

## Wyrok z dnia 23 września 2004 r., III CK 401/03

**Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni także nabywcę nieruchomości, które przeszły na własność Państwa z mocy prawa wskutek reformy rolnej, nacjonalizacji przemysłu lub jako opuszczone.**

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster*

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. przeciwko Halinie *ve/* Hadasie R. i Wiesławowi G. o stwierdzenie nieważności umowy po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 23 września 2004 r., na rozprawie kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 9 kwietnia 2003 r.

oddalił kasację i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2003 r. oddalił apelację Skarbu Państwa – Prezydenta miasta K. od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie oddalającego powództwo o stwierdzenie nieważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 13 maja 1997 r., na podstawie której pozwana Halina *ve/* Hadasa R. przeniosła na rzecz pozwanego Wiesława G. własność nieruchomości gruntowej zabudowanej kamienicą, położonej w K. przy ul. T. nr 3.

Według dokonanych, ustaleń Halina R. przed zawarciem umowy z dnia 13 maja 1997 r., na podstawie polsko-amerykańskiego układu z dnia 16 lipca 1960 r. o uregulowaniu roszczeń finansowych (niepublikowany), otrzymała jako obywatelka Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej odszkodowanie odpowiadające jej udziałowi we współwłasności przedmiotowej nieruchomości z tytułu jej utraty po drugiej wojnie światowej wskutek przejścia przez Państwo Polskie. Po otrzymaniu

odszkodowania pozwana złożyła oświadczenie, że zrzeka się prawa własności nieruchomości na rzecz Państwa Polskiego.

W dniu zawarcia umowy sprzedaży spornej nieruchomości między pozwanymi, pozwana figurowała w księdze wieczystej dla tej nieruchomości jako jej właścicielka. Sądy obu instancji ustaliły, że pozwany nabył nieruchomość odpłatnie i działał w dobrej wierze. Po ponad dwóch latach od zawarcia tej umowy, Minister Finansów decyzją z dnia 17 września 1999 r. stwierdził, że 3/5 części nieruchomości przeszło na rzecz Skarbu Państwa. Decyzję tę uchylił w dniu 17 marca 2000 r. i umorzył postępowanie w sprawie przejścia na rzecz Skarbu Państwa spornej nieruchomości, uzasadniając decyzję stwierdzeniem, że skoro nieruchomość zbyta została na rzecz osoby trzeciej na podstawie umowy cywilnej, to jej wzruszenie może nastąpić tylko na drodze sądowej.

Sąd Apelacyjny uznał, że Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości z mocy wspomnianego międzynarodowego układu z 1960 r., co oznacza, że w dniu sprzedaży pozwana nie była właścicielką nieruchomości. Nie podzielił stanowiska strony powodowej, że w takiej sytuacji zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa. Podniósł, że skoro Skarb Państwa przez ponad 30 lat nie ujawnił swojego prawa własności w księdze wieczystej, a pozwany nabył nieruchomość odpłatnie, będąc w dobrej wierze i działając w zaufaniu do księgi wieczystej, to zasada ochrony wiary publicznej ksiąg wieczystych ma nadrzędne znaczenie. Stwierdził ponadto, że powodowemu Skarbowi Państwa nie przysługiwała w sprawie czynna legitymacja procesowa, z mocy bowiem art. 5 ustawy z 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 90, poz. 191 ze zm.) własność spornej nieruchomości przeszła na Gminę Miasta K.

W kasacji od powyższego wyroku, którą strona powodowa oparła na podstawie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez „niezbadanie całości materiału dowodowego w sprawie oraz braku jego wszechstronnego rozważenia”, zawarty jest wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku ze zniesieniem postępowania i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Przedstawiając okoliczności uzasadniające rozpoznanie kasacji powodowy Skarb Państwa zaznaczył, że w sprawie występuje zagadnienie prawne, czy na podstawie art. 1 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 – dalej: "ustawa z dnia 9 kwietnia 1968 r."), nieruchomości i prawa osób, które otrzymały odszkodowanie i złożyły oświadczenia o zrzeczeniu się wszelkich praw do nieruchomości przejętych po drugiej wojnie przez Państwo Polskie, przeszły na własność Skarbu Państwa z mocy prawa. Z uzasadnienia kasacji wynika, że strona skarżąca nie podzieliła stanowiska Sądu Apelacyjnego, że pozwanego Wiesława G., jako nabywcę spornej nieruchomości, chroni na podstawie art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej: "u.k.w.h.") wiara publiczna ksiąg wieczystych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Po drugiej wojnie światowej w Polsce wydano szereg aktów prawnych, które w sposób zasadniczy zmieniły stosunki własnościowe w Polsce. Przejście własności na Skarb Państwa, które dokonywało się w trybie różnych ustaw i dekretów wydanych po wojnie, często następowało z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa, a samo przejmowanie przez Państwo mienia bez odszkodowania, nawet jeśli pozostawało w zgodzie z przepisami, było oceniane jako pogwałcenie standardów obowiązujących w państwach demokratycznych. Przejęciu podlegało także mienie należące do obywateli państw obcych, którzy przed wojną posiadali w Polsce nieruchomości. Z tego względu rządy państw demokratycznych, w trosce o własnych obywateli, podjęły starania o uzyskanie dla nich odpowiedniej rekompensaty finansowej za mienie pozostawione w Polsce. Konsekwencją tych działań były układy dwustronne, zawarte przez rząd Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z rządami kilku państw europejskich oraz z rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej.

Układ między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej i Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej z dnia 16 lipca 1960 r. stworzył podstawę do zaspokojenia roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych w stosunku do Polski „z tytułu nacjonalizacji i innego rodzaju przejęcia przez Polskę mienia, które miało miejsce w dniu lub przed dniem wejścia w życie niniejszego układu” (art. I układu). Artykuł II układu wyliczał trzy kategorie roszczeń uważanych za uregulowane i zaspokojone układem, a mianowicie roszczenia z tytułu: nacjonalizacji i innego rodzaju przejęcia przez Polskę mienia oraz praw i interesów związanych lub odnoszących się do mienia, przejęcia własności albo utraty używania lub użytkowania mienia na podstawie polskich ustaw, dekretów lub innych zarządzeń

oraz długów przedsiębiorstw, które zostały znacjonalizowane lub przejęte przez Polskę. W przypadku przejścia własności nieruchomości na Skarb Państwa, obojętne na jakiej podstawie, przyznawano odszkodowanie jak za utratę własności.

Z dokonanych ustaleń, które nie zostały skutecznie zakwestionowane przez stronę skarżącą, i Sąd Najwyższy jest nimi związany, wynika, że pozwana otrzymała odszkodowanie za pozostawioną w Polsce nieruchomość i zrzekła się jej własności w związku z przejęciem jej przez Skarb Państwa. Roszczenie pozwanej mogło zatem wynikać z każdego z tytułów wskazanych w pkt II układu. Jak podkreślił Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z dnia 24 października 2000 r., Sk 31/99 (OTK Zb.Urz. 2000, nr 7, poz. 262), trudno dziś oceniać skutki cywilnoprawne takich oświadczeń, zwłaszcza że były składane przez obywateli państw obcych. Oświadczenia te były niewątpliwie wyrazem świadomości składających je osób, że mienie pozostawione w Polsce przeszło na własność Skarbu Państwa na podstawie ustaw i dekretów wydanych po wojnie, a ponadto wyrazem rezygnacji – wskutek wypłaconego odszkodowania – z dochodzenia praw dotyczących nieruchomości przejętych przez Państwo Polskie.

Konkludując ten wątek rozważań, które pozostają w ścisłym związku ze sformułowanym w kasacji zagadnieniem prawnym, stwierdzić należy, że przejęcie przez Skarb Państwa mienia obywateli Stanów Zjednoczonych następowało *ex lege* z dniem wejścia w życie aktów prawnych dotyczących reformy rolnej oraz nacjonalizacji podstawowych gałęzi przemysłu, w przypadku zaś mienia opuszczonego – z dniem 1 stycznia 1956 r. (art. 34 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, Dz.U. Nr 13, poz. 87 ze zm., dalej: „dekret z dnia 8 marca 1946 r.”). Decyzje Ministra Finansów – wydawane na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 maja 1968 r. w sprawie trybu dokonywania w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. Nr 17, poz. 109) – stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela takich nieruchomości, miały jedynie charakter deklaratoryjny, potwierdzający skutki prawne powstałe z mocy samego prawa. Nie budzi wątpliwości, że stwierdzenie nabycia prawa z mocy ustawy może nastąpić w dowolnym czasie i zawsze ma charakter deklaratoryjny.

Do rozstrzygnięcia pozostała kwestia, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę nieruchomości od osoby, która była właścicielem

nieruchomości i nadal (w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości) jako właściciel figuruje w księdze wieczystej, mimo że nieruchomość przeszła na własność państwa z mocy prawa, tj. na podstawie ustaw nacjonalizacyjnych lub dekretu o majątkach opuszczonych.

W okresie poprzedzającym zmiany polityczne i ustrojowe, które dokonały się w Polsce w 1989 r., niemal powszechnie wyrażany był pogląd, że w tzw. sprawach ustrojowych rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona. Pogląd ten był prezentowany, mimo że nie istniał żaden przepis wyłączający wiarę publiczną ksiąg wieczystych w takich sprawach. Przyjmowano, że charakter ówczesnego prawa oraz cele ustroju, a także szczególny tryb nabycia przez państwo własności, nie mieszczący się w zakresie obrotu cywilnoprawnego, uzasadniają takie stanowisko. Ustalił się wówczas pogląd, że skoro rękojmia jest instytucją prawa cywilnego pomyślaną dla ochrony obrotu cywilnoprawnego, to niezgodność musi oznaczać niezgodność z prawem cywilnym, a nie z prawem publicznym, a więc ustawami i dekretami regulującymi ustrój polityczny i społeczno-gospodarczy (por. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1951 r., C 427/51, OSN 1953, nr 1, poz. 1, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1965 r., II CR 372/65, OSNCP 1966, nr 5, poz. 82).

W nowych warunkach ustrojowych i społeczno-gospodarczych, po zniesieniu – ustawą z dnia 29 grudnia 1989 r. o zmianie Konstytucji PRL, która weszła w życie w dniu 31 grudnia 1989 r. – wspomnianego uprzywilejowania własności państwowej, przyjąć należy, że od tej ostatniej daty w tzw. sprawach ustrojowych rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączona. Nie można w demokratycznym państwie prawnym, jakim jest Polska interpretować przepisów prawa według pozaprawnej przesłanki w postaci „celów ustrojowych”, zwłaszcza pochodzących z poprzedniej formacji ustrojowej. Zaskarżony wyrok nie narusza więc art. 5 u.k.w.h.

Jeśli sporna nieruchomość była mieniem opuszczonym w rozumieniu dekretu z dnia 8 czerwca 1946 r., brak podstaw do stawiania tezy, że mamy do czynienia z niezgodnością między prawem publicznym a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej. Nieruchomości opuszczone – zgodnie z art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. – przeszły na własność Państwa na podstawie przemilczenia. Instytucja przemilczenia uregulowana została normami prawa cywilnego, a nie prawa publicznego. Sąd Najwyższy nawet w okresie, gdy z pozycji ustrojowych

dokonywał interpretacji przepisów prawa w celu ochrony własności państwowej, uznał, że przepisy dekretu z dnia 8 marca 1946 r. nie mają charakteru norm nacjonalizacyjnych. Zasadniczym celem dekretu było zabezpieczenie mienia obywateli, którzy utracili jego posiadanie w związku z wojną.

Zgodnie z przepisami tego dekretu, nieruchomości opuszczone, po upływie 10 lat stawały się z mocy samego prawa własnością państwową. Stwierdzenie nabycia własności przez państwo następowało w drodze deklaracyjnych orzeczeń sądów (uchwała składu całej Izby Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1956 r., uzupełniona uchwałą składu całej Izby Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1956 r., 1 CO 9/56, OSN 1957, nr 1, poz. 1). Skoro więc przejście własności *ex lege* na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. nie stworzyło – jak już zaznaczono – stanu niezgodności z prawem publicznym, dekret nie miał bowiem charakteru aktu nacjonalizacyjnego, to przyjąć należało, że nabycie przez pozwanego spornej nieruchomości chronione jest rękojmią przewidzianą w art. 5 u.k.w.h. Przepis ten nie został więc naruszony także wtedy, gdy przyjmie się, że Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. Rozważania powyższe prowadzą do konkluzji, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni także nabywcę nieruchomości, które przeszły na własność Państwa z mocy samego prawa jako opuszczone albo wskutek reformy rolnej lub nacjonalizacji przemysłu.

Bezzasadne są również wywody strony skarżącej dotyczące legitymacji procesowej czynnej w niniejszej sprawie. Prawo gminy do mienia nabytego w wyniku komunalizacji stwierdzone jest decyzją wojewody. Ma ona charakter deklaratoryjny i potwierdza jedynie to, co nastąpiło z mocy prawa, nie tworzy więc po stronie gminy prawa własności, bo tę posiada ona już z mocy ustawy. Decyzja ta natomiast otwiera gminie jako właścicielowi drogę do swobodnego dysponowania tym mieniem i składania w odniesieniu do niego oświadczeń woli na zewnątrz, to zaś oznacza, że w niniejszej sprawie Gminie Miasta K., mimo nieposiadania jeszcze decyzji komunalizacyjnej, a nie Skarbowi Państwa, przysługiwała legitymacja procesowa czynna – jak trafnie podniosły oba orzekające Sądy powołując się na art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.).

Z przytoczonych względów należało kasację, jako pozbawioną uzasadnionych podstaw, oddalić (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).