

Sygn. akt XV Ca 88/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Godlewski

Sędzia: SO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

Sędzia: SR del. Piotr Kurek

Protokolant: prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 marca 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko (...) Spółka z o.o. w P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 14 czerwca 2013 r.

sygn. akt IX C 132/10

oddala apelację.

/-/ J. Andrzejak - Kruk/-/ K. Godlewski/-/ P. Kurek

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 18.03.2009r. powódka E. P. wystąpiła o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), ujawnionym w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego (...) w P. a rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz spadkobierców K. R., tj. B. R. w 1/4 części oraz B. B., Z. C., E. P., T. G., A. S. i P. S. po 1/8 części każdy oraz wykreślenie dotychczasowego wpisu prawa własności na rzecz pozwanego (...) Spółka z o.o. w P.. Powódka wniosła również o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podniosła, że w przeszłości właścicielką nieruchomości była jej matka K. R. zmarła 25.09.1994r., przy czym już po jej śmierci jej syn P. S. w oparciu o uzyskane wcześniej pełnomocnictwo notarialne umową sprzedaży z dnia 14.04.1995r. zbył nieruchomość A. D.. Nabywca wiedział o śmierci K. R. i tym samym umowa sprzedaży była nieważna, a A. D. nie nabył prawa własności. Z kolei pozwanego, który nabył nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 5.09.2005r., nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż w chwili podpisywania umowy w księdze wieczystej wpisane było ostrzeżenie o toczącym się

postępowaniu sądowym o uznanie za bezskuteczną w stosunku do spadkobierców K. R. umowy z dnia 14.04.1995r. Swoją legitymację do wytoczenia powództwa powódka wywodziła z art. 209 k.c.

Pozwany w odpowiedzi na pozew domagał się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.200,-zł. Pozwany zaprzeczył, aby A. D. zawierając umowę sprzedaży z dnia 14.04.1995r. posiadał wiedzę o śmierci K. R.. Z kolei pozwany nabywając w dniu 5.09.2005r. sporną nieruchomość korzystał z rękopisu wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż nie wyłączało jej ujawnione w księdze wieczystej ostrzeżenie o procesie u uznaniu czynności prawnej za bezskuteczną. W tym zakresie pozwany powołał się na art. 8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz na art. 744 § 1 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 14.06.2013r., sygn. akt IX.C.132/10 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. oddalił powództwo;
2. nie obciążył powódki kosztami postępowania;
3. nakazał zwrócić powódce ze Skarbu Państwa kwotę 400,-zł tytułem niewykorzystanej zaliczki.

Jako podstawę swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Własność zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w P.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w P.prowadził księgę wieczystą KW nr (...) należała do K. R., która nabyła ją w drodze uwłaszczenia na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w P.w sprawie III.Ns.U(...) K. R.w dniu 24.11.1992r. udzieliła synowi P. S.notarialnego pełnomocnictwa do występowania w jej imieniu we wszystkich sprawach związanych z nieruchomością, w tym m.in. do jej zbycia w całości lub w części osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika. W dniu 2.02.1993r. K. R.rozszerzyła zakres pełnomocnictwa, umocowując P. S.również do czynności darowizny oraz obciążenia nieruchomości hipotekami tytułem zabezpieczenia udzielonych jemu kredytów i pożyczek.

W dniu 4.03.1993r. P. S. zawarł z A. D. umowę pożyczki na kwotę 116.000.000,-zł, którą zobowiązał się zwrócić do 4.06.1993r. w trzech ratach. Celem zabezpieczenia pożyczki P. S. działając w imieniu K. R. ustanowił na przedmiotowej nieruchomości hipotekę w kwocie 116.000.000,-zł na rzecz A. D.. Już po śmierci K. R., zmarłej w dniu 25.09.1994r., P. S. w powołaniu się na pełnomocnictwo notarialne zawarł w dniu 14.04.1995r. z A. D. umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 20.000,-zł. A. D. oświadczył jednocześnie, że wiarygodność, zabezpieczeniem której była hipoteka w kwocie 11.600,-zł wpisana w dziale IV KW nr (...), została już w całości zapłacona przez P. S.. W chwili zawarcia umowy A. D. wiedział o śmierci matki P. S. i w konsekwencji wiedział też o wygaśnięciu pełnomocnictwa, a co najmniej przy dołożeniu należytej staranności mógł z łatwością taką wiedzę uzyskać.

Przed zawarciem umowy sprzedaży nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłej K. R., która nie pozostawiła testamentu, a jej ustawowymi spadkobiercami byli mąż B. R. oraz dzieci B. B., Z. C., E. P., T. G., A. S. i P. S.. Poza P. S. pozostali spadkobiercy nic nie wiedzieli o sprzedaży nieruchomości, o której dowiedzieli się kilka lat później, tym bardziej, że A. D. został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel dopiero w dniu 5.12.2000r., w wyniku podjętych przez sąd czynności przynaglących. Po zawarciu umowy sprzedaży A. D. nie był przez wiele lat na nieruchomości, nie ujawniał się jako właściciel osobom tam zamieszkującym, a nadto akceptował milcząco fakt, że podatek od nieruchomości w dalszym ciągu opłacała E. P..

P. S.wielokrotnie wchodził w konflikt z prawem, będąc kilkakrotnie prawomocnie skazany m.in. za przestępstwa przeciwko mieniu i wiarygodności dokumentów. Od 2001r. rozpoczął odbywanie orzeczonych kar pozbawienia wolności, przebywając w Zakładzie Karnym w R.od (...) do (...). oraz od (...) do (...). Z analizy teczek osobowej P. S.nie wynika, aby w tych okresach doszło do widzenia osadzonego z E. P.lub B. B.. W okresie (...) i (...)P. S.przebywał w Zakładzie Karnym w B. oraz Aresztach Śledczych W.- M.i L.. Przeciwko P. S.prowadzone było przez Prokuratora Rejonowego (...)w P.postępowanie przygotowawcze pod sygnaturą akt 1 Ds. (...)w ramach którego postawiono mu zarzuty iż: w dniu 14.04.1995r. wyłudził poświadczenie nieprawdy od notariusza W. D., że jako osoba sprzedająca

nieruchomość przy ul. (...) w P. działał z pełnomocnictwa swej matki K. R., mając świadomość iż ono wygasło albowiem w chwili jego przedkładania notariuszowi K. R. nie żyła tj. o czyn z art. 272 k.k.; w sprawie przywłaszczenia własności nieruchomości w dniu 14.04.1995r. poprzez sprzedaż tejże nieruchomości osobie trzeciej bez zgody pozostałych współwłaścicieli, a tym samym postąpieniem z tą nieruchomością jako wyłączną własnością tj. o przestępstwo z art. 284 § 1 k.k. Postanowieniem z dnia (...) postępowanie przygotowawcze zostało umorzone.

W dniu 4.07.2003r. A. D. zawarł z W. K. działającym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą (...) sp. z o.o. w P. (jako prezes jednoosobowego zarządu spółki) umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) za cenę 200.000,-zł. W § 6 umowy strony ustanowiły na rzecz A. D. prawo odkupu na czas trzech lat. Na podstawie powyższej umowy sprzedaży (...) sp. z o.o. w P. została ujawniona w dziale II KW nr (...) jako właściciel nieruchomości. Działka nr (...) ulegała podziałowi na działki nr: (...) o pow. 0,0514 ha zabudowaną domem mieszkalnym, (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Działki nr (...) zostały odłączone do nowozałożonej księgi wieczystej KW nr (...), w której jako właściciel została wpisana (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

Postanowieniem z dnia (...), sygn. akt XII.C.(...) Sąd Okręgowy w P. w sprawie z powództwa E. P. przeciwko A. D. o ustalenie zabezpieczył powództwo poprzez wpis w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w P. ostrzeżenia następującej treści: „W Sądzie Okręgowym w P. pod sygnaturą akt XII.C.(...) toczy się sprawa z powództwa E. P. przeciwko A. D. o uznanie za bezskutecznej w stosunku do powódki i spadkobierców K. R. zmarłej dnia 25.09.1994r. umowy z dnia 14.04.1995r., na mocy której A. O. D. nabył nieruchomość objętą księgą wieczystą KW nr (...) składającą się z działek nr (...) o pow. 0,83 ha położonej w P.”. Ostrzeżenie zostało wpisane do działu III księgi wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Poznaniu.

W dniu 5.09.2005r. W. K. działający w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. w P. zawarł z A. D. działającym w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. (jako uprawniony do jednoosobowej reprezentacji prezes zarządu) umowę sprzedaży nieruchomości, tj. działek oznaczonych geodezyjnie nr (...) o łącznej powierzchni 0,4648 ha, wchodzących w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). (...) sp. z o.o. w P. nabyła od (...) sp. z o.o. w P. nieruchomość objętą księgą wieczystą KW nr (...). W § 1 umowy sprzedaży strony wskazały m.in. że w dziale III KW nr (...) wpisane jest ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu sądowym o uznanie za bezskuteczne w stosunku do powódki i spadkobierców K. R. umowy, na mocy której A. D. nabył nieruchomość objętą rzeczoną księgą wieczystą, składającą się z działek nr (...) o pow. 0,83 ha, położonej w P. z powództwa E. P. przeciwko A. D.. W § 8 umowy strony wniosły o odłączenie z KW nr (...) działek nr (...) o pow. 0,0660 ha i nr (...) o pow. 0,0660 ha i założenie dla nich jednej nowej księgi wieczystej z przepisaniem prawa własności na rzecz (...) sp. z o.o. w P.. Nadto wniosły o wpisanie w księgach wieczystych KW nr (...) i KW nr (...) prawa własności na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

Wyrokiem z dnia (...), sygn. akt XII C (...) Sąd Okręgowy w P. w sprawie z powództwa E. P., B. R., A. S., B. B., T. G. i Z. C. przeciwko A. D. i P. S. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną oddalił powództwo. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że przy umowie sprzedaży z dnia 14.04.1995r. P. S. posłużył się pełnomocnictwem swej matki, które wygasło z chwilą jej śmierci, a tym samym nie miał umocowania do działania w jej imieniu ani też umocowania do działania w imieniu spadkobierców K. R.. Niemniej jednak roszczenie nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na upływ terminu prekluzyjnego z art. 59 k.c. Apelacja powódki E. P. od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w P. z dnia (...), sygn. akt I.ACa.(...). Skarga kasacyjna E. P. została oddalona wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia (...) sygn. akt II. CSK (...).

Pozwem z dnia 9.12.2008r. (...) sp. z o.o. w P. wystąpiła przeciwko E. P. i Z. P. o wydanie nieruchomości zabudowanej jednorodzinny domem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) położona w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi KW nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanych kwoty 24.000,-zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1.12.2007r. do 30.11.2008r. Postępowanie w powyższej sprawie, prowadzonej pod sygn. akt IX.C.(...) postanowieniem z dnia (...) zostało zawieszono do prawomocnego zakończenia niniejszej sprawy.

Na chwilę wyrokowania ujawnionym w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w P. (obejmującej m.in. działkę nr (...)) właścicielem nieruchomości była (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

Dopiero w trakcie postępowania Sąd powziął informację o śmierci B. R. i P. S..

W tak ustalonym stanie faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Zdaniem Sądu powódka miała samodzielną legitymację do wytoczenia powództwa jako spadkobierczyni K. R.. Sąd w tym zakresie powołał się na art. 209 k.c. i podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 7.04.2006r. ( III CSK 114/05, OSP 2007/4/46 ), 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. Nie widać bowiem wyraźnych powodów, aby uznawać, że art. 209 k.c. legitymuje każdego współwłaściciela do wytoczenia powództwa także na rzecz pozostałych współwłaścicieli, a następnie zmuszać ich do wzięcia udziału w toczącym się postępowaniu. Wprawdzie gdy chodzi o proces, którego celem jest ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i żądanie pozwu obejmuje wszystkich współwłaścicieli, to orzeczenie w tej sprawie dotyczy ich wszystkich, czyli zachodzi pomiędzy nimi współuczestnictwo materialne, nie będzie to jednak współuczestnictwo konieczne. Również doktryna dopuszcza możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez jednego ze współwłaścicieli jako czynności zmierzającej do zachowania wspólnego prawa – czynności zachowawczej z art. 209 k.c. (tak Ustawa o księgach wieczystych i hipotece – Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej. - pod redakcją Ewy Bałan - Gonciarz, Heleny Ciepłej, Lex 2011 - komentarz do art. 10 ustawy).

Następnie Sąd ocenił, czy istnieje niezgodność pomiędzy strasem prawnym przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Umowę sprzedaży z dnia 14.04.1995r. Sąd uznał za nieważną. Pełnomocnictwo udzielone przez K. R. dla syna P. S. ( wobec braku zastrzeżenia z art. 101 § 2 k.c. ) wygasło z chwilą śmierci mocodawczyni. W myśl zaś art. 105 k.c., jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Przepis ten dotyczy wszelkich przypadków wygaśnięcia pełnomocnictwa, także z mocy prawa (np. śmierć pełnomocnika, śmierć mocodawcy, wygaśnięcie stosunku prawnego, którego treść obejmowała udzielenie pełnomocnictwa). A. D. zawierając umowę sprzedaży co najmniej przy dołożeniu pewnej minimalnej staranności mógł się z łatwością dowiedzieć o wygaśnięciu pełnomocnictwa dla P. S., przy czym analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego z wysokim prawdopodobieństwem, granicznym niemalże z pewnością wskazuje, że A. D. taką wiedzę posiadał. Umowa sprzedaży z dnia 14.04.1995r. była zatem nieważna i nie doszło do skutecznego przeniesienia na A. D. prawa własności przedmiotowej nieruchomości, a skoro został on wpisany w dziale II księgi wieczystej jako właściciel, to w tym zakresie zachodziła rozbieżność pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4.07.2003r. zawartej przez A. D. i spółkę (...), w imieniu której działał prezes zarządu W. K., nieruchomość została sprzedana spółce. Z zeznań A. D. złożonych w maju 2013r. wynikało, że ze spółką (...) wiązały go bliżej nieokreślone przedsięwzięcia, przy czym nie był współnikiem spółki. Powódka nie przejawiała inicjatywy dowodowej w zakresie obalenia istnienia po stronie spółki (...) dobrej wiary, a tym samym nie zostało wykazane, aby spółka nabywając sporną nieruchomość działała w złej wierze, co w świetle art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyłączyłoby działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. (...) sp. z o.o. w P. w dniu 5.09.2005r. sprzedała sporną nieruchomość na rzecz (...) sp. z o.o. w P., w imieniu i na rzecz której działał prezes zarządu A. D..

Po stronie tego ostatniego nabywcy, z uwagi na wiedzę posiadaną przez prezesa jako jej organu, istniała zła wiara wyłączająca działanie ochronne rękojmi (art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Pomimo to powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Pełnomocnik powódki do dnia zamknięcia rozprawy nie zmodyfikował żądania pozwu wobec ujawnionej dopiero w trakcie postępowania śmierci spadkobierców K. R., tj. B. R. i P. S.. Żądanie przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. może być uwzględnione tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Jeżeli natomiast stan prawny okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, albowiem orzekłby wówczas w przedmiocie nie objętym żądaniem pozwu ( tak wyrok SN z dnia 9.01.2009r., I CSK 276/08, LEX nr 578031 ). W postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy respektować konieczność stosowania zasady dyspozycyjności wynikającej z art. 321 § 1 k.p.c., a określającej granice swobody rozstrzygania sporu przez Sąd ( tak wyrok SN z dnia 25.11.2009r., II CSK 229/09, LEX nr 686362). W sytuacji, w której powódka sprostaby ciężarowi dowodu w zakresie wykazania, że własność spornej nieruchomości przysługuje spadkobiercom K. R., to wobec śmierci B. R. i P. S., co do których powódka konsekwentnie wносиła o ich ujawnienie w dziale II KW, powództwo w tym kształcie nie mogło być uwzględnione. Konieczność ujawnienia rzeczywistego - aktualnego stanu prawnego nieruchomości stoi także na przeszkodzie częściowemu uwzględnieniu powództwa.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy oddalił powództwo, zaś o kosztach orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 195 k.p.c. w zw. z art. 72 k.p.c. polegające na niezawiadomieniu o toczącym się postępowaniu pozostałych osób, będących współuczestnikami koniecznymi;
2. nieważność postępowania, o której mowa w art. 379 pkt 5 k.p.c.

Z uwagi na powyższe powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja, ograniczająca się wyłącznie do zagadnień o charakterze formalnym, nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zupełnie niezasadny był zarzut nieważności postępowania. Zgodnie z przywołanym przez skarżącą art. 379 pkt 5 k.p.c., nieważność taka ma miejsce w przypadku pozbawienia strony możliwości obrony swych praw. W niniejszej sprawie skarżąca wiązała to z uniemożliwieniem pozostałym osobom, którym przysługują udziały we własności nieruchomości, udziału w sprawie w charakterze powodów. Skarżąca nie dostrzega jednak, że pojęciem „strony” ustawodawca posłużył się w art. 379 pkt 5 k.p.c. w ujęciu formalnym ( prawnoprocesowym ). Oznacza to, że stroną pozbawioną możliwości obrony praw może być wyłącznie podmiot rzeczywiście uczestniczący w tym charakterze w procesie ( jako powód lub pozwany ), nie zaś osoba, która z jakichkolwiek względów powinna lub może być stroną ( por. m.in. uzasadnienie uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 20.04.2010r., III CZP 112/09, publ. OSN 2010/7-8/98 ). W rezultacie nieważność postępowania, o której mowa w art. 379 pkt 5 k.p.c. nie może odnosić się do osób, które na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. nie przystąpiły do sprawy w charakterze powodów, niezależnie od tego, czy sytuacja ta była konsekwencją zaniechania przez sąd zawiadomienia ich o toczącym się procesie, czy też dokonania przez sąd takiego zawiadomienia w sposób nieprawidłowy. Uchybienie przez sąd pierwszej instancji art. 195 k.p.c. może być zaś kwalifikowane jako naruszenie przepisów postępowania, które uzasadnia wzruszenie zaskarżonego orzeczenia wówczas, gdy miało wpływ na jego treść

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska skarżącej, iż doszło do naruszenia art. 195 k.p.c. Przepis ten nie znajdował zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż – jak słusznie uznał Sąd Rejonowy – po stronie powodowej nie zachodziło

współuczestnictwo konieczne pomiędzy skarżącą a osobami, którym – zgodnie z jej twierdzeniami – przysługują ułamkowe udziały we własności przedmiotowej nieruchomości, które powinny zostać ujawnione w księdze wieczystej w miejsce prawa własności wpisanego na rzecz pozwanej spółki.

Współuczestnictwo konieczne po stronie powodowej, do której to konstrukcji nawiązuje art. 195 k.p.c., zachodzi wówczas, gdy przepisy prawa materialnego przyznają kilku osobom łączną legitymację do wspólnego dochodzenia określonego roszczenia. Współuczestnictwo to może wynikać zarówno z istoty stosunku prawnego, jak i przepisu ustawy. Ze współuczestnictwem koniecznym nie mamy natomiast do czynienia wtedy, gdy pomimo silnej więzi wewnętrznej pomiędzy podmiotami złożonych podmiotowo stosunków prawnych istnieje szczególnie przepis przyznający każdemu bądź niektórym spośród nich uprawnienie do samodzielnego działania. Przykładem jest sytuacja, w której jeden ze współwłaścicieli na podstawie art. 209 k.c. dochodzi roszczenia zmierzającego do zachowania wspólnego prawa ( zgodnie z art. 1035 k.c. dotyczy to również współspadkobierców ). Współwłaściciel występuje wówczas wprawdzie we własnym imieniu, ale w interesie zarówno swoim, jak i pozostałych współwłaścicieli. Realizowanie takiego roszczenia na rzecz wszystkich współwłaścicieli przesądza o braku pomiędzy nimi we wszczętym procesie czynnego współuczestnictwa koniecznego ( tak również m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 13.04.2005r., V CZ 33/05, LEX nr 603431; wyrok Sądu Najwyższego z 20.10.1975r., III CRN 288/75, publ. OSN 1976/10/211; M.Jędrzejewska [w:] J.Jodłowski, K.Piasecki (red.) KPC z komentarzem, Warszawa 1989, s.169 ).

Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem apelacji, jakoby utrwalony w orzecznictwie był pogląd, iż do czynności zachowawczych z art. 209 k.c. nie zalicza się wytoczenia – na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece ( t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 707 ze zm.) – powództwa o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Wręcz przeciwnie, zagadnienie to nie jest jednolicie rozstrzygane, przy czym zauważyć wypada, że spośród zacytowanych w apelacji orzeczeń odnosi się do niego – w sposób zgodny z obecnym stanowiskiem skarżącej – jedynie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20.12.2012r. ( IV CSK 210/12, LEX nr 1294966 ). Skarżąca eksponuje zasadę, iż w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej powinny wziąć udział wszystkie osoby wpisane w dziele II księgi wieczystej oraz osoby, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały – bez względu na przyczynę – dotychczas ujawnione. Orzeczenia, w których zasada ta została wyrażony zapadały jednak w różnych sytuacjach procesowych, niekiedy zupełnie nieadekwatnych do realiów niniejszej sprawy. Dotyczy to zwłaszcza powołanych przez skarżącą wyroków Sadu Najwyższego: z 23.12.1998r. ( III CRN 434/88, publ. OSN 1991/1/12 ) i z 28.06.2000r. ( IV CKN 71/00, LEX nr 52649 ) wydanych w sprawach, w których powództwa zmierzały do ujawnienia w księgach wieczystych praw przysługujących wyłącznie osobom trzecim, które nie uczestniczyły w procesie.

Sąd Okręgowy przychyła się natomiast do stanowiska, w świetle którego wytoczenie powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zmierza do zachowania wspólnego prawa ( tak również Sąd Najwyższy w: wyroku z 7.04.2006r., III CSK 114/05, publ. OSP 200/4/46 i wyroku z 8.06.2005r., I CK 701/04, LEX nr 19066; a także St.Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Warszawa 2007, s.280; M.Uliaz, Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa SN, Przegląd Sądowy 2004/4/s.76; J.Ignatowicz [w:] Z.Resich (red.) Kodeks cywilny, Komentarz, Tom 1, Warszawa 1972, s.538-539; I.Kunicki [w:] A.Góra-Błaszczkowska (red.) KPC, Komentarz, Tom 1, Warszawa 2013, kom. do art. 72, t. 9; E.Gniewek, System Prawa Prywatnego, Prawo rzeczowe, Warszawa 2013; E.Balan-Gonciarz, H.Ciepla, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Komentarz, Lex\el. 2011, kom. do art. 10, t. 9 ). Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej ma na celu ujawnienie prawa przysługującego właścicielowi do konkretnej nieruchomości, a w konsekwencji także wzmocnienie jego sytuacji prawnej w kontekście domniemań związanych z wpisem ( art. 3 ustawy ) i rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych ( art. 5 ustawy ). Wytoczenie przez jednego współwłaściciela powództwa zmierzającego do ujawnienia w księdze wieczystej praw wszystkich współwłaścicieli zmierza zatem do „zachowania wspólnego prawa” ( jakim jest prawo współwłasności ) przez definitywne wyjaśnienie i wzmocnienie pozycji zarówno współwłaściciela dochodzącego żądania, jak i pozostałych. Ujawnienie w dziale II księgi wieczystej stanu współwłasności i wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom wyeliminuje choćby ryzyko wystąpienia niekorzystnych dla biernych współwłaścicieli skutków w postaci zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wobec osoby nabywającej nieruchomość od

podmiotu będącego – według dotychczasowej treści księgi wieczystej – jej właścicielem. Rękojmia działa na niekorzyść wszystkich współwłaścicieli, których prawa do nieruchomości nie zostały ujawnione w księdze wieczystej i może skutkować utratą przysługujących im uprawnień. Dokonanie odpowiednich wpisów na rzecz współwłaścicieli, którzy nie wytoczyli powództwa będzie więc służyć ochronie ich interesów zarówno indywidualnych, jak i wspólnych z pozostałymi współwłaścicielami. Jest to podstawowa cecha czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 k.c., a które z reguły prowadzą do wyeliminowania choćby potencjalnego zagrożenia lub niebezpieczeństwa dla wspólnych interesów współwłaścicieli.

W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że dopiero sprzeciw współwłaścicieli niedziałających wyłącza samodzielną legitymację aktywnego współwłaściciela do realizowania czynności zachowawczych w trybie art. 209 k.c. W niniejszej sprawie nie ma to znaczenia o tyle, że nic nie wskazuje na to, iż którakolwiek z osób wskazanych w żądaniu pozwu sprzeciwiła się działaniu powódki. Co więcej, powyższy pogląd ma charakter ogólny i nie uwzględnia specyfiki spraw o uzgodnienie treści księgi wieczystej. W ocenie Sądu Okręgowego zgłoszenie przez współwłaściciela sprzeciwu wobec dochodzenia roszczenia zmierzającego do ujawnienia w księdze wieczystej uprawnień wszystkich współwłaścicieli nie pozbawia samodzielną legitymacji czynnej współwłaściciela wytaczającego powództwo. W przeciwnym razie realizacja przez niego przysługującego mu żądania przewidzianego w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w praktyce byłaby niemożliwa, skoro nie sposób byłoby „przymusić” współwłaścicieli sprzeciwiających się do przystąpienia do sprawy po stronie powodowej i popierania powództwa ( przypomnieć zaś trzeba, że w sprawach prowadzonych na podstawie tego przepisu istotne znaczenie odgrywa także interes publiczny związany ze szczególną funkcją ksiąg wieczystych ). W omawianej sytuacji jedynym logicznym rozwiązaniem jest przyznanie współwłaścicielowi sprzeciwiającemu się uzgodnieniu treści księgi wieczystej legitymacji biernej do występowania w procesie. Współwłaściciel taki winien więc zostać pozwany, a w trakcie procesu wezwany do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego w trybie art. 195 k.p.c. ( tak też cyt. wyż. wyrok Sądu Najwyższego z 8.06.2005r., I CK 701/04 ).

Wszystko powyższe prowadzi do wniosku, iż po stronie powodowej nie występowało w niniejszej sprawie współuczestnictwo konieczne, a powódka z mocy art. 209 k.c. była legitymowana do dochodzenia zgłoszonego w pozwie żądania.

Sąd Rejonowy słusznie uznał zaś, że nie mogło ono zostać uwzględnione. Obecnie nie budzi już wątpliwości, iż w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd – zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. – związany jest żądaniem pozwu ( por. w szczególności uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z 18.05.2010r., III CZP 134/09, publ. OSN 2010/10/131 ). Celem powództwa jest z kolei doprowadzenie księgi wieczystej do rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania ( ściślej – zamknięcia rozprawy, art. 316 § 1 k.p.c. ) stanu prawnego. Roszczenie nie może być więc uwzględnione, gdy ustalony przez sąd stan prawny nieruchomości okaże się odmienny od stanu objętego żądaniem pozwu. Jeśli stan prawny będzie inny co do osób podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzec, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem ( por. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z 29.01.1993r., III CZP 175/92, publ. OSN 1993/6/111; wyrok Sądu Najwyższego z 9.01.2009r., I CSK 276/08, LEX nr 578031; wyrok Sądu Najwyższego z 16.12.2003r., II CK 318/02, LEX nr 276331 ). Powódka domagała się ujawnienia w księdze wieczystej jako współwłaścicieli nieruchomości osób, którym status ten w chwili obecnej bezsprzecznie nie przysługuje. Chodzi o B. R. i P. S., którzy nabyli spadek po K. R. odpowiednio w 1/4 i 1/8 części. Osoby te zmarły, a więc aktualnie udziały w nieruchomości należałyby nie do nich, lecz do ich spadkobiercom. Doprowadzeniem do zgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym mogłoby zatem nastąpić wyłącznie przez wpisanie do księgi wieczystej uprawnień tych spadkobierców.

Na marginesie należy dodać, iż nie jest przekonujące stanowisko Sądu I instancji, który jako jedyną podstawę oddalenia powództwa wskazał zgłoszenie go w nieprawidłowym kształcie, gdy chodzi o krąg aktualnych współwłaścicieli nieruchomości. Sąd I instancji nie przypisał tym samym znaczenia okolicznościom, w jakich nieruchomość nabyła w dniu 4.07.2003r. (...) Spółka z o.o. w P., od której prawo to nabyła następnie w dniu 5.09.2005r. pozwana. Sąd I instancji uznał, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 14.04.1995r.

pomiędzy P. S. ( jako pełnomocnikiem K. R. ) a A. D. była nieważna stosownie do art. 105 k.c. Prawo własności przysługujące A. D. zostało jednak ujawnione w księdze wieczystej w 2000r., a zatem w świetle treści księgi wieczystej A. D. był właścicielem nieruchomości w chwili zawierania umowy sprzedaży z dnia 4.07.2003r. Sąd I instancji stwierdził, że w toku procesu powódka nie podjęła inicjatywy dowodowej zmierzającej do obalenia domniemania istnienia po stronie spółki (...) dobrej wiary ( art. 7 k.c. ), a tym samym nie zostało wykazane, że nabywając nieruchomość spółka ta działała w złej wierze, co w świetle art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyłączyłoby działanie w stosunku do niej ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd I instancji nie dostrzegł jednak, iż bezpośrednią tego konsekwencją winno być przyjęcie, iż nabycie prawa własności nieruchomości przez (...) Spółka z o.o. w P. chronione było ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych ustanowioną w art. 5 ustawy i w konsekwencji było skuteczne. Zgodnie z tym przepisem, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Istota ręką wiary prowadzi się więc do tego, iż następuje skuteczne nabycie własności nieruchomości od osoby nieuprawnionej, której prawo własności wprawdzie nie przysługiwało, ale zostało błędnie ujawnione w księdze wieczystej. (...) Spółka z o.o. na podstawie umowy z dnia 4.07.2003r. i w warunkach art. 5 ustawy nabyła prawo własności spornej nieruchomości, to w rezultacie pozwana kupując nieruchomość na podstawie umowy z dnia 5.09.2005r. nabywała ją od właściciela – zarówno ujawnionego w księdze wieczyste, jak i faktycznego.

Mając to wszystko na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Krzysztof Godlewski /-/ Piotr Kurek