Ewa Stawicka

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 51/11-12(587-588), 247-250

2006

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

Ewa Stawicka

Czy legitymację czynną w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma każdy podmiot, który wykaże w tym swój interes prawny, czy też przysługuje ona wyłącznie osobom enumeratywnie wymienionym w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.?

Brzmienie art. 10 ust. 1 ustawy 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 nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności*) dawało w orzecznictwie asumpt do udzielania rozmaitych wypowiedzi na postawione w tytule pytanie. Sąd Najwyższy kilkakrotnie (ostatnio w 2002 r.) zajmował stanowisko, wedle którego takie uprawnienie miałoby służyć każdemu, kto ma interes prawny w doprowadzeniu zgodności wpisów z rzeczywistością. Zwolennicy tego poglądu wywodzili, iż za jego przyjęciem przemawia wykładnia celowościowa i że osoby enumeratywnie wymienione w omawianym przepisie to te, które ustawodawca „zwolnił" tą metodą z konieczności wykazywania swojego interesu prawnego – wszystkie zaś inne mogą swych praw dociekać w procesie wytoczonym na mocy art. 10 ust. 1 u.k.w.h., o ile pierwej takowy interes wykażą. Zwolennicy owi posiłkowali się nadto argumentem, że gdyby wolą ustawodawcy miało być zdecydowane zawężenie kręgu uprawnionych, dałby temu wyraz poprzez umieszczenie przed ich wyliczeniem słowa „tylko" – podobnie jak to uczynił w art. 626^1 § 2 k.p.c. [*Uczestnikami postępowania (wieczystoksięgowego) oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić*].

W 2006 r. zapadły kolejno dwa orzeczenia, których tezy dają zdecydowany odpór prezentowanemu wyżej rozumowaniu, jak również twierdzeniom, iżby uprawnienie przewidziane art. 10 ust. 1 u.k.w.h. miało stanowić szczególny rodzaj

powództwa o ustalenie uregulowanego w art. 189 k.p.c. Ponieważ jedno z tych orzeczeń zostało wydane w składzie siedmioosobowym i było rozstrzygnięciem zagadnienia prawnego przedstawionego przez Rzecznika Praw Obywatelskich, niechże w tym miejscu wystarczy powołanie jego danych. Jest to uchwała SN z 15 marca 2006 r., sygn. III CZP 106/05, o tezie następującej: *Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (...).*

Samo brzmienie zacytowanego twierdzenia wskazuje drogę rozumowania jego autorów. Sąd Najwyższy uznał bowiem, że krąg uprawnionych z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. należy odczytywać łącznie z art. 626^2 § 5 k.p.c. (*Wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ*). Wygranie procesu z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez inne osoby byłoby zwycięstwem iluzorycznym, ponieważ nie mogłyby one następnie skutecznie domagać się wpisania stanu wynikającego z zapadłego wyroku do księgi wieczystej.

Nie od rzeczy będzie w tym miejscu przypomnieć, że rozstrzygnięcia zapadłe w wyniku uwzględniania powództw z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie polegają na „nakazaniu" sądowi wieczystoksięgowemu dokonania określonego wpisu; są one dopiero podstawą wniosków o wpis składanych do odpowiednich wydziałów wieczystoksięgowych.

Za najzręczniejsze streszczenie innych, zasadniczych wątków rozumowania przyjętego za podstawę omawianej uchwały siedmiu sędziów niechże posłuży cytat tezy innego wyroku Sądu Najwyższego. Jego data to 6 grudnia 2000 r., oznaczony jest sygnaturą III CKN 179/99:

W systemie obowiązującego prawa dokonanie wpisu w księdze wieczystej nie pociąga za sobą samo przez się zmiany stanu prawnego nieruchomości. Stosownie do przepisu art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece tylko domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie iuris tantum i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego. Nigdzie nie została wyrażona zasada, że dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe.

W uchwale z 15 marca 2006 r. Sąd Najwyższy nie omieszkał również zaznaczyć, że uprawnienie z art. 10 u.k.w.h. zostało przez ustawodawcę ujęte jako materialnoprawne roszczenie – co zresztą wprost wynika ze sformułowania art. 10 ust. 2 tej ustawy (*Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub*

postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia). Mimo to siedmioosobowy skład sądzący dał prymat postulatowi synchronizacji omawianej tu normy materialnoprawnej z przepisami procedury cywilnej stosowanymi przy wpisach do ksiąg wieczystych.

Niepokój praktyka pozostający po lekturze uchwały z 15 marca 2006 r. wzrasta przy zapoznawaniu się z kanwą stanu faktycznego, która skłoniła Sąd Najwyższy do zajęcia się jeszcze raz tym samym zagadnieniem i wydania bliźniaczego co do tezy orzeczenia datowanego 10 maja 2006 r. (III CZP 31/06). Wątpliwość co do legitymacji czynnej w procesie wytaczanym z mocy art. 10 ust. 1 u.k.w.h. powstała mianowicie, gdy osoba, której – jak można się domyślać – uprawnienie do nabycia nieruchomości od gminy zostało zniweczone sprzedażą dokonaną na rzecz innych osób w trybie bezprzetargowym, wystąpiła o ustalenie nieważności umowy uniemożliwiającej realizację jej prawa podmiotowego w trybie powództwa z art. 189 k.p.c. W pierwszym odruchu sądy odmówiły powodowi ochrony, stwierdzając po jego stronie brak interesu prawnego (przesłanki koniecznej wszak do wystąpienia z pozwem w oparciu o art. 189 k.p.c.), gdyż dalej idącym i zarazem właściwym środkiem byłoby wytoczenie sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Na etapie apelacji powzięto wszakże wątpliwość, czy aby powodowi nienależącemu do kręgu osób wymienionych w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. istotnie służy możliwość wszczęcia procesu na mocy tego przepisu – i na zadane pytanie Sąd Najwyższy (tym razem w składzie trzyosobowym) udzielił odpowiedzi negatywnej, odwołując się zresztą do marcowej uchwały siedmiu sędziów.

Zaniepokojenie bierze się stąd, że prezentowana droga myślenia może w przypadku wielu kazusów stwarzać szczególne niebezpieczeństwo dla osób będących w sytuacji porównywalnej do tej, w jakiej znalazł się powód w ostatnio omawianej sprawie. Oto bowiem wygrana w procesie o ustalenie nieważności umowy zawartej z pominięciem jego roszczeń do nieruchomości nie gwarantuje, że nieruchomość, o którą idzie, nie zostanie dalej zbyta przez osobę, której prawa właścicielskie nadal figurują w księdze. Jest wszak wielce prawdopodobne, że nawet po prawomocnym wyroku żadna ze stron uznanego za nieważny kontraktu nie wystąpi do sądu wieczystoksięgowego ze stosownym wnioskiem. Wprawdzie art. 35 u.k.w.h. obliguje właściciela (i to pod sankcją ogólnej odpowiedzialności odszkodowawczej za zaniechanie bądź opieszałość, jak również z równoczesnym zagrożeniem grzywną przewidzianym w art. 36 § 4 u.k.w.h.) do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej, jednak wyegzekwowanie tego obowiązku może być zainicjowane przez pokrzywdzonego unieważnioną transakcją jedynie w drodze nieformalnego powiadomienia, a zatem cała procedura z pewnością nie potrwa krótko. Również art. 36 § 1 u.k.w.h., nakazujący między innymi sądom powiadamianie właściwego sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie właściciela nieruchomości, nie wydaje się wystarczającym remedium. Po pierwsze, takie powiadomienie z reguły również nastąpi z pewnym

opóźnieniem (choć, oczywiście, zwłoka mogłaby dać asumpt rozważaniom o późniejszej odpowiedzialności skarbu państwa za wynikłą z niej ewentualną szkodę); po drugie zaś – w powoływanym przepisie (a także w zamieszczonym w przepisach wykonawczych formularzu urzędowego powiadomienia) mowa o zmianie stanu własności, co przy obserwowanej tendencji do zacieśniającego rozumienia pojęć mogłoby sugerować konstytutywność – gdy tymczasem wyrok zapadły w trybie art. 189 k.p.c. ma charakter deklaratoryjny.

Owszem, powód na czas toczącego się procesu o ustalenie nieważności umowy może uzyskać zabezpieczenie – na przykład w postaci wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej – na mocy art. 755 § 1 k.p.c., lecz przecież z mocy art. 757 zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego upadnie po miesiącu od uprawomocnienia się orzeczenia uwzględniającego powództwo. Być może powód będzie potem dochodził poszanowania swych praw w kolejnych etapach, w szczególności występując z pozwem o nakazanie złożenia oświadczenia woli – lecz przecież nie zawsze będzie mógł i chciał to uczynić; nie zawsze też na czas uzyska w nowym procesie kolejne zabezpieczenie. Tymczasem, jeżeli tylko nie zajdą okoliczności eliminujące rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba niebędąca już właścicielem skutecznie puści przedmiot sporu w dalszy obieg gospodarczy. Osobie pokrzywdzonej pozostanie wtedy jedynie dochodzenie roszczeń odszkodowawczych, czy to z mocy art. 35 § 2 u.k.w.h., czy też przepisów kodeksu cywilnego.

Wydaje się, że marcowa uchwała i spójny z nią majowy wyrok stanowią kolejne potwierdzenie tendencji do przyznawania pierwszeństwa ograniczeniom proceduralnym – niejednokrotnie przed materialnoprawną ochroną praw jednostek. Wszak przewijające się w przytaczanych wyżej argumentacjach przepisy kodeksu postępowania cywilnego można by próbować interpretować, dając fory jak najrozleglejszemu ujęciu wnioskodawcy, co dawałoby powrót do prób rozszerzającej wykładni unormowania kręgu osób uprawnionych do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.