



Sygn. akt V CSK 464/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Nieruchomości (...) w K.
przeciwko R. M., J. B. i T. B.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 sierpnia 2018 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 11 maja 2017 r., sygn. akt IV Ca (...), IV Cz (...),

- 1) odrzuca skargę kasacyjną w części odnoszącej się do oddalenia zażalenia pozwanych,**
- 2) oddala skargę kasacyjną w pozostałym zakresie,**
- 3) zasądza od powódki na rzecz pozwanych J. B. i T. B. kwotę 2.700,- (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Nieruchomości (...) w K. pozwem skierowanym przeciwko R. M., J. B. i T. B. wniosła o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej Kw nr (...) poprzez nakazanie wykreślenia w dziale II R. M. i wpisania w to miejsce J. B. i T. B. we współwłasności. Jako podstawę wpisu wskazała wyrok Sądu Apelacyjnego (...) z dnia 19 grudnia 2014 r. (sygn. akt I ACa (...)) uwzględniający powództwo Wspólnoty o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2012 r., zawartej pomiędzy J. i T. B., jako zbywcami a R. M. jako nabywcą.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2016 Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo. Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 11 maja 2017 r. oddalił apelację powódki i oddalił zażalenie pozwanych na postanowienie o kosztach postępowania, którym odmówiono zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów w oparciu o zasadę słuszności. Podstawa faktyczna rozstrzygnięć Sądów obu instancji była zbieżna. Ustalono, że J. i T. B. byli współwłaścicielami odrębnego lokalu nr 1, znajdującego się w budynku położonym przy ul. C. w K. oraz związanych z tym udziałów w budynku i nieruchomości gruntowej. Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 30 października 2012 r. w sprawie z powództwa Wspólnoty (sygn. akt I ACa (...)) nakazał przymusową sprzedaż m.in. wymienionego lokalu w trybie licytacji komorniczej. J. i T. B. umową sprzedaży z dnia 6 listopada 2012 r., zbyli lokal na rzecz R. M. Zmiana właściciela została ujawniona w księdze wieczystej. Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie z powództwa Wspólnoty (sygn. akt I ACa (...)) stwierdził nieważność umowy sprzedaży. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 października 2015 r. (V CSK 195/15) odrzucił skargę kasacyjną J. i T. B. od powyższego orzeczenia.

Wspólnota podjęła w oparciu o wyrok z dnia 19 grudnia 2014 r., równolegle czynności polegające na wniesieniu w dniu 30 grudnia 2014 r. pozwu w obecnej sprawie oraz w dniu 29 grudnia 2014 r. wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisów polegających na wykreśleniu R. M. i wpisaniu w jego miejsce J. i T. B. we

współwłasności. Po oddaleniu wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym Wspólnota złożyła w dniu 10 lutego 2015 r. kolejny tej samej treści. Wniosek został oddalony postanowieniem z dnia 23 marca 2015 r. Sądu Rejonowego w K., który przyjął brak uprawnienia Wspólnoty (art. 626² § 5 k.p.c.). Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 18 maja 2016 r. (V CSK [...] /15) uchylił to orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Stwierdził, że dokonanie wpisu właścicieli warunkuje efektywną możliwość realizacji prawa przysługującego Wspólnocie, a jej uprawnienie do przeprowadzenia sprzedaży licytacyjnej nieruchomości odpowiada roszczeniu wierzyciela o przeniesienie własności nieruchomości. Postanowieniem z dnia 14 października 2016 r. (sygn. akt IV Ca (...)) Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie z dnia 23 marca 2015 r. i wpisał w dziale II księgi wieczystej jako współwłaścicieli J. i T. B. w miejsce R. M. Wskazano, że wpis następuje w wykonaniu wniosku z dnia 10 lutego 2015 r., a podstawą jest umowa nabycia nieruchomości przez J. i T. B. z dnia 3 sierpnia 2005 r., postanowienie Sądu Okręgowego w K. z dnia 14 października 2016 r. (sygn. akt IV Ca (...)), wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 19 grudnia 2014 r. (sygn. akt I ACa (...)). Po dokonaniu wpisu wspólnota przeprowadziła postępowanie egzekucyjne z nieruchomości.

Podstawą oddalenia apelacji w obecnej sprawie było stwierdzenie, że w dacie orzekania powódka nie ma interesu prawnego, bowiem został on zaspokojony wpisem dokonany w dziale II księgi wieczystej. Obecnie nie zachodzi niezgodność, której usunięcia dochodziła Wspólnota. Z tych względów Sąd nie znalazł podstaw do kontynuowania postępowania dowodowego lub do zawieszenia postępowania w oczekiwaniu na uzyskanie samodzielnego postanowienia stwierdzającego prawomocność wpisu. Odnosząc się do zarzutu oddalenia wniosku powódki w tym przedmiocie, stwierdził, że wpis nastąpił w wykonaniu orzeczenia sądu odwoławczego, zatem miał charakter adnotacji (§ 104 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym - Dz.U. poz. 312 ze zm.).

Powódka wniosła skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia w całości, opartą na obu podstawach kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.). W

ramach naruszenia przepisów prawa materialnego wskazała: art. 10 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię polegającą na poczytaniu treści księgi wieczystej istniejącej w dniu 22 listopada 2016 r. za zgodną z treścią żądania pozwu, art. 31 ust. 2 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię i nieuwzględnienie legalnego wniosku o wpis prostujący stan wpisów w księdze wieczystej, art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię polegającą na poczytaniu podstawy dokonania wpisu (postanowienia Sądu Okręgowego) za dokonany wpis, art. 12 ust. 1 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię w następstwie nieuwzględnienia pierwszeństwa wniosku Wspólnoty o wpis z 10 lutego 2015 r. zgłoszonego na podstawie orzeczenia Sądu Apelacyjnego w (...) przed wpisem lub adnotacją na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w K. i akceptacji tego stanu prawnego przez Sąd Okręgowy w K., art. 12 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 58 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym poprzez potraktowanie dwóch odrębnych dokumentów stanowiących uprawnione podstawy wpisu jako dokumentów stanowiących łączną podstawę wpisu. Powódka wskazała ponadto na naruszenie następujących przepisów postępowania: art. 626⁸ § 8 k.p.c. przez błędną wykładnię lub zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że zmiana treści księgi wieczystej jest możliwa przed ujawnieniem zmiany w teleinformatycznym systemie ksiąg wieczystych, art. 626⁸ § 6 k.p.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że prawomocność postanowienia Sądu o dokonaniu wpisu w księdze wieczystej jest równoważna z zaistnieniem wpisu, art. 365 § 1 k.p.c. poprzez niedopuszczalne akceptowanie ustaleń Sądu pierwszej instancji i czynieniu ustaleń własnych w zakresie sprecyzowania interesu powoda, podczas gdy kwestia ta została już rozstrzygnięta postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2016 r., § 104 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że prawomocność orzeczenia Sądu Okręgowego o dokonaniu wpisu jest równoważna z dokonaniem samej adnotacji, art. 379 ust. 3 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie przez sąd rozpatrujący powództwo o uzgodnienie kwestii należącej do pozostającej w toku niezakończzonego prawomocnie postępowania wieczystoksięgowego, art. 379 ust. 3 k.p.c. w zw. z art. 23 u.k.w.h. poprzez

wydanie bezpośrednich zarządzeń wykonawczych co do uskutecznienia wpisu w księdze wieczystej przez podmiot nieposiadający umocowania w tym zakresie (tj. sędziego Sądu Okręgowego), art. 177 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie zawieszenia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej po wydaniu postanowienia przez Sąd Najwyższy w sprawie o wpis, wskutek czego Sąd pierwszej instancji wydał przedwczesne orzeczenie.

Skarżąca wniosła o uchylenie wyroków Sądów obu instancji „i orzeczenie o uzgodnieniu treści księgi wieczystej przez ujawnienie, że podstawą wpisu w istniejącej treści zaistniałej w dniu 7 grudnia 2006 r. (oczywista omyłka) jest wniosek strony wnoszącej skargę kasacyjną z dnia 10 lutego 2015 r. - w zgodności z zasadą kolejności wpisów - art. 12 u.k.w.h. a nie postanowienie Sądu Okręgowego IV Ca (...) z dnia 14 października 2016 r. oraz ujawnić pozostałą podstawę wpisu postanowienie Sądu Okręgowego IV Ca (...) na zasadzie adnotacji”, ewentualnie „na wypadek stwierdzenia przez Sąd Najwyższy prawnej niemożności uwzględnienia powyższego wniosku - umorzenie postępowania w sprawie z powodu zbędności orzekania w sprawie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. wobec zlicytowania lokalu nr 1 stanowiącego dotąd własność J. i T. B. i zaspokojenia w ten sposób interesu prawnego powoda, polegającego na zabezpieczeniu roszczenia o przymusową licytacyjną sprzedaż lokalu pozwanych, co nastąpiło pod nadzorem Sądu Rejonowego w K. zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w K. II Co (...) z dnia 26 czerwca 2017 r. prawomocnym 4 lipca 2017 r. o udzieleniu przybicia licytantowi”.

Sąd Najwyższy zważył:

Skarga kasacyjna w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji o oddaleniu zażalenia pozwanych, skierowanego przeciwko postanowieniu o odmowie zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem Rejonowym, podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna. Po pierwsze, nie jest to orzeczenie kończące postępowanie w sprawie w rozumieniu art. 398¹ § 1 k.p.c. Po drugie zaskarżenie orzeczenia korzystnego dla skarżącego jest możliwe jedynie w wypadku wykazania tzw. *gravamen*. Przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia jest pokrzywdzenie rozstrzygnięciem, chyba że interes publiczny

wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r. III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108, której nadano moc zasady prawnej). Zachodzi ono wtedy, gdy orzeczenie jest obiektywnie w sensie prawnym niekorzystne dla skarżącego, gdyż z punktu widzenia skutków związanych z prawomocnością materialną nie uzyskał on ochrony prawnej, którą zamierzał osiągnąć przez procesowo odpowiednie zachowanie w postępowaniu poprzedzającym wydanie orzeczenia. Podstawą powyższego stanowiska jest ocena, że tylko interes prawny polegający na obiektywnej potrzebie uzyskania ochrony prawnej racjonalizuje możliwość korzystania ze środków zaskarżenia i nie narusza ich istoty. Z tych względów skarga w tej części podlega odrzuceniu (art. 398⁶ § 3 k.p.c.).

Chybiona jest skarga także w pozostałej części. Przystępując do jej rozpoznania wskazać należy, że ustawodawca wprowadzając wymóg zastępstwa procesowego stron w postępowaniu kasacyjnym dążył do zapewnienia wysokiego poziomu podejmowanych czynności. Przedstawiona skarga mu nie odpowiada. Wnioski o przeprowadzenie przez Sąd Najwyższy postępowania dowodowego (pkt 3 i 4 wniosków końcowych) są niedopuszczalne. Przytoczone wyżej *in extenso* wnioski skargi są oczywiście nieprawidłowe i nie mogłyby być uwzględnione, bowiem stanowią niedopuszczalne na tym etapie postępowania modyfikację żądania. Żądanie pozwu dotyczyło usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej Kw nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym, a jego treścią było nakazanie wykreślenia w dziale II „Własność” (rubryka 2.3) wpisu R. M. i dokonania w jego miejsce wpisu J. B. i T. B. jako współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu. Tymczasem podstawowy wniosek skargi dotyczy nie zmiany treści wpisu, bowiem ten został już dokonany w postępowaniu wieczystoksięgowym, tylko zmiany podstawy wpisu (dział II rubryka 2.6). Tym samym obejmuje inne żądanie (*aliud*) niż rozpoznane w obecnym procesie. Z kolei ewentualny wniosek skargi dotyczący umorzenia postępowania oznacza, że powódka dochodzi uwzględnienia zmian stanu faktycznego i prawnego zaistniałych po wydaniu wyroku przez Sąd drugiej instancji, związanych z zakończeniem postępowania egzekucyjnego. Tym samym zmierza do wzruszenia

prawomocnego orzeczenia poprzez rozważenie okoliczności o charakterze następczym, co jest niedopuszczalne.

Przypomnieć należy podstawowe zasady postępowania w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Obejmują one związanie sądu żądaniem pozwu (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98, OSNC 2001, nr 11, poz. 165 oraz m.in. nie publikowane wyroki z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08). Sąd Najwyższy dla uzasadnienia tego poglądu odwoływał się do podstawowej procesowej zasady dyspozycyjności i autonomii praw prywatnych, jako obejmujących swobodę dysponowania uprawnieniami o charakterze procesowym. Sąd Najwyższy wielokrotnie wyjaśniał, że żądanie pozwu w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powinno być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, aby niemal mogło być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia (por. nie publikowane wyroki z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 541/11, z dnia 13 września 2012 r., V CSK 400/11, z dnia 27 września 2012 r., III CSK 149/12, z dnia 5 kwietnia 2013 r., III CSK 236/12). Kolejna zasada ograniczenia zarzutów wynika z istoty szczególnego środka zaskarżenia, jakim jest skarga kasacyjna kierowana przeciwko prawomocnemu orzeczeniu, zatem mogą one dotyczyć tylko i wyłącznie naruszeń prawa materialnego lub procesowego związanych z jego wydaniem.

Zagadnienie to pozostaje w związku z zasadą aktualności postępowania (art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Zgodnie z nią, sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, zatem taki który, z przyczyn uzasadnionych normami prawa procesowego lub materialnego, może różnić się od stanu, który istniał w dacie wytoczenia powództwa lub w toku postępowania. Nietrafnie kwestionuje skarżący ocenę Sądu drugiej instancji, że wpisy dokonane na podstawie orzeczenia sądu wieczystoksięgowego, które odpowiadają żądaniu pozwu w obecnej sprawie skutkowały ustaniem interesu

prawnego co oznacza, że powództwo stało się bezprzedmiotowe i nie mogło być uwzględnione. Postępowanie wieczystoksięgowe stanowiące jeden z rodzajów spraw z zakresu prawa rzeczowego, toczy się w trybie nieprocesowym, ale charakteryzuje znaczącymi odrębnościami. Zarówno orzeczenie referendarza (postanowienie sądu) zarządzające wpis jak i sam wpis w księdze, zrównany z orzeczeniem na mocy przepisu szczególnego (art. 626⁸ § 6 k.p.c.), korzystają z cechy prawomocności materialnej (art. 365 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) - por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 96). Oznacza to, że wiążą one również inne sądy, organy państwowe i administracji publicznej, które zobowiązane są przyjąć orzeczenie w postaci gotowej wówczas, gdy wchodzi w skład podstawy faktycznej lub prawnej rozstrzygnięcia w innej sprawie (por. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2012 r., V CSK 400/11, z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 541/11). Wpis jest skuteczny, niezależnie od jego prawomocności. Zgodnie przyjmuje się, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym uwzględnia się stan faktyczny i prawny na datę rozstrzygania o żądaniu pozwu, którym jest data zamknięcia rozprawy odwoławczej (por. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2003 r., II CK 318/02, z dnia 4 października 2006 r., II CSK 108/06, z dnia 9 stycznia 2009 r., I CSK 276/08, z dnia 5 kwietnia 2013 r., III CSK 236/12).

Skarga kasacyjna jest bezpodstawna ponadto w części kwestionującej i stawiającej zarzuty wyrokowi Sądu pierwszej instancji, bowiem zgodnie z art. 398¹ § 1 k.p.c. przysługuje ona tylko od orzeczenia wydanego w postępowaniu apelacyjnym. Chybione są również zarzuty dotyczące naruszenia art. 12 ust. 1, art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h., art. 626⁸ k.p.c., § 104 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, odnoszących się do przepisów postępowania wieczystoksięgowego, które nie były i nie mogły być stosowane w obecnym procesie. Przypomnieć należy, że naruszenie przepisów prawa procesowego tylko wówczas może stanowić skuteczną podstawę kasacyjną, gdy wykazany zostanie jego wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Oznacza to nie tylko, że dane uchybienia

bezpośrednio lub pośrednio miały bądź mogły mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, ale i że były tego rodzaju lub wystąpiły w takim natężeniu, iż ukształtowały lub mogły ukształtować treść zaskarżonego orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05, nie publ.). Naruszone przepisy muszą mieć ponadto charakter istotny. Kwalifikacji takiej, jak trafnie wskazał Sąd odwoławczy nie można przypisać uchybieniom wskazanym w skardze. W szczególności dla treści rozstrzygnięcia nie miało znaczenia równoległe prowadzenie postępowań i brak zawieszenia postępowania wieczysto-księgowego, art. 12 ust. 1 u.k.w.h. nie miał zastosowania, gdyż dotyczy praw rzeczowych ograniczonych. Skarżący niedostatecznie odróżnia wpis jako orzeczenie i czynność wykonawczą, dokonanie wpisu a skutek wsteczny wpisu, datę dokonania wpisu i moc wsteczną wpisu, treść a podstawy wpisu. Nie zachodzi także nieważność postępowania w zakresie powołanej podstawy art. 379 k.p.c. Niezależnie od tego, że w przepisie tym brak ustępu 3 (jest punkt 3) a powołane miejsce publikacji (Dz. U. 1964, Nr 43, poz. 296) jest oczywiście nieaktualne, to jego uzasadnienie jest wewnętrznie sprzeczne („przez błędną wykładnię lub zastosowanie”) i niezrozumiałe („uskutecznienie wpisu w księdze wieczystej przez sędziego Sądu Okręgowego, tj. podmiot nie mający umocowania w tym zakresie”).

Z tych względów skarga kasacyjna w pozostałym zakresie, wobec bezzasadności wywiedzionych podstaw, podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania (art. 98 § 1 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).

jw