

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej, na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego z 9 marca 2016 r.

- 1. Czy dopuszczalne jest uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie prawa własności na rzecz współwłaścicieli nieruchomości, którzy pomimo zawiadomienia w trybie art. 195 § 2 k.p.c. nie przystąpili do sprawy w charakterze powodów?**
- 2. jeżeli wspólne występowanie po stronie powodowej współwłaścicieli o jakich mowa w punkcie 1 zagadnienia nie jest wymagane, to czy konieczny wówczas jest ich udział w sprawie w charakterze pozwanych?**

UZASADNIENIE

Powódka E. S. w pozwie skierowanym przeciwko aktualnie intabulowanemu M. P. domaga się uzgodnienia treści księgi wieczystej [...] prowadzonej w Sądzie Rejonowym w W., poprzez dokonanie wpisu w dziale II w miejsce pozwanego prawidłowych współwłaścicieli: E. S. w 1/2 części, D. P. w 1/4 części i E. S. w 1/4 części. W uzasadnieniu pozwu wywodzi, że pozwany M. P. uzyskał wpis prawa własności w wyniku darowizny nieruchomości dokonanej przez D. P. Według powódki D. P. uzyskał uprzednio wpis prawa własności na podstawie aktu własności ziemi, który został uchylony. Nieruchomość stanowiła pierwotnie własność M. P. w związku z czym, rzeczywistymi właścicielami są obecnie osoby, na rzecz których powódka domaga się wpisania prawa własności. Tytuł własności uprawnionych powódka wywodzi ze spadkobrania po M. P. i jej spadkobiercy A. P.

W toku postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Rejonowy zawiadomił o toczącym się procesie D. P. i E. S. (postanowienie k. 24). D. P. zawiadomiony prawidłowo (dowód doręczenia k. 56) nie zajął stanowiska, z kolei E. S. oświadczyła, że nie jest zainteresowana udziałem w sprawie (protokół rozprawy k. 32).

Wyrokiem z 9 marca 2016 roku Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo. W uzasadnieniu powołał się na pogląd orzecznictwa stwierdzający, że w sprawie prowadzonej na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 – dalej jako k.w. i h.) zachodzi po stronie powodowej współuczestnictwo konieczne powoda i innych osób, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały dotychczas ujawnione (art. 72§2 k.p.c.). Czynność jednego ze współwłaścicieli nie jest bowiem czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c., a brak przystąpienia pozostałych nieujawnionych współwłaścicieli do udziału w sprawie w charakterze powodów stanowi o braku pełnej legitymacji procesowej i prowadzi do oddalenia powództwa.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniosła powódka zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 209 k.c. i art. 72§2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej przez jednego ze współwłaścicieli nie ma charakteru czynności zachowawczej oraz przyjęcie, że w sprawie takiej zachodzi współuczestnictwo konieczne po stronie powodowej. W uzasadnieniu zarzutów powódka odwołuje się do nurtu orzecznictwa i poglądów doktryny wskazujących, że każdy ze współwłaścicieli nieruchomości na samodzielną legitymację do wytoczenia powództwa zarówno na swoją rzecz jak i na rzecz innych współwłaścicieli, których udział w postępowaniu nie jest konieczny.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominujący jest pogląd, zgodnie z którym w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej zachodzi współuczestnictwo konieczne określone w art. 72§2 k.p.c. pomiędzy osobami wpisanymi w dziale drugim księgi wieczystej, jak i osobami, które żądają ujawnienia swoich praw w tej księdze. Wniosek ten wyprowadza się z celu postępowania jakim jest doprowadzenie księgi wieczystej do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego. Realizacji tego celu wszystkie podmioty zainteresowane muszą wspólnie dochodzić, a ich działanie indywidualne uznawane jest jako działanie podejmowane w warunkach braku pełnej legitymacji procesowej skutkującej oddaleniem powództwa (wyroki Sądu Najwyższego z 23 grudnia 1988 roku, III CRN 434/88, OSNC 1991/1/12; z 17 kwietnia 1998 roku, II CKN 695/97; z 28 czerwca 2000 roku, IV CKN

71/00; z 27 lutego 2002 roku, III CKN 38/01; OSNC 2003/2/27, z 29 listopada 2012 roku, II CSK 86/12; z 20 grudnia 2012 roku, IV CSK 210/12).

Pogląd ten podzielił Sąd Rejonowy oddalając powództwo wobec braku przystąpienia do procesu po stronie powodowej pozostałych współwłaścicieli, na rzecz których nastąpić miał wpis prawa własności.

Zauważyć jednak trzeba odmienne poglądy na temat omawianej kwestii prezentowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Przykładem jest tu wymieniony w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006 roku, III CSK 114/05, OSP 2007/4/46 wskazujący, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wszczętej przez jednego ze współwłaścicieli nie zachodzi między nim a pozostałymi współwłaścicielami współuczestnictwo konieczne. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wywiódł, że art. 209 k.c. legitymuje każdego współwłaściciela do samodzielnego wytoczenia i popierania powództwa, także na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Samodzielna legitymacja współwłaściciela wynikająca z art. 209 k.c., trwa do czasu, gdy nie sprzeciwi się jego działaniom inny współwłaściciel, który powinien być zawiadomiony w trybie art. 195 k.p.c. Nie musi on przy tym wyrazić zgody na wzięcie udziału w procesie, oceniając że zupełnie wystarczające dla ochrony jego interesów jest prowadzenie sprawy tylko przez współwłaściciela, który wystąpił z pozwem.

Do poglądu tego nawiązuje argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2014 roku, II CSK 254/12, gdzie jednak nie podważono zasady stanowiącej o współuczestnictwie koniecznym pomiędzy osobami wpisanymi w dziale drugim księgi wieczystej, jak i osobami, które żądają ujawnienia swoich praw w tej księdze.

Pogląd o samodzielnej legitymacji czynnej jednego ze współwłaścicieli zyskał akceptację doktryny z tym zastrzeżeniem, że gdy pozostali współuprawnieni nie zgodzili się wystąpić w procesie po stronie powodowej powinni być – wedle komentatorów – pozwanymi w sprawie (tak: T. Czech w *Komentarzu do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Wydawnictwo LexisNexis, Wydanie I, teza 117 do art. 10 oraz J. Pisiuliński w *Komentarzu do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym*, Wydawnictwo LexisNexis, Wydanie I, teza 36 do art. 10).

Na samodzielną legitymację współwłaściciela, a zarazem powinność pozwania współuprawnionych nie wyrażających woli udziału w procesie wskazywał też Sąd

Najwyższy w wyroku z 9 czerwca 2005 roku, III CK 699/04 wywodząc, że uzależnienie skuteczności powództwa współwłaściciela nieruchomości o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym od woli innych współwłaścicieli, którzy niejednokrotnie z różnych przyczyn uzgodnieniem takim mogą nie być zainteresowani, godziłoby w zagwarantowaną przez art. 21 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej ochronę prawa własności uniemożliwiając ujawnienie tego prawa i narażając współwłaściciela na niemożność skorzystania z ochrony z tego ujawnienia. Zwrócił też Sąd Najwyższy uwagę na cel postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, którym nie tylko ochrona interesu indywidualnego, ale przede wszystkim usunięcie niezgodności dla wypełnienia ustrojowej funkcji ksiąg wieczystych, jakim jest poprawne ujawnienie – dla bezpieczeństwa obrotu – stanu prawnego nieruchomości, a cel ten przemawia przeciwko uniemożliwieniu korzystania z prawa przez jednego tylko współwłaściciela z powodu braku poparcia innych. Dopuszczalność oddalenia powództwa ze względu na brak pełnej legitymacji procesowej Sąd Najwyższy ograniczył tu do takich sytuacji, gdy niewykonanie przez powoda zarządzenia sądu wydanego stosownie do treści art. 195§1 k.p.c. prowadzi do niemożności wykonania przez sąd obowiązku nałożonego nań przez §2 tego artykułu.

Godzi się też powołać pogląd, zgodnie z którym samo wytoczenie powództwa na rzecz własną i innych współwłaścicieli jest czynnością zachowawczą uzasadniająca samodzielną legitymację współwłaściciela wywodzoną właśnie z faktu obiektywnego działania w celu zachowania wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli (art. 209 k.c.). Zgodnie z tym poglądem, zważywszy na obiektywny charakter działania współwłaściciela ewentualny sprzeciw pozostałych współuprawnionych nie ma znaczenia, a więc nie podważa samodzielnej legitymacji wytaczającego powództwo. Oddalenie powództwa z uwagi na brak legitymacji czynnej może w tym przypadku nastąpić tylko gdy wytaczający powództwo działa wbrew wspólnemu prawu, żądając uzgodnienia treści księgi wieczystej "na swoją korzyść", z pominięciem stosunku współwłasności. Pogląd ten odrzuca koncepcję pozywania innych uprawnionych współwłaścicieli jako sprzeczny z zasadą pozywania nieuprawnionych osób trzecich (por. E. Gniewek w „Księgi Wieczyste, art. 1-58, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, 2016 rok, tezy I. D. d 2,3, 5,6,7).

Zaznaczyć przy tym trzeba, że orzecznictwo sądów powszechnych potwierdza tezę, iż legitymacja bierna w odniesieniu do roszczenia wywodzonego z art. 10 ust. 1

k.w.i.h. dotyczy osoby, na rzecz której prawo zostało wpisane do księgi wieczystej, lub której prawo nie zostało obciążone (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 21 października 1994 roku, I ACr 474/93, OSA 1994/9/50).

Przedstawione stanowiska orzecznictwa i doktryny wskazują występowanie poważnych wątpliwości interpretacyjnych. Ich wyjaśnienie ma natomiast istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwoli bowiem na ocenę czy wykładnia przepisów dokonana przez Sąd Rejonowy była prawidłowa, a jeżeli nie, to jak powinna zostać ukształtowana strona pozwana na ewentualnym dalszym etapie rozpoznawania sprawy.

Za słuszością stanowiska o konieczności występowania po stronie powodowej wszystkich współuprawnionych współwłaścicieli w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej, zdaje się przemawiać fakt jego utrwalenia w dominującym orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Zakres wyводу przedstawionego na rzecz drugiej grupy poglądów nie oznacza przy tym, że Sąd Okręgowy w pełni poglądy te podziela. Także i one nie są bowiem jednoznaczne, chociażby co do kwestii powinnośi udziału współuprawnionych współwłaścicieli po stronie pozwanej w razie odmowy przystąpienia do udziału w sprawie po stronie powodowej, względnie w razie wyrażenia przez nich sprzeciwu dotyczącego samodzielnego realizowania uprawnienia przez współwłaściciela występującego z pozwem.

Argumenty te nie czynią przedstawionego zagadnienia prawnego pozbawionym istotnych wątpliwości. Na rzecz każdej z omówionych koncepcji przemawiają bowiem określone racje. Za pierwszą – jak wskazano – przemawia jej utrwalenie w orzecznictwie. Z kolei za drugą – w obydwu wariantach dotyczących ukształtowania strony pozwanej – umożliwienie każdemu ze współwłaścicieli samodzielnej możliwości skorzystania z ochrony prawnej zmierzającej do ujawnienia prawa własności oraz wzgląd na powinność doprowadzenia księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej, co realizuje zarówno nadrzędny cel procesu jak i interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych .

Zważywszy na zaprezentowane poważne wątpliwości dotyczące omówionego zagadnienia, których wyjaśnienie jest warunkiem koniecznym rozpoznania apelacji powódki, Sąd Okręgowy – na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. – postanowił przedstawić je Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.