



Sygn. akt IV CSK 81/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 sierpnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G.  
przeciwko M.B., D.P., C.P., H.K., W.T., A.T., E.L., R.M. i M.M.  
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 12 sierpnia 2009 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Okręgowego w G.  
z dnia 9 lipca 2008 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną;**  
**zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. na rzecz**  
**M.B. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu**  
**kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Skarb Państwa-Prezydent Miasta G. wniósł o ustalenie, że w dziale drugim księgi wieczystej Kw nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. dla lokalu mieszkalnego nr 1, znajdującego się w budynku położonym przy ulicy Ś. 61, powinien być wpisany jako właściciel udziału w prawie własności Skarb Państwa. W toku sprawy przed Sądem pierwszej instancji zmienił żądanie przez wskazanie alternatywnego sposobu uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez jej zamknięcie.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2007 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił powództwo. Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 9 lipca 2008 r. oddalił apelację powoda od tego wyroku.

Podstawą zapadłych w sprawie wyroków są następujące ustalenia. M.W. od 1953 r. była współwłaścicielką w  $\frac{1}{2}$  nieruchomości położonej w G. przy ulicy Ś. Posiadała ona obywatelstwo polskie oraz obywatelstwo Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej. W uwzględnieniu jej wniosku, zawierającego zrzeczenie się przysługującego jej udziału w prawie własności nieruchomości, Amerykańska Komisja ds. Uregulowania Roszczeń Zagranicznych decyzją z dnia 5 stycznia 1966 r. przyznała jej z tego tytułu odszkodowanie. Decyzją z dnia 25 lipca 2000 r. Minister Finansów stwierdził przejście na rzecz Skarbu Państwa udziału M.W. w prawie własności nieruchomości, którego się zrzekła. Postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne, prowadzące do podważenia tej decyzji, nie przyniosły rezultatu. W wyniku dziedziczenia po zmarłej w dniu 7 kwietnia 1972 r. współwłaścicielce nieruchomości, do której należał udział – wynoszący  $\frac{1}{2}$  – w prawie własności nieruchomości, M.W. nabyła ten udział. M.W. zmarła w dniu 1 marca 1989 r. Jej spadkobierczyni, E.L. i M.M. w dniu 3 sierpnia 2000 r. ustanowiły odrębną własność lokali w budynku położonym w G. przy ulicy Ś. i na podstawie zawartej przez nie umowy wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego nr 1 została E.L. Dla lokalu tego założona została w Sądzie Rejonowym w G. księga wieczysta Kw nr [...]. W dniu 5 stycznia 2001 r. E.L. sprzedała prawo własności tego lokalu swojej córce, pozwanej M.B.

W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu Rejonowego Skarb Państwa nabył udział we własności nieruchomości w sposób pierwotny, z chwilką wydania przez Amerykańską Komisja ds. Uregulowania Roszczeń Zagranicznych w dniu 5 stycznia 1966 r. decyzji na skutek zrzeczenia się przez M.W. należącego do niej udziału w prawie własności nieruchomości i umowa z dnia 3 sierpnia 2000 r., którą ustanowiona została odrębna własność lokali jest nieważna, gdyż zawarta została bez zgody współwłaściciela nieruchomości – Skarbu Państwa. Nabywczynię lokalu, pozwaną M.B. chroni jednakże rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powoda uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie zamknięcia księgi wieczystej, uzasadnione nieistnieniem nieruchomości, dla której księga wieczysta została założona, skierowane jest przeciwko istnieniu samej księgi i w zasadzie skierowane jest przeciwko wpisom dokonany w dziale pierwszym, które nie podlegają uzgodnieniu na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) W jego ocenie niedopuszczalne byłoby uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu bez jednoczesnego uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy zaaprobował prawidłowość ustalenia dokonanego przez Sąd pierwszej instancji co do tego, że nabywając prawo własności lokalu pozwana M. L.-B. pozostawała w dobrej wierze i chroni ją rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Poza tym uznał, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie jest konieczna ocena zarzutów apelacji naruszenia 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.

Wymieniony wyżej wyrok Sądu Okręgowego powód zaskarżył skargą kasacyjną. Wskazał, że wyrok zaskarża w części oddalającej żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez jej zamknięcie. Podstawą skargi jest naruszenie prawa materialnego, tj. 1) art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez błędną wykładnię, polegającą na błędnym przyjęciu, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może polegać na nakazaniu jej zamknięcia – i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie tego przepisu, 2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez niewłaściwe

zastosowanie, polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że wobec związania udziału w nieruchomości wspólnej z prawem własności wyodrębnionego lokalu, niedopuszczalne jest uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej założonej dla nieruchomości lokalowej, jeżeli powód równocześnie nie wytoczył powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej i 3) art. 5 u.k.w.h. oraz art. 387 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów, polegające na niezasadnym przyjęciu, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni pozwaną mimo nabycia nieistniejącego prawa własności lokalu.

Pozwana M.B. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Można zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może polegać na nakazaniu jej zamknięcia. Wprawdzie pogląd ten nie jest powszechnie podzielany, ale ma swoich zwolenników wśród przedstawicieli doktryny i jest akceptowany w judykaturze (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08, LEX nr 477577). Według § 17 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) zamknięcia księgi wieczystej dokonuje się m.in. gdy wynika to z orzeczenia sądu. Nie można wykluczyć, że orzeczeniem takim może być wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jeżeli nieruchomość (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej), dla której prowadzona jest księga wieczysta, nie istnieje.

Zasadny jest zarzut skarżącego, że Sąd Apelacyjny bezpodstawnie przyjął, iż niedopuszczalne jest uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, jeżeli powód równocześnie nie wytoczył powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Z 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.; dalej – „u.w.l.”) wynika, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, a związany z nią udział w prawach do nieruchomości wspólnej – prawem akcesoryjnym. W konsekwencji, jak trafnie uznał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 1997 r., I CKN 144/97 (OSP 1988, nr 2, poz. 34), nie jest możliwe dokonanie zmiany wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej bez co najmniej jednoczesnego dokonania zmiany wpisu w księdze prowadzonej dla wyodrębnionego z niej lokalu. Możliwe jest natomiast uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej bez uprzedniego uzgodnienia treści księgi prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Taki też pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08.

Skarga kasacyjna nie zasługuje jednakże na uwzględnienie. O rozstrzygnięciu sprawy zaskarżonym wyrokiem zdecydowało mianowicie uznanie, że pozwaną M.B. chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wbrew zarzutowi skarżącego rozstrzygnięcie to nastąpiło bez naruszenia art. 5 u.k.w.h. i art. 387 § 1 k.c.

Prawidłowy jest pogląd, że zawierana przez współwłaścicieli nieruchomości umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali (art. 8 ust. 3 u.w.l.) powinna być zawarta przez wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali z dnia 3 sierpnia 2000 r. zawarta przez E.L. i M.M. bez udziału współwłaściciela nieruchomości – Skarbu Państwa jest zatem nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Dokonanie wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej nie sanuje tej nieważności i nie powoduje, że doszło do ważnego ustanowienia odrębnej własności lokalu. Wprawdzie do powstania odrębnej własności lokalu stosownie do art. 7 ust. 2 u.w.l. niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, ale jak utrzymuje się w piśmiennictwie prawniczym, rażące byłoby przyjęcie, że gdy nie ma podstawy do dokonania wpisu jego dokonanie, nawet gdy ma on charakter konstytutywny, powoduje skutek materialnoprawny w postaci powstania lub zmiany prawa.

Jak powszechnie przyjmuje się – który to pogląd przytacza skarżący – istotą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) jest ochrona nabywcy prawa własności lub innego prawa rzeczowego wpisanego do księgi wieczystej, jeżeli prawo to nie przysługiwało rozporządzającemu lub nawet nie istniało. Jednakże rękojmia chroni tylko ważne rozporządzenia. Nie można podzielić zapatrywania skarżącego, że zawarta w dniu 5 stycznia 2001 r. przez pozwaną M.B. umowa nabycia prawa odrębnej własności lokalu była nieważna, jako umowa o świadczenie niemożliwe (art. 387 § 1 k.c.), dlatego iż jej przedmiotem było nabycie prawa odrębnej własności lokalu, które nie istniało (wobec nieważności umowy z dnia 3 sierpnia 2000 r. kreującej to prawo).

Niemożliwość świadczenia, powodująca według art. 387 § 1 k.c. nieważność umowy, musi zachodzić w chwili jej zawarcia (tzw. niemożliwość pierwotna), musi to być niemożliwość istniejąca obiektywnie i mieć charakter trwały. Obojętne jest, czy ma ona charakter faktyczny czy prawny. Podkreśla się, że powinna przeważać tendencja do uznawania niemożliwości świadczenia za zjawisko wyjątkowe.

Lokal mieszkalny, którego dotyczyła umowa nabycia z dnia 5 stycznia 2001 r., aczkolwiek w chwili zawierania tej umowy nie był prawnie wyodrębniony, ale fizycznie istniał jako lokal samodzielny (art. 2 ust. 2 u.w.l.). Pomimo że nie nastąpiło ważne ustanowienie go przedmiotem odrębnej własności, istotną okolicznością jest, że prawo do lokalu, jako przedmiotu odrębnej własności, wpisane zostało do księgi wieczystej. Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych objęte jest – jak wyżej wskazano – rozporządzenie wpisanym do księgi wieczystej prawem nieistniejącym. W sytuacji zatem, gdy przedmiotem umowy jest rozporządzenie nieistniejącym prawem, ale rozporządzenie to ze względu na wpisanie tego prawa do księgi wieczystej prowadzi do jego nabycia ze względu na działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie można przyjąć, że zawarta została umowa o świadczenie niemożliwe. Świadczenie na podstawie takiej umowy, gdy rzecz będąca przedmiotem prawa, którego dotyczy umowa, fizycznie istnieje, jest możliwe. Taka umowa nie może więc być uznana za nieważną dlatego, że jest „umową o świadczenie niemożliwe” (art. 387 § 1 k.c.).

Kierując się przytoczonymi względami Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., oddalił skargę kasacyjną.

Pismo nazwane „odpowiedzią na skargę kasacyjną” pozwana M.B. wniosła po upływie terminu do wniesienia odpowiedzi na skargę kasacyjną (art. 398<sup>7</sup> § 1 k.p.c.). Pozwanej nie przysługuje zatem zwrot kosztów postępowania kasacyjnego, obejmujących opłatę adwokacką za wniesienie odpowiedzi na skargę kasacyjną (§ 13 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.)). Zasadzając na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania kasacyjnego (art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 3 i art. 109 § 2 k.p.c.), obejmujących opłatę adwokacką za udział w rozprawie przed Sądem Najwyższym w stawce minimalnej (§ 13 ust. 4 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 6 powołanego rozporządzenia), wzięto pod uwagę, że brak jest przesłanek do podwyższenia tej opłaty (§ 2 ust. 1 i 2 powołanego rozporządzenia).