

UCHWAŁA

Dnia 19 października 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Anna Owczarek

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa M. S. i I. M.
przeciwko Fundacji (...) z siedzibą w W.
o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym
w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 19 października 2017 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w O.
postanowieniem z dnia 24 maja 2017 r., sygn. akt IX Ca (...),

"Czy w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zachodzi po stronie biernej współuczestnictwo konieczne współwłaścicieli (art. 72 § 2 k.p.c.) w sytuacji, gdy prawa jednego z nich nie są kwestionowane przez powoda domagającego się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym tylko w zakresie udziału innego współwłaściciela?"

podjął uchwałę:

W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dotyczącej wyłącznie udziału we współwłasności nieruchomości w częściach ułamkowych, po stronie pozwanej nie zachodzi współuczestnictwo współwłaścicieli pozostałych udziałów ujawnionych w dziale II tej księgi.

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. i I. M. domagali się uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr (...)/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O., przez wpisanie w dziale II tej księgi - w miejsce prawa własności przysługującego pozwanej Fundacji (...) w W. - prawa własności przysługującego powodom w ½ części, oraz uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...)/8, prowadzonej przez ten sam Sąd, przez wpisanie w dziale II tej księgi - w miejsce prawa własności przysługującego stronie pozwanej - prawa własności przysługującego powodom w ½ części.

Sąd Rejonowy w O. wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2016 r. uwzględnił powództwo, a przy rozpoznawaniu apelacji strony pozwanej - zawierającej m.in. zarzut naruszenia art. 72 i 195 k.p.c. polegającego na niewezwaniu do udziału w sprawie po stronie pozwanej wszystkich współwłaścicieli nieruchomości ujawnionych w działach II ksiąg wieczystych, których dotyczyło postępowanie - wyłoniło się zagadnienie prawne przytoczone na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecnictwie sądów powszechnych oraz w judykaturze Sądu Najwyższego od dawna rysowała się rozbieżność dotycząca uczestnictwa osób zainteresowanych w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Na pytanie, kto musi brać udział w takiej sprawie, po której stronie i jaki rodzaj współuczestnictwa łączy osoby biorące udział w sprawie lub muszące ten udział wziąć, sądy nie udzielały jednoznacznej, uniwersalnej odpowiedzi. Wynikało to częściowo z różnorodności zapatrywań prawnych poszczególnych składów orzekających, a częściowo z różnych, nierzadko skomplikowanych pod względem przedmiotowym i podmiotowym stanów faktycznych (por. np. 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, z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 695/97, nie publ., z dnia 6 października 1998 r., II CKU

28/98, nie publ., z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 699/04, nie publ., z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007, nr 4, poz. 46, i z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 254/13, nie publ.).

Swoistego przełomu w judykaturze dokonała uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17 („Biuletyn SN” 2017, nr 7, s. 5), podzielana przez skład rozstrzygający niniejsze zagadnienie prawne, w której przyjęto, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej powinny brać udział wszystkie osoby uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu oraz osoby, których prawa mogą być wpisem dotknięte lub podlegają wpisaniu; jeżeli nie są, sąd wzywa je do udziału w sprawie w charakterze pozwanego na podstawie art. 195 k.p.c. Sąd Najwyższy stwierdził, i to nadaje tej uchwale uniwersalny charakter, że współuczestnictwo osób zainteresowanych jest współuczestnictwem szczególnym - specjalnym, nietypowym, nienazwanym - wynikającym wprost ze szczególnego przepisu prawa materialnego, tj. z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007), wymagającego łącznego udziału wszystkich osób mających określony interes prawny. To „przymusowe” współuczestnictwo gwarantuje skuteczną ochronę interesów prawnych stron (osób zainteresowanych) oraz realizuje publicznoprawne funkcje ksiąg wieczystych.

Wskazana uchwała znalazłaby oczywiście zastosowanie także w sprawie niniejszej, jednak – ze względu na żądanie, odniesione tylko do określonego udziału we współwłasności w częściach ułamkowych - nie ma w niej w ogóle miejsca na współuczestnictwo. Bierze w niej udział osoba, która ma być do księgi wpisana (powód), oraz osoba, której wpis ma zostać wykreślony. Udziały pozostałych współwłaścicieli nie są ani dotykane, ani zagrożone; osoby te nie mają też jakiegokolwiek wpływu na stan prawny udziału objętego sprawą, podobnie jak zasadniczo - z niewielkimi wyjątkami, które nie wchodzą tutaj w grę - nie mają wpływu na to, jaki jest los tego udziału, a więc kto jest jego właścicielem, komu ma być zbyty lub kto rości sobie do niego jakieś inne prawa.

Rozstrzygając przedstawione zagadnienie prawne, trzeba także uwzględnić ograniczenia rozpoznawcze sądu orzekającego o uzgodnieniu treści księgi

wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wynikające z art. 321 § 1 k.p.c.; celem postępowania w takiej sprawie jest dokonanie weryfikacji zgodności wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie oznaczonym przez powoda (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131, oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 113).

W związku z tym Sąd Najwyższy uchwalił, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dotyczącej - zgodnie z żądaniem pozwu - wyłącznie określonego udziału we współwłasności nieruchomości w częściach ułamkowych, po stronie pozwanej nie zachodzi współuczestnictwo współwłaścicieli pozostałych udziałów ujawnionych w dziale II tej księgi. Uchwałę podjęto na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

jw

r.g.