



Sygn. akt V CSK 482/07

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „A.(...)” w W.

przeciwko S. Ś

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 19 marca 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 1 czerwca 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.(...)” w W., w pozwie skierowanym przeciwko S. Ś, wносиła o usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. dla lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. K. w W., a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie:

- w dziale I-O, 1.9.0.1 A wpisu o treści: „na podstawie przydziału lokalu z dnia 30.11. 1994 r., K 3, PRZY DZKW (...)/05, lokal użytkowy”,
- w dziale II, 2.5.5 wpisu, że osobą uprawnioną jest pozwany,
- w części dotyczącej wniosków i podstaw wpisów, w rubryce 1 wpisu o treści: „zaświadczenie spółdzielni” i daty: „1995-05-25”,
- w części dotyczącej wniosków i podstaw wpisów, w podrubryce 2 wpisu: „przydział lokalu usługowego” i daty: „1994-11-30”.

Wyrokiem zaocznym z dnia 21 listopada 2006 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo, przyjmując za podstawę następujący stan faktyczny.

Na podstawie przydziału z dnia 30 listopada 1994 r. w księdze wieczystej nr (...)/6, prowadzonej dla spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, jako uprawniony wpisany został pozwany, który był wówczas prezesem powodowej Spółdzielni. Przydział lokalu nastąpił z naruszeniem art. 46 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.; obecnie: jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: „Pr. spółdz.”). W toczącej się między stronami sprawie o wydanie przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy stwierdził, że ze względu na nieważność przydziału pozwany nie nabył własnościowego prawa do lokalu.

Podzielając ten pogląd Sąd Rejonowy stwierdził, że pomimo to powództwo musi ulec oddaleniu, ponieważ powódka domaga się w pozwie jedynie wykreślenia wpisów. Prawidłowo natomiast żądanie pozwu powinno być ujęte w ten sposób, że zamiast osoby bezpodstawnie wpisanej ma być wpisana inna osoba, dopiero bowiem w wyniku takiego wpisu nastąpi uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Żądanie wykreślenia wpisu uprawnionego, bez wpisania zamiast niego innej osoby będącej rzeczywistym uprawnionym, nie odpowiada przesłankom 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. – dalej: „u.k.w.h.”), wobec czego musi być uznane za wadliwe. Zgodnie natomiast z art. 321 § 1 k.p.c., w sprawach o usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. W niniejszej sprawie jednak, nawet bez takiego związania – stwierdził Sąd Rejonowy – wpisanie osoby rzeczywiście uprawnionej nie byłoby możliwe, ponieważ osoba ta nie została przez powódkę wskazana.

Apelacja powódki została przez Sąd Okręgowy w W. oddalona wyrokiem z dnia 1 czerwca 2007 r. Sąd Okręgowy zauważył, że poza zakresem rozważań Sądu pierwszej instancji pozostała kwestia legitymacji czynnej powodowej Spółdzielni, natomiast

zgodnie z art. 10 u.k.w.h., usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może żądać osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 31/06 (Biul. SN 2006, nr 5, s. 7), Sąd Okręgowy stwierdził, że te same osoby, które mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu, są legitymowane do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Powodowa Spółdzielnia nie mieści się natomiast w tak określonym kręgu osób uprawnionych, wobec czego powództwo ulega oddaleniu ze względu na brak legitymacji czynnej. Dodał, że w sprawie chodzi w istocie o uregulowanie stanu prawnego księgi wieczystej prowadzonej dla własnościowego prawa do lokalu w sytuacji, w której założenie księgi nastąpiło bez podstawy prawnej do ujawnienia pozwanego jako uprawnionego. Nie ma jednak – jak stwierdził – wyraźnego przepisu, który wyłączałby stosowanie w niniejszej sprawie art. 321 § 1 k.p.c.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego powódka – powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. – wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy wskazała na naruszenie art. 10 ust. 1 i art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h. przez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że spółdzielnia mieszkaniowa nie jest legitymowana do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla własnościowego prawa do lokalu. W ramach drugiej podniosła natomiast zarzut obrazy art. 367 § 3 zdanie pierwsze k.p.c. w związku z art. 77 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 ze zm. – dalej: „Pr. o u.s.p.”) przez rozpoznanie sprawy z udziałem SSR I. Ł., delegowanej do Sądu Okręgowego przez osobę nieuprawnioną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważenia w pierwszej kolejności wymaga zarzut naruszenia art. 367 § 3 k.p.c. w związku z art. 77 § 1 Pr. o u.s.p., gdyby bowiem okazało się, że skład Sądu Okręgowego był sprzeczny z przepisami prawa, w sprawie zachodziłaby nieważność postępowania (art. 379 pkt 4 k.p.c.), co z kolei powodowałoby konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku.

Uzasadniając zarzut obrazy wskazanych przepisów postępowania, skarżąca wywodziła, że Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę wprawdzie w składzie trzech sędziów zawodowych, lecz jednym z nich była sędzia Sądu Rejonowego delegowana do

pełnienia obowiązków w Sądzie Okręgowym przez podsekretarza stanu. Przewidziane w art. 77 § 1 Pr. o u.s.p. uprawnienie do delegowania sędziego do pełnienia obowiązków sędziego w innym sądzie przysługuje natomiast – jak przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 81/07 (OSNC 2007, nr 10, poz. 154) – wyłącznie Ministrowi Sprawiedliwości i nie może być przenoszone na inne osoby.

Zarzut powyższy nie może odnieść zamierzonego skutku z tej przyczyny, że zgodnie z uchwałą Pełnego Składu Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2007 r., BSA I-4110-5/07, ustawowe uprawnienie Ministra Sprawiedliwości do delegowania sędziego do pełnienia obowiązków sędziego w innym sądzie (art. 77 § 1 Pr. o u.s.p.) może być w jego zastępstwie (art. 37 ust. 5 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów, jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 24, poz. 199 ze zm.) albo z jego upoważnienia (art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów) wykonywane przez sekretarza stanu lub podsekretarza stanu (Biul. SN 2007, nr 11, s. 6, OSNC 2008, nr 4, poz. 42). W tej sytuacji trzeba przyjąć, że sędzia Sądu Rejonowego I. Ł. została skutecznie delegowana do pełnienia obowiązków sędziego w Sądzie Okręgowym.

Przystępując do rozważenia podniesionego przez skarżącą zarzutu naruszenia prawa materialnego wypada przypomnieć, że, zgodnie z art. 1 u.k.w.h., księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu (ust. 2). Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (ust. 3). Trzeba też przypomnieć, że z mocy art. 10 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804), istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stały się z dniem 19 sierpnia 2004 r. spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), a ilekroć w dotychczasowych przepisach jest mowa o własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 11). Dotychczas prowadzone księgi wieczyste dla własnościowego spółdzielczego

prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej uważa się za księgi prowadzone dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 12).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – jak trafnie zauważa skarżąca – jest jedynym spośród ograniczonych praw rzeczowych, dla którego może być założona księga wieczysta (art. 244 § 1 k.c.). Wprowadzenie takiej regulacji ustawą z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw – o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 115, poz. 496) miało umożliwić osobom dysponującym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu bankowego. Możliwość ustanowienia hipoteki jest bowiem uwarunkowana istnieniem księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.).

Rozważając kwestię legitymacji do wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., Sąd Najwyższy najpierw w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160), a następnie także w powołanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 31/06 (Biul. SN 2006, nr 5, s. 7), istotnie stanął na stanowisku, 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. Podkreślił, że przyjęta w art. 10 u.k.w.h. konstrukcja wiążąca uzgodnienie z wpisem 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 stosownie do art. 626² § 5 k.p.c. mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu, są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Przyjęcie bowiem odmiennego zapatrywania i uznanie, że legitymacja ta może przysługiwać podmiotowi spoza tak określonego kręgu uprawnionych, prowadziłoby do sytuacji, w której osoba mająca interes w uzgodnieniu, a niewymieniona 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.

Odnosząc to stanowisko wprost do niniejszej sprawy Sąd Okręgowy przeoczył, że powołane uchwały Sądu Najwyższego dotyczyły legitymacji do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Zgodnie z art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h. do ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych, wymienionych w art. 1 ust. 3, stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości. Jak przyjmuje się powszechnie, odpowiednie stosowanie przepisu nie musi być jego zastosowaniem wprost, wówczas bowiem ustawodawca użyłby zwrotu, że przepis ma zastosowanie, bez zastrzeżenia „odpowiednio”. Użycie formuły, która mówi o odpowiednim stosowaniu przepisu, nakazuje natomiast uwzględnienie różnic między instytucjami, do których należy przepis odsyłający i przepis odesłania. Na konieczność modyfikacji przepisów o księgach wieczystych dla nieruchomości przy ich stosowaniu do ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Najwyższy wskazał już w postanowieniu z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 873/97 (OSNC 1999, nr 5, poz. 94), w którym przyjął, że art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h. nie nakłada na osobę, która ma własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego, obowiązku założenia księgi wieczystej dla tego prawa.

Z określonej w art. 25 ust. 1 u.k.w.h. struktury księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wynika, że dział trzeci tej księgi przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek, dział czwarty natomiast – na wpisy dotyczące hipotek. Nie ulega przy tym wątpliwości, że, zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c., właściciel nieruchomości jest uprawniony do złożenia wniosku o dokonanie wpisu obciążającego jego nieruchomość ograniczonego prawa rzeczowego czy o wykreślenie tego prawa. Tym samym ma legitymację do wytoczenia na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. powództwa o usunięcie niezgodności dotyczącej stanu prawnego ujawnionego w dziale trzecim ograniczonego prawa rzeczowego.

Jeżeli dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie została założona księga wieczysta, prawo to podlega ujawnieniu w dziale trzecim księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości spółdzielni (art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h.). W takim wypadku spółdzielnia mieszkaniowa – podobnie jak w przypadku innych ograniczonych praw rzeczowych – będzie legitymowana do wytoczenia, na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu ujawnionym w dziale trzecim a rzeczywistym stanem prawnym.

Brak argumentów, które mogłyby przemawiać za odmiennym rozstrzygnięciem rozważanego zagadnienia w sytuacji, w której dla własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego została urządzona księga wieczysta. Trzeba pamiętać, że wyjątkowa regulacja, umożliwiająca zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako jedyne spośród ograniczonych praw rzeczowych, podyktowana była wyłącznie dążeniem do przydania mu tzw. zdolności hipotecznej. Brak zatem jakichkolwiek racji, które mogłyby przemawiać za odmiennym postrzeganiem kwestii legitymacji spółdzielni mieszkaniowej w zależności od tego, czy obciążenie w postaci własnościowego prawa do lokalu zostało ujawnione w dziale trzecim księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości spółdzielni, czy w oddzielnej księdze wieczystej założonej i prowadzonej dla tego prawa.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że spółdzielnia mieszkaniowa jest legitymowana do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ujawnionym w prowadzonej dla tego prawa księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Prezentując odmienny pogląd Sąd Okręgowy nadmienił, że w sprawie chodzi o uregulowanie stanu prawnego księgi wieczystej w sytuacji, w której założenie księgi nastąpiło bez podstawy do ujawnienia pozwanego jako uprawnionego do ograniczonego prawa rzeczowego, oraz że nie ma wyraźnego przepisu, który wyłączałby stosowanie art. 321 § 1 k.p.c. Poruszona przez Sąd Okręgowy kwestia związania sądu wskazanym przez stronę sposobem usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie jest jednolicie postrzegana w dotychczasowym orzecznictwie (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98, OSNC 2001, nr 11, poz. 165 oraz z dnia 6 listopada 2003 r., II CK 192/02, M. Prawn. 2004, nr 20, s. 949). Problem ten nie wymaga jednak rozważenia w niniejszej sprawie, gdyż żądanie usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez wykreślenie tego prawa, oparte na twierdzeniu, że ze względu na naruszenie art. 46 § 1 pkt 8 Pr. spółdz. nie doszło w istocie do ustanowienia własnościowego prawa do lokalu zmierza do uregulowania stanu prawnego księgi wieczystej. Konsekwencją bowiem wykreślenia wpisów jest w takim wypadku – jak wynika z § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg

wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) – zamknięcie księgi.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, postanawiając o kosztach postępowania kasacyjnego po myśli art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.