



Sygn. akt II CSKP 162/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa L. B.
przeciwko A. H. W. (poprzednio H.), D. S., A. C. i W. C.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 grudnia 2021 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych A. C. i W. C.
od wyroku Sądu Okręgowego w S.
z dnia 13 sierpnia 2019 r., sygn. akt II Ca [...]

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w S. wyrokiem z dnia 22 czerwca 2018 r. - uwzględniając powództwo L. B. przeciwko A. H. , D. S., A. C. i W. C. - uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy D. w S., w ten sposób, że nakazał w

dziale II tej księgi wykreślić jako uprawnioną A. B. i wpisać w jej miejsce powódkę oraz orzekł o kosztach procesu. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Powódka nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy D. w drodze spadkobrania po zmarłym synu B. B. Zamieszkiwanie w tym lokalu było dla powódki traumatycznym przeżyciem z uwagi na tragiczne okoliczności śmierci syna. Koleżanka powódki skontaktowała ją ze swoim znajomym – R. M., który miał pomóc powódce w znalezieniu innego lokalu.

W dniu 25 listopada 2010 r. powódka zawarła z pozwanym D. S. – w formie aktu notarialnego - umowę przedwstępną sprzedaży prawa do wymienionego lokalu, udzielając mu pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu umowy przyrzeczonej. Powódka zdecydowała się nabyć prawo do innego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy D., znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasta S.. Najemcą tego lokalu, który zamierzał wykupić go na własność - według informacji przekazanej powódce przez D. S. - miał być P. D.; w rzeczywistości nie był on jednak najemcą przedmiotowego lokalu i nie nabył do niego prawa własności, w związku z czym prawa tego nie mogła nabyć również powódka. Sąd Rejonowy w S. prawomocnym wyrokiem z dnia 23 maja 2013 r. nakazał powódce, aby opróżniła i wydała Gminie Miasta S. lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy D.

W dniu 26 listopada 2010 r. D. S., posługując się pełnomocnictwem udzielonym mu przez powódkę, sprzedał przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego samemu sobie za kwotę 35 000,00 zł, po czym w dniu 3 grudnia 2010 r. zbył to prawo na rzecz pozwanych małżonków A. i W. C. za 100 000,00 zł, a ci z kolei sprzedali je za cenę 150 000,00 zł pozwanej A. H. na podstawie umowy zawartej w dniu 7 lutego 2011 r. w formie aktu notarialnego; w akcie notarialnym zawarto wnioski o założenie księgi wieczystej dla nabytego prawa, po którego uwzględnieniu w dziale II wpisano nabywczynię jako właściciela.

D. S. i R. M. zostali prawomocnie skazani za przestępstwo z art. 286 § 1 k.k. popełnione na szkodę powódki. W wyroku skazującym zasadzono od nich solidarnie na rzecz powódki kwotę 100 000,00 zł. Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z

dnia 30 lipca 2014 r. ustalił nieważność umowy przedwstępnej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy D., zawartej w dniu 25 listopada 2010 r. oraz pełnomocnictwa udzielonego w tym dniu przez powódkę D. S. do sprzedaży tego prawa; oba te wyroki są prawomocne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w świetle art. 10 u.k.w.h. Wskazał, że osoba, której nie przysługuje określone prawo, nie może przenieść go skutecznie na inną osobę. D. S. nie był należycie umocowany do reprezentowania powódki przy zawieraniu umowy z dnia 26 listopada 2010 r., w związku z czym nie nabył skutecznie prawa będącego przedmiotem tej umowy i nie mógł go przenieść na małżonków A. i W. małżonków C.; w konsekwencji nie mogła go nabyć skutecznie pozwana A. H., na której rzecz prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. Skoro uprawnioną do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozostaje powódka, a nie pozwana A. H., to powództwo jest w pełni usprawiedliwione. Sąd Rejonowy stwierdził przy tym, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest możliwe oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację A. W. (wcześniej H.) oraz małżonków A. C. i W. C. od wyroku Sądu Rejonowego i orzekł o kosztach procesu, aprobuując przyjęte za podstawę tego orzeczenia ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną. Podkreślił, że skarżących nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), gdyż w chwili zawierania przez nich umów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego księga wieczysta nie była jeszcze założona. Stwierdził, że fakt uzyskania przez powódkę w postępowaniu karnym orzeczenia zasądzającego na jej rzecz odszkodowania nie stoi na przeszkodzie wystąpieniu z powództwem przewidzianym w art. 10 u.k.w.h., mającym inny charakter i realizującym inny cel - nie tylko interes majątkowy powódki, ale również interes publiczny. W konsekwencji przyjął, że ujawnienie stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej nie jest wykonywaniem prawa podmiotowego stwarzającym pole do jego nadużycia.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), pozwani A. C. i W. C. wniesli o uchylenie wyroku Sadu Okręgowego i zmianę wyroku Sadu Rejonowego przez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Zarzucili naruszenie art. 5 k.c. i art. 10 ust.1 w związku z art. 24¹ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) przez ich niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Skarżący, konstruując zarzut naruszenia art. 5 k.c., podnieśli, że niezastosowanie tego przepisu przez Sąd drugiej instancji było wynikiem wadliwego uznania, iż powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest szczególnego rodzaju powództwa o ustalenie prawa, którego oddalenie ze względu na zasady współżycia społecznego nie jest możliwe. Sąd Okręgowy istotnie wyraził takie zapatrywanie, nawiązujące do stanowiska Sadu Najwyższego wyrażonego m.in w wyrokach: z dnia 8 października 1965 r., I CR 265/65, (OSNC 1966, nr 7-8, poz. 123), z dnia 3 sierpnia 2006 r., IV CSK 113/06 (nie publ.) i z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 257/15 (nie publ.). Pogląd ten opiera się na założeniu, że w sprawie o ustalenie powód nie dochodzi od strony przeciwnej żadnego świadczenia, a więc wykonywania prawa, co stanowi przesłankę stosowania art. 5 k.c. W jego uzasadnieniu podniesiono jednak argumenty, których nie można pominąć również w przypadku uznania, że powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy - jak wskazali skarżący - zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*), zmierzającego nie tylko do ustalenia prawa lub stosunku prawnego, ale również uzyskania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej w księdze wieczystej; takie stanowisko Sąd Najwyższy prezentował m.in. w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160) oraz w wyrokach: z dnia 9 października 2013 r., V CSK 450/12 (nie publ.) z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10 (OSNC-ZD 2012,

nr 1, oz. 7), z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14 (nie publ.). Zarówno na gruncie pierwszego, jak i drugiego stanowiska oddalenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego mogłoby prowadzić do pozbawienia osoby uprawnionej prawa własności, do czego art. 5 k.c. nie daje podstawy; przepis ten może usprawiedliwiać jedynie ograniczenie wykonywania prawa (w tym prawa własności), jeżeli wykonywanie to nie da się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. Trzeba też mieć na uwadze, że doprowadzenie stanu księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej jest celem nadrzędnym prowadzonego w tym przedmiocie procesu; interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się możliwości oddalenia takiego powództwa na podstawie art. 5 k.c. Argumenty te miał na uwadze Sąd Okręgowy, a skarżący nie odnieśli się do nich w skardze kasacyjnej.

Skarżący podnieśli, że Sąd Okręgowy dostrzegł okoliczności przemawiające za zasadnością oddalenia powództwa ze względu na zasady współżycia społecznego, jednak ostatecznie bezzasadnie - odwołując się do ugruntowanego stanowiska Sądu Najwyższego - uznał rozstrzygnięcie takie za niedopuszczalne; powołali się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2017 r., V CSK 332/16 (nie publ.). Odnosząc się do tych argumentów należy zauważyć, że w powołanym orzeczeniu pogląd o niedopuszczalności oddalenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o konstrukcję nadużycia prawa podmiotowego został w pełni zaaprobowany. Sąd Najwyższy zauważył jedynie na marginesie, że nie dostrzega - przynajmniej w konkretnym stanie faktycznym - podstaw do wyrażenia odmiennego zapatrywania.

Nawet odczytanie tej wypowiedzi - jak chcieli tego skarżący - jako dopuszczającej w wyjątkowych przypadkach możliwość dokonania oceny powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. w kontekście zasad współżycia społecznego nie pozwala uznać podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 5 k.c. za skuteczny. Zauważyć bowiem należy, że Sąd Okręgowy nie wskazał, jakie konkretnie względy słuszności miałyby przemawiać za oddaleniem powództwa na podstawie powołanego przepisu.

Chybiony był również zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 w związku z art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h. Jego słuszności skarżący upatrywali w uwzględnieniu powództwa mimo niewystępowania po stronie pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej jako współuczestnika koniecznego. Powołali się przy tym na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 19 marca 2008 r., V CSK 482/07 (OSNC-ZD nr 2009, nr 2, poz. 36), zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa może wytoczyć powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla tego prawa a rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie skarżących, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa, będąc legitymowana do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., nie czyni tego, a powództwo takie wytacza inna osoba uprawniona, to Spółdzielnia powinna występować w procesie po stronie pozwanej. Pogląd ten nie znajduje jednak uzasadnienia.

Artykuł 10 ust. 1 u.k.w.h. nie określa podmiotów legitymowanych biernie w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Nie ulega jednak wątpliwości, że powództwo to powinno być skierowane przeciwko osobie, która jest wpisana do księgi wieczystej w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a więc osobie, której prawo ujawnione w księdze wieczystej nie przysługuje lub przysługuje, lecz w mniejszym zakresie.

Jeżeli oczekiwany przez powoda sposób uzgodnienia księgi godzi we wpisy kilku osób, to wszystkie one muszą występować po stronie pozwanej a ich udział w sprawie jest konieczny (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04, nie publ.). W przypadku, gdy po stronie pozwanej nie występują wszystkie osoby, których udział w sprawie jest konieczny, sąd powinien wezwać je do udziału w sprawie (art. 195 k.p.c.). Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących, w konkretnym stanie faktycznym sytuacja taka jednak nie wystąpiła. Żądanie powódki zmierzało bowiem do uregulowania stanu prawnego księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w sposób nie dotyczący praw Spółdzielni Mieszkaniowej, gdyż takie nie zostały ujawnione w tej księdze. Pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego w sprawie V CSK 482/07, na który powołali się skarżący, odnosił się do sytuacji,

w której założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nastąpiło bez podstawy prawnej a usunięcie niezgodności przez wykreślenie tego prawa prowadziłoby zamknięcia tej księgi. Nie jest on miarodajny dla oceny układu podmiotowego, w jakim podlega rozpoznaniu powództwo zmierzające do wykreślenia osoby nieuprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i wpisania w to miejsce osoby uprawnionej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw