



Sygn. akt I CSK 27/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa E. J.

przeciwko A. B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 stycznia 2017 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Okręgowego w R.

z dnia 22 października 2015 r., sygn. akt V Ca .../15,

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

E. J. w pozwie przeciwko A. B. wniosła o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr ...9/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w R., przez wpisanie w dziale II tej księgi, w miejsce pozwanego, prawa własności w udziałach po ½ części na rzecz powódki i K. B.

Pozwany A. B. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 25 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w R. uwzględnił powództwo. Sąd Rejonowy ustalił, że umową darowizny w formie aktu notarialnego z 23 lutego 2005 r. R. P. darowała pozwanemu nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu. Przejście prawa własności zostało ujawnione w księdze wieczystej. Postanowieniem z 29 maja 2009 r., I Ns .../07, Sąd Rejonowy w R. stwierdził, że spadek po R. . nabyli powódka i jej brat K. B. w częściach po ½.

Nieprawomocnym wyrokiem z 19 maja 2011 r., I C 1396/06, Sąd Okręgowy w R. orzekł, że umowa darowizny z 23 lutego 2005 r., zawarta pomiędzy R. P., a A. B. jest nieważna, bowiem darczyńca w chwili jej zawarcia nie była zdolna do świadomego rozporządzenia swoim majątkiem, co ustalone zostało w oparciu o opinię Instytutu - Katedry i Kliniki Psychiatrii Akademii Medycznej we Wrocławiu. Wyrokiem z 10 listopada 2011 r., I ACa .../11, w uwzględnieniu apelacji pozwanego, Sąd Apelacyjny w R. zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 19 maja 2011 r. i powództwo oddalił, przyjmując, że roszczenie powódki powinno być dochodzone na podstawie art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), a nie na podstawie art. 189 k.p.c. Jednocześnie Sąd Apelacyjny, przyjął, że wydana w tamtej sprawie opinia jest pełnowartościowym środkiem dowodowym, albowiem spełnia wszystkie wymagania, o jakich mowa w art. 278 i 282 k.p.c.

Sąd Rejonowy wykorzystał materiał dowodowy zgromadzony w sprawie o ustalenie nieważności umowy, która toczyła się przed Sądem Okręgowym w R. (I C .../06), i w oparciu o przeprowadzony tam dowód z opinii Katedry i Kliniki Psychiatrii Akademii Medycznej we Wrocławiu, przyjął, że w dniu sporządzania umowy darowizny, tj. 23 lutego 2005 r., R. P. nie była zdolna do świadomego i samodzielnego podjęcia decyzji i rozporządzenia swoim majątkiem, albowiem

cierpiała na zaburzenia świeżej pamięci w przebiegu przewlekłej obturacyjnej choroby płuc oraz uogólnionej miażdżycy, prowadzących do niedotlenienia centralnego układu nerwowego.

Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe pozwanego, przyjmując, że oferowane przez niego dowody zmierzają do przewlekłości postępowania.

Sąd Rejonowy uznał, że powódka jako właścicielka nieruchomości jest w świetle art. 626²¹ k.p.c. legitymowana do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro umowa darowizny sporządzona przez R. P. okazała się nieważna, to prawo ujawnione na podstawie tej umowy na rzecz pozwanego podlega wykreśleniu, a w jego miejsce należy wpisać spadkobierców R. P., to jest powódkę i K. B., jako współwłaścicieli nieruchomości po 1/2 części.

W uwzględnieniu apelacji pozwanego, wyrokiem z 22 października 2015 r. Sąd Okręgowy w R. zmienił wyrok Sądu Rejonowego z 25 czerwca 2014 r. w pkt I, II i IV, w ten sposób, że oddalił powództwo oraz stosownie orzekł o kosztach.

Sąd Okręgowy za trafny uznał zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 72 i 195 k.p.c. poprzez uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż po stronie powodowej nie występowały wszystkie osoby, których udział w tej roli był konieczny. Żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w rozumieniu art. 10 u.k.w.h. dotyczy bezpośrednio interesu prawnego zarówno wszystkich osób wpisanych w księgę wieczystą w charakterze właścicieli, jak i tych, których prawo nie zostało jeszcze wpisane. Dlatego postępowanie może toczyć się przeciwko tym osobom tylko łącznie, ich współuczestnictwo jest współuczestnictwem koniecznym (art. 72 § 2 k.p.c.), przy czym z istoty spornego stosunku prawnego wynika, że wyrok ma dotyczyć niepodzielnie wszystkich współuczestników, w związku z czym jest to współuczestnictwo jednolite (art. 73 § 2 k.p.c.). Żądanie powódki dotyczące ujawnienia prawa do nieruchomości nie tylko jej samej, ale i innej osoby, jako współwłaściciela, nie dotyczyło „wspólnego prawa” tych osób, a zatem nie mogło być rozpatrywane na podstawie art. 209 k.c. Sąd Rejonowy nie zawiadomił K. B. o toczącym się procesie w celu umożliwienia mu przystąpienia do sprawy w charakterze powoda, a w razie sprzeciwu - nie

wezwał go do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (art. 195 k.p.c.). Nie jest możliwe częściowe uwzględnienie powództwa przez ujawnienie w księdze wieczystej wyłącznie udziału powódki we własności nieruchomości. Zgodnie z art. 391 § 1 k.p.c. przepisy art. 194 i 195 k.p.c. nie mają zastosowania w postępowaniu apelacyjnym. Naruszenie art. 195 k.p.c. sąd odwoławczy bierze pod rozagę z urzędu, w ramach badania naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa procesowego, bowiem nieusunięcie braku pełnej legitymacji procesowej w przypadku współuczestnictwa koniecznego jest przeszkodą do uwzględnienia powództwa. Wyrok uwzględniający takie powództwo naruszałby prawo materialne, tj. art. 10 u.k.w.h. Ta okoliczność zadecydowała o zmianie zaskarżonego wyroku i oddaleniu powództwa.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 22 października 2015 r. powódka zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 209 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że przepis ten nie znajduje zastosowania w sprawie; - art. 10 u.k.w.h. w związku z art. 72 § 2 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wszystkie osoby, których prawo ma być wpisane w księdze wieczystej powinny wziąć udział w postępowaniu o uzgodnienie jej treści z rzeczywistym stanem prawnym.

Powódka zarzuciła też, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa procesowego, to jest: - art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy w prawomocnie zakończonym postępowaniu w sprawie o ustalenie sąd stwierdził, że powódka powinna dochodzić przysługujących jej roszczeń na podstawie art. 10 u.k.w.h.; - art. 72 § 2, art. 73 i art. 195 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że po stronie powodowej w niniejszej sprawie zachodziło współuczestnictwo konieczne - jednolite.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez oddalenie apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego.

Pozwany wniosł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezzasadnie powódka zarzuca, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 365 § 1 k.p.c. To, że w sprawie o ustalenie nieważności umowy darowizny Sąd Okręgowy uznał, iż powódka nie ma interesu prawnego

w dochodzeniu przeciwko A. B. roszczenia na podstawie art. 189 k.p.c., gdyż przysługuje jej dalej idące żądanie, nie oznacza, że Sąd ten wypowiedział się też o konstrukcji legitymacji w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na inny charakter powództwa, dla którego podstawę tworzy art. 10 u.k.w.h. niż powództwa ustalającego nieważność czynności prawnej oraz z uwagi na konieczność uwzględnienia zasad dokonywania wpisów do księgi wieczystej i związanego z nimi systemu domniemań, przy opisywaniu skutków wyroku wydawanego w takiej sprawie, legitymację w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyznacza się z odwołaniem się do art. 626¹ § 2 k.p.c. Żądanie ustalenia prawa lub stosunku prawnego powód zgłasza natomiast przeciwko osobie, w stosunku do której jest w stanie wykazać swój interes prawny w uzyskaniu orzeczenia o konkretnej treści.

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*), przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby wpisanej do księgi wieczystej, które by prowadziło do usunięcia wpisu jej prawa i zastąpienia go wpisem obrazującym stan prawny nieruchomości aktualny na datę zamknięcia rozprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, nie publ., z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSN-ZD 2012, nr A, poz. 7 i przytoczone tam orzecznictwo). Przed wydaniem wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd musi ustalić, że miały miejsce zdarzenia, które go ukształtowały zgodnie z żądaniem powoda, a wystąpienie tych zdarzeń spowodowało zarazem, że wpisy w księdze wieczystej nie przedstawiają prawidłowego obrazu stanu prawnego nieruchomości. Sąd rozpoznający powództwo zawierające takie żądanie nie ma uprawnień do ukształtowania stanu prawnego nieruchomości inaczej niż na to wskazują wyniki postępowania dowodowego w odniesieniu do zdarzeń o wskazanych wyżej cechach.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej w zakresie wpisów w dziale drugim

z rzeczywistym stanem prawnym, zachodzi współuczestnictwo konieczne pomiędzy osobami wpisanymi w tym dziale księgi wieczystej, jak i osobami, które żądają ujawnienia w nim swoich praw w miejsce osób wpisanych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2014 r., II CSK 254/13, nie publ., z 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27, z 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, nie publ., z 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, nr 1, poz. 12).

Sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym rozpoznawane są w postępowaniu procesowym. Nie sposób przyjąć, że wyrok uwzględniający takie żądanie miałby wywoływać skutki w stosunku do osoby, która nie brała udziału w postępowaniu, niezależnie od tego, czy w jego konsekwencji prawo tej osoby miałoby zostać ujawnione w księdze wieczystej, czy też z niej wykreślone. Wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym musi tworzyć kompletny obraz tego aspektu stanu prawnego nieruchomości, którego dotyczy (stosowny dział księgi wieczystej), aktualny na datę zamknięcia rozprawy.

W świetle twierdzeń, na których powódka oparła żądanie pozwu, a z których wynika, że pozwany wpisany jest do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości na podstawie nieważnej umowy, niezbędne jest ujawnienie w jego miejsce innej osoby lub osób, którym własność przysługuje. W księdze nie może być wpisane tylko prawo powódki do udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$. Skoro powódka twierdzi, że na podstawie dziedziczenia po poprzedniej właścicielce współwłaścicielem nieruchomości jest też K. B., to żądanie ujawnienia skutków tego zdarzenia powinna zgłosić wspólnie z K. B., a gdyby nie chciał on działać z nią wspólnie, to przeciwko K. B., jako pozwanemu. Prawo K. B. ma być bowiem ujawnione w księdze wieczystej obok prawa powódki i nie jest możliwe jego pominięcie.

Działanie powódki nie podlega ocenie na podstawie art. 209 k.c., gdyż nie dotyczy wspólnego udziału powódki i K. B. w prawie własności nieruchomości, lecz udziałów w nim po $\frac{1}{2}$, do których mają rozłączne uprawnienia.

Wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym musi opisywać stan prawny nieruchomości w dacie zamknięcia rozprawy. Uwzględnienie żądania pozwu w postaci zgłoszonej przez powódkę wymaga zbadania, czy K. B. już po nabyciu spadku po R. P., nie

dokonał w stosunku do niego takich czynności, które sprawiają, że nie przysługuje mu już prawo, na które powołuje się powódka, żądając jego ujawnienia w księdze wieczystej.

Nieuczestniczenie w sprawie w charakterze powodów lub pozwanych wszystkich osób, których łączny udział jest w postępowaniu konieczny podlega ocenie na podstawie prawa materialnego i powinno prowadzić do oddalenia powództwa (por. wyroki Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, z 29 listopada 2012 r., II CSK 86/12). Uzupełnienie legitymacji czynnej po stronie powodowej mogło nastąpić na podstawie art. 195 § 2 zdanie drugie k.p.c., a gdyby K. B. nie przystąpił do sprawy w charakterze powoda, powinien być do niej wezwany jako pozwany.

Uzupełnienie legitymacji procesowej mogło być dokonane w postępowaniu przed Sądem Rejonowym. W postępowaniu apelacyjnym nie jest już możliwe, gdyż tak stanowi art. 391 § 1 zdanie drugie k.p.c. Sąd Okręgowy nie mógł też uchylić wyroku Sądu Rejonowego tylko w tym celu, by Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie K. . gdyż rozpoznawał sprawę na skutek apelacji pozwanego, a uchylenie wyroku z tej przyczyny i z takimi zaleceniami stanowiłoby o naruszeniu art. 384 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 lutego 2012 r., IV CZ 173/12, nie publ.).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

jw

kc