



Sygn. akt IV CSK 536/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G.
przeciwko Ewie L., Darii P., Christosowi P., Henrykowi K., Wiesławowi T., Adamowi
T.,
Marii M., Ronaldowi M. i Małgorzacie L. – B.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 lipca 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 25 stycznia 2010 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w punktach I (pierwszym) i III (trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Skarb Państwa wnosił o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej Kw 49251, powinien być wpisany jako właściciel $\frac{1}{2}$ udziału Skarb Państwa i w toku postępowania żądanie to ujęte zostało w ten sposób, że podtrzymywał żądanie określone w pozwie i alternatywnie - domagał się zamknięcia księgi wieczystej nr 49251 (prowadzonej dla lokalu) oraz o wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr 5794 (prowadzonej dla gruntu) 346/10.000 części prawa własności na rzecz Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 13 grudnia 2007 r. nakazał zamknięcie księgi wieczystej nr 49251, wykreślenie w dziale I Kw nr 5794 wpisu E. L. w odniesieniu do lokalu mieszkalnego wyodrębnionego do Kw nr 49251, wykreślenie w dziale II Kw nr 5794 wpisu E. L. jako właścicielki lokalu nr 7 i wpisanie w dziale II kw nr 5794 jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w częściach ułamkowych E. L. i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. (po 346/10.000 części). W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Podstawowe elementy stanu faktycznego są następujące:

M. W. była obywatelską polską i USA; od 1953 r. była współwłaścicielką $\frac{1}{2}$ części nieruchomości położonej w G. przy ul. Ś. [...] (Kw nr 5795). Amerykańska Komisja ds. Uregulowania Roszczeń Zagranicznych decyzją z dnia 5 stycznia 1966 r. przyznała poprzedniczce prawnej pozwanych (M. W.) odszkodowanie w związku ze zrzeczeniem się przez nią wspomnianego udziału we współwłasności nieruchomości i przeniesienia go na rzecz Rządu Polskiego (pkt 7 Protokołu z dnia 29 listopada 1960 r., będącego zał. do Układu między Rządem USA i Rządem PRL dotyczącym w roszczeń obywateli USA). W dniu 25 lipca 2000 r. Minister Finansów wydał decyzję stwierdzającą przejście na rzecz Skarbu Państwa $\frac{1}{2}$ udziału w spornej nieruchomości gruntowej (Kw 5794). W dniu 3 sierpnia 2000 r. pozwana E. L. i M. M. (spadkobierczynie M. W.) ustanowiły odrębność własności lokali na nieruchomości położonej w G. przy ul. Ś.[...]. Ustanowiono kilkanaście odrębnych nieruchomości lokalowych, w tym m.in. odrębną własność lokalu nr 7,

którego właścicielką stała się pozwana E. L. Dla tego lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr 49251, a udział we współwłasności wspólnej tej właścicielki został określony (w Kw 5794) na 692/10.000 części. Wszystkie próby poważenia decyzji Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2000 r., podejmowane przez pozwaną E. L. i innych spadkobierców, zakończyły się niepowodzeniem. Nie doszło bowiem ostatecznie do wznowienia postępowania administracyjnego zakończonego tą decyzją, nie powiodły się też próby uznania tej decyzji za nieważną. Oddalone zostały wnioski E. L. na okoliczność skuteczności złożenia przez M. W. oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych zrzeczenia się udziału w spornej nieruchomości na rzecz Rządu Polskiego.

Sąd Rejonowy ustalił, że Skarb Państwa nabył udział w nieruchomości gruntowej w wysokości $\frac{1}{2}$. Nabycie to nastąpiło w dacie wydania wspomnianej decyzji z dnia 5 stycznia 1966 r. przez Amerykańską Komisję d/s Uregulowania Roszczeń Zagranicznych. Nabycie to miało charakter pierwotny, a decyzja Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2000 r. stwierdzała tylko wspomniane nabycie prawa własności. W związku z tym nieważna była czynność prawna z dnia 3 sierpnia 2000 r. w postaci ustanowienia odrębnej własności lokali wyodrębnionych z nieruchomości gruntowej, ponieważ czynność ta była dokonana bez zgody współwłaściciela nieruchomości gruntowej (Skarbu Państwa).

W ocenie Sądu Rejonowego, stan prawny ujawniony w księgach wieczystych Kw 49251 i Kw 5794 nie był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd nie jest związany sposobem usunięcia stanu niezgodności, natomiast pozostaje związany regułą zawartą w art. 321 § 1 k.p.c. W rozpoznawanej sprawie przepis ten nie został jednak naruszony, ponieważ powód w toku postępowania odpowiednio sprecyzował swoje żądanie formułą zamknięcia księgi wieczystej do lokalu i wpisu w księdze wieczystej Kw-5795 powoda jako współwłaściciela. Wykreślenie wpisu także w dziale I-O w niniejszej sprawie stanowi nieodłączoną konsekwencję zamknięcia księgi wieczystej Kw-49251; pozostawienie bowiem tego wpisu w dziale pierwszym czyniłoby treść całej księgi wieczystej (dla lokalu) dalece niekonsekwentną.

Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok (po rozpoznaniu apelacji powoda i pozwanej E. L.) w ten sposób, że powództwo oddalił i oddalił apelację powoda. Uznał, że apelacja strony pozwanej powinna być uwzględniona jedynie w części. W ocenie Sądu drugiej instancji, stan faktyczny został prawidłowo ustalony. Eksponując regułę, że kognicję sądu rozpoznawczego wyznacza przedmiot żądania powoda, Sąd ten stwierdził, iż w pierwotnej wersji żądanie to brzmiało następująco: uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegałoby na tym, że w dziale II księgi wieczystej nr 49251 (prowadzony dla nieruchomości lokalowej nr 7) powinien być wpisany jako właściciel $\frac{1}{2}$ udziału w prawie własności Skarb Państwa (wersja nr 1 żądania – wersja zwykła). W toku postępowania żądanie powoda określono ostatecznie w następujący sposób: żądanie jak w wersji 1 (zwykłej) bądź alternatywnie zamknięcie księgi wieczystej nr 49251 (prowadzonej dla lokalu nr 7) oraz wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr 5994 (prowadzonej dla nieruchomości gruntowej) 346/10.000 części prawa własności na rzecz Skarbu Państwa (wersja nr 2 - alternatywna). Jeżeli w wersji pierwszej żądania chodziło o ingerencję sądu w treść wpisów w jednej księdze wieczystej, to w wersji alternatywnej ingerencja taka mogłaby obejmować także wpisy w księdze wieczystej dla nieruchomości gruntowej.

W ocenie Sądu Okręgowego, żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 u.k.w.i.h. mogłoby obejmować tylko wpisy w dziale II-IV księgi wieczystej, a nie wpisy w dziale I-O. Żądanie zamknięcia księgi wieczystej (lokalowej) „jest skierowane przeciwko istnieniu samej księgi, którego uwzględnienie powoduje bezprzedmiotowość zmiany w jej zapisach i jest w zasadzie dokonane przeciwko wpisom w dziale I-O księgi wieczystej”.

Nie mogłoby być uznane za zasadne żądanie powoda w wersji alternatywnej, ponieważ w tym zakresie Sąd Rejonowy przekroczył granice żądania pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.), skoro jego rozstrzygnięcie obejmowało także zamknięcie księgi wieczystej lokalowej, a więc - ingerencję w treść działu I-O księgi wieczystej. Zamknięcie księgi wieczystej jest zresztą czynnością o charakterze technicznym i dokonuje się jej m.in. wówczas, gdy wynika to z orzeczenia Sądu oraz gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe. W rezultacie Sąd Okręgowy

stwierdził, że żadne z przedstawionych przez powoda żądań (w wersji prostej i wersji alternatywnej) nie mogło doprowadzić do uzgodnienia księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, skoro – zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. nie mogła nastąpić ingerencja w treść działu I-O księgi wieczystej. Niezależnie od tego nie można było uwzględnić powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej prowadzonej dla prawa akcesoryjnego (nieruchomości wspólnej), skoro niedopuszczalne było uwzględnienie takie w odniesieniu do prawa głównego.

Sąd Okręgowy wskazał jednocześnie na wadliwość żądania określonego przez powoda. Do osiągnięcia celu założonego przez powoda konieczne byłoby uregulowane stanu prawnego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokal, a od jej wyniku zależne byłoby uregulowanie stanu prawnego księgi wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego z niej lokalu. Powód nie kwestionował istnienia prawa odrębnej własności lokalu nr 7, a zmierzał do wpisania własności tego prawa w udziale $\frac{1}{2}$ na rzecz powoda w odniesieniu do tego lokalu. Uwzględnienie żądania powoda w jednej ze zgłoszonych wersji nie doprowadziłoby w ogóle do uzgodnienia treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym, aktualnym stanem prawnym.

W skardze kasacyjnej powoda podniesiono jedynie zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. Skarżący kwestionuje stanowisko Sądu drugiej instancji, że w żadnym wypadku nie jest możliwe uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie przez sąd zamknięcia określonej księgi wieczystej. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy meriti trafnie przyjęły, że także w postępowaniu o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h.) ma zastosowanie reguła procesowa wyrażona w art. 321 § 1 k.p.c. Stanowisko to można uznać za ugruntowane w obecnym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. uchwała tego Sądu z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, OSNC 2009, z. 7/8, poz. 113).

Sąd rozpoznający sprawę może jednak samodzielnie zdecydować o samym sposobie usunięcia niezgodności między stanem prawnym istniejącym w księdze wieczystej i stanem rzeczywistym.

Wynikający z art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie nie stanowi jednak przeszkody do dokonania przed Sądem meriti stosownej modyfikacji niejasno ujętej konkluzji pozwu (żądania powoda), jeżeli modyfikacja taka jest zgodna z wolą powoda (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 376/05 niepubl.). To samo dotyczy sytuacji, w której powód w toku postępowania rozpoznawczego ostatecznie sprecyzował treść swojego żądania w procesie na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie ma wątpliwości co do tego, że wpis dokonany w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji Ministra Finansów, wydanej zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. nr 12, poz. 65) nie stanowi przeszkody w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2010 r., V CSK 3/10, niepubl.).

2. W rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie miała kwestia ustalenia zakresu dokonanego uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Chodzi mianowicie o możliwość ingerencji Sądu w odniesieniu do wpisów (własności) ujawnionych nie w jednej, ale w dwóch księgach wieczystych, tj. w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej i odrębnej księdze przeznaczonej dla wyodrębnionej z nieruchomości gruntowej nieruchomości lokalowej. Konsekwencją takiej poszerzonej ingerencji sądu może być pytanie o możliwość korygowania w księdze wieczystej nie tylko wpisów znajdujących się w działach II–IV księgi, ale także w jej dziale (I–O). Obie te kwestie (uzgodnienie wpisów w dwóch księgach i możliwość ingerencji poza wpisy działu II–IV) stają się aktualne zwłaszcza wówczas, gdy w dwóch księgach wieczystych ujawniono prawa powiązane ze sobą

(prawo główne i akcesoryjne; por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1997 r., I CKN 144/97, OSP 1998, z. 2, poz. 34).

Z uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika, że Skarb Państwa (powód) ujął ostatecznie swoje żądanie procesowe w sposób następujący: 1) żądał uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że powód w dziale III Kw nr 49251 (prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr 7) „powinien być wpisany jako właściciel $\frac{1}{2}$ udziału w prawie własności”; 2) pozostawiając to żądanie, powód sformułował także żądanie alternatywne poprzez zamknięcie Kw nr 49251 prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr 7 oraz „o wpisanie do działu II księgi wieczystej Kw nr 5974 prowadzonej dla nieruchomości gruntowej (...) 346/10.000 części prawa własności na rzecz Skarbu Państwa”. Wyraźną intencją strony powodowej było zatem ujawnienie takiego stanu prawnego, który odzwierciedlałby stan prawny nieruchomości gruntowej sprzed wyodrębnienia z niej lokalu mieszkalnego nr 7, stanowiącego – zgodnie z obecnym wpisem - własność pozwanej E. L. Zestawienie rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego i zakresu zaskarżenia skargą kasacyjną pozwala stwierdzić to, że prawomocnie oddalono żądanie powoda sformułowane pod pkt I (pkt II wyroku Sądu Okręgowego; rozstrzygnięcia tego nie zaskarżono w skardze).

Nie można w sposób stanowczy twierdzić, że przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może odnosić się do ingerencji sądu w treść jednej księgi wieczystej i nie obejmować niekiedy także działu I księgi, ponieważ decydujące znaczenie w tej mierze będzie miał odpowiednio ukształtowany stan faktyczny sprawy. W sprawie, w której rozstrzygano o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, stan faktyczny był taki, że ta sama działka geodezyjna objęta została dwiema księgami wieczystymi i w księgach tych byli ujawnieni różni właściciele tej samej działki. Pozostawało to, rzecz jasna, w sprzeczności z regułą wyrażoną w art. 24 u.k.w.i.h. (jedna księga dla tej samej nieruchomości). W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, (OSNC 1996, z. 5, poz. 73) Sąd Najwyższy w sposób przekonujący wyjaśnił, że w takiej, szczególnej sytuacji dopuszczalne jest uzgodnienie stanu prawnego przez wykreślenie wpisów dotyczących działek, dla których prowadzona jest inna księga

wieczysta. Na tle podobnego stanu faktycznego jak w niniejszej sprawie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 (niepubl.) stwierdził, że „usunięcie niezgodności pomiędzy stanem jawnym z księgi i stanem rzeczywistym nieruchomości może (...) polegać na wykreśleniu prawa i zamknięciu księgi w wieczystej, jeżeli okaże się, że prawo takie nie powstało (...)”. Myśl ta została następnie rozwinięta w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, IV CSK 81/09 (niepubl.). Stwierdzono tam m.in., że możliwe jest uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, polegające także na nakazaniu jej zamknięcia. Trafnie zauważono przy tym, że nie można wykluczyć, iż orzeczeniem (o którym wspomina § 17 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych (...), Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.), może być także wyrok wydany na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h., jeżeli nieruchomości, dla której prowadzona jest księga, w ogóle nie istnieje w sensie prawnym.

Należy stwierdzić, że wskazana, ujawniająca się w orzecznictwie Sądu Najwyższego tendencja do poszerzania możliwego zasięgu ingerencji sądu rozpoznającego sprawę na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h., odpowiada głównemu celowi tego przepisu. Przepis ten nie ogranicza natomiast samej prawnej formuły rozstrzygnięcia zmierzającego do „usunięcia niezgodności”. In concreto mogłoby zatem wchodzić w grę także nakazanie wykreślenia oznaczonego wpisu własności i zamknięcia księgi wieczystej obejmującej nieistniejące prawo rzeczowe.

W tej sytuacji należało zaskarżony wyrok uchylić (w części zaskarżonej) - jako naruszający art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. - i przekazać sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).