

Wyrok z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99

Nabywcę nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel na podstawie aktu własności ziemi można uznać za działającego w złej wierze, jeżeli w chwili nabycia zna nie budzące wątpliwości fakty jednoznacznie uzasadniające stwierdzoną później nieważność aktu własności ziemi, stanowiącego podstawę wpisu zbywcy w księdze wieczystej.

Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)

Sędzia SN Maria Grzelka

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Ireny K. przeciwko Marii G. i Dariuszowi G. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 20 września 2001 r. na rozprawie kasacji powódki i pozwanych od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Sieradzu z dnia 18 listopada 1998 r.

oddalił obie kasacje i koszty procesu za instancję kasacyjną wzajemnie zniósł.

Uzasadnienie

Spór dotyczył dwóch działek położonych w Z.W., gmina P., o łącznej powierzchni 24 arów, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 432/1 i 432/2, wcześniej tworzących jedną działkę nr 432. Dla nieruchomości obejmującej obie wymienione działki założona została w dniu 25 marca 1993 r. na wniosek powódki księga wieczysta KW 32(...). Jako właściciele wpisani są w niej powódka Irena K. w 2/3 częściach, i jej brat Krystian W. w 1/3 części. Ponadto na wniosek Marii i Grzegorza małżonków G. w dniu 20 października 1989 r. założona została księga wieczysta KW 26(...) dla nieruchomości obejmującej działkę nr 432/1, w której jako właściciele wpisani zostali Maria i Grzegorz małżonkowie G., a w dniu 5 maja 1992 r. księga wieczysta KW 31(...) dla nieruchomości obejmującej działkę nr

432/2, w której jako właściciele wpisani zostali również małżonkowie Maria i Grzegorz G.

Irena K., żądając uzgodnienia treści wymienionych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym twierdziła, że właścicielami działek nr 432/1 i 432/2 są ona i jej brat Krystian, a nie pozwani, tj. początkowo Maria i Grzegorz małżonkowie G., a obecnie Maria G. i Dariusz G. – spadkobierca (obok Marii G.) zmarłego Grzegorza G.

Sąd Rejonowy w Wieluniu wyrokiem z dnia 23 kwietnia 1997 r., wydanym po kolejnym rozpoznaniu sprawy, nakazał wpisać w księdze wieczystej KW 31(...) prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działkę nr 432/2 jako właścicieli w miejsce Marii i Grzegorza G. powódkę Irenę K. w 2/3 częściach, i jej brata Krystiana W. w 1/3 części, oraz zamknąć księgę wieczystą KW 32(...) prowadzoną dla nieruchomości obejmującej działki nr 432/1 i 432/2. Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach.

W 1973 r. małżonkowie Marian i Łucja W. uzyskali akt własności ziemi stwierdzający, że z dniem 4 listopada 1971 r. stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości położonej w Z.W. o powierzchni 9,54 ha, w tym działki nr 432. Dla nieruchomości tej założono dnia 2 grudnia 1988 r. księgę wieczystą KW 24(...), w której jako właściciele wpisano małżonków Mariana i Łucję W. Dnia 26 sierpnia 1988 r. powódka złożyła w Gminie P. wniosek o uchylenie aktu własności ziemi uzyskanego przez Mariana i Łucję W. w części dotyczącej działki nr 432, wniosek ten nie został jednak rozpoznany. W czerwcu 1989 r. naczelnik Gminy zatwierdził projekt podziału działki nr 432 na działkę nr 432/1 (o powierzchni 0,0894 ha) i działkę nr 432/2 (o powierzchni 0,1506 ha). W dniu 17 lipca 1989 r. Marian i Łucja W. sprzedali działkę nr 432/1 Marii i Grzegorzowi G., którzy pod koniec tego roku wybudowali na niej domek letniskowy. W maju 1991 r. powódka ponownie wystąpiła z wnioskiem o uchylenie aktu własności ziemi uzyskanego przez Mariana i Łucję W. w części dotyczącej działki nr 432. Dnia 8 sierpnia 1991 r. Wojewoda S. stwierdził nieważność tego aktu w części objętej wnioskiem powódki, a w dniu 24 sierpnia 1992 r. Sąd Rejonowy orzekł, że działka nr 432 stała się z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r. własnością Stefana W., ojca powódki. Wcześniej jednak, dnia 28 kwietnia 1992 r., Marian i Łucja W. sprzedali Marii i Grzegorzowi G. działkę nr 432/2. Powódka i jej brat K. dziedziczą z ustawy po ojcu. Ich siostra Barbara O.,

także dziedzicząca z ustawy po ojcu, podarowała swój udział w nieruchomości składającej się z działek nr 432/1 i 432/2 powódce.

W ocenie Sądu Rejonowego, z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że Marian i Łucja W., choć figurowali w tym charakterze w księdze wieczystej KW 24(...), w rzeczywistości nie byli właścicielami objętych sporem działek, kiedy rozporządzali nimi na rzecz Marii i Grzegorza G. Mimo to Maria i Grzegorz G. nabyli własność działki nr 432/1 chronieni przez przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie było natomiast podstaw do udzielenia im takiej ochrony w odniesieniu do działki nr 432/2, byli bowiem w chwili zawarcia umowy o nabycie własności tej działki w złej wierze.

Sąd Wojewódzki, podzielając ustalenia i oceny Sądu Rejonowego, oddalił zarówno apelację powódki, jak i apelację pozwanych.

W skargach kasacyjnych strony zarzuciły Sądowi Wojewódzkiemu naruszenie art. 5 i 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej "u.k.w.h."). Powódka dopatrzyła się naruszenia tych przepisów przez ich zastosowanie do umowy mającej za przedmiot nabycie przez Marię i Grzegorza G. własności działki nr 432/1, natomiast pozwani – przez ich niezastosowanie do umowy mającej za przedmiot nabycie przez Marię i Grzegorza G. własności działki nr 432/2.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W myśl art. 12 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm. – dalej „u.w.g.r.”), nabycie na podstawie art. 1 tej ustawy z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r. nieruchomości rolnych podlegało stwierdzeniu decyzją administracyjną, określaną mianem aktu własności ziemi. Po uchyleniu wspomnianej ustawy z dniem 6 kwietnia 1982 r., stwierdzenie to następowało, stosownie do art. 5 § 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 11, poz. 81), orzeczeniem sądu wydanym w postępowaniu nieprocesowym. Według art. 10 ustawy z dnia 26 marca 1982 r., akt własności ziemi lub wspomniane orzeczenie sądu stanowi wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości, o którym mowa. Zarówno akty własności ziemi, jak i orzeczenia sądu stwierdzające nabycie własności nieruchomości, stanowią podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej (art. 15 u.w.g.r. oraz art. 6 § 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r.).

W okresie poprzedzającym dzień 1 stycznia 1992 r. – datę wejścia w życie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.) – mogło dojść do stwierdzenia nieważności ostatecznego aktu własności ziemi i taki właśnie przypadek miał miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Zgodnie z dominującym w piśmiennictwie i orzecznictwie poglądem (zob. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 lipca 1981 r., SA 1478/81, ONSA 1981, nr 2, poz. 72, uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 211 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 228), decyzja administracyjna dotknięta wadami wymienionymi w art. 156 § 1 k.p.a., uzasadniającymi jej nieważność, nie jest aktem pozornym, lecz istniejącym i funkcjonującym w obrocie prawnym. Korzysta ona z domniemania prawidłowości i ma moc obowiązującą dopóty, dopóki nie zostanie usunięta z obrotu prawnego przez – mające moc wsteczną – stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach określonych w kodeksie postępowania administracyjnego. Eliminacja skutków prawnych wadliwej decyzji, tak jakby ona w ogóle nie została podjęta, otwiera drogę do ponownego załatwienia sprawy (polegającego, w zależności od przyczyny nieważności, bądź na umorzeniu postępowania, bądź na wydaniu merytorycznego rozstrzygnięcia) i ewentualnie do dochodzenia odszkodowania przez stronę poszkodowaną (art. 160 § 1 k.p.a.).

Akt własności ziemi opiewający na Mariana i Łucję W. wywierał zatem do chwili stwierdzenia częściowej jego nieważności przez Wojewodę Sieradzkiego wszelkie skutki prawne, w szczególności stanowił wyłączny dowód nabycia przez małżonków W. z dniem 4 listopada 1971 r. nieruchomości obejmującej działkę nr 432 oraz podstawę ujawnienia tego nabycia w księdze wieczystej. Od chwili jednak stwierdzenia częściowej jego nieważności Marian i Łucja W. nie mogli być już uważani za nabywców działki nr 432, nie tylko przy ocenie zdarzeń powstałych po tej chwili, ale i przy rozpatrywaniu wszelkich zdarzeń wcześniejszych. Z kolei postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 24 sierpnia 1992 r., którego wydanie umożliwiła drogę decyzja o częściowym stwierdzeniu nieważności aktu własności ziemi uzyskanego przez Mariana i Łucję W. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1986 r., III CZP 82/85, OSNCP 1987, nr 1, poz. 9), stało się po uprawomocnieniu wyłącznym dowodem nabycia własności działki nr 432 na

podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych przez ojca powódki.

Wpis Mariana i Łucji W. w księdze wieczystej KW 24(...) w zakresie wskazującym na przysługiwanie im własności działki nr 432 musi być więc w niniejszym procesie uznany za niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ze względu na wyeliminowanie już jego podstawy z obrotu prawnego.

Istnienie tego wpisu zarówno w chwili zawarcia umowy sprzedaży mającej przenieść na Marię i Grzegorza G. własność działki nr 432/1 (art. 155 § 1 k.c.), jak i w chwili zawarcia umowy sprzedaży mającej przenieść na Marię i Grzegorza G. własność działki nr 432/2 (art. 155 § 1 k.c.), wywołuje pytanie o możliwość zastosowania w odniesieniu do obu tych transakcji przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (zob. w związku z tym uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1975 r., III CZP 23/75, OSNCP 1976, nr 3, poz. 40, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1977 r., III CRN 190/77, OSNCP 1978, nr 5-6, poz. 98, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 59).

Sąd Wojewódzki trafnie przyjął, że w odniesieniu do pierwszej transakcji z dnia 17 lipca 1989 r., dotyczącej działki nr 432/1, zachodziły przesłanki uzasadniające nabycie przez Marię i Grzegorza G. własności tej działki w świetle przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Z ustaleń dokonanych w sprawie nie wynika, aby w księdze wieczystej KW 24(...) znajdowały się wyłączające rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wzmianki lub ostrzeżenie, o których mowa w art. 8 u.k.w.h.

Ustalenia dokonane w sprawie nie dają podstaw do stwierdzenia, że powódka obaliła domniemanie dobrej wiary Marii i Grzegorza G. co do przysługiwania Marianowi i Łucji W. własności działki nr 432/1 (art. 7 k.c. w związku z art. 6 ust. 1 u.k.w.h.). Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.h., domniemanie dobrej wiary kontrahenta osoby wpisanej w księdze wieczystej jako uprawniona może być obalone przez wykazanie, że w chwili dokonania na jego rzecz rozporządzenia wiedział on o tym, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym lub z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Wobec tego, że uzyskany przez Mariana i Łucję W. akt własności ziemi w części dotyczącej działki nr 432 nie był w tym czasie wyeliminowany z obrotu prawnego i uzasadniał dokonanie w księdze wieczystej takiego wpisu, jaki nastąpił, domniemanie dobrej wiary Marii i Grzegorza G.

obaląoby jedynie ustalenie, że w chwili zawarcia umowy o nabycie własność działki nr 432/1 wiedzieli oni o nie budzących wątpliwości faktach jednoznacznie uzasadniających później stwierdzoną nieważność tego aktu. Powódce jednak nie udało się przeprowadzić takiego dowodu; z nie zakwestionowanych ustaleń leżących u podstaw zaskarżonego wyroku wynika, że Maria i Grzegorz G. nie wiedzieli o podjętych przez powódkę w sierpniu 1988 r. działaniach zmierzających do odzyskania działki nr 432.

Trafnie również Sąd Wojewódzki przyjął, że nie zachodziły przesłanki uzasadniające nabycie przez Marię i Grzegorza G. w świetle przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych własności działki nr 432/2. Rozporządzenie przez Mariana i Łucję W. własnością działki nr 432/2 nastąpiło po stwierdzeniu nieważności uzyskanego przez nich aktu własności ziemi w części dotyczącej działki nr 432. Stanowisko pozwanych, że do wyeliminowania z obrotu prawnego tego aktu we wspomnianej części doszło dopiero po zapadnięciu postanowienia Sądu Rejonowego stwierdzającego nabycie własności działki nr 432 na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych przez ojca powódki, nie ma, jak wynika z wcześniejszych uwag, oparcia w obowiązującym prawie. Nie podważone ustalenie, aprobowane przez Sąd Wojewódzki, że wynik postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności aktu własności ziemi w części dotyczącej działki nr 432 znany był od razu ojcu pozwanej, ten zaś pozostając z córką i jej mężem w dobrych stosunkach musiał się z nimi tą wiadomością podzielić, nakazuje przyjąć, iż Maria i Grzegorz G., kupując kilka miesięcy później od Mariana i Łucji W. działkę nr 432/2, wiedzieli o tym, że w rzeczywistości nie przysługuje im własność zbywanej działki, czyli iż Maria i Grzegorz G. działali, nabywając tę działkę w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. W tym więc zakresie powódka przeprowadziła skutecznie dowód obalający domniemanie dobrej wiary ustanowione na rzecz osoby nabywającej prawo w okolicznościach przewidzianych w art. 5 u.k.w.h. Należy podkreślić, że nie ma przeszkód, aby sąd, ustalając istnienie wiedzy, o której mowa w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., posłużył się domniemaniem faktycznym (art. 231 k.p.c.), tj. aby – tak jak to uczynił Sąd Wojewódzki – wniosek o istnieniu tej wiedzy wyprowadził z innego ustalonego faktu.

Z przytoczonych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² k.p.c. oddalił obie kasacje, a kosztach postępowania kasacyjnego orzekł stosownie do art. 100 k.p.c. w związku z art. 391 i 393¹⁹ k.p.c.