

UCHWAŁA

25 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Pawłyszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Leszek Bielecki

SSN Romuald Dalewski

na posiedzeniu niejawnym 25 kwietnia 2023 r. w Warszawie,

w sprawie z powództwa A.S.

przeciwko E.K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

na skutek przedstawienia przez Sąd Okręgowy w Zielonej Górze

postanowieniem z 10 czerwca 2022 r., VI Ca 384/21,

zagadnienia prawnego:

"Czy w sprawie o uzgodnienie treści działu II księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z rzeczywistym stanem prawnym zachodzi po stronie biernej współuczestnictwo konieczne uprawnionego, ujawnionego w dziale II tej księgi i spółdzielni mieszkaniowej (art. 72 § 2 k.p.c.)"?

podjął uchwałę:

„W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej legitymowany biernie jest tylko podmiot, którego prawo ma zostać dotknięte zmianą treści księgi wieczystej żadaną pozwem. Prawo własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego gruntu, przysługujące spółdzielni mieszkaniowej i obciążone spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, nie uzasadnia legitymacji biernej spółdzielni mieszkaniowej w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej tylko w zakresie osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.”

UZASADNIENIE

Przedmiotem postępowania apelacyjnego, w którym Sąd Okręgowy przedstawił zagadnienie prawne, było usunięcie niezgodności stanu prawnego lokalu mieszkalnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sprawa toczy się z powództwa osoby roszczącej sobie udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu przeciwko osobie wpisanej jako jedyny uprawniony z tego prawa. Według Sądu pytającego art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.) nie rozstrzyga jednoznacznie o legitymacji biernej w sprawie o usunięcie niezgodności i możliwe są dwie wykładnie:

1) po stronie pozwanej powinny brać udział jedynie osoby odnoszące korzyść prawną z błędnego wpisu, nieuzasadnionego rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości,

2) w sprawie dotyczącej księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po stronie pozwanej powinny brać udział wszystkie strony stosunku materialnoprawnego podważanego przez powoda, tj. także spółdzielnia mieszkaniowa będąca właścicielem nieruchomości obciążonej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Podjęta uchwała jest konsekwencją zasady, że legitymację czynną i bierną w procesie reguluje prawo materialne. Skoro obrót spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym uzyskanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, następuje bez udziału spółdzielni (art. 3 ust. 3² pkt 3 oraz art. 17¹ i 17² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), to spółdzielnia nie jest stroną stosunku prawnego, z którego może wynikać spór o przysługiwanie tego prawa. Legitymację czynną do żądania usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym posiadają osoby, które mogłyby złożyć wniosek o wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym, gdyby dysponowały dokumentem mogącym być podstawą wpisu (uchwała składu siedmiu sędziów SN z 15 marca 2006 r., III CZP 106/05). Art. 626² § 5 k.p.c. wśród osób uprawnionych

do złożenia wniosku o wpis wymienia właściciela, lecz nie oznacza to możliwości złożenia przez niego każdego wniosku. Spółdzielnia mieszkaniowa jest uprawniona do złożenia wniosku o wpis już istniejącego, obciążającego jej nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niewpisanego do księgi, lecz nie jest uprawniona do złożenia wniosku o wpis nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w miejsce zbywcy. W procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej w zakresie podmiotu, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia nie ma legitymacji ani czynnej, ani biernej.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym prawo własności lub użytkowania wieczystego przysługujące spółdzielni mieszkaniowej, a tym samym istnieje stosunek prawny łączący spółdzielnię z uprawnionym lub współuprawnionymi ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże treść tego stosunku, tak samo jak w przypadku pozostałych ograniczonych praw rzeczowych, jest niezależna od osoby uprawnionego z ograniczonego prawa rzeczowego.

Sąd pytający jako argument za przysługiwaniem spółdzielni mieszkaniowej legitymacji biernej powołał tezę z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z 19 marca 2008 r., V CSK 482/07, iż spółdzielnia ma legitymację czynną do żądania usunięcia z księgi wieczystej wpisu uprawnionego ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże w sprawie V CSK 482/07 spółdzielnia nie żądała zastąpienia wpisanego uprawnionego innym uprawnionym, lecz żądała wykreślenia uprawnionego ze względu na nieważność ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Obok wykreślenia osoby uprawnionego spółdzielnia żądała wykreślenia wszystkich wpisów, w tym o dokumentach będących podstawą powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Sąd Najwyższy uznał takie powództwo - o wykreślenie uprawnionego bez żądania wpisania na jego miejsce innego uprawnionego – za dopuszczalne ze względu na brak odrębnego powództwa o usunięcie niezgodności polegającej na nieistnieniu prawa, dla którego założono księgę wieczystą. Powództwem w sprawie V CSK 482/07 powodowa spółdzielnia podważała istnienie stosunku prawnego, którego była stroną w świetle istniejącego wpisu. Proces nie dotyczył treści lub istnienia

stosunku prawnego łączącego konkurencyjnych uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak w sprawie prowadzonej przez Sąd pytający. Właściciel nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym nie ma legitymacji czynnej do żądania usunięcia niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, a tym samym nie ma legitymacji biernej w sporze osób roszcujących sobie przysługiwanie ograniczonego prawa rzeczowego.

Sąd pytający przytoczył także uchwałę SN z 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, że jeśli nie występują po stronie powodowej wszystkie osoby uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej i hipotecę, 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. Dopuszczenie do wezwania do udziału w sprawie w charakterze pozwanych osób uprawnionych jednocześnie do przystąpienia do procesu w charakterze powodów nie było przeoczeniem. W uzasadnieniu SN wyjaśnił, że *„ulokowanie tych osób po jednej lub drugiej stronie procesu jest w zasadzie obojętne, oczywiście z tym wyjątkiem, że powodem może być wyłącznie osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu”*.

Powyższa teza pomija fundamentalny związek między stosunkiem cywilnym procesowym a stosunkiem materialnoprawnym. O kształcie stosunku procesowego decyduje powód poprzez decyzję, kogo pozwać albo czy wykonać wezwanie sądu z art. 195 § 1 k.p.c do oznaczenia osób, których łączny udział w sprawie jest konieczny. Bez takiego oznaczenia, nawet jeżeli sąd zna dane tych osób, sąd nie może zawiadomić tych osób w celu umożliwienia im przystąpienia w charakterze powodów lub wezwać ich do udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Jedynym wyjątkiem od zasady określania stosunku procesowego przez powoda jest możliwość wezwania do udziału w sprawie w charakterze pozwanego na wniosek pozwanego już uczestniczącego w procesie (art. 194 § 1 k.p.c.), aczkolwiek i w tym przypadku powód powinien mieć prawo cofnięcia pozwu wobec wezwanego wbrew jego woli. Warunkiem uwzględnienia powództwa jest istnienie stosunku materialnoprawnego uzasadniającego żądanie pozwu. Jeżeli strony

stosunku procesowego nie pokrywają się ze stronami stosunku materialnoprawnego, zachodzi brak legitymacji czynnej lub biernej i powództwo podlega oddaleniu. Treść stosunku materialnoprawnego wyznacza przeciwników procesowych. Treść ta nie zawsze wyznacza, kto ma legitymację czynną, a kto bierną, gdyż to może zależeć od tego, kto zainicjuje proces, lecz gdy strona powodowa już jest znana, określona jest także możliwa rola procesowa pozostałych stron stosunku prawa materialnego. Oczywiście rola pozwanego wyznaczona przez prawo materialne nie stanowi przeszkody do przyznania przez pozwanego w procesie, że prawo materialne uzasadnia żądanie powoda.

W sprawie, w której SN wydał uchwałę z 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, jeden ze współwłaścicieli dochodził wykreślenia osób wpisanych jako współwłaściciele oraz wpisania w ich miejsce siebie i pozostałych współwłaścicieli. Jak wynika z uzasadnienia, Sąd Najwyższy chciał ominąć spór o wykładnię art. 209 k.c.: czy w sytuacji, gdy niewpisane do księgi prawo własności przysługuje kilku osobom, legitymowany do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. jest każdy ze współwłaścicieli, czy też legitymacja czynna przysługuje tylko wszystkim współwłaścicielom działającym łącznie. Jednakże bez rozerwania związku stosunków procesowych ze stosunkami materialnoprawnymi nie jest możliwe ominięcie kwestii legitymacji czynnej współwłaścicieli. Należy przyjąć albo legitymację każdego ze współwłaścicieli (art. 209 k.c.) lub przynajmniej ich większości (art. 201 k.c.), co może doprowadzić do wpisania do księgi osób nieuczestniczących w procesie, albo przyjąć tylko legitymację łączną wszystkich współwłaścicieli, co w braku zainteresowania jednego ze współwłaścicieli przystąpieniem do procesu w charakterze powoda zmusi współwłaścicieli zainteresowanych wpisem i posiadających co najmniej połowę udziałów do wystąpienia o zgodę sądu na wytoczenie powództwa o uzgodnienie (art. 199 k.c.). Natomiast w braku zainteresowania większości niewpisanych współwłaścicieli zainteresowanemu wpisem współwłaścicielowi pozostanie zniesienie współwłasności, do czego uprzedni wpis współwłaścicieli do księgi wieczystej nie jest konieczny.

Przed wszystkim w uchwale III CZP 31/17 SN zajmował się kwestią, czy wszyscy współwłaściciele muszą uczestniczyć w procesie o uzgodnienie treści

księgi wieczystej w zakresie własności, i uchwała nie dotyczy współuczestnictwa spółdzielni mieszkaniowej w procesie o uzgodnienie w zakresie osób uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Najwyższy rozstrzyga na podstawie art. 390 k.p.c. zagadnienie przedstawione przez sąd rozpoznający apelację, jeżeli w sprawie występuje zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości. Orzeczenia przytoczone przez Sąd pytający nie są argumentem za uznaniem istnienia w orzecznictwie rozbieżności co do legitymacji biernej spółdzielni mieszkaniowej w procesie o uzgodnienie, komu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu. Uchwała SN z 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, gdyby była zasadna, co najwyżej rozwiązałaby problem, po której stronie procesu ma występować spółdzielnia w razie uznanie jej za legitymowaną. Sąd Najwyższy dostrzega, że w dyskursie prawniczym często występują same tezy orzeczeń SN, bez uwzględnienia stanu faktycznego, na kanwie którego zostały wydane. W literaturze zwrócono uwagę, że same tezy orzeczeń SN dotyczących kręgu uczestników koniecznych w procesie uzgodnieniowym są zbyt ogólnikowe, a przez to nieprecyzyjne (J. Kuropatwiński, Komentarz do art. 10, w: Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, red. M. Fras, M. Habdas, 2021, pkt 42). Dlatego Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie przedstawione przez Sąd drugiej instancji.

[as]

[ał]