007/4/46).

Dodatkowo należy podkreślić, że nawet jeżeli uznać, że Sąd I instancji naruszył art. 195 k.p.c., to naruszenie to nie miało wpływu na wynik sprawy. Oddalenie powództwa było bowiem w pełni zasadne, zważywszy, że Sąd I instancji wydał wyrok sprzeczny z tym co wynikało z decyzji administracyjnej wydanej w wyniku postępowania uwłaszczeniowego w 1976 r., która stała się ostateczna. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalone można zaś uznać stanowisko, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany decyzją administracyjną, która była podstawą wpisu do księgi wieczystej (wyrok z dnia 17 stycznia 2013 r., III CSK 76/12, wyrok z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 541/11, wyrok z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, Przegląd Sądowy" 2006, nr 3, s. 113, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30).

Mając na względzie, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się nieuzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji wyroku