

Wyrok z dnia 21 listopada 2000 r., I CKN 1014/00

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy prawa własności lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu objętego przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on, że toczy się postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli o przyznanie im wieczystego użytkowania gruntu.

Przewodniczący: Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

Sędziowie SN: Iwona Koper, Marek Sychowicz

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Marii K., Małgorzaty K., Zygryda Ś. przeciwko: Gminie W.C. Dzielnicy M., Stefanowi J. i Urszuli J. o stwierdzenie nieważności umowy, na skutek kasacji pozwanych Urszuli i Stefana małżonków J. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 czerwca 1999 r.,

oddalił kasację i zasądził od pozwanych Urszuli i Stefana małżonków J. na rzecz powodów kwotę 1500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Wojewódzki w Warszawie wyrokiem z dnia 9 kwietnia 1997 r. ustalił, że sporządzona w dniu 24 maja 1996 r. w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste, zawarta pomiędzy pozwaną Gminą W.C. a pozwanymi Stefanem J. i Urszulą Krystyną J., jest nieważna.

Sąd Wojewódzki poczynił następujące ustalenia: Wymienioną wyżej umową Gmina W.C. sprzedała małżonkom J. lokal nr 4 w budynku przy ul. Z. nr 15 o pow. 78,43 m², piwnicę o pow. 33,31 m² wraz z udziałem 0,195 części wspólnych

budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz oddała w użytkowanie wieczyste udział 0,195 działki gruntu nr 226 o pow. 1860 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa. Dla lokalu utworzono księgę wieczystą nr (...), do której wpisano jako właścicieli małżonków J.

Działka gruntu nr 216 o powierzchni 1860 m² składa się z działek gruntu nr 8216 o pow. 912,50 m² oraz 8117 o pow. 927,50 m² i działki pod ulicami o pow. 19 m², których właścicielami byli Wojciech i Amelia małżonkowie Z. W dniu 14 marca 1949 r. pełnomocnik małżonków Z. złożył do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wniosek o przyznanie własności czasowej w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279). Wniosek ten został rozpoznany dopiero po 47 latach od jego zgłoszenia, decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 grudnia 1996 r.

Na działce przy ul. Z. znajdował się budynek zasiedlony przed wrześniem 1939 r. W dniu 14 grudnia 1949 r. Wojciechowi Z. zakazano dokonywania napraw i budynek przekazano w administrację Prezydentowi m.st. Warszawy.

Następcami prawnymi właścicieli nieruchomości Wojciecha i Amelii małżonków Z. są w drodze spadkobrania powodowie Maria K., Małgorzata K. i Zygfryd Ś.

Sąd Wojewódzki uznał, że pozwana Gmina nie była władna zawrzeć umowy notarialnej w dniu 24 maja 1996 r., gdyż w tej dacie nie był rozpoznany wniosek poprzedników prawnych powodów o przyznanie własności czasowej gruntu w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. Skutkiem tego jest nieważność umowy, stosownie do art. 58 § 1 k.c.

Usytuowany na działce budynek zbudowany i zasiedlony w 1938 r., pomimo że nie został wykończony oraz nie wyremontowano go po zniszczeniach wojennych do dnia 14 grudnia 1949 r., stanowił odrębną nieruchomość zgodnie z art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. Stanowił on własność małżonków Z., a po ich śmierci ich następców prawnych i Gmina nie miała prawa sprzedać znajdującego się w nim lokalu nr 4, albowiem nie była jego właścicielem, co także skutkuje nieważność umowy. Odebranie małżonkom Z., decyzją Urzędu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 14 grudnia 1949 r., prawa przeprowadzenia napraw budynku nie stanowi rozstrzygnięcia wniosku z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

Sąd uznał ponadto, że pozwanych małżonków J. nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.), albowiem zdawali sobie sprawę z tego, iż stan prawny nieruchomości jest sporny oraz że toczy się postępowanie administracyjne na skutek działań spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości, zmierzające do odzyskania działki, czemu chcieli przeszkodzić, pisząc wiele pism do Urzędu Gminy M. Mimo tego, że nieruchomość była opisana w księdze wieczystej (...) jako wyłączna, nie obciążona żadnymi prawami własność Gminy, pozwani, nabywając własność lokalu oraz użytkowanie wieczyste gruntu, byli – ze względu na tę świadomość – w złej wierze w rozumieniu art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Apelację pozwanych Urszuli i Stefana małżonków J. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 22 czerwca 1999 r. oddalił. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, prawidłowe są ustalenia Sądu pierwszej instancji co do daty postawienia i zasiedlenia budynku oraz ocena, że podlegał on działaniu art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. Pozwani nie przedstawili dowodów na potwierdzenie swojej tezy, że budynek spełniający wymogi art. 5 dekretu nie istniał. (...)

Sąd Apelacyjny uznał, że z treści załączonych do akt sprawy pism podpisywanych przez pozwanego Stefana J. wynika, że pozwani byli poinformowani o staraniach powodów zmierzających do odzyskania nieruchomości i dokładnie znali podstawę prawną tych starań, mianowicie niewydanie decyzji na podstawie dekretu z 1945 r. Z tego względu Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Wojewódzkiego, że pozwani, zawierając w dniu 24 maja 1996 r. umowę, działali w złej wierze, więc nie chroni ich rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwani Stefan i Urszula małżonkowie J. wnieśli kasację opartą na obu podstawach z art. 393⁻¹ k.p.c. Zarzucili naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy art. 227 i 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. przez uznanie, że dowód z decyzji administracyjnej z dnia 7 grudnia 1973 r. zgłoszony w postępowaniu apelacyjnym dotyczy innej działki Karola Z. i nie ma związku ze sprawą niniejszą bez wskazania bliższych przyczyn takiej oceny, mimo kluczowego zdaniem skarżących znaczenia tego dowodu, art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przy ustalaniu okoliczności, które miały świadczyć o złej wierze małżonków J., art. 5 i 232 zdanie

drugie k.p.c. przez nieudzielenie pozwanym wskazówek o możliwości przeprowadzenia dowodów np. z opinii biegłego czy oglądu akt archiwalno-budowlanych na okoliczność, że budynek w 1945 r. był w stanie, który uzasadniał uznanie późniejszej odbudowy za budowę nowego obiektu, po myśli art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz.U. Nr 52, poz. 270) i niedopuszczenie takich dowodów z urzędu oraz art. 234 k.p.c. przez przyjęcie obalenia domniemania dobrej wiary pozwanym wynikającego z art. 7 k.c. na podstawie okoliczności, które nie mogły mieć decydującego znaczenia.

Ponadto skarżący zarzucili wyrokowi Sądu Apelacyjnego naruszenie art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez ich błędną wykładnię oraz art. 7 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. W uzasadnieniu kasacji podnieśli, że Sąd Apelacyjny, przypisując nadmierne znaczenie treści art. 6 § 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie wyciągnął należytych wniosków z przepisu art. 7 k.c., który przyjmuje domniemanie dobrej wiary. Przepis art. 6 § 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy oceny wiadomości o treści księgi wieczystej, lecz nie obejmuje informacji o zgłoszonych roszczeniach. Pozwani mogli się z łatwością dowiedzieć, że byli właściciele starają się o przyznanie im działki, ale jest to za mało, aby mówić o świadomości, że księga wieczysta podaje nieprawdziwe dane; w księdze wieczystej w dniu 24 maja 1996 r. jako właściciel wpisana była Gmina.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja nie jest zasadna. Użyte w niej argumenty zmierzają w dwóch kierunkach. Po pierwsze, skarżący starają się wykazać wadliwość ustaleń, z których wynika, że w umowie z dnia 24 maja 1996 r. pozwana Gmina rozporządziła cudzym prawem; po drugie, starają się przekonać, że chroni ich, jako nabywców prawa własności lokalu i wieczystego użytkowania gruntu, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Poza granicami kasacji (art. 393¹¹ k.p.c.) pozostają kwestie dotyczące zastosowania art. 58 k.c.

Niektóre istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności nie były przez pozwanych kwestionowane. Poza sporem jest, że nieruchomości objęta umową pozwanym z dnia 24 maja 1996 r. podlegała działaniu dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), że w chwili wejścia w życie dekretu nieruchomości była zabudowana oraz że poprzednicy prawni powodów w dniu 14

marca 1949 r. złożyli w trybie art. 7 dekretu wnioski o przyznanie im własności czasowej.

Kluczowym zagadnieniem jest kwestia, czy wniosek o przyznanie własności czasowej został rozpoznany przed datą zawarcia umowy przez pozwanych, tj. przed dniem 24 maja 1996 r.

Pozwani zaoferowali w postępowaniu apelacyjnym dowód z decyzji administracyjnej z dnia 7 grudnia 1973 r. odmawiającej ustanowienia wieczystego użytkowania Karolowi Z., twierdząc, że decyzja ta wydana została w wyniku rozpoznania wniosku poprzedników prawnych powodów. Już z samej treści tej decyzji wynika, że dotyczy ona innej nieruchomości, oznaczonej niegdyś numerem hipotecznym (...), o powierzchni 1156 m². Niniejsza sprawa dotyczy natomiast ustalenia nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w działce nr (...), oznaczonej dawniej numerami hipotecznymi (...) i (...).

Po częściowym rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 marca 1949 r. wydana została przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzja dopiero w dniu 31 grudnia 1996 r. Decyzją tą ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz powodów udziału wynoszącego 0,805 części gruntu o powierzchni 1860 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...), potwierdzono, że budynek wybudowany na gruncie przed 1945 r. stanowi własność dotychczasowych właścicieli, i pozostawiono do rozpatrzenia w późniejszym terminie wnioski co do udziału 0,195 części gruntu.

W tak oczywistym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, przy ocenie wartości dowodu, uprawniony był do lakonicznego tylko stwierdzenia, że decyzja z dnia 7 grudnia 1973 r. dotyczyła innej działki i nie ma związku ze sprawą niniejszą. Trafność tej oceny nie budzi wątpliwości, więc zarzut naruszenia przepisów art. 227, 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. nie może być uznany za usprawiedliwiony.

Stosownie do art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r., budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli. Dla zachowania własności budynku istotne jest, że znajdował się on na gruncie w dniu wejścia w życie dekretu, tj. w dniu 21 listopada 1945 r., a to nie zostało zakwestionowane. Późniejsze nakłady nie mają znaczenia dla zachowania prawa własności.

Przepis art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz.U. Nr 52, poz. 276) przewidywał, że naprawę budowli położonych na Ziemiach Odzyskanych, zniszczonych więcej niż w 33 %, a na pozostałym obszarze kraju

więcej niż w 66 %, uważa się za nową budowę. Przepis ten miał znaczenie przy ubieganiu się o pomoc Państwa przy odbudowie, nie był to natomiast przepis nacjonalizacyjny. Nawet, jeśli po objęciu zarządu nieruchomości przez Gminę, nakłady na budynek przekroczyłyby powyższe wskaźniki procentowe, to nie pozbawiłoby to dotychczasowych właścicieli prawa własności. Prowadzenie dowodów na okoliczność w jakim stopniu budynek był zniszczony przed objęciem go we władanie Gminy, w tej sprawie byłoby zbędne. W żadnym razie Sąd Apelacyjny nie miał obowiązku udzielania w tym zakresie wskazówek dowodowych pozwanym lub poszukiwania dowodów z urzędu. Zarzut naruszenia art. 5 k.p.c. i art. 232 zdanie drugie k.p.c. jest całkowicie chybiony.

Budynki, o jakich mowa w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r., stały się odrębnymi nieruchomościami (art. XXXIX § 3 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, Dz.U. Nr 57, poz. 321). Własność budynków wygasła dopiero w razie odmowy przyznania własności czasowej, a następnie wieczystego użytkowania, albo w razie niezłożenia, w przewidzianym w art. 7 ust. 1 dekretu terminie, wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy (zamienionej potem na własność czasową, a następnie na wieczyste użytkowanie). W konkretnej sprawie oznacza to, że pozwana Gmina, zbywając w dniu 24 maja 1996 r., a więc kilka miesięcy przed rozpoznaniem wniosku właścicieli z dnia 14 marca 1949 r. o przyznanie im własności czasowej, lokal w budynku i oddając część gruntu w wieczyste użytkowanie, rozporządziła cudzym prawem.

Pozwana Gmina wpisana była w księdze wieczystej jako właściciel. Nabywcę prawa własności ujawnionego w księdze wieczystej, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – "u.k.w.h."), chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jednakże stosownie do art. 6 ust. 1 tej ustawy, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Definicję złej wiary w rozumieniu art. 6 zawiera ust. 2 tego przepisu; w złej wierze jest ten kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Przepis art. 7 k.c. wprowadza prawne domniemanie dobrej wiary. Na mocy art. 234 k.p.c. domniemanie to jest wiążące dla sądu, ale może zostać obalone.

W konkretnej sprawie Sąd Apelacyjny ustalił, że pozwani w chwili zawarcia umowy wiedzieli, iż toczy się postępowanie administracyjne na skutek wniosku byłych właścicieli nieruchomości objętej umową, złożonego na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. Ustalenie to nie jest wadliwe, a na jego trafność wskazuje treść kilku pism podpisanych przez pozwanego Stefana J., załączonych do akt.

Zgodzić się można ze stanowiskiem kasacji, że – ogólnie rzecz biorąc – świadomość, iż byli właściciele wystąpili z roszczeniami, nie jest równoznaczna ze świadomością niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Roszczenie z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. ma jednak szczególny charakter. Jego specyfika polega na tym, że prawo własności budynków byłych właścicieli gruntu wygasa dopiero z chwilą uprawomocnienia się decyzji o odmowie przyznania im prawa wieczystego użytkowania gruntu. Do tego czasu pozostają właścicielami budynków. Wynika stąd, że w razie nierozpoznania wniosku byłych właścicieli złożonego na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r., wykreślenie ich prawa w księdze wieczystej i wpisanie jako właściciela Gminy z zasady jest wadliwe.

Świadomość tego stanu rzeczy przez nabywcę świadczy o jego złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. W konsekwencji, nabywcy prawa własności lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu objętego przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on, że nie został jeszcze rozpoznany wniosek byłych właścicieli o przyznanie im wieczystego użytkowania gruntu, złożony na podstawie art. 7 tego dekretu. Nieusprawiedliwione zatem są także zarzuty kasacji co do naruszenia art. 5 i 6 u.k.w.h., art. 7 k.c. oraz art. 234 k.p.c.

Z powyższych względów i na mocy art. 393⁻¹² k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku.