

**sygn. akt IC 2648/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Dorota Walczyk

Protokolant Aurelia Furmańczyk

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko S. S. (1), W. S., M. S. (1), miastu (...),

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych S. S. (1), W. S., M. S. (1) solidarnie kwotę 2434 złote (dwa tysiące czterysta trzydzieści cztery) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego miasta (...) kwotę 2400 złotych (dwa tysiące czterysta) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. IC 2648/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 października 2013 r. powódka M. K. (1) wniosła o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) poprzez: 1) nakazanie wykreślenia z działu II księgi wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie użytkowników wieczystych S. S. (1), W. S. oraz M. S. (1) oraz; 2) nakazanie wykreślenia z działu I, podrubryka 1.4.4.7 księgi wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa – stanowiska garażowego o pow. 19,72 m<sup>2</sup> jako pomieszczenia przynależnego do lokalu nr (...) (pozew wraz z załącznikami – k 1-58).

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 stycznia 2014 r. pozwany Miasto (...) wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (odpowiedź na pozew Miasta (...) wraz z załącznikami – k 95-131).

Takie samo stanowisko przedstawili również pozwani użytkownicy wieczystości S. S. (1), W. S. oraz M. S. (1) w odpowiedzi na pozew z dnia 3 stycznia 2014 roku (odpowiedź na pozew S. S. (1), W. S. oraz M. S. (1) wraz z załącznikami – k 140-153).

W piśmie procesowym złożonym w dniu 20 stycznia 2014 r. pełnomocnik powódki podtrzymał żądania pozwu (pismo procesowe powódki – k 160-164).

W piśmie procesowym złożonym w dniu 29 stycznia 2014 r. pozwany Miasto (...) podzielił w pełni argumenty zawarte w odpowiedzi na pozew z dnia 3 stycznia 2014 roku wystosowanej przez pozwanych S. S. (1), W. S. oraz M. S. (1) (pismo procesowe pozwanego – k 170-171).

Na terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 9 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powódki popierał powództwo i wnosił o zasądzenie kosztów oraz złożył załącznik do protokołu. Pełnomocnicy pozwanych wnosili o oddalenie powództwa (protokół z rozprawy z dnia 9 kwietnia 2014 r. – k 197-198).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Miasto (...) jest właścicielem jednej z nieruchomości położonej przy ul. (...) w (...), stanowiącą działki ewidencyjne nr (...) o powierzchni 305 m<sup>2</sup>. Użytkownikami wieczystymi tej nieruchomości są: powódka M. K. (1) w udziale 0,914 oraz pozwani S. S. (1), W. S. oraz M. S. (1) w łącznym udziale 0,086.

W przeszłości nieruchomości przy ulicy (...) w W. obecnie oznaczone jako działki ew. nr 32, 33, 34, 35 i 36 stanowiły jedną nieruchomość oznaczoną nr hip. (...), która została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu wieczystym na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279), w wyniku czego nieruchomości przeszły na własność Gminy (...). Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 września 1946 roku Nr (...), tytuł własności wyżej wymienionej nieruchomości uregulowany był wpisem na M. D., z pierwszego małżeństwa K. co do połowy i M. K. (2), później zamężnej jak M. co do drugiej połowy.

Orzeczeniem z dnia 4 maja 1957 roku Prezydium Rady Narodowej odmówiło przyznania prawa własności czasowej wyżej wymienionym, byłym właścicielom nieruchomości.

W dniu 14 sierpnia 1975 roku Naczelnik Dzielnic (...) wydał decyzję Nr (...), zmienioną decyzją z dnia 13 października 1975 roku o sprzedaży na rzecz S. i E. S. lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 52,96 m<sup>2</sup> wraz z udziałem 0,03 w części wspólnej budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem o powierzchni 359 m<sup>2</sup> przy ul. (...) (działka ew. nr 36).

W dniu 10 listopada 1977 roku Naczelnik Dzielnic (...) wydał decyzję Nr (...) zmieniającą decyzję z dnia 14 sierpnia 1975 roku w zakresie sprzedaży na rzecz S. i E. S. boks garażowego nr (...) o powierzchni 19,72 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku garażowego (...) części i prawie użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 305 m<sup>2</sup>. Boks garażowy na mocy tej decyzji miał być sprzedany na rzecz S. i E. S. jako część składowa lokalu nr (...). Decyzje powyższe zostały wykonane w dniu 28 listopada 1977 roku poprzez zawarcie pomiędzy Skarbem Państwa a S. i E. S. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z boksem garażowym jako częścią składową tego lokalu, w formie aktu notarialnego. W wyniku powyższej czynności lokal nr (...) został wyodrębniony z KW (...) oraz została założona dla tego lokalu odrębna księga wieczysta KW (...). Nie został jednak wyodrębniony z nieruchomości składającej się z działek ew. 33 i 35, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW (...) wyżej wymieniony boks garażowy nr (...), będący przedmiotem sprzedaży jako część składowa innej nieruchomości tj. lokalu nr (...) mieszczącym się w budynku stojącym na działce ew. nr 36.

W postanowieniu z dnia 25 sierpnia 1989 roku w sprawie o sygn. akt IV Ns 870/89, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy stwierdził, że spadek po M. K. (2) nabyła w całości córka M. M. (2) z d. K., natomiast po M. M. (2) nabyła w całości córka M. K. (1), będąca powódką w niniejszej sprawie.

Decyzją z dnia 9 lipca 2007 roku Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał decyzję Nr (...) mocą której ustanowił na rzecz powódki M. K. (1) prawo użytkowania wieczystego do gruntu przy ul. (...) w W. oznaczonego jako działki ew. nr 33 i 35, uregulowanej w KW Nr (...) w udziale 0,914 części uznając przy tym, że boks garażowy nr (...) jest własnością S. i E. S..

W dniu 13 października 2009 roku zmarła S. S., a spadek po niej nabył w całości mąż E. S.. Następnie w dniu 27 października 2011 roku zmarł E. S., a spadek po nim nabyła w całości siostra H. M., która to w drodze umowy sprzedaży zbyła lokal nr (...) wraz z boksem garażowym nr (...) w dniu 21 marca 2012 roku na rzecz S. S. (1), W. S. oraz M. S. (1) – będącymi pozwanymi w niniejszej sprawie.

W dniu 27 marca 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wydało decyzję nr (...), utrzymaną w mocy decyzją z dnia 26 września 2013 roku nr (...), dotyczącą sprzedaży boksów garażowych nr (...) położonego w W. przy ul. (...), stwierdzając, że decyzja Naczelnika Dzielnicy Warszawa – Śródmieście z dnia 10 listopada 1977 roku nr (...) (...) - (...) została wydana z rażącym naruszeniem prawa w myśl art. 156 § 1 pkt 2 KPA tj. § 21 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste (Dz. U. z 1975 r. Nr 2, poz. 9 ze zm.). Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło również, że wyżej wymieniona decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa, także z tego powodu, że Skarb Państwa nie był władny do rozporządzania gruntem przed ostatecznym rozpatrzeniem wniosku złożonego w trybie art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu wieczystym na obszarze m. st. Warszawy. Jednocześnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło jednak, że wyżej wymieniona decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 158 § 2 KPA, gdyż organ administracji, działający w granicach swojej właściwości i kompetencji, nie ma żadnych możliwości prawnych zniweczenia skutków cywilnoprawnych powstałych wskutek umów cywilnoprawnych. Z tego powodu na podstawie art. 158 § 2 KPA Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, niemożliwe jest wyeliminowanie wyżej wymienionej decyzji z obrotu prawnego, pomimo że jest ona dotknięta ciężką wadą i ograniczyło się do stwierdzenia, że decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których prawdziwość nie była przez strony kwestionowana i nie budziła także wątpliwości Sądu.

Powyższy stan faktyczny generalnie nie był sporny między stronami. Sporna natomiast było wykładnia przepisów prawa tj. art. 10 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 5 KPC co do czynnej legitymacji procesowej powódki w niniejszej sprawie, art. 58 § 1 KC co do skutków prawnych uznania czynności prawnej za nieważną, art. 5 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 co do rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz art. 189 KPC co do czynnej legitymacji procesowej powódki w potencjalnym powództwie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na początku Sąd postanowił rozważyć kwestię legitymacji czynnej powódki, która to była sporna między stronami.

Legitymacje czynną do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym określa art. 10 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r., zgodnie z którym: 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. Zgodnie zaś z Uchwałą Siedmiu Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05 (OSNC 2006 nr 10, poz. 160) przepis ten należy rozumieć tak, że: 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 (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626[2] § 5 KPC). Zgodnie z kolei przytoczonym art. 626<sup>2</sup> § 5 KPC: 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.

W niniejszej sprawie obydwie strony powoływały się na wyżej wymienioną uchwałę. Powódka wskazywała, że posiada zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz 626<sup>2</sup> § 5 KPC legitymację czynną do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w niniejszej sprawie, gdyż jest osobą, na którą rzecz wpis ma nastąpić, a także jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości w udziale 0,914, na której położony jest boks garażowy nr (...), będący przedmiotem żadanego wpisu w księdze wieczystej. Powódka podniosła również, że wpisem w księdze wieczystej zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 7 KPC jest również wykreślenie, co ma znaczenie w niniejszej sprawie, gdyż jej zdaniem wykreślenie z działu II księgi wieczystej KW nr (...) pozwanych użytkowników wieczystych doprowadzi do ujawnienia w księdze wieczystej rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Powódka powołała się również na uzasadnienie wyżej wymienionej uchwały, w którym to stwierdzono, że: analiza art. 10 ust. 1 KWU, zwłaszcza zawarty w nim zwrot dotyczący możliwości żądania usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej przez osobę której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, prowadzi do wniosku, że chodzi o prawo obrazujące stan prawny nieruchomości w szerokim tego słowa znaczenia, a więc także roszczenia przewidziane w art. 16 KWU. Powódka powołała się przy tym na to, że w wyżej wymienionej uchwale dopuścił w sytuacjach szczególnych tj. gdy wykładnia językowa prowadzi do wyników niedających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem - możliwość stosowania względem art. 626<sup>2</sup> § 5 KPC wykładni systemowej lub funkcjonalnej. Zdaniem powódki taka szczególna sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Oprócz tego powódka podniosła również, że uznanie przez Sąd braku legitymacji czynnej po stronie powodowej oraz wynikającego z tego oddalenie powództwa będzie skutkowało brakiem względem niej ochrony prawnej w sytuacji oczywistego naruszenia prawa skutkującego niemożnością realizacji jej uprawnień.

Pozwani podtrzymywali stanowisko, że powódka nie posiada w niniejszej sprawie legitymacji czynnej powołując się na wyżej wymienioną uchwałę. Strona pozwana swoje stanowisko uzasadniała tym, że jej zdaniem przedmiotem uzgodnienia jest księga wieczysta KW nr (...) prowadzona dla lokalu nr (...), który stanowi odrębną nieruchomość, zaś boks garażowy nr (...), będący przedmiotem niniejszej sprawy jest częścią składową wyżej wymienionego lokalu. Ponadto pozwani podnieśli, że powódka nie posiada legitymacji czynnej także dlatego, że w miejsce żadanego wykreślenia równocześnie nie żąda dokonania wpisu na swoją rzecz.

***Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie argumentacja pozwanych jest nietrafna. Jakkolwiek zdaniem doktryny boks garażowy może stanowić część składową jako pomieszczenie przynależne (G. B., Z. M.), to zgodnie z art. 2 ust. 4 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. to częściami składowymi mogą być tylko takie pomieszczenia, które leżą w granicach nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek. W niniejszej sprawie boks garażowy położony jest na innej nieruchomości gruntowej tj. działce ew. nr 33 niż lokal mieszkalny (działka ew. nr 36). Niezasadny jest więc pogląd, że przedmiotem uzgodnienia jest księga wieczysta KW (...) prowadzona dla lokalu nr (...), który znajduje się na nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr 36. Z tych powodów Sąd przychylił się do argumentacji powódki i uznał, że posiada ona legitymację procesową niniejszej sprawie zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 5 KPC. W szczególności należy stwierdzić, że powódka posiada legitymację czynną dlatego, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości (działka ew. nr 33) w udziale 0,914, na której to posadowiony boks garażowy nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Zgodnie bowiem z art. 10 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 5 KPC legitymację czynną posiada użytkownik wieczysty nieruchomości.***

Drugim przedmiotem sporu prawnego była kwestia ważności czynności prawnych podjętych na podstawie decyzji administracyjnej, która została uznana za wydaną z rażącym naruszeniem prawa w myśl art. 156 § 1 pkt 2 KPA, lecz nie wyeliminowaną z tego powodu w myśl art. 158 § 2 KPA.

W związku z powyższym powódka argumentowała, że umowa sprzedaży boks garażowego nr (...)wraz z udziałem w nieruchomości pod tym garażem (działka ew. nr 33) została dokonana bez podstawy prawnej. Zgodnie bowiem z §21 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste: Wraz z lokalami mieszkalnymi w domach wielomieszkaniowych mogą być sprzedawane jako części składowe lokalu garaże zajmowane przez nabywców lokali oraz garaże wolne położone na tej nieruchomości. W związku z tym powódka powołała się na art. 58 § 1 KC, który stanowi, że: Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Powódka wskazała przy tym, że w doktrynie uważa się, że sankcją przewidzianą przez art. 58 § 1 KC jest sankcja nieważności bezwzględnej, która dotyka czynności prawnej od samego początku (Nieważność czynności prawnej – G.). Wychodząc z założeń, że umowa sprzedaży boks garażowego nr (...)jest czynnością nieważną powódka doszła do wniosku, że nie ma znaczenia czy pozwani nabyli boks garażowy w dobrej wierze czy w złej wierze, gdyż nie chroni ich rękojmia dobrej wiary ksiąg wieczystych. Powódka powołała się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 roku, V CSK 189/10 (Legalis), w którym to stwierdzono, że: Zagadnienie dobrej wiary, jako przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest obojętne dla oceny żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z powodu sprzeczności z ustawą, nie ulega bowiem wątpliwości, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna. [...] Innymi słowy, ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 KC) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 KWU. Na zarzuty pozwanych, że skoro wyżej wymieniona decyzja nie została wyeliminowana z obrotu prawnego to czynności prawne dokonane na jej podstawie – w tym również wpisy w księdze wieczystej – pozostają ważne, powódka podniosła, że w przedmiotowej sprawie podstawą wpisu nie była wyżej wymieniona decyzja administracyjna, lecz czynność cywilnoprawna w postaci ustanowienia użytkownika wieczystego. Zdaniem powódki, więc wpis w księdze wieczystej jest nieważny, gdyż nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości dokonana na podstawie decyzji uznanej za wadliwą. Zdaniem powódki kwestia tego czy decyzja ta została wyeliminowana z obrotu prawnego nie ma znaczenia dla oceny ważności umowy sprzedaży. Powódka powołała się przy tym na akceptowany w orzecznictwie pogląd uznający autonomię czynności prawnej w stosunku do aktów administracyjnych (wyrok SN z dnia 6 października 2004 r., I CK 197/04, Legalis; uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1964 r., III CO 12/64, OSNCP 1964 nr 12, poz. 244), zgodnie z którym uchylenie decyzji administracyjnej po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości nie powoduje samo przez się nieważności umowy. Zdaniem powódki oznacza to, że możliwe jest badanie ważności umowy cywilnoprawnej bez uprzedniego wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji administracyjnej na podstawie, której umowa została zawarta.

Zdaniem pozwanych umowa sprzedaży boks garażowego nr (...) pozostaje ważna, gdyż wyżej wymieniona decyzja, pomimo swojej wadliwości pozostała skuteczna. Z tego powodu pozwani argumentowali, że nabycie ich praw jest ważne zgodne z art. 5 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wyrażającym zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która to chroni nabywców, którzy w dobrej wierze nabyli prawo zgodnie z treścią księgi wieczystej.

Zdaniem Sądu orzekającego w tej sprawie kluczowe do rozwiązania powyższego zagadnienia jest zastosowanie powszechnie uznanej w doktrynie i orzecznictwie zasady autonomii cywilnych czynności prawnych względem aktów administracyjnych. Jak wskazuje się w doktrynie: Późniejsza zmiana lub uchylenie decyzji administracyjnej [na podstawie której dokonano czynności cywilnoprawnej] nie mają wpływu na skutki czynności prawnej i nie powodują, same przez się, nieważności czynności prawnej. Jednakże okoliczności, z powodu których uchylenie nastąpiło, mogą mieć znaczenie dla oceny ważności czynności prawnej lub dopuszczalności uchylenia się od skutków prawnych zawartego w niej oświadczenia woli (M. Safjan). Jakkolwiek więc co do zasady należy przyjąć, że gdy decyzja administracyjna jest konieczną przesłanką czynności prawnej, późniejsze uchylenie decyzji nie powoduje samo przez się nieważności czynności to okoliczności, z powodu których uchylenie nastąpiło, mogą mieć znaczenie dla oceny ważności czynności prawnej lub dopuszczalności uchylenia się od skutków prawnych zawartego w niej oświadczenia woli (por. uchw. SN z dnia 25 kwietnia 1964 r., III CO 12/64, OSN 1964, nr 12, poz. 244; uchw. SN z dnia 2 kwietnia

1993 r., III CZP 34/93, OSN 1993, nr 10, poz. 177, z glosą aprobującą M. Szewczyk, ST 1994, nr 11, s. 60 i n.; wyr. SN z dnia 30 stycznia 1997 r., III CKN 37/96, OSN 1997, nr 5, poz. 66). Takie ujęcie można rozumieć w ten sposób, że stwierdzenie nieważności decyzji nie musi być podstawą do uznania za nieważną czynności cywilnoprawnej dokonanej na jej podstawie, jak też, że czynność cywilnoprawna może być uznana za nieważną bez konieczności unieważnienia decyzji administracyjnej. Oznacza to, że ważność czynności cywilnoprawnej należy badać niezależnie od badania ważności decyzji administracyjnej. Wyniki badań ważności decyzji administracyjnej mogą mieć zaś ewentualnie wpływ na ocenę ważności czynności cywilnoprawnej.

W niniejszej sprawie należy stwierdzić, że postanowienia umowy sprzedaży boksu garażowego i ustanowienia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu (działki ew. nr (...)) sprzeczne z przepisami obowiązującymi w chwili jej zawarcia, zgodnie z którymi to pomieszczenie znajdujące się na terenie innej nieruchomości nie może być częścią składową lokalu. Postanowienia umowy sprzedaży boksu garażowego jako części składowej i ustanowienia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu była niezgodna z ustawą niezależnie od samej niezgodności z prawem decyzji administracyjnej. Fakt, że decyzję na podstawie, której dokonano wyżej wymienionej umowy uznano za wadliwą jest zaś kolejnym argumentem za uznaniem, że czynność cywilnoprawna dokonana na jej podstawie jest sprzeczna z ustawą. Należy więc stwierdzić, że postanowienia wyżej wymienionej umowy przewidujące sprzedaż boksu garażowego jako części składowej do lokalu nr (...) są nieważne jako sprzeczne z ustawą. Zgodnie zaś z art. 58 § 3 KC: Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. W niniejszej sprawie wyżej wymieniona umowa nie zostałaby dokonana, gdyby nie zawarto w niej postanowień o sprzedaży boksu garażowego. Ustanowienie udziału w użytkowaniu wieczystym w wyżej wymienionej umowie było bowiem podyktowane faktem przeniesienia własności boksu garażowego, znajdującego się na gruncie, będącym przedmiotem powyższego użytkowania wieczystego.

Jakkolwiek mimo wyżej poczynionych rozważań powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z powodu źle sformułowanych żądań pozwu.

Na gruncie obowiązującej Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. aktualność zachował pogląd, że niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może zasadniczo przybrać dwojaką postać tj. 1) wpis do księgi może być z jakichś powodów nieprawidłowy lub błędny już od momentu jego dokonania albo 2) już po dokonaniu wpisu doszło do zmian pozaksięgowych w stanie prawnym nieruchomości, które nie zostały bądź nie mogły zostać uwzględnione w księdze wieczystej – niezgodność zatem może mieć odpowiednio charakter pierwonty (uprzedni) bądź wtórny (następczy). Ten dychotomiczny podział jest od dawna akceptowany zarówno przez judykaturę, jak i doktrynę prawa cywilnego i nie był nigdy kwestionowany.

Wystąpienie z powództwem o uzgodnienie zmierza do ujawnienia w księdze wieczystej rzeczywiście uprawnionego podmiotu w miejsce osoby, która figuruje w księdze niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Następuje to przez wykazanie, że stan prawny, jaki odzwierciedla księga wieczysta, w istocie nie odpowiada rzeczywistości. Uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest zatem sposobem na obalenie domniemania art. 3 u.k.wh. (S. Rudnicki); do obalenia tego domniemania może dojść także w każdym postępowaniu, w którym ustalenie określonego prawa stanowi tylko przesłankę rozstrzygnięcia (A. Szpunar).

Innym celem wystąpienia na drogę sądową z roszczeniem o uzgodnienie jest zapobiegnięcie działaniu rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Doprowadzenie treści księgi do stanu rzeczywistego przeciwdziała bowiem sytuacjom, w których rękojmia osłaniałaby nabycie nieruchomości przez osobę trzecią od osoby uprawnionej według treści księgi, z pokrzywdzeniem prawowitego właściciela tej nieruchomości, który nie jest w księdze ujawniony.

Skutkiem, mającym wymiar materialnoprawny, będącym w istocie podstawowym założeniem wytoczenia powództwa, jest doprowadzenie treści księgi wieczystej zdo stanu odpowiadającego rzeczywistości – czyli jej uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym.

Żądanie pozwu powinno więc obejmować wykreślenie oznaczonego wpisu i wpisanie prawidłowego. Z tego powodu co do pierwszego żądania pozwu polegającego na żądaniu wykreślenia z działu II księgi wieczystej użytkowników wieczystych pozwanych w niniejszej w sprawie, Sąd uznał, że rację mają pozwani użytkownicy wieczyści, którzy podnoszą, że powódka nie może zostać wpisana w udziale użytkownika wieczystego przysługującego pozwanym, gdyż w miejsce żadanego wykreślenia równocześnie nie żąda ona równocześnie dokonania wpisu na swoją rzecz. Zgodnie bowiem z wyżej wymienioną uchwałą Sądu Najwyższego (): właściciel może się domagać uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej przez wpisanie go w dziale drugim księgi wieczystej jako właściciela w miejsce innej wpisanej osoby. Analogicznie powódka jako jej zdaniem użytkownik wieczysty nie zażądała wpisania jej w księdze wieczystej zamiast pozwanych.

Co do drugiego żądania pozwu polegającego na żądaniu wykreślenia z działu I księgi – boks garażowego wieczystej, Sąd zważył zaś co następuje. Zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece: Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których [...] pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością. Zgodnie zaś z art. 27 w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości – na wniosek lub z urzędu, nie zaś wykreślenia. Z uwagi na to, że powódka w pkt 2 żąda wykreślenia z działu I księgi wieczystej – boks garażowego, to żądanie to jako nie mające podstawy prawnej nie może zostać spełnione.

Ze względów wyżej przedstawionych Sąd nie mógł więc uznać obydwu żądań pozwu. Sąd nie mógł także orzec, wychodząc poza żądania pozwu. Zgodnie bowiem z art. 321 §1 KPC sąd orzekający w danej sprawie jest związany żądaniem pozwu. Jak wskazuje się w doktrynie zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się bądź do samego żądania (petitum), bądź do jego podstawy faktycznej (causa petendi). Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontradyktoryjności, oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony. Sąd nie może zasądzać czego innego od tego, czego zażądał powód ( aliud), ani więcej niż zażądał powód ( super), ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się zatem bądź do samego żądania (petitum), bądź do jego podstawy faktycznej (causa petendi) (A. Góra – Błaszczkowska, tak też wyrok SN z dnia 22 września 2011 r., V CSK 418/10, Legalis; wyrok. SN z dnia 9 lutego 2012 r., I PK 95/11, MoPr 2012, Nr 3, s. 114). W niniejszej sprawie powódka zawarła w pozwie żądania, które nie są możliwe do spełnienia w świetle obowiązujących przepisów prawa.

W obliczu powyższych rozważań Sąd uznał wykładnię art. 189 KPC za niemającą znaczenia dla sprawy.

Co do zaś kosztów procesu to podstawową zasadą jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Kosztami niezbędnymi poniesionymi przez pozwanych w toku procesu były także koszty zastępstwa procesowego reprezentujących ich pełnomocników ustalone w oparciu o § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Ponadto na koszt procesowy pozwanych użytkowników wieczystych składa się także opłata od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 34 zł. Uiszczenie tej opłaty stanowi bowiem dopełnienie wymagania przewidzianego w obowiązujących przepisach prawa i jest zarazem warunkiem formalnoprawnej zgodności sporządzenia dokumentu pełnomocnictwa z prawem. Tym samym, uiszczenie opłaty od dokumentu stwierdzającego ustanowienie pełnomocnika jest poniesieniem wydatku, który z obiektywnego punktu widzenia jest konieczny do realizacji praw strony w postępowaniu sądowym. W związku z tym, Sąd mając na względzie fakt, iż powódka przegrała sprawę, zasądził od powódki odpowiednio: kwotę 2.434,00 zł na rzecz pozwanych S. S. (1), W. S. oraz M. S. (1) oraz kwotę 2.400,00 zł na rzecz pozwanego Miasta (...).

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.