

POSTANOWIENIE

28 kwietnia 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Roman Trzaskowski

na posiedzeniu niejawnym 28 kwietnia 2026 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa J.S.

przeciwko Gminie Miasta [...], E. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S., R.

spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i M.S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

oraz z powództwa wzajemnego M.S.

przeciwko J.S., Gminie Miasta [...], E. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w

S. i R. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

na skutek skarg kasacyjnych E. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i R.

spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz M.S.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z 5 grudnia 2023 r., II Ca 1227/19,

1. odmawia przyjęcia skarg kasacyjnych do rozpoznania;

2. obciąża kosztami postępowania kasacyjnego poniesionymi przez powoda J.S. pozwanych E. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., R. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i M.S., pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 5 grudnia 2023 Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelacje pozwanych E. sp. z o.o. w S., R. sp. z o.o. w S. i M.S. wniesione od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z 5 kwietnia 2019 r. o powództwie głównym J.S. przeciwko Gminie Miasto [...], E. sp. z o.o. w S., R. sp. z o.o. w S. i M.S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzgadniającego treść księgi wieczystej nieruchomości opisanej w sentencji z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że wykreślono w dziale II tej księgi wieczystej dotychczasowe prawo własności na rzecz Gminy Miasto [...] oraz użytkowania wieczystego na rzecz R. sp. z o.o. w S. oraz wpisano w dziale II tej księgi w udziałach po ½ J.S. i M.S.

W skardze kasacyjnej pozwanych E. Sp. z o.o. i R. Sp. z o.o., w uzasadnieniu wniosku jej przyjęcie do rozpoznania, skarżące powołały się na występowanie istotnych zagadnień prawnych związanych z interpretacją art. 365 i 366 k.p.c.; istotnego zagadnienia prawnego związanego z relacją art. 201 k.c. i art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art 626² § 5 k.p.c.; potrzebę wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości i wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, mianowicie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (tekst jedn. Dz.U. Nr 120, poz. 1299) i oczywistą zasadność skargi kasacyjnej w kontekście zarzutu naruszenia art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 156 i art 387 k.c.

W skardze kasacyjnej pozwanej M.S., w uzasadnieniu wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, skarżąca powołała się na nieważność postępowania z art. 379 pkt 3 k.p.c., którą wiązała z naruszeniem art. 618 § 1 i 2 k.p.c.; potrzebę wykładni art. 10 u.k.w.h. w sytuacji, w której powód mógł uzyskać ochronę w drodze innego postępowania wieczystoksięgowego; potrzebę wypowiedzi w zakresie dotyczącym sposobu wykładni oświadczeń woli stron w oparciu o art. 65 §1 i § 2 k.c., a dokładnie: „Czy przy wykładni oświadczeń woli stron w ramach umów notarialnych należy przywiązywać dominujące znaczenie do wykładni literalnej (językowej), czy też pierwszeństwo powinno być nadane wykładni funkcjonalnej, uwzględniającej zgodny zamiar stron i cci czynności prawnych?”; „Czy przy ocenie oświadczeń woli stron złożonych w formie aktu notarialnego można pomijać

aspekty pozajęzykowe, takie jak okoliczności zawarcia umowy, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje?”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 398¹ § 1 k.p.c. wynika, że skarga kasacyjna przysługuje co do zasady od prawomocnych orzeczeń sądów drugiej instancji, a więc orzeczeń wieńczących dwuinstancyjne postępowanie sądowe, w którym sądy obu instancji dysponują pełną kognicją w zakresie faktów i dowodów. Jednakże zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania tylko wtedy, gdy w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. W zamyśle ustawodawcy skarga kasacyjna stanowi zatem nadzwyczajny środek zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym, w szczególności przez zapewnienie jednolitej wykładni i stosowania prawa. Wyłączną podstawą oceny pod kątem przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania są wskazane w niej przyczyny kasacyjne wraz z uzasadnieniem (art. 398⁴ § 2 k.p.c.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, skarżący, który jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazał przyczynę określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., powinien odpowiednio sformułować zagadnienie prawne, wskazać przepisy prawa, na których tle zagadnienie się wyłoniło oraz przedstawić argumentację jurystyczną uzasadniającą możliwość rozbieżnych ocen prawnych oraz świadczącą o istotności tego zagadnienia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, Nr 1, poz. 11; z 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, niepubl.; z 9 kwietnia 2015 r., V CSK 547/14, niepubl.). Zagadnienie jest istotne, jeżeli jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla ukierunkowania praktyki sądowej i rozstrzygnięcia sprawy, w której zagadnienie powstało (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 września 2012 r., II CSK 180/12, niepubl. oraz z 2 grudnia 2014 r., II CSK

376/14, niepubl.), wywołuje poważne wątpliwości, a zarazem nie było dotychczas rozstrzygnięte w judykaturze albo dotychczasowe orzecznictwo wymaga zmiany (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, niepubl.).

Powołanie się na przyczynę kasacyjną przewidzianą w art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. wymaga wykazania przez stronę skarżącą, że chodzi o wykładnię przepisów prawa, których treść i znaczenie nie zostały dostatecznie wyjaśnione w dotychczasowym orzecznictwie lub, że istnieje potrzeba zmiany ich dotychczasowej wykładni, podania, w drodze stosownego jurydycznego wyводу, na czym owe wątpliwości polegają, a także że mają one poważny oraz rzeczywisty charakter i ich rozstrzygnięcie wiąże się z rozpatrywaną sprawą i jest istotne z punktu widzenia wyniku postępowania oraz publicznoprawnych funkcji skargi kasacyjnej. Jeżeli podstawą wniosku w tym zakresie jest twierdzenie o występujących w orzecznictwie sądowym rozbieżnościach wynikających z dokonywania przez sądy różnej wykładni przepisu, konieczne jest wskazanie rozbieżnych orzeczeń, dokonanie ich analizy i wykazanie, że rozbieżność wynika z różnej wykładni przepisu (por.m.in. postanowienia z 15 października 2002 r., II CZ 102/02, niepubl.; z 28 marca 2007 r., II CSK 84/07, niepubl.; z 8 lipca 2008 r. I CSK 111/08, niepubl.; z 20 listopada 2015 r., III CSK 269/15, niepubl.; z 20 maja 2016 r., V CSK 692/15, niepubl.; z 3 sierpnia 2017 r., IV CSK 85/17, niepubl.; z 7 grudnia 2017 r., I CSK 499/17, niepubl.; z 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 571/17, niepubl.).

Skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c., jeżeli zachodzi niewątpliwa, widoczna na pierwszy rzut oka, tj. bez konieczności głębszej analizy, sprzeczność orzeczenia z przepisami prawa nie podlegającymi różnej wykładni (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, niepubl.) i w wyniku takiego naruszenia prawa zapadło w drugiej instancji orzeczenie oczywiście wadliwe. O przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania nie decyduje samo oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego przez sąd, który wydał zaskarżone orzeczenie, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z 15 października 2015 r., III CSK 198/15, niepubl.; z 13 kwietnia 2016 r., V CSK

622/15, niepubl.; z 2 czerwca 2016 r., III CSK 113/16, niepubl.; z 27 października 2016 r., III CSK 217/16, niepubl.; z 29 września 2017 r., V CSK 162/17, niepubl.; z 7 marca 2018 r., I CSK 664/17, niepubl.; z 18 kwietnia 2018 r., II CSK 726/17, niepubl.; z 5 października 2018 r., V CSK 168/18, niepubl.).

W odniesieniu do wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania pozwanych E. Sp. z o.o. i R. Sp. z o.o. Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący nie przedstawili wątpliwości prawnych, które stanowić mogą istotne zagadnienia prawne na gruncie art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., wyrażone zaś we wniosku wątpliwości stanowią jedynie pozór zagadnień prawnych, a mająca je wspierać argumentacja sprowadza się wyłącznie do poddania weryfikacji stanowiska Sądu drugiej instancji i prawidłowości rozstrzygnięcia w tej konkretnej sprawie.

Nie została wykazana przyczyna kasacyjna w postaci istotnego zagadnienia prawnego, które zdaniem skarżących związane jest z interpretacją art. 365 i 366 k.p.c. w zakresie, w jakim odnoszą się te przepisy do związania sądu prawomocnym orzeczeniem innego sądu powszechnego, które nie zostało nigdy zmienione ani wzruszone, a które rozstrzygało kwestię podziału majątku wspólnego małżonków, wskazując, że jego składnik stanowi prawo użytkowania wieczystego określonej nieruchomości zamiast prawo własności, przy jednoczesnym dokładnym sprecyzowaniu zarówno adresu nieruchomości, rodzaju zabudowy i numeru księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, a więc - jak podali skarżący - zmierzające do odpowiedzi na pytanie, czy w takim przypadku prawomocne orzeczenie innego sądu obejmuje składnik nieistniejący czy też należy orzeczenie takie traktować jako obejmujące konkretną nieruchomość, niezależnie od wskazania tytułu prawnego z nią związanego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wyjaśniano kwestie dotyczące mocy wiążącej orzeczeń sądowych. Wyjaśniono też, że przedmiotowe granice mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia należy oceniać według reguł przyjętych w art. 366 k.p.c., tj. w odniesieniu do przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej i objęte jest nią tylko to, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia. Postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie z 2 kwietnia 2006 r. wydane w postępowaniu III Ns 844/06 o podział

majątku wspólnego małżonków M.S. oraz J.S. odnosiło się do konkretnego, a nie jakiegokolwiek czy też każdego prawa, które hipotetycznie może być związane ze sporną nieruchomością. W postępowaniu tym bowiem Sąd ustalił, że w skład majątku wspólnego byłych małżonków wchodziło prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości oraz prawo własności znajdujących się na niej budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, i prawa te przyznał M.S. Nie stanowi zagadnienia prawnego w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. odpowiedź na pytanie, czy moc wiążąca tego postanowienia obejmuje nie zawarte w tym postanowieniu rozstrzygnięcie o tym, że w skład majątku wspólnego wchodzi jakiegokolwiek prawo związane ze sporną nieruchomością i podziału takiego prawa, ani nie zawarte w nim ustalenie, że w skład majątku wspólnego wchodzi prawo własności spornej nieruchomości i przyznaniu takiego właśnie składnika majątku powodowi lub pozwanej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 13 listopada 2020 r., IV CSK 514/19, niepubl.).

Istotnym zagadnieniem prawnym nie jest również wątpliwość skarżących wyrażona w pytaniu, czy prawomocne orzeczenie sądu dzielącego majątek wspólny małżonków mogło skutecznie objąć swoim rozstrzygnięciem składnik majątku spółki cywilnej tych małżonków. Pytanie to nie wyraża żadnej wątpliwości dotyczącej mocy wiążącej prawomocnego postanowienia działowego w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ogólności ani wszczętym przez powoda w niniejszej sprawie. Skarżący pomijają przy tym zupełnie, że problem stanowiący ocenę Sądu Okręgowego obejmował w niniejszej sprawie sytuację, w której ostateczną decyzją Prezydenta Miasta [...] z 26 maja 2003 r. prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości przysługujące M.S. oraz J.S. zostało przekształcone w prawo własności, zaś prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie z 28 kwietnia 2006 r. w sprawie III Ns 844/06 w ramach postępowania o podział majątku wspólnego małżonków M.S. oraz J.S. przyznano prawo wieczystego użytkowania spornej nieruchomości M.S., która następnie przysługujące jej prawo przeniosła w ramach pokrycia udziałów na rzecz E. sp. z o.o., a ta z kolei przeniosła je na rzecz R. sp. z o.o. Należy ponadto dostrzec, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego zwracano uwagę na konieczność odróżnienia ustroju

wspólności majątkowej małżonków od stosunku prawnego spółki cywilnej, który podlega wyłącznie przepisom kodeksu cywilnego regulującym spółkę cywilną, jak również przyjęto, że majątek spółki cywilnej z wyłącznym udziałem małżonków pozostaje poza ustrojowym stosunkiem majątkowym, co oznacza, że w toku postępowania o podział majątku wspólnego małżonków nie podlegają rozliczeniu przedmioty majątkowe, które w chwili ustania wspólności wchodziły w skład spółki cywilnej z wyłącznym udziałem małżonków (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 listopada 2018 r., I CSK 639/17, OSNC-ZD 2019, nr 3, poz. 48).

Nie występuje w sprawie istotne zagadnienie prawne, które według skarżących związane jest z relacją art. 201 k.c. i art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art 626² § 5 k.p.c. W tej części wniosku skarżący argumentują, że powód, przypisujący sobie uprawnienia współwłaściciela nieruchomości, winien wypełnić wymagania przewidziane w art. 201 k.c., w pierwszej kolejności uzyskać zgodę większości pozostałych domniemanych współwłaścicieli na wystąpienie z żądaniem do sądu, a w jej braku uzyskać zgodę sądu na podjęcie tej czynności, zwłaszcza że takiej aktywności powoda nie sposób traktować jako czynności zachowawczej w rozumieniu art 209 k.c. co do zasady lub w wyniku wyraźnego sprzeciwu drugiego współwłaściciela.

Argumentacja wniosku zupełnie pomija, że zgodnie uchwałą Sądu Najwyższego z 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17 (OSNC z 2018 r. Nr 4, poz. 39), jeżeli w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie występują po stronie powodowej wszystkie osoby uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 z późn. zm. i art. 626² § 5 k.p.c.), a po stronie pozwanej wszystkie inne osoby, których prawa mogą być wpisem dotknięte lub podlegają wpisaniu, sąd wzywa je do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych, stosując art. 195 § 1 i 2 k.p.c. Sąd Najwyższy wyjaśnił w tej uchwale również, że współuczestnictwo w sprawie z powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. ma charakter specjalny, nienazwany, jego źródłem jest szczególny przepis prawa materialnego, a treścią konieczność łącznego udziału w postępowaniu wszystkich osób mających określony interes prawny, w celu umożliwienia nie tylko realizacji tego interesu, ale także

publicznoprawnej funkcji ksiąg wieczystych i dokonywanych w nich wpisów. Współuczestnictwo to wyłącza - jako przepis szczególny - ogólne postanowienia art. 209 k.c., w wyniku czego nie zachodzi potrzeba rozważania, czy w konkretnym wypadku zakres uprawnień ochronnych współwłaściciela legitymuje go do samodzielnego wystąpienia z powództwem z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., gdyż nawet wykazanie takiej legitymacji nie wyłącza koniecznego udziału w sprawie współwłaścicieli. Skarżący nie przedstawiali jakiegokolwiek argumentacji podważającej powyższe stanowisko.

Nie przedstawili również żadnych rozważań na poparcie stanowiska, że mimo szczególnego charakteru tego współuczestnictwa, który - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy - wynika bezpośrednio z istoty ksiąg wieczystych oraz z charakteru, funkcji i znaczenia dokonywanych w nich wpisów, mieści się w hipotezie art. 195 k.p.c. i oznacza obligatoryjność współuczestnictwa i w wypadku, gdy osoba legitymowana do wniesienia powództwa tego nie czyni, a czyni to inna osoba do tego uprawniona, to miejsce tej osoby jest po stronie pozwanej, powództwo to winno być jednak rozpatrywane przez sąd na gruncie czynności zwykłego zarządu stosownie do art. 201 k.c.

Skarżący nie wykazali również potrzeby wykładni art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (tekst jedn. Dz.U. Nr 120, poz. 1299) ani nie przedstawili argumentacji wykazującej, że na tle powyższego przepisu doszło do rozbieżności w orzecznictwie. Jak sami zauważają we wniosku, Sąd Najwyższy wypowiadał się w tym przedmiocie i wskazał, że ostateczna decyzja o przekształceniu sprawia, iż dotychczasowy użytkownik wieczysty w tej samej chwili przestaje być użytkownikiem wieczystym nieruchomości i staje się jej właścicielem, co oznacza, że na skutek decyzji o przekształceniu prawo użytkowania wieczystego wygasa, a dotychczasowy użytkownik wieczysty powinien być traktowany tak, jak nabywca prawa własności nieruchomości (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 19 sierpnia 2009 r., III CZP 53/09, OSNC 2010, nr 2, poz. 28 i uchwała Składu 7 Sędziów Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74). Wydane w tych sprawach decyzje ostateczne miały charakter prawotwórczy, a wpis prawa

własności do księgi wieczystej miał charakter deklaratoryjny (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z 30 września 2002 r., II SA/Ka 2651/00, ONSA 2004, nr 1, poz. 18). Powołanie przez skarżących jednego orzeczenia sądu powszechnego poprzedzającego powyższe wypowiedzi nie jest wystarczające do wykazania przyczyn kasacyjnych określonych w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.

Skarżący nie wykazali również oczywistej zasadności skargi kasacyjnej w kontekście naruszenia art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 156 i art 387 k.c.

Zgodnie z jednolitym stanowiskiem Sądu Najwyższego, wymaganie określone w art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c. nie jest tożsame z określonym w art. 398⁴ § 2 k.p.c., co oznacza, że skarżący powinien odrębnie przytoczyć podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie i odrębnie uzasadnić wnioski o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, nawet jeżeli argumentacja prawna może się w pewnym zakresie pokrywać (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 22 marca 2001 r., V CZ 131/00, OSNC 2001, Nr 10, poz. 156; z 5 czerwca 2001 r. IV CZ 45/01, OSNC 2001, Nr 10, poz. 157; z 10 stycznia 2003 r. VCZ 189/02, niepubl.; z 13 lipca 2007 r. III CSK 180/07, niepubl.; z 5 kwietnia 2017 r., II CSK 688/16, niepubl.; z 11 kwietnia 2018 r., V CSK 547/17, niepubl.; z 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 567/17, niepubl.). Uzasadnienie oczywistej zasadności skargi nie może więc poprzestawać na prostym odwołaniu do naruszeń prawa wskazanych w podstawach kasacyjnych. Uzasadnienia przyczyn kasacyjnych, kwalifikujących przyjęcie skargi do rozpoznania, Sąd Najwyższy nie może doszukiwać się w uzasadnieniu podstaw, niezależnie od tego, że chodzi w tym wypadku o zupełnie odmienne metody argumentowania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2020 r., II CSK 432/19, niepubl., z 15 grudnia 2006 r., III CZ 93/06; nie publ. i z 18 kwietnia 2012 r., I CSK 520/11, niepubl.).

Uzasadnienia powołanej przez skarżących oczywistej zasadności skargi kasacyjnej nie może w konsekwencji stanowić odwołanie się do uzasadnienia podstaw skargi kasacyjnej, które nie podlegają badaniu na etapie przedsądu.

Przyczyny kasacyjne nie zostały również wykazane w skardze kasacyjnej M.S.:

Nie zachodzi nieważność postępowania z art. 379 pkt 3 k.p.c., którą skarżąca wiązała z naruszeniem art. 618 § 1 i 2 k.p.c. przez rozpoznanie sprawy w warunkach równolegle toczącego się postępowania w przedmiocie podziału majątku wspólników spółki cywilnej powoda i pozwanej, obejmującego swoim zakresem również sporną nieruchomość. Zdaniem skarżącej spór w niniejszej sprawie w rzeczywistości nie obejmował wskazanych przez powoda pozwanych w osobach Gminy Miasto [...], spółki z o.o. E. - ujawnionych na dzień wniesienia pozwu w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości i użytkownik wieczysty, a koncentrował się ściśle na tym, czy jedyną właścicielką była pozwana M.S., czy jednak nadal współwłaścicielami byli w udziałach po ½ części J. i M.S.

W judykaturze Sądu Najwyższego zgodnie przyjęty jest pogląd, że żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może być sporem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c., a tym samym może być rozstrzygane w postępowaniu o zniesienie współwłasności, jeśli toczy się między współwłaścicielami, a nie między nimi a osobami trzecimi (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 20 maja 2011 r., III CZP 24/11, OSNC 2012/1/6; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 marca 2014 r., V CSK 686/13, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z 15 września 2011 r., II CSK 560/10, niepubl.). Ostateczny wynik niniejszego postępowania i oceny prawne w nim wyrażone nie oznacza, że spór nie obejmował innych od wspólników spółki osób, w tym ujawnionych w księdze wieczystej nieruchomości.

Skarżąca nie wykazała również, że zachodzi potrzeba wykładni art. 10 u.k.w.h., którą uzasadniała potrzebą wypowiedzi Sądu Najwyższego dotyczącej dopuszczalności powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej w sytuacji, gdy jak wskazała, powód dysponując stosownym dokumentem stanowiącym podstawę wpisu, miał możliwość złożenia wniosku o wpis.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że ocena dopuszczalności i możliwości doprowadzenia - przez wpis lub wykreślenie wpisu - ujawnionego w księdze stanu nieruchomości do jej rzeczywistego stanu prawnego, w ramach nieprocesowego postępowania wieczystoksięgowego, ewentualnie w ramach procesu o uzgodnienie z art. 10 u.k.w.h., jest uzależniona od okoliczności

sprawy, zwłaszcza od tego, na jakich podstawach wnioskodawca opiera twierdzenie o konieczności tego dopasowania w sytuacji istnienia niezgodności, w oparciu o jakie podstawy wnosi w tym celu o wpis (wykreślenie wpisu) oraz czy ten postulowany przez wnioskodawcę sposób mieści się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 lipca 2025 r., II CSKP 86/25, niepubl.). O oddaleniu powództwa o usunięcie niezgodności między treścią wpisów w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na brak interesu prawnego w jego wytoczeniu nie może zadecydować odesłanie powoda na drogę postępowania wieczystoksięgowego o wpis prawa, gdy wynik tego postępowania nie jest pewny (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 25 kwietnia 2014 r., II CSK 411/13, niepubl.). Ponadto powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest właściwym środkiem prawnym do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, gdy ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości nie jest możliwe na podstawie orzeczenia sądu lub innego odpowiedniego dokumentu, a sytuacja taka ma miejsce, gdy ustalenie stanu prawnego nieruchomości wymaga uwzględnienia innych dodatkowych okoliczności ponad te, które były przedmiotem oceny wyrażonej w orzeczeniu sądu lub innym dokumencie, np. związanych z koniecznością oceny możliwości zastosowania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2012 r., II CSK 504/11, niepubl.).

Przedstawiona przez skarżącą argumentacja nie przekonuje w konsekwencji, że treść i znaczenie art. 10 u.k.w.h. nie zostały dostatecznie wyjaśnione w dotychczasowym orzecznictwie i na tle niniejszej sprawy zachodzi przyczyna kasacyjna z art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.

Nie występuje również przyczyna kasacyjna określona w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. w postaci istotnych zagadnień prawnych, które skarżąca ujęła w pytaniach: „Czy przy wykładni oświadczeń woli stron w ramach umów notarialnych należy przywiązywać dominujące znaczenie do wykładni literalnej (językowej), czy też pierwszeństwo powinno być nadane wykładni funkcjonalnej, uwzględniającej zgodny zamiar stron i cel czynności prawnych?”; „Czy przy ocenie oświadczeń woli stron złożonych w formie aktu notarialnego można pomijać aspekty pozajęzykowe,

takie jak okoliczności zawarcia umowy, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje?”.

Zagadnienie dotyczące zasad dokonywania wykładni oświadczeń woli na gruncie regulacji zawartej w art. 65 k.c. jest przedmiotem licznych wypowiedzi Sądu Najwyższego, w których sformułowano dyrektywy tej wykładni. Nie istnieje zaś potrzeba wykładni przepisów prawa ani nie występuje istotne zagadnienie prawne, jeżeli Sąd Najwyższy na ten temat wyraził już swój pogląd we wcześniejszym orzecznictwie, a nie zachodzą okoliczności uzasadniające zmianę tego poglądu. Kwestia prawidłowości aplikacji dyrektyw wykładni oświadczeń woli w okolicznościach konkretnej sprawy nie stanowi istotnego zagadnienia prawnego, wyrażone zaś przez skarżącą wątpliwości sprowadzają się w istocie do kwestionowania zastosowania art. 65 k.c. w konkretnej sprawie.

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[a.ł.]

Roman Trzaskowski

(K.L.)

