



Rejent * rok 21 * nr 5(241)
maj 2011 r.

Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09

Glosowany wyrok należy powitać z uznaniem. Sąd Najwyższy rozstrzygnął w nim niezwykle ciekawy z punktu widzenia teoretycznego, a równocześnie bardzo praktyczny problem zastosowania instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do umowy, na mocy której miało nastąpić nabycie nieistniejącej nieruchomości lokalowej. I chociaż nie wszystkie tezy glosowanego wyroku uważam za trafne, o czym szczegółowo niżej, najistotniejsze twierdzenie – które zresztą skłoniło mnie do skomentowania tego orzeczenia – o zastosowaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w takiej sytuacji, niewątpliwie zasługuje na aprobatę.

Rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym. Współwłaścicielka w 1/2 nieruchomości położonej przy ulicy Ś. posiadała obywatelstwo polskie oraz obywatelstwo Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej. Amerykańska Komisja ds. Uregulowania Roszczeń Zagranicznych, uwzględniając wniosek tej współwłaścicielki zawierający zrzeczenie się przysługującego jej udziału w prawie własności nieruchomości, decyzją z dnia 5 stycznia 1966 r. przyznała jej z tego tytułu odszkodowanie¹. Natomiast Minister Finansów decyzją z dnia 25 lipca

¹ Podstawą wydawania tego rodzaju decyzji był układ między Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki a Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczący roszczeń

2000 r. stwierdził przejście na rzecz Skarbu Państwa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości, którego zrzekła się współwłaścicielka. Jak wynika z uzasadnienia glosowanego wyroku, postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne prowadzące do podważenia decyzji Ministra Finansów nie przyniosły rezultatu. Wcześniej, w wyniku dziedziczenia po zmarłej w dniu 7 kwietnia 1972 r. drugiej współwłaścicielce nieruchomości, do której należał udział także wynoszący 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej przy ulicy Ś., nabyła ten udział współwłaścicielka, która zrzekła się poprzednio swojego udziału. Jej spadkobierczyni (Ewa L. i Maria M.) w dniu 3 sierpnia 2000 r. ustanowiły odrębną własność lokali w budynku położonym przy ulicy Ś. i na podstawie zawartej przez nie umowy wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego została jedna z nich – Ewa L. Dla lokalu tego założona została w Sądzie Rejonowym księga wieczysta. W dniu 5 stycznia 2001 r. Ewa L. sprzedała prawo własności tego lokalu swojej córce, pozwanej Małgorzacie L.

Powód (Skarb Państwa – Prezydent Miasta G.) wniósł o ustalenie, że w dziale drugim księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym przy ulicy Ś. 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 oddalił powództwo. Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 9 lipca 2008 r. oddalił apelację powoda od tego wyroku.

obywateli Stanów Zjednoczonych, sporządzony w Waszyngtonie dnia 16 lipca 1960 r. Układ z 1960 roku jest umową międzynarodową, przy czym nie był ani ratyfikowany, ani też ogłoszony w Dzienniku Ustaw. Układ ten nie zawierał warunku ratyfikacji – w art. VIII przewidywał, iż wchodzi w życie z dniem jego podpisania; został wykonany przez stronę polską – drugiej stronie układu przekazano określone kwoty w celu wypłaty odszkodowań, o których mowa w układzie. W orzecznictwie przyjmuje się, że układ ten jest umową międzynarodową w rozumieniu art. 1, 2 i 5 ust. 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), por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 19 października 2006 r., I OSK 367/05 (LEX nr 281393).

Warto w tym miejscu wskazać, w jaki sposób oddalenie powództwa uzasadniły Sąd Rejonowy oraz Sąd Okręgowy. Otóż zdaniem Sądu Rejonowego Skarb Państwa nabył udział we własności nieruchomości w sposób pierwotny, z chwilą wydania przez Amerykańską Komisję ds. Uregulowania Roszczeń Zagranicznych w dniu 5 stycznia 1966 r. decyzji na skutek zrzeczenia się przez współwłaścicielkę należącego do niej udziału w prawie własności nieruchomości. W konsekwencji umowa z dnia 3 sierpnia 2000 r., którą ustanowiona została odrębna własność lokali, jest nieważna, gdyż zawarta została bez zgody współwłaściciela nieruchomości – Skarbu Państwa. Nabywczynią lokalu, pozwaną Małgorzatę L. chroni jednak rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Natomiast Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powoda uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie zamknięcia księgi wieczystej, uzasadnione nieistnieniem nieruchomości lokalowej, 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 (dalej: u.k.w.h.). Zdaniem Sądu Okręgowego 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 Małgorzata L. pozostawała w dobrej wierze i chroni ją rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Najwyższy uznał, że skarga kasacyjna powoda nie zasługiwała na uwzględnienie, a to z tego względu, że pozwaną chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jak wynika z uzasadnienia glosowanego wyroku, w chwili ustanowienia odrębnej nieruchomości lokalowej osoby dokonujące tej czynności nie były jedynymi współwłaścicielami nieruchomości, lecz jedynie jej współwłaścicielami w wysokości 1/2, natomiast trzecim współwłaścicielem był Skarb Państwa, któremu także przysługiwał udział w wysokości 1/2. Zdaniem Sądu Najwyższego zawierana przez współwłaścicieli nieruchomości umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali (art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali²) powinna być zawarta przez wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). W konsekwencji umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali z dnia 3 sierpnia 2000 r. zawarta przez Ewę L. i Marię M. bez udziału współwłaściciela nieruchomości – Skarbu Państwa jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.)³.

Nie budzi żadnych wątpliwości stanowisko Sądu Najwyższego, że dokonanie wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej nie sanuje nieważności umowy i nie powoduje, że doszło do ważnego ustanowienia odrębnej własności lokalu. Zgodzić się bowiem należy z Sądem Najwyższym, że wpis do księgi wieczystej, nawet gdy ma on charakter konstytutywny, nie sanuje wadliwości czynności prawnej i nie powoduje skutku materialnoprawnego w postaci powstania lub zmiany prawa.

Jak wskazałam i co może być trochę szokujące, w glosowanym wyroku Sąd Najwyższy rozważał zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do nabycia nieistniejącej nieruchomości. O ile bowiem w literaturze rozważa się zastosowanie rękojmi wiary publicznej do nabycia nieistniejącej hipoteki czy służebności gruntowej jako części składowej nieruchomości gruntowej⁴, to nie były objęte do tej pory analizą sytuacje, gdy „przedmiotem” umowy jest nieistniejąca nieruchomość, co – wbrew ogólnemu wyobrażeniu – jest przecież możliwe. Jest to konsekwencją tego, że ustawodawca obok nieruchomości gruntowych, które z założenia muszą istnieć⁵ (oczywiste jest bowiem, że w razie przykładowo osunięcia się nieruchomości działanie rękojmi wiary publicznej nie może prowadzić do jej powstania), wyróżnił także nieruchomości budyn-

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: u.w.l.

³ Pomijam w tym miejscu ocenę zasadności tego stanowiska. Jednakże nawet w razie przyjęcia, że umowa ta nie jest nieważna, lecz bezskuteczna, nie mogła ona wywołać skutku w postaci powstania nieruchomości lokalowej.

⁴ Uchwała SN z dnia 8 kwietnia 1983 r., III CZP 8/83 (OSNCP 1983, nr 11, poz. 173).

⁵ Należy tu jednak poczynić pewne zastrzeżenie. Oczywistym jest, że grunt, jako część powierzchni ziemskiej, fizycznie istnieje, ale niekoniecznie musi być w chwili rozporządzania nim „odrębnym przedmiotem własności” w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Tautologiczna definicja ustawowa sprawia, że także nieruchomość gruntowa, mimo fizycznego istnienia gruntu, może być „nieruchomością przyszłą”, np. jeśli nie doszło do jej wydodrębnienia z innej, większej, już istniejącej nieruchomości.

kowe i lokalowe⁶, zaś możliwe są takie przypadki, kiedy – mimo iż lokal czy budynek fizycznie istnieją – nie są nieruchomościami w sensie prawnym. Najczęstszą przyczyną takiej sytuacji będzie oczywiście nieważność czynności prawnej, na podstawie której miała zostać wyodrębniona nieruchomość lokalowa.

W takim przypadku księga wieczysta zostaje założona dla nieistniejącej nieruchomości lokalowej⁷. Nieruchomość ta mimo prowadzenia dla niej odrębnej księgi wieczystej nie ma samodzielnego bytu prawnego i dalej pomieszczenia, które mają wchodzić w jej skład, w rzeczywistości pozostają częściami składowymi nieruchomości głównej. W rezultacie co najmniej dwie księgi wieczyste prowadzone są dla tej samej nieruchomości – jedna dla niej całej i jedna dla lokalu będącego jej częścią. Powstaje więc problem, czy w takim przypadku rękojmia wiary publicznej może działać na korzyść nabywcy nieistniejącej w sensie prawnym nieruchomości lokalowej. Na to pytanie należy udzielić odpowiedzi pozytywnej, tak jak to uczynił Sąd Najwyższy w glosowanym wyroku⁸.

⁶ Por. krytyczne uwagi J. Skąpskiego co do przyjęcia takiej konstrukcji (J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, KPP 1996, z. 2, s. 208-209).

⁷ Dla nieruchomości budynkowych nie prowadzi się ksiąg wieczystych, por. § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122 – dalej: rozporządzenie z 2001 r. („Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na tym gruncie budynku lub innego urządzenia, które stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, prowadzi się wspólną księgę wieczystą.”) oraz § 10 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym Dz.U. Nr 162, poz. 1575 ze zm. – dalej: rozporządzenie z 2003 r.

⁸ Taki też pogląd zdaje się prezentować A. Oleszko, niestety, bez szerszego uzasadnienia (A. Oleszko, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1997 r.*, I CKN 144/97, OSP 1998, nr 2, s. 81). Za taką możliwością zdaje się też wypowiadać K. Łukawski, zdaniem którego przyjęcie, że nie jest możliwe nabycie w drodze zasiedzenia lokalu niestanowiącego odrębnej nieruchomości musi skutkować odrzuceniem działania rękojmi w przypadku, gdy dla nieistniejącej nieruchomości lokalowej jest założona księga wieczysta (autor opowiada się jednak za możliwością zasiedzenia) (K. Łukawski, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1980 r.*, III CRN 45/80, NP 1982, nr 9-10, s. 182). Za działaniem rękojmi wiary publicznej w analizowanej sytuacji opowiedział się też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 (Lex nr 477577).

Komentatorzy przyjmują, że działanie rękojmi może prowadzić także do powstania prawa⁹, czyli do tzw. nabycia kreatywnego. Podkreśla się, że dzięki rękojmi możliwe jest nabycie prawa, które w rzeczywistości nie istnieje – wtedy treść księgi rozstrzyga o treści i pierwszeństwie prawa będącego przedmiotem rozporządzenia¹⁰. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 września 1995 r.¹¹ stwierdził: „Z punktu widzenia tego przepisu (art. 5 u.k.w. – B.J.J.) jest także bez znaczenia, czy zbyte prawo przysługiwało w rzeczywistości innej osobie niż zbywca, czy też prawo to nie istniało od początku albo wygasło”.

Wskazać należy, że nieważność czynności prawnej wyłącza działanie rękojmi wiary publicznej, sanuje bowiem ona jedynie brak uprawnienia zbywcy do rozporządzania rzeczą bądź prawem¹². Stąd też koniecznym staje się rozważenie, czy w przypadku, gdy przedmiotem umowy jest nieistniejąca w sensie prawnym nieruchomości lokalowa, ma miejsce nieważność tej umowy, co oczywiście wyłączałoby działanie rękojmi. Jako potencjalną podstawę nieważności rozważyć trzeba niemożliwość świadczenia. Zagadnienie to analizował Sąd Najwyższy w glosowanym

⁹ R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska podają jako przykład takiej sytuacji nabycie hipoteki wygasłej wskutek zapłaty długu (R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 17).

¹⁰ J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 922. Pogląd ten aprobuje J. Sysiak, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 12, s. 100. Por. też M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2010, s. 196.

¹¹ III CZP 119/95 (OSNC 1995, nr 12, poz. 180).

¹² Przyjmuje się, że art. 169 k.c. oraz art. 5 u.k.w.h. znajdują zastosowanie jedynie do ważnych czynności prawnych, por. SN w wyroku z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99 (OSNC 2002, nr 11, poz. 142) oraz w wyroku z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 242/05 (niepubl.). Co do wyjątku zob. art. 38 k.r.o. nakazujący do czynności prawnych dokonanych bez wymaganej zgody drugiego małżonka odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem. Zaś sam brak po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania rzeczą nie skutkuje nieważnością umowy, por. wyroki SN: z dnia 3 września 1980 r., IV CR 202/80 (LEX nr 826); z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96 (OSN 1997, nr 4, poz. 43); z dnia 5 października 2000 r., II CKN 750/99 (LEX nr 51801); z dnia 22 maja 2002 r., I CKN 237/00 (LEX nr 55084); z dnia 24 września 2003 r., III CKN 356/01 (OSP 2004, nr 10, poz. 122).

orzeczeniu i stwierdził, że nie ma w takim przypadku miejsca niemożliwość świadczenia, skoro lokal, którego dotyczyła umowa sprzedaży, chociaż w chwili zawierania tej umowy nie był prawnie wyodrębniony, fizycznie istniał jako lokal samodzielny.

Stanowisko to należy uznać za trafne. Zgodnie z art. 387 § 1 k.c. umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna. Użyty przez ustawodawcę termin „świadczenie niemożliwe” jest zwrotem nieostrym, wymagającym wykładni. W pierwszej kolejności wyjaśnienia jednak wymaga, czym jest świadczenie. Otóż wskazuje się, że jest to takie zachowanie dłużnika, które odpowiada treści konkretnego stosunku zobowiązaniowego¹³, przy czym od tego pojęcia należy odróżnić przedmiot świadczenia, którego dotyczy zachowanie dłużnika¹⁴. Nie budzi wątpliwości, że świadczenie może polegać także na przeniesieniu własności¹⁵. Wskazany przepis odnosi się do pierwotnej, obiektywnej (przedmiotowej) i nieprzemijającej niemożliwości świadczenia¹⁶. Świadczeniem niemożliwym jest więc świadczenie, które nie może zostać spełnione przez dłużnika ani żadną inną osobę, przy czym niemożliwość ta istnieje już w momencie zawarcia umowy i ma charakter trwały¹⁷. „Na drodze spełnienia takiego świadczenia stoją przeszkody nieusuwalne w ogóle lub w aktualnym stanie wiedzy, nauki i techniki.”¹⁸ Chodzi więc o świadczenie rzeczywiście

¹³ T. Wiśniewski, [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga trzecia: *Zobowiązania*, t. I, Warszawa 2005, s. 14; T. Dybowski, A. Pyrzyńska, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. V, red. E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 172.

¹⁴ M. Salfjan, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz do artykułów 1-449*¹¹, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008, s. 911.

¹⁵ F. Błahuta, [w:] F. Błahuta i in., *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 1972, s. 844.

¹⁶ K. Kruczałak, *Skutki niemożliwości świadczenia według prawa cywilnego*, Warszawa 1983, s. 77.

¹⁷ P. Machnikowski, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. V, red. E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 513; wyroki SN: z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 1015/99 (LEX nr 55497), z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 239/08 (LEX nr 523627), z dnia 20 marca 2009 r., II CSK 611/08 (LEX nr 527123).

¹⁸ F. Błahuta, [w:] F. Błahuta i in., *Kodeks cywilny...*, s. 923.

niewykonalne. Skutku wymienionego w tym przepisie nie wywoła zatem niemożliwość subiektywna, istniejąca tylko po stronie dłużnika¹⁹.

Niemożliwość świadczenia może przybrać różne postacie, jednak najistotniejsze w tym miejscu wydaje się odwołanie do niemożliwości o charakterze faktycznym. Zachodzi ona wtedy, gdy zachowanie dłużnika ma się odnosić do oznaczonego w umowie przedmiotu, przedmiot ten jednak w rzeczywistości nie istnieje i powstać nie może. Według P. Machnikowskiego nie powoduje niemożliwości świadczenia okoliczność, że rzecz lub prawo będące jego przedmiotem nie istnieje, jeżeli może powstać czy też dłużnik może je nabyć i w konsekwencji świadczenie spełnić²⁰. Z punktu widzenia wskazanych wyżej kryteriów oceny świadczenia jako „niemożliwego” nie jest przy tym istotne, czy w konkretnych okolicznościach dany dłużnik ma realne szanse na spełnienie świadczenia; może to być natomiast okoliczność istotna dla jego ewentualnej odpowiedzialności za skutki niespełnienia świadczenia. Pogląd ten należy uznać za trafny. Artykuł 387 § 1 k.c. wyraża sformułowaną jeszcze w prawie rzymskim zasadę *impossibilium nulla obligatio est*, niecelowe jest bowiem stanowienie takich reguł postępowania, które z natury rzeczy nie mogą zostać zrealizowane²¹. Chodzi więc o niemożliwość będącą następstwem praw przyrody, jak też zakazów i ograniczeń prawnych (przykładowo zobowiązanie się do przeniesienia prawa, które z mocy ustawy jest nieprzenaszalne – niemożliwość wynikająca z obowiązującego porządku prawnego²²).

Jeżeli w chwili zawarcia umowy, na podstawie której ma nastąpić przeniesienie nieruchomości lokalowej na inną osobę, nieruchomość ta nie istnieje w sensie prawnym, pojawia się pytanie, czy świadczenie, do którego spełnienia jest zobowiązany dłużnik, jest niemożliwe. Na pytanie to należy udzielić odpowiedzi negatywnej. Świadczenie byłoby obiektyw-

¹⁹ Wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 maja 1992 r., I ACr 162/92 (OSA 1992, nr 12, poz. 90).

²⁰ P. Machnikowski, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 514.

²¹ C. Żuławska, [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga trzecia: *Zobowiązania*, t. II, Warszawa 2005, s. 157.

²² F. Błahuta, [w:] F. Błahuta i in., *Kodeks cywilny...*, s. 924.

nie, pierwotnie niemożliwe wtedy, gdyby strona zobowiązała się do przeniesienia prawa nieznanego ustawie. Natomiast nieruchomości lokalowa jest konstrukcją znaną w polskim systemie prawa i nawet gdy nie istnieje ona w sensie prawnym, brak podstaw do przyjęcia nieważności umowy, na podstawie której miała ona przejść na nabywcę. Nieruchomość lokalowa mogła bowiem przysługiwać zbywcy, a więc w ogóle nie można tu mówić o niemożliwości świadczenia (co innego, gdyby chodziło o instytucję nieznaną polskiemu prawu, np. dług gruntowy)²³. Przedstawiony wniosek znajduje poparcie również w brzmieniu art. 556 § 2 k.c., zgodnie z którym w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie prawa²⁴. Gdyby nieistnienie prawa w chwili sprzedaży prowadziło do nieważności umowy ze względu na niemożliwość świadczenia, przepis art. 556 § 2 k.c. byłby bezprzedmiotowy, gdyż trudno mówić o jakiegokolwiek odpowiedzialności kontraktowej wynikającej z nieważnej umowy²⁵. Nieistnienie prawa jest jednym z rodzajów wady prawnej rzeczy²⁶ i nie ma w takim przypadku miejsca niemożliwość

²³ Wskazać można, że podobne wątpliwości powstają, gdy zostaje zawarta umowa, na mocy której ma nastąpić przeniesienie na nabywcę nieistniejącego prawa użytkowania wieczystego. SN w wyroku z dnia 6 października 2004 r., I CK 197/04 (LEX nr 284695) opowiedział się za działaniem rękojmi w przypadku, gdy umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste okazała się nieważna. Stwierdził, że nie ma podstaw do uznania za nieważną umowy o przeniesienie nieistniejącego prawa użytkowania wieczystego, gdyż – podobnie jak przy przeniesieniu własności nieruchomości – brak prawa do rozporządzenia nie ma wpływu na ważność umowy. Zdaniem SN potwierdzeniem takiej tezy jest regulacja art. 5 u.k.w.h.

²⁴ Mimo takiego brzmienia przepisu, zdaniem niektórych autorów, nieistnienie prawa należy ocenić jako niemożliwość świadczenia, co skutkuje nieważnością umowy – J. J e - z i o r o, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 954. Nawet gdyby przyjąć, że każde nieistnienie prawa, którego dotyczy umowa, jest równoznaczne z niemożliwością świadczenia, stanowisko to całkowicie pomija analizę relacji między art. 387 k.c. a art. 556 k.c.

²⁵ W przypadku nieważności umowy będącej skutkiem pierwotnej niemożliwości świadczenia art. 387 § 2 k.c. przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą osoby, która w chwili zawarcia umowy wiedziała o niemożliwości świadczenia, a drugiej strony z błędu nie wyprowadziła. Przyjmuje się, że przepis ten reguluje szczególny przypadek tzw. *culpa in contrahendo*, por. W. P o p i o ł e k, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449^{1/}*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008, s. 1118.

²⁶ C. Ż u ł a w s k a, [w:] G. B i e n i e k, H. C i e p ł a, S. D m o w s k i, J. G u d o w s k i, K. K o ł a k o w s k i, M. S y c h o w i c z, T. W i ś n i e w s k i, C. Ż u ł a w s k a, *Komentarz*

świadczenia. Nawet jednak gdyby przyjąć, że w analizowanej tu sytuacji zachodzi niemożliwość świadczenia²⁷, o jakiej mowa w art. 387 k.c., przepis art. 566 k.c. należy uznać za regulację szczególną, wyłączającą nieważność umowy ze względu na niemożliwość świadczenia²⁸. Rękojmia z tytułu wad przedmiotu sprzedaży może bowiem znaleźć zastosowanie jedynie do ważnej umowy. Zasadny byłby więc wtedy wniosek, że nie każda niemożliwość świadczenia skutkuje nieważnością umowy.

Jak wynika z zaprezentowanej argumentacji, skoro brak podstaw do uznania za nieważną umowy, na podstawie której miało nastąpić przeniesienie nieistniejącej nieruchomości lokalowej, możliwe jest działanie rękojmi. W analizowanej sytuacji można mówić co najwyżej o subiektywnej niemożliwości świadczenia, dotyczy ona bowiem tylko dłużnika, który zobowiązał się do przeniesienia własności nieruchomości lokalowej, która mu nie przysługuje. Subiektywna niemożliwość świadczenia nie ma jednak wpływu na ważność umowy²⁹.

Wracając do analizy skutków działania rękojmi w rozważanym tu przypadku, należy wskazać, że przyjęcie działania rękojmi prowadzić by musiało do powstania z mocy prawa nieruchomości lokalowej. Brak przeszkód dla przyjęcia takiego skutku działania rękojmi wiary publicznej w analizowanym tu przypadku. Tu odwołać się trzeba do regulacji art. 5

do kodeksu cywilnego..., t. II, s. 53; W.J. K a t n e r, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczególna*, t. VII, red. J. Rajski, Warszawa 2004, s. 127; A. B r z o z o w s k i, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 450-1088*, t. II, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 245. Tak też na gruncie kodeksu zobowiązań R. L o n g c h a m p s d e B e r i e r, *Polskie prawo cywilne. Zobowiązania*, t. II, Lwów 1939, wydanie anastazyjne, Poznań 1999, s. 454. Artykuł 306 § 1 k.z. stanowił: „Sprzedawca obowiązany jest do rękojmi, jeżeli się okaże, iż sprzedane przezeń prawo służy w całości lub w części osobie trzeciej, jest ograniczone lub obciążone, albo nie istnieje”.

²⁷ Za przypadek niemożliwości świadczenia SA w Warszawie uznał nieistnienie wiary publicznej stanowiącej przedmiot przelewu, wyrok z dnia 30 czerwca 2004 r., IACa 1404/03 (OSA w Warszawie 2005, nr 3, poz. 22).

²⁸ Relację między art. 306 k.z. a art. 56 k.z., zgodnie z którym umowy treści niemożliwej do wykonania są nieważne, analizował R. Longchamps de Berier. Wyraził on pogląd, że nie każda niemożliwość świadczenia skutkuje nieważnością umowy – nie powoduje nieważności taka niemożliwość świadczenia, która według przepisów szczególnych uzasadnia odpowiedzialność z tytułu rękojmi w razie sprzedaży prawa, które nie istnieje, R. L o n g c h a m p s d e B e r i e r, *Polskie prawo...*, s. 153.

²⁹ F. B ł a h u t a, [w:] F. B ł a h u t a i i n., *Kodeks cywilny...*, s. 925.

u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem: „W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).” W sytuacji, gdy nieruchomość lokalowa nie istnieje, treść księgi wieczystej rozstrzyga o jej istnieniu, jak i o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności lokalu. Tym samym jedynym możliwym sposobem ochrony nabywcy w dobrej wierze jest właśnie powstanie nieruchomości lokalowej na skutek działania rękojmi. Wykluczyć należy bowiem rozwiązanie, zgodnie z którym ze względu na nieistnienie nieruchomości przedmiotem nabycia staje się udział w prawie własności nieruchomości, jaki miał być związany z prawem własności nieruchomości lokalowej, a to z następujących względów. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę na to, że w razie jego przyjęcia treść księgi wieczystej nie rozstrzygałaby na korzyść nabywcy, skoro nabywałby on nie nieruchomość lokalową, lecz udział w prawie własności nieruchomości. Natomiast art. 5 u.k.w.h. tworzy w takim przypadku fikcję istnienia nabywanego prawa i właśnie na tym polega istota działania rękojmi wiary publicznej. Co więcej, swoista konwersja nabycia własności lokali na nabycie udziału we współwłasności prowadziłaby do zmiany przedmiotu umowy, co mogłoby nie być satysfakcjonujące dla nabywcy. Z tych względów należy się więc opowiedzieć za stanowiskiem przyjętym przez Sąd Najwyższy.

Podkreślenia wymaga, że ustawodawca przewidział inne przypadki, gdy nieruchomość lokalowa powstaje z mocy prawa. Artykuł 7 u.w.l. określa zdarzenia prawne, które mogą być źródłem powstania odrębnej własności lokalu, jednak nie jest to katalog zamknięty³⁰, gdyż ustawodawca przewidział sytuacje, gdy nieruchomość lokalowa powstaje *ex lege*. Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa przewidują bowiem obecnie art. 1000 § 4 k.p.c. oraz art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³¹. Brak więc podstaw do

³⁰ Tak nietrafnie SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 września 2004 r., IV CKN 455/04 (BSN 2005, nr 2, s. 15).

³¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.

twierdzenia, że ustawa o własności lokali w art. 7 określa wyczerpująco sposoby powstania nieruchomości lokalowej³². Skoro ustawodawca przewidział przypadki powstania nieruchomości lokalowej z mocy prawa, a więc w sposób niewskazany w ustawie o własności lokali, należy przyjąć, że także działanie rękami wiary publicznej może prowadzić do powstania odrębnej własności lokalu.

Skutkiem działania rękami w sytuacji, gdy nieistniejąca nieruchomość lokalowa zostaje zbyta, jest więc powstanie tej nieruchomości w sensie prawnym i w konsekwencji jej nabycie przez osobę działającą w dobrej wierze. Jak bowiem trafnie zauważył SN w cytowanym już wyroku z dnia 7 listopada 2008 r.³³, art. 5 u.k.w. służy ochronie obrotu prawem, nawet prawem obiektywnie nieistniejącym i ze skutkiem powołania takiego prawa do życia. Jest to przepis szczególny, działający niezależnie od tego, z jakich przyczyn prawo jawne z księgi nie powstało. Mimo jego wyjątkowego charakteru jako przepisu pozwalającego na nabycie rzeczy bądź prawa z przełamaniem zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, jego hipoteza jest na tyle szeroka, że obejmuje wszystkie przypadki niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Podkreślenia natomiast wymaga, że dla powstania nieruchomości lokalowej na skutek działania rękami konieczne jest, na co zasadnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, aby lokal ten spełniał wymóg określony w art. 2 u.w.l. – musi więc być to lokal samodzielny.

³² Co do możliwości nabycia nieruchomości lokalowej przez zasiedzenie prezentowany jest pogląd, że nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do lokalu niestanowiącego odrębnej nieruchomości, natomiast dopuszcza się możliwość zasiedzenia już istniejącej nieruchomości lokalowej, por. postanowienie SN z dnia 6 maja 1980 r., III CRN 45/80 (OSNC 1980, nr 12, poz. 240). Omówił ten problem K. Ł u k a w s k i, *Glosa do postanowienia...*, s. 178 i nast. Można mieć jednak wątpliwości, czy teza taka jest trafna. W szczególności, skoro możliwe jest zasiedzenie części nieruchomości gruntowej, dlaczego nie miałoby być możliwe nabycie lokalu przez zasiedzenie? Podkreślenia wymaga także, że na gruncie poprzedniego stanu prawnego, tj. art. 137 k.c. (artykuł ten został uchylony przez art. 34 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), mimo że przepis ten nie przewidywał powstania nieruchomości lokalowej na podstawie orzeczenia sądowego, przyjmowano taką możliwość w postępowaniu o zniesienie współwłasności, por. przykładowo uchwałę SN z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74 (OSNCP 1975, nr 9, poz. 128).

³³ IV CSK 264/08 (Lex nr 477577).

Zwrócić jeszcze należy uwagę na jedno zagadnienie. Otóż, jak już wskazano, w przypadku gdy księga wieczysta zostaje założona dla nieistniejącej nieruchomości lokalowej, dwie księgi wieczyste prowadzone są dla jednej nieruchomości. Pojawia się więc pytanie, czy okoliczność ta wyłącza działanie rękojmi³⁴. Otóż na to pytanie należy udzielić odpowiedzi negatywnej. W takiej sytuacji stany prawne nieruchomości ujawnione w tych księgach nie są bowiem ze sobą sprzeczne, a wręcz uzupełniają się wzajemnie i z ksiąg wynika, że z nieruchomości wyjściowej została wyodrębniona nieruchomość lokalowa³⁵. Taki właśnie sposób prowadzenia ksiąg wieczystych w przypadku wyodrębnienia nieruchomości lokalowych przewidział ustawodawca.

Sytuacja, gdy przedmiotem umowy jest nieistniejąca nieruchomość lokalowa, jest z całą pewnością łatwiejsza do rozstrzygnięcia niż przypadek, gdy przedmiotem umowy jest udział w prawie własności takiej nieistniejącej nieruchomości. Powstaje bowiem pytanie, w jaki sposób nabywca znajduje ochronę dzięki działaniu instytucji rękojmi wiary publicznej. Czy przykładowo, jeżeli przedmiotem umowy jest udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej, nabywca staje współwłaścicielem nieruchomości głównej w ułamku stanowiącym iloczyn tego udziału oraz udziału w nieruchomości wspólnej, który miał być związany z nieruchomością lokalową? Czy może na skutek działania rękojmi wiary publicznej powstaje nieruchomość lokalowa, w której zbywca i nabywca uzyskują odpowiednie udziały? Wreszcie można sobie wyobrazić rozwiązanie, zgodnie z którym właściciel nieruchomości głównej staje się współwłaścicielem nieruchomości lokalowej (powstałej na skutek działania rękojmi wiary publicznej) w odpowiednim ułamku, a pozostały udział staje się własnością nabywcy. Wykładnia celowościowa art. 5 u.k.w.h. nakazuje opowiedzieć się za ostatnim z przedstawionych tu

³⁴ Sąd Najwyższy w swym orzecznictwie prezentuje pogląd, że działanie rękojmi jest wyłączone w sytuacji, gdy dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste zawierające odmienne wpisy w dziale II, por. wyrok z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99 (OSNC 2002, nr 11, poz. 142), uchwała z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 192).

³⁵ Co oczywiście nie wyklucza takiej sytuacji, gdy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wyjściowej oraz dla nieruchomości lokalowej ujawnione są sprzeczne wpisy.

poglądów. Skoro stan prawny ujawniony w księdze wieczystej rozstrzyga na korzyść nabywcy, na skutek działania rękojmi powinien on nabyć udział w prawie własności nieruchomości lokalowej. Nie jest jednak w tym wypadku konieczne, aby rękojmia pośrednio, niejako refleksem, działała na rzecz zbywcy (rozwiązanie zaproponowane jako drugie), a wręcz takie jej działanie można uznać za sprzeczne z *ratio legis* przepisów o rękojmi. Rozwiązaniem najprostszym, a zarazem pozostającym w zgodzie z *ratio legis* przepisów o rękojmi wiary publicznej jest więc przyjęcie, że właściciel nieruchomości głównej staje się współwłaścicielem nieruchomości lokalowej (powstałej na skutek działania rękojmi wiary publicznej) w odpowiednim ułamku, a pozostały udział staje się własnością nabywcy.

Sąd Najwyższy w glosowanym wyroku poruszył jeszcze jedną bardzo istotną kwestię, a mianowicie problem, w jaki sposób powinno zostać sformułowane żądanie pozwu, a w konsekwencji – sentencja wyroku, w przypadku gdy w opinii powoda księga wieczysta prowadzona jest dla nieistniejącej nieruchomości lokalowej. Według SN nie jest zasadny pogląd Sądu Okręgowego, zgodnie z którym 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. Uzasadnienie dla takiego stanowiska, jest zdaniem SN, następujące: Z art. 3 ust. 2 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 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 lokalu³⁶. Natomiast, jak wynika z uzasadnienia glosowanego wyroku, możliwe jest, zdaniem SN, uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej bez uprzedniego uzgodnienia treści księgi prowadzonej dla nieruchomości wspólnej³⁷.

³⁶ SN powołał się na wyrok z dnia 16 czerwca 1997 r., I CKN 144/97 (OSP 1988, nr 2, poz. 34).

³⁷ SN powołał się tu na swój pogląd wyrażony wcześniej w wyroku z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 (LEX nr 477577).

Powstaje pytanie, czy stanowisko Sądu Najwyższego jest zasadne. Odpowiedź na tę wątpliwość nie jest jednak zdeterminowana, jak to przyjął SN, rodzajem powiązania między nieruchomością lokalową a udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej (to znaczy tym, które prawo jest prawem głównym, a które akcesoryjnym), lecz istotą nieruchomości lokalowej, celem powództwa z art. 10 u.k.w.h. oraz przewidzianym przez ustawodawcę sposobem prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, z których nieruchomości te zostały wyodrębnione. Bez znaczenia pozostaje więc to, że, jak twierdzi Sąd Najwyższy, odrębna własność lokalu jest prawem głównym, a związany z nią udział w nieruchomości wspólnej – prawem akcesoryjnym³⁸. Nie znaczy to oczywiście, by materialnoprawne powiązanie odrębnej własności lokalu i współwłasności nieruchomości wspólnej było z tego punktu widzenia faktem pozbawionym prawnej doniosłości. Jak bowiem podkreśla się: „W przypadku powołania odrębnej własności lokalu, pojętej w sensie jurydycznym, powstaje nowy przedmiot własności w postaci lokalu, traktowany tak jak nieruchomość. Odrębność własności lokalu polega na tym, że każdy właściciel może dysponować swą własnością bez względu na innych właścicieli lokali. Lokal taki może być odrębnie obciążony i prawo odrębnej własności lokalu wraz z „przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali)” podlega ujawnieniu w księgach wieczystych (księdze wieczystej nieruchomości lokalowej i odrębnej księdze wieczystej nieruchomości, w której własność lokalu została wyodrębniona).”³⁹

Uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu do zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Z przepisów prawa materialnego (art. 3 ust. 1 u.w.l.) wynika, że istnieje nierozzerwalny związek obu praw zarówno w odniesieniu do ich powstania, jak i rozporządzania nimi, a w konsekwencji wpisy do obu ksiąg wieczystych odzwierciedlać mają łącznie „rzeczywisty stan prawny”. Tym samym konieczność objęcia

³⁸ Chociaż nie jest to kwestia bezdyskusyjna, por. J. P i s u l i ń s k i, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. IV, Warszawa 2007, s. 259 i cytowana tam literatura.

³⁹ Postanowienie SN z dnia 3 października 2000 r., I CKN 940/00 (Lex nr 52456).

powództwem z art. 10 u.k.w.h. obu ksiąg wieczystych wynika właśnie z prawa materialnego, bo ono w tym wypadku determinuje treść powództwa z art. 10 u.k.w.h. Celem powództwa z art. 10 u.k.w.h. jest uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tym samym w przypadku, gdy księga wieczysta prowadzona jest dla nieistniejącej nieruchomości lokalowej, uzgodnienie powinno polegać na (1) zamknięciu księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości⁴⁰ oraz (2) dokonaniu odpowiednich zmian w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wyjściowej. Wynika to z celu powództwa z art. 10 u.k.w.h. i szczególnego sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, z których zostały wyodrębnione nieruchomości lokalowe, jak również z powiązania między księgą wieczystą prowadzoną dla nieruchomości lokalowej oraz księgą wieczystą prowadzoną dla nieruchomości głównej będącej konsekwencją przyjętej przez ustawodawcę konstrukcji nieruchomości lokalowej. Powiązanie to znajduje odzwierciedlenie w przepisach wykonawczych, regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych. Zgodnie z § 49 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z 2001 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, wpisuje się m.in.: w dziale I-O d) łam 5 „Sposób korzystania” – oznaczenie budynku i liczby samodzielnych lokali, zaś stosownie do § 49 ust. 1 pkt 2 w dziale II w łamie 3 wpisuje się „właściciel lokalu numer ... wyodrębnionego w księdze wieczystej nr ...” oraz wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej. Podobną regulację zawiera rozporządzenie z 2003 r. Zgodnie z § 93 ust. 1 jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest położony budynek, w którym jest ustanow-

⁴⁰ Trafny jest pogląd, zgodnie z którym uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może polegać na nakazaniu jej zamknięcia, por. wyrok SN z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 (LEX nr 477577). Według § 17 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r. zamknięcia księgi wieczystej dokonuje się m.in., gdy wynika to z orzeczenia sądu (por. też § 12 rozporządzenia z 2003 r.). Jak zasadnie wskazał SN w głosowanym wyroku, 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), dla której prowadzona jest księga wieczysta, nie istnieje.

wiona odrębna własność lokalu, dokonuje się wpisów: 1) w dziale I-O: w podrubryce 1.4.2 „budynek” w polu 1.4.2.14 „informacja o wyodrębnionych lokalach”, w polu 1.4.2.15 „części wspólne po wyodrębnieniu lokali” oraz w rubrykach: 1.7 „podstawa oznaczenia (sprostowania)” i 1.8 „dane o wniosku i chwili wpisu”, 2) w dziale II: w rubryce 2.3 „właściciel wyodrębnionego lokalu” w odniesieniu do właściciela wyodrębnionego lokalu oraz w rubrykach: 2.6 „podstawa nabycia” i 2.7 „dane o wniosku i chwili wpisu”.

Oczywiste jest więc, że w razie zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej na podstawie wyroku wydanego w sprawie z powództwa o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, miałyby miejsce niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości głównej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie zostałyby więc zrealizowany cel powództwa z art. 10 u.k.w.h. – co prawda zostałaby zamknięta księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości lokalowej, lecz w dziale I oraz II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wyjściowej nadal byłyby ujawnione informacje o nieistniejącej już nieruchomości lokalowej.

Ze względu na powyższe za trafne należy uznać stanowisko, zgodnie z którym niedopuszczalne jest uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu bez jednoczesnego uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Mimo przedstawionych uwag krytycznych glosowany wyrok należy co do zasady uznać za trafny. Opowiedzenie się przez Sąd Najwyższy za działaniem rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych do nabycia nieistniejącej nieruchomości lokalowej ma ponadto nieprzecenione znaczenie praktyczne dla uczestników obrotu nieruchomościami.

Mgr Barbara Jelonek-Jarco
Uniwersytet Jagielloński