



Sygn. akt IV CSK 264/08

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G.  
przeciwko R. M.

o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych: Kw [a], Kw [b], Kw [c] z

rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 listopada 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w G.

z dnia 14 grudnia 2007 r., sygn. akt III Ca [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz  
pozwanego kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta) tytułem  
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Powodowy Skarb Państwa Prezydent Miasta G. w trzech sprawach, połączonych do wspólnego rozpoznania, domagał się ustalenia, że w działach drugich:

- księgi wieczystej Kw nr [c] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. dla lokalu niemieszkalnego nr [x] znajdującego w G. przy ulicy S [...],

- księgi wieczystej Kw nr [b] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. dla lokalu niemieszkalnego nr [y] znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy S. [...] oraz

- księgi wieczystej Kw nr [a] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. dla lokalu niemieszkalnego nr [z] znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy S. [...]

winien być wpisany jako właściciel 1/2 udziału w prawie własności Skarb Państwa w miejsce figurującego w nich pozwanego RONALDA M.

Wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2007 r. powództwo o uzgodnienie treści wskazanych ksiąg wieczystych zostało oddalone przez Sąd Rejonowy w G..

Apelację powoda od tego orzeczenia oddalił Sąd Okręgowy w G. orzeczeniem z 14 grudnia 2007 r.

Podstawę faktyczną rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

Od 1953 r. współwłaścicielką w 1/2 nieruchomości przy ul. Ś. [...] w G. była M. W., legitymująca się obywatelstwem polskim i obywatelstwem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej. W dniu 6 października 1961 r. M. W. złożyła do Amerykańskiej Komisji ds. Uregulowania Roszczeń Zagranicznych wniosek zawierający zrzeczenie się udziałów we własności tej nieruchomości i przeniesienie ich na Rząd Polski (na podstawie punktu 7 Protokołu z dnia 29 listopada 1960 r. stanowiącego załącznik do Układu zawartego pomiędzy Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki a Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczącego roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych) wraz z żądaniem przyznania z tego tytułu odszkodowania. Decyzją z dnia

5 stycznia 1966 r. Komisja przyznała M. W. odszkodowanie. M. W. zmarła 1 marca 1989 r. Jej spadkobierczyniami są po połowie E.L. i Maria.

W dniu 25 lipca 2000 r. Minister Finansów wydał decyzję stwierdzającą przejście na rzecz Skarbu Państwa udziału M. W. w prawie własności powyższej nieruchomości.

W dniu 3 sierpnia 2000 r. spadkobierczynie M. W. ustanowiły odrębną własność lokali w budynku na tej nieruchomości, w tym objętych żądaniem pozwu lokali niemieszkalnych nr [x] i [y] oraz lokalu mieszkalnego nr [z], które – w wyniku dokonanego przez nie podziału - stanowiąc miały odtąd własność M. M. Prawa do tych lokali zakupił w dniu 2 stycznia 2001 r. pozwany (syn M. M.).

W dniu 9 marca 2001 r. M. M. i E. L. złożyły wniosek o wznowienie postępowania zakończonego decyzją Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2000 r. i uchylenie tej decyzji, gdyż bez własnej winy nie brały udziału w postępowaniu. Postępowanie zostało wznowione. Decyzją z dnia 16 maja 2001 r. Minister Finansów stwierdził, iż zaskarżona decyzja z 25 lipca 2000 r. została wydana z naruszeniem prawa. Odmówił jednak jej uchylenia, gdyż w wyniku wznowienia postępowania zapadłaby decyzja analogicznej treści. Decyzja z 16 maja 2001 r., po długim toku postępowania odwoławczych, została utrzymana w mocy.

W 2001 r. powód złożył wnioski o wpisanie go do ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych jako ich współwłaściciela w 1/2. Wnioski te oddalił sąd wieczystoksięgowy, który stwierdził, że nabywca odrębnych lokali – R. M. - może być objęty ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a ponadto, że prawa powoda wynikające z decyzji z 25 lipca 2000 r. dotyczą nieruchomości zabudowanej, a nie nieruchomości lokalowej.

Sądy obydwu instancji przyjęły, że nabycie przez Skarb Państwa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w G. przy ulicy Ś. [...] miało charakter pierwotny i nastąpiło z datą wydania decyzji z dnia 5 stycznia 1966 r. uwzględniającej wniosek M. W. o odszkodowanie, a decyzja Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2000 r., potwierdzająca przejście na rzecz Skarbu Państwa przedmiotowego udziału, miała charakter deklaratoryjny.

W konsekwencji Sąd Rejonowy stwierdził, że nieważna była podjęta 3 sierpnia 2000 r. czynność prawna ustanowienia przez E. L. i M. M. odrębnej własności lokali, gdyż dokonana została bez zgody Skarbu Państwa - współwłaściciela tej nieruchomości w 1/2 części, podczas gdy wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli. Tym samym żądanie pozwu nie jest dostosowane do okoliczności sprawy, powód bowiem powinien domagać się zamknięcia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych i wpisania na swoją rzecz udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości, z której lokale te zostały wydzielone. Sąd stanął na stanowisku, że jest związany żądaniem pozwu, a ustalony stan faktyczny nie pozwala mu uwzględnić żądania sformułowanego przez powoda. Ponadto zaznaczył, że nawet zgłoszenie żądania zamknięcia ksiąg wieczystych i dokonania wpisu w księdze nieruchomości macierzystej nie zapobiegłoby oddaleniu powództwa, bowiem 2 stycznia 2001 r. nastąpiła sprzedaż wyodrębnionych lokali nabywcy, którego chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Powód nie wykazał, iżby kupujący, bądź jego pełnomocnik M. L. w chwili zawierania umowy pozostawał w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r., Nr 124 poz. 1361 ze zm.), to znaczy - żeby znali treść decyzji Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2000 r. lub mogli się o niej z łatwością dowiedzieć, bądź też by znali (lub mogli z łatwością poznać) przebieg postępowania przed Amerykańską Komisją ds. Uregulowania Roszczeń Zagranicznych dotyczącego zrzeczenia się udziału w nieruchomości przez M.W. Sąd Rejonowy nie dopatrył się zaś przyczyn uzasadniających prowadzenie w tym kierunku postępowania z urzędu.

Sąd ten wyjaśnił również, że w niniejszej sprawie nie mógł być stosowany art. 527 k.c.

Sąd Okręgowy przychylił się do poglądu o związaniu sądu żądaniem pozwu, co powodowało, że Sąd Rejonowy nie mógł orzekać o kwestiach nie związanych z sformułowanym przez powoda wnioskiem, w tym nie mógł zarządzić zamknięcia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych. Żądanie orzeczenia o zamknięciu ksiąg, wbrew zakazowi z art. 383 k.p.c., powód zgłosił dopiero w apelacji, jest ono nowe, rodzajowo odmienne i wyklucza się ze zgłoszonym w pozwie żądaniem wpisania powoda do wskazanych ksiąg wieczystych.

Sąd Okręgowy zaznaczył ponadto, odwołując się do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1997 r. (I CKN 144/97, OSP 1998/2/34), że osiągnięcie celu, jaki przyświecał powodowi, wymagałoby uregulowania stanu prawnego łącznie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokale i w księgach wieczystych poszczególnych lokali. Jest to, zdaniem tego Sądu, konsekwencją związku istniejącego pomiędzy prawem głównym, jakim z mocy art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) jest odrębna własność lokalu, a prawem związanym – udziałem w nieruchomości wspólnej. Podważanie wpisu w księdze dotyczącej jednego z praw związanych bez równoczesnego podważania wpisu w drugiej z nich, według Sądu Okręgowego, jest bezprzedmiotowe. Tymczasem powód domagał się jedynie uzgodnienia treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, a nie objął żądaniem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy argumentował dalej, że nie było można uzgodnić treści ksiąg zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie decyzji Ministra Finansów z 25 lipca 2000 r. gdyż nie uwzględniała ona faktu powstania nowych nieruchomości lokalowych w miejsce poprzedniej nieruchomości gruntowej. W jego ocenie jedyną drogą usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, byłby proces o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych dla lokali i dla nieruchomości wspólnej z prawidłowo sformułowanym żądaniem. W procesie tym należałoby wykazać nieważność umowy ustanowienia odrębnej własności lokali, powodującą, że nieruchomości lokalowe nie powstały, co doprowadziłoby do ustalenia stanu prawnego nieruchomości gruntowej istniejącego przed zawarciem przez spadkobierczynię M. W. umowy z dnia 3 sierpnia 2000 r.

Sąd Okręgowy zakwestionował jednocześnie potrzebę rozstrzygnięcia czy pozwany w chwili kupna odrębnych lokali był w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h., a w związku z tym, czy chroni go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.). Uznał bowiem, że ewentualne stwierdzenie nieważności umowy z dnia 3 sierpnia 2000 r. prowadziłyby do wyłączenia możliwości powoływania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych,

która odnosi się do przeniesienia prawa na istniejącej nieruchomości, a nie do istnienia samej nieruchomości. Zdaniem Sądu, prowadzenie księgi wieczystej dla nieistniejącej nieruchomości i dokonanie sprzedaży tej nieruchomości, nie może prowadzić do powstania nieruchomości.

Natomiast uznanie umowy z 3 sierpnia 2000 r. za ważną powodowałoby, że właścicielką lokali nr [x], [y] i [z] byłaby matka pozwanego, stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej odpowiadałby rzeczywistości, a pozwany nabyłby własność tych lokali od osoby uprawnionej.

W rezultacie Sąd Okręgowy uznał za zbędne rozważanie zarzutów apelacji odnoszących się do naruszenie przez Sąd I instancji art. 6 k.c. w zw. z art. 6 u.k.w.h., art. 7 k.c. oraz art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 527 k.c.

Powód złożył skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego i wniósł o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Skarga oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) poprzez:

- niewłaściwe zastosowanie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., polegające na błędnym przyjęciu, że sąd orzekający w sprawie niniejszej był związany wskazanym przez powoda sposobem doprowadzenia ksiąg wieczystych do stanu zgodnego z prawem;

- naruszenie art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali poprzez bezpodstawne przyjęcie, że zależność prawa własności wpisanego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej od prawa własności wpisanego w księdze prowadzonej dla wyodrębnionych lokali nr 1,4,6 powoduje niedopuszczalność wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej założonej dla nieruchomości lokalowej bez wcześniejszego lub przynajmniej równoczesnego wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zakres związania sądu żądaniem pozwu w postępowaniu przewidzianym w art. 10 u.k.w.h. jest przedmiotem sporów w doktrynie i orzecznictwie. Zgoda panuje jedynie co do tego, że wyniki postępowania nie mogą doprowadzić do uzgodnienia księgi, którego rezultatem byłoby orzeczenie nakazujące dokonanie wpisu osoby nie biorącej udziału w postępowaniu. Natomiast problem, czy pierwszeństwo przyznać zasadzie dyspozycyjności obowiązującej w procesie cywilnym, czy zasadzie dążenia do zapewnienia wiarygodności ksiąg wieczystych jako celowi postępowania z art. 10 u.k.w.h. rozstrzygany jest rozbieżnie.

Za decydującym znaczeniem zaufania do ksiąg wieczystych i ich roli wynikającej z art. 1 u.k.w.h., jako uzasadnieniem wyłączenia działania art. 321§ 1 k.p.c. w procesie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a jej rzeczywistym stanem prawnym Sąd Najwyższy opowiedział się w wyrokach z dnia 7 stycznia 1998 r. (III CKU 97/97, Prok. I Pr. 1998/6/27) i z dnia 6 listopada 2003 r. (II CK 192/02, M. Prawn. 2004/20/949).

Natomiast przeciwne stanowisko Sąd ten zajął w wyrokach z dnia 21 marca 2001 r. (III CKN 1214/98, OSNC 2001/11/165), z 8 października 2002 r. (IV CKN 1304/00, nie publ.), a ostatnio w uchwale z dnia 28 sierpnia 2008 r. (III CZP 76/08, Biul. SN 2008/8/7). Akcent w tym wypadku położony został na znaczenie woli powoda, jako podstawowej w konstrukcji postępowania procesowego, zakładającego swobodę, ale także obowiązek określenia przez powoda zgłaszanego żądania (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) i związanie tym żądaniem sądu (art. 321 § 1 k.p.c.). Odnosząc się do argumentów wywodzonych z celu postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Sąd Najwyższy w uchwale z 28 sierpnia 2008 r. zaznaczył, że gdyby interes publiczny miał wziąć górę w tym postępowaniu, ustawodawca wybrałby do jego realizacji bardziej odpowiednie narzędzie, jakim byłoby postępowanie nieprocesowe. Skierowanie spraw o usunięcie niezgodności w treści ksiąg wieczystych do procesu oznacza, iż kontrola i usuwanie ewentualnych niezgodności następuje w granicach żądania powoda. W konsekwencji sąd nie może wpisać na jego rzecz innego prawa, niż

wynika to z żądania, ani też w innym rozmiarze, niż powód się domagał, chociażby ustalił, że taki jest rzeczywisty stan prawny (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999/5/98). Stwierdzenie merytorycznej rozbieżności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a tym, jakiego ujawnienia domaga się powód, prowadzić musi do oddalenia jego powództwa. Z przedstawionym stanowiskiem, respektującym konieczność stosowania w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. regulacji procesowych w pełnym zakresie, wraz z wynikającym z art. 321 § 1 k.p.c. określeniem granic swobody rozstrzygania sporu przez sąd, zgadza się Sad Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę. Nie negując potrzeby zapewnienia zgodności zapisów w księgach wieczystych z rzeczywistością wskazać należy, że realizacji tego postulatu służą inne mechanizmy, np. przewidziany w art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. obowiązek wpisania przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności, czy wynikający z art. 36 u.k.w.h. tryb uzyskiwania przez ten sąd informacji o zmianach właściciela nieruchomości i wymuszania ujawnienia przez nich przysługujących im praw w księdze. Postępowanie z art. 10 u.k.w.h. przewidziane jest natomiast jako droga realizacji przez stronę jej indywidualnych interesów, które niekoniecznie muszą być zbieżne z interesem społecznym wyrażającym się w zgodności stanu prawnego w księdze wieczystej i w rzeczywistości.

Związanym z żądaniem pozwu w niniejszej sprawie powoduje, że przedmiotem rozpoznania przez Sądy obydwu instancji było żądanie ustalenia, iż powód powinien być wpisany w księgach wieczystych nieruchomości lokalowych jako ich współwłaściciel w połowie. Powód od etapu postępowania apelacyjnego, a także w skardze kasacyjnej nie podtrzymuje już jednak takiego żądania, lecz przychyliła się do stanowiska Sądów obydwu instancji, że prawidłowo sformułowane powództwo powinno obejmować wniosek o zamknięcie ksiąg założonych dla wyodrębnionych lokali. Twierdzi jednak, że takie rozstrzygnięcie byłoby dopuszczalne w granicach pierwotnego żądania, jako jego częściowe uwzględnienie. Pogląd ten nie jest trafny. Usunięcie niezgodności pomiędzy stanem jawnym z księgi i stanem rzeczywistym nieruchomości może wprawdzie polegać na wykreśleniu wpisów prawa i zamknięciu księgi wieczystej, jeśli okaże



się, że prawo takie nie powstało, niewątpliwie jednak takie rozstrzygnięcie nie mieściłoby się w granicach żądania zgłoszonego w pozwie. Przeciwnie, oznacza rezygnację z pierwotnego powództwa i zastąpienie go innym, wywodzonym z innych podstaw. W istocie więc skarżący nie kwestionuje oddalenia jego pierwotnego powództwa, lecz nieuwzględnienie innego żądania, którego skutecznie nie zgłosił, a które – na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy - jest sprzeczne ze zgłoszonym w pozwie. Z tego względu skarga powoda nie może zostać uwzględniona (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

Natomiast powód słusznie podnosi, że przeszkodą dokonania uzgodnień w niniejszej sprawie nie byłoby ograniczenie żądania do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, bez objęcia nim księgi wieczystej nieruchomości wspólnej. Regulacja zawarta w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali ukierunkowuje związaną z prawem, ustanawiając odrębną własność prawem głównym, a związany z nią udział w prawach do nieruchomości wspólnej – prawem akcesoryjnym. W konsekwencji – na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 1997 r. (I CKN 144/97, OSP 1998/2/34) - nie jest możliwe dokonywanie ingerencji w wynikający z księgi wieczystej stan praw związanych bez co najmniej jednoczesnego dokonania uzgodnień treści prawa głównego. Możliwe jest natomiast uporządkowanie najpierw wpisów dotyczących prawa głównego, gdyż to prawo narzuca kształt prawu akcesoryjnemu.

Natomiast przeszkodą do uwzględnienia powództwa byłoby, jak słusznie przyjął Sąd I instancji, nabycie praw do lokali przez pozwanego w warunkach zapewniających mu ochronę przewidzianą w art. 5 u.k.w.h. Wbrew bowiem stanowisku Sądu II instancji, nabycie dotyczyło prawa jawnego z księgi wieczystej. Fakt, że ustanowienie tego prawa było wadliwe i w istocie nie powstało ono w kształcie w jakim występowało w księdze, a w konsekwencji lokal, którego dotyczyło pozostawał nadal częścią składową nieruchomości zabudowanej, nie ogranicza zastosowania art. 5 u.k.w.h. Utworzenie nieruchomości lokalowej jest skutkiem działań prawnych, przedmiot jej istniał bowiem obiektywnie, tyle że w prawnej formie części składowej nieruchomości. Ochronie obrotu prawem, nawet prawem obiektywnie nieistniejącym, ze skutkiem powołania takiego prawa

do życia służy art. 5 u.k.w.h. Jest to przepis szczególny, działający niezależnie od tego z jakich przyczyn prawo jawne z księgi nie powstało. Tworzy fikcję istnienia nabywanego prawa, dlatego wyłącza stosowanie podsuwanych przez powoda przepisów o niemożności świadczenia jako podstawy nieważności umowy zbycia nieistniejącego prawa jawnego z księgi.

Ponieważ jednak Sąd Okręgowy uchylił się od badania tego aspektu sprawy, a skarżący nie objął go podstawami skargi kasacyjnej, problem przesłanek stosowania art. 5 u.k.w.h. wykracza poza granice badania sprawy w postępowaniu kasacyjnym (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powoda i orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

/tp/

db