

Wyrok z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01

Uprawnionym do zgłoszenia żądania przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 16 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 ze zm.) jest każdy kto, ma interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sędzia SA Anna Owczarek

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Cecylii J. przeciwko Paulinie S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 lutego 2002 r., kasacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 26 września 2000 r.

oddalił kasację i przyznał adwokat Ewie K.-Z., Kancelaria Adwokacka w W., od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Tarnowie) kwotę 1000 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

Uzasadnienie

Powódka Cecylia J. domagała się uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr (...), obejmującej nieruchomość składającą się z działki nr 154 obrębu 78 o powierzchni 564 m², położonej w T.-K., przez wykreślenie z działu II tej księgi pozwanej Pauliny S. i wpisanie – w jej miejsce, jako właściciela – Skarbu Państwa. Podała, że podstawą wpisu pozwanej do księgi wieczystej jako właścicielki była decyzja Prezydenta Miasta T. z dnia 20 maja 1980 r., nieważna z mocy prawa jako sprzeczna z ustawą z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach, co stwierdziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Swój interes w żądaniu uzgodnienia powódka wytłumaczyła staraniami o zwrot części spornej nieruchomości, o który ubiega się u Wojewody T.

Sąd Rejonowy w Tarnowie wyrokiem z dnia 18 stycznia 2000 r. powództwo oddalił, a Sąd Okręgowy w Tarnowie – orzeczeniem z dnia 26 września 2000 r. – oddalił apelację powódki od tego wyroku. Zdaniem Sądu drugiej instancji, interes prawny w wytoczeniu powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, której jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ma osoba, która bądź jest wpisana do księgi wieczystej, a jej prawo jest bezpodstawnie ograniczone, bądź powinna być wpisana w miejsce osoby ujawnionej w księdze bez podstawy prawnej. Tak więc, w ocenie Sądu Okręgowego, ze skutecznym żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej w niniejszej sprawie mógłby wystąpić jedynie Skarb Państwa.

W kasacji – po wycofaniu zarzutów wypełniających podstawę drugą z art. 393¹ k.p.c. – powódka, powołując podstawę pierwszą, zarzuciła naruszenie przez błędną wykładnię art. 10 ustawy z dnia 16 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) oraz art. 189 k.p.c. w związku z art. 1, 3, 5 wymienionej ustawy, a także art. 2 i 8 ust. 1 i 2 Konstytucji, i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem prawny, jaki zogniskował się w postępowaniu kasacyjnym, sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy – jak przyjął Sąd Okręgowy – interes prawny w wytoczeniu powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ma tylko osoba, która bądź jest wpisana do księgi wieczystej, a jej prawo jest bezpodstawnie ograniczone, bądź powinna być wpisana w miejsce osoby ujawnionej w księdze bez podstawy prawnej, czy też – co przedstawia powódka w kasacji – każda osoba, która wykaże, że w wytoczeniu (dochodzeniu) takiego powództwa ma interes prawny.

Przed przystąpieniem do rozstrzygnięcia tego zagadnienia należy przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, który zresztą wyraził także Sąd Okręgowy, sprawa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej "u.k.w.h.") jest z istoty swej odmianą sprawy o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85, OSNCP 1986, nr 7-8, poz. 125).

Należy także przypomnieć, co uszło uwagi Sądów orzekających oraz wnoszącej kasację, że zagadnienie, kto może żądać wszczęcia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, było już przedmiotem rozstrzygnięć Sądu Najwyższego, chociaż nie były to rozstrzygnięcia jednolite. W wyroku z dnia 11 kwietnia 1963 r., 2 CR 296/62 (OSNCP 1964, nr 3, poz. 59) stwierdzono, bez szerszego zresztą uzasadnienia, że do zgłoszenia takiego żądania uprawniona jest wyłącznie osoba, której prawo nie jest wpisane. Z kolei w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 525/71 (OSNCP 1972, nr 5, poz. 96) Sąd Najwyższy uznał, że uprawnionym do zgłoszenia żądania przewidzianego w art. 23 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319, obecnie: art. 10 u.k.w.h.) jest w zasadzie ten, komu przysługuje prawo nie wpisane do księgi wieczystej, a poza tym każdy, kto ma interes prawny w tym, aby prawo innej osoby zostało wpisane do księgi wieczystej. W konsekwencji, osoba żądająca uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinna wykazać, że przysługuje jej prawo, które wymaga wpisu w księdze wieczystej, a ponadto, gdy żądającym jest osoba zainteresowana w uzgodnieniu, że ma interes prawny uzasadniający dokonanie wpisu przysługującego osobie uprawnionej.

Sąd Najwyższy rozpoznający kasację w niniejszej sprawie podziela stanowisko zajęte w wyroku z dnia 30 listopada 1982 r., ponieważ nie powinno budzić wątpliwości, że skoro powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest, czego nikt nie kwestionuje, odmianą powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, to – stosownie do art. 189 k.p.c. – uzgodnienia takiego (ustalenia) może żądać każda osoba mająca w tym interes prawny. Przykładowo, wierzyciel, który w drodze egzekucji dokonał zajęcia prawa dłużnika, będzie miał interes prawny w tym, aby to prawo zostało wpisane do księgi wieczystej, albo – jak w sprawie niniejszej – interes prawny w ujawnieniu właściciela nieruchomości (Skarbu Państwa) może mieć osoba, która zamierza domagać się wydania (zwrotu) tej nieruchomości, twierdząc, że aktualny wpis właściciela do księgi wieczystej nastąpił na podstawie nieważnej decyzji organu administracji państwowej. Tak więc uzasadniony jest pogląd, że uprawnionym do zgłoszenia żądania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. jest każdy, kto ma interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Należy zatem uznać, nie przesadzając, oczywiście, czy twierdzenia powódki są uzasadnione, że stanowisko Sądu Okręgowego odmawiające jej *a limine* legitymacji do wystąpienia z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, z tym uzasadnieniem, że legitymację tę ma wyłącznie Skarb Państwa, a więc domniemany właściciel, nie może być uznane za prawidłowe.

Mimo uznania podstawy kasacyjnej podniesionej przez powódkę za usprawiedliwioną, kasacja nie może być jednak uwzględniona. Jest tak dlatego, że jakkolwiek – o czym była mowa – sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest odmianą sprawy o ustalenie prawa lub stosunku prawnego, to jednak ma charakter szczególny, który wyraża się w tym, że celem postępowania jest doprowadzenie księgi wieczystej do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego. Wymaga to wzięcia udziału w sprawie nie tylko tych osób, które są wpisane w dziale drugim księgi wieczystej, ale także innych osób, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały – bez względu na przyczynę – ujawnione (art. 72 § 2 k.p.c.) (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1960 r., 1 CR 347/60, OSN 1962, nr 4, poz. 126 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, nr 1, poz. 12 i z dnia 17 kwietnia 1998 r. II CKN 695/97, nie publ.).

W sprawie niniejszej powódka pozwała jedynie Paulinę S., osobę wpisaną do księgi, której prawa są przez nią kwestionowane, nie pozwała natomiast Skarbu Państwa, a więc osoby, która – według jej twierdzeń – powinna być wpisana do księgi wieczystej jako aktualny, rzeczywisty właściciel. Jest przy tym poza wszelką dyskusją, że powództwo mogłoby być uwzględnione tylko przy udziale w sprawie Skarbu Państwa, niezależnie od tego, że Skarb Państwa powinien mieć stworzoną procesową płaszczyznę do zaprezentowania swojego stanowiska co do żądania powódki i zarzutów pozwanej Pauliny S. Skoro zatem, w układzie personalnym, jaki w sprawie zaistniał, żądanie powódki nie miało szans na uwzględnienie, przy wzięciu pod rozwagę faktu, że skarżąca nie podniosła stosownych zarzutów w ramach podstawy drugiej z art. 393¹ k.p.c., zaskarżony wyrok, mimo błędnego uzasadnienia, należało uznać za odpowiadający prawu.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.).