



Sygn. akt IV CSK 469/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "H." w W.
przeciwko P. R.C. i M. E. C.

o stwierdzenie nieważności umów,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 marca 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w O.

z dnia 20 grudnia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „H.” domagała się w pozwie skierowanym przeciwko małżonkom P. i M. C. stwierdzenia nieważności umowy najmu lokalu mieszkalnego (z dnia 29 listopada 2009 r.) i umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz małżonków (z dnia 11 grudnia 2009 r.). W ocenie Spółdzielni, umowy te były nieważne, ponieważ pozwany nie był członkiem Spółdzielni i umów tych nie poprzedzała stosowna uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Pozwany pełnił funkcję prezesa zarządu powodowej Spółdzielni i w tym czasie została zawarta między nim a spółdzielnią umowa „najmu lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskich” (w dniu 23 listopada 2009 r.), przy czym Spółdzielnię reprezentował m.in. sam pozwany. W dniu 11 grudnia 2009 r. doszło do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz obojga pozwanych małżonków. Spółdzielnię w tym wypadku reprezentował także pozwany i inni jeszcze członkowie zarządu. Prawo własności lokalu małżonków zostało ujawnione w księdze wieczystej. W dniu 29 października 2010 r. zarząd Spółdzielni podjął uchwałę o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Sąd Rejonowy uznał, że fakt ujawnienia prawa własności pozwanych małżonków w księdze wieczystej ma decydujące znaczenie dla oceny tego, czy Spółdzielnia miała interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności obu umów. Spółdzielni przysługuje zatem roszczenie na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19, poz. 147 ze zm.; cyt. dalej jako „u.k.w.i.h.”). Odnosi się ono do umowy z dnia 11 grudnia 2009 r. Ocena ważności tej umowy stanowi jedynie przesłankę ustalenia, czy nastąpiło przeniesienie prawa własności do lokalu objętego tą umową na rzecz pozwanych. Natomiast żądanie stwierdzenia nieważności umowy z dnia 23 listopada 2009 r.

jest przedwczesne, a powodowa Spółdzielnia nie wykazała interesu prawnego do dochodzenia tego roszczenia.

Apelacja powodowej Spółdzielni została oddalona. Sąd uznał, że Spółdzielnia nie wykazała interesu prawnego w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. W księdze wieczystej doszło do ujawnienia własności nabytego przez pozwanych lokalu i udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz w części budynku i urządzeń służących także właścicielom innych lokali. Wpis miał charakter konstytutywny. Żądaniem dalej idącym niż ustalenie nieważności umowy (której następstwem jest dokonanie wpisu w księdze wieczystej) jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrok, który mógł zapaść w obecnym postępowaniu, nie mógłby być podstawą odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej, mógłby być tylko wyłącznym dowodem w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej właśnie w sprawie na podstawie art. 10 u.k.w.h. Krąg osób legitymowanych czynnie w takim procesie określono w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, z. 10, poz. 160). Chodzi tu o podmioty, które mogą w ogóle złożyć wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 626² § 5 k.p.c.).

W skardze kasacyjnej powodowej Spółdzielni podniesiono zarzuty naruszenia przepisów art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. oraz przepisu art. 189 k.p.c. Wskazywano także na błędną wykładnię art. 10 u.k.w.i.h. w zw. z art. 626² § 2 k.p.c. Skarżąca wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wbrew sugestii skarżącej Spółdzielni, uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie niezbędne elementy formalne przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c. i może być poddane właściwej kontroli kasacyjnej. W postępowaniu kasacyjnym nie może, oczywiście, być brany pod uwagę zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (art. 398³ § 3 k.p.c.). Zarzut „nieodniesienia się do zarzutów apelacji” (s. 2-3 skargi) nie może być z kolei uzasadniany naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.

Z przebiegu postępowania rozpoznawczego w danej sprawie wynika to, że powodowa Spółdzielnia domagała się ustalenia nieważności obu umów wskazanych w pozwie. Na rozprawie w dniu 24 maja 2011 r. strona powodowa popierała powództwo, a w złożonej apelacji stwierdzała, że „interes prawny powódki wynika z faktu bezprawnego pozbawienia jej własności lokalu i utraty znacznego dochodu w razie zbycia go niezgodnie z przepisami” (k. 123-125 akt sprawy). Na rozprawie apelacyjnej w dniu 20 grudnia 2011 r. strona powodowa akcentowała to, że domaga się ustalenia nieważności wspomnianych umów na podstawie art. 189 k.p.c., ponieważ takie ustalenie umożliwi jej uzyskanie legitymacji czynnej w późniejszym procesie na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i h. w związku z wąskim ujęciem takiej legitymacji w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. w powołanej już uchwale z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05; ograniczenie legitymacji do osób mogących skutecznie złożyć wiosek o dokonanie wpisu; art. 626² § 2 k.p.c.). Podobna argumentacja znalazła się też w skardze kasacyjnej w związku z zarzutem naruszenia art. 189 k.p.c. i art. 10 ust. 1 u.k.w.i h. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c. Oznaczało, że powodowa Spółdzielnia zmierzała do ograniczenia żądania jedynie do „stwierdzenia nieważności” dwóch umów wskazanych w pozwie, jako prawną podstawę tego żądania wskazywała przepis art. 189 k.p.c., a swój interes prawny w wytoczeniu takiego powództwa (tego sposobu ochrony prawnej) upatrywała w uzyskaniu w obecnym postępowaniu legitymacji czynnej w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Należy stwierdzić, że Sądy meriti w okolicznościach danej sprawy zasadnie zakwestionowały interes prawny powodowej Spółdzielni w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

Po pierwsze, wprawdzie strona powodowa zeznawała, że żąda jedynie „ustalenia nieważności” dwóch określonych w pozwie umów, w tym - umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu, ale prawna skuteczność umowy o skutkach rzeczowych powiązana jest przecież z wpisem do księgi wieczystej (wpis konstytutywny). Oznacza to możliwość zakwestionowania prawnej skuteczności całego zdarzenia prowadzącego do ustanowienia pozwanych małżonków właścicielami lokalu mieszkalnego, tj. porozumienia stron i towarzyszącemu mu wpisowi do księgi

wieczyste. Innymi słowy, prawny sens żądania powodowej Spółdzielni należy odnieść do prawnego charakteru kwestionowanej czynności prawnej, a nie poprzestawać na samym, werbalnym sformułowaniu tego żądania.

Po drugie, ustalenie prawnego sensu żądania strony powodowej przesądzało także o tym, że powodowa Spółdzielnia nie miała obiektywnego, rzeczywistego interesu prawnego w dochodzeniu żądania na podstawie art. 189 k.p.c. Ten obiektywny i rzeczywisty interes uzasadniał ochronę prawną przewidzianą właśnie w art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. Jeżeli bowiem okoliczności danej sprawy i rzeczywisty interes prawny powodowej Spółdzielni uzasadniały posłużenie się dalej idącym (intensywniejszym) środkiem ochrony prawnej, to ochrona taka nie mogła być skutecznie poszukiwana jedynie w oparciu o art. 189 k.p.c. (por. np. ostatnio uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, nie publ., oraz powołane tam orzeczenia).

Z przedstawionych względów należało przyjąć bezpodstawność zarzutów naruszenia art. 189 k.p.c. i art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c. i dlatego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną.