



Sygn. akt III CSK 333/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Przemysłowo - Handlowego „N.(...)” sp. z o.o.
w K.

przeciwko Gminie K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 13 marca 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 31 maja 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 31 maja 2007 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powodowego Przedsiębiorstwa Przemysłowo- Handlowego „N.(...)” Spółki z.o.o. w K. od wyroku Sądu pierwszej instancji nakazującego wpisanie w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w K., w miejsce Gminy K., jako jedyne go właściciela nieruchomości przy ul. W. w K., jako współwłaścicieli: Gminy K. w 6868,21/7203,59 częściach oraz strony powodowej w 335,38/7203,59 częściach i oddalającego w pozostałym zakresie skierowane przeciwko Gminie K. powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z

rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie powoda jako właściciela całej nieruchomości.

Sądy ustaliły między innymi, że sporna nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa i pozostawała w zarządzie Zakładów Odzieżowych Przemysłu Terenowego „N.(...)” w K., co ujawnione zostało w prowadzonej dla niej księdze wieczystej. W 1989 r. Zakłady te zostały przekształcone w spółkę, która między innymi ze Skarbem Państwa utworzyła Spółkę z.o.o pod firmą Przedsiębiorstwo Przemysłowo- Handlowe „N.(...)” w K.. W 1994 r. Skarb Państwa objął dodatkowe udziały w spółce pokrywając je wkładem w postaci mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Odzieżowe Przemysłu Terenowego „N.(...)” w K., w tym przedmiotową działką zabudowaną.

Wcześniej strona powodowa ubiegała się w postępowaniu administracyjnym o stwierdzenie, że nabyła z mocy prawa użytkowanie wieczyste tej działki, jednak ostatecznie Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 25 października 1993 r. oddalił jej skargę od decyzji odmawiających stwierdzenia z uwagi na to, że poprzednik prawny strony powodowej – Zakłady Odzieżowe Przemysłu Terenowego „N.(...)”- sprawujący zarząd nieruchomością, nie był w całości państwową osobą prawną.

W dniu 15 grudnia 1995 r. strona powodowa i Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę X. zawarły umowę przeniesienia własności spornej nieruchomości na rzecz powoda. W tym czasie w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości Skarb Państwa figurował jako właściciel.

Od października 1995 r. toczyło się postępowanie administracyjne o wydanie decyzji stwierdzającej nabycie przedmiotowej nieruchomości przez Gminę K. w drodze komunalizacji, o którym nie było wzmianki w księdze wieczystej. Strona powodowa początkowo była traktowana jak strona tego postępowania. Otrzymała między innymi odpis decyzji Wojewody X. z dnia 26 listopada 1995 r. odmawiającej stwierdzenia, że Gmina nabyła własność przedmiotowej nieruchomości oraz odwołanie od tej decyzji Gminy wniesione w dniu 9 stycznia 1996 r. W wyniku tego odwołania podjęta została w dniu 25 kwietnia 1996r. decyzja stwierdzająca nabycie przez Gminę K. z mocy prawa spornej nieruchomości i w oparciu o nią, na wniosek Gminy, Sąd Rejonowy w K. w dniu 19 czerwca 1997 r. wpisał w księdze wieczystej Gminę jako właściciela tej nieruchomości. Następnie decyzjami z dnia 10 stycznia 1998 r. i z dnia 12 czerwca 1998 r. uchylone zostały decyzje z dnia 26 listopada 1995r. i z dnia 25 kwietnia 1996 r., a na wniosek strony powodowej Sąd Rejonowy w K. dokonał w dniu 24 sierpnia 1998 r. wpisu powoda do księgi wieczystej jako właściciela spornej nieruchomości w miejsce Gminy

K., jednak w wyniku apelacji Gminy Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 2 grudnia 2003 r. uchylił ten wpis.

Decyzją z dnia 22 czerwca 1999 r. Wojewoda X. stwierdził nabycie z dniem 27 maja 1990 r. przez Gminę K. z mocy prawa udziału wynoszącego 6868,21/7203,59 części spornej nieruchomości, decyzja ta jednak w dniu 26 sierpnia 1999r. została uchylona, a po ponownym rozpoznaniu sprawy Wojewoda X. w dniu 25 maja 2000 r. stwierdził nabycie przez Gminę z mocy prawa udziału wynoszącego 954/1000 części spornej nieruchomości. W dniu 21 września 2000 r. powyższa decyzja została uchylona przez Krajową Komisję Uwłaszczeniową, jednak Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 3 października 2002r. stwierdził nieważność tej decyzji oraz decyzji z dnia 26 sierpnia 1999 r. i z dnia 25 maja 2000 r. W dniu 11 maja 2006 r. została utrzymana w mocy decyzja z dnia 17 czerwca 2005 r. odmawiająca wszczęcia postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody X. z dnia 22 czerwca 1999 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sądy obu instancji oceniając stan prawny nieruchomości oraz stan ujawniony w księdze wieczystej w dniu 15 grudnia 1995 r. uznały, że skoro powód wiedział o toczącym się postępowaniu komunalizacyjnym, wcześniej sam starał się uwłaszczyć na spornej nieruchomości i był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, należy uznać, że w dacie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości co najmniej mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem był w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust.2 u.k.w.h i nie chroni go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Okręgowy, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego, dodatkowo stwierdził, że „łatwość dowiedzenia się” o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej należy rozpatrywać z punktu widzenia profesjonalisty, znawcy posiadającego fachową wiedzę pozwalającą mu na łatwe stwierdzenie niezgodności, bowiem strona powodowa reprezentowana była cały czas przez syndyka masy upadłości, który dysponował fachową wiedzą, popartą uczestnictwem w postępowaniu komunalizacyjnym, jakie toczyło się wówczas z wniosku Gminy. Sąd drugiej instancji wskazał też, że nabywca, który powziął wątpliwości i podejrzenia co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej, ma obowiązek podjąć czynności, mieszczące się w granicach przeciętnej staranności, zmierzające do wyeliminowania tych wątpliwości. Uznał, że dla znajdującego obowiązujące

przepisy profesjonalisty, którym był reprezentujący powoda syndyk, sam fakt wszczęcia postępowania komunalizacyjnego powinien prowadzić przynajmniej do rozważenia możliwych rozstrzygnięć jakie mogą zapaść w jego wyniku. Wskazał też, że oceny świadomości strony powodowej należy dokonać na dzień zawarcia umowy, to jest na dzień 15 grudnia 1995 r., a w tym dniu znana była jej przedstawicielom decyzja Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 czerwca 1995 r., w której jako uzasadnienie odmowy uwłaszczenia powoda na spornej nieruchomości wskazano, że istnieje prawdopodobieństwo, iż mogła ona podlegać komunalizacji. W tym stanie rzeczy dla stwierdzenia złej wiary strony powodowej nie ma znaczenia, zdaniem Sądu Okręgowego, jaki był dalszy los i stan skomplikowania postępowania komunalizacyjnego, jak również fakt, że pozwana Gmina, nie mając świadomości, że stała się właścicielem, zawarła ze stroną powodową w dniu 1 sierpnia 1995 r. umowę najmu pomieszczeń w budynku położonym na spornej nieruchomości.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie określonej w art. 398³ § 1 k.p.c. strona powodowa wskazała na naruszenie art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez błędną wykładnię art. 6 ust. 2 w wyniku przyjęcia, że zła wiara nabywcy zachodzi jeżeli nie zachował on należytej staranności, podczas, gdy występuje ona tylko, jeżeli nabywca działał z rażącym niedbalstwem oraz niewłaściwe zastosowanie art. 6 ust.1 i 2 u.k.w.h. przez przypisanie nabywcy złej wiary tylko na tej podstawie, że był on syndykiem i dlatego powinien przewidzieć niekorzystny dla zbywcy ujawnionego w księdze wieczystej wynik postępowania komunalizacyjnego nabywanej nieruchomości, choć nie zostały ustalone żadne okoliczności wskazujące, że przewidywania nabywcy, co do wyniku tej sprawy były błędne i zawinione.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 3 ust. 1 i art. 5 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo ujawnione w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę nieruchomości dokonującego czynności

prawnej z osobą nie będącą właścicielem, lecz wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel. Stanowi wyraz zaufania do ksiąg wieczystych i gwarancję pewności obrotu nieruchomościami uregulowanymi w tych księgach.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni między innymi nabywcy działającego w złej wierze, to jest tego kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Zła wiara, w rozumieniu tego przepisu, oznacza świadomość nabywcy, że nabywa nieruchomość od osoby nieuprawnionej choć wpisanej do księgi wieczystej i zrównany z tym brak takiej świadomości zawiniony przez nabywcę, który z łatwością mógł się dowiedzieć, że zbywca nie jest właścicielem nieruchomości, choć figuruje w księdze wieczystej. Powszechnie przyjmuje się, że dla przyjęcie złej wiary nabywcy nie wystarcza jego zwykłe niedbalstwo w zakresie możliwości dowiedzenia się o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ze stanem wpisanym do księgi wieczystej. W złej wierze jest zatem tylko ten nabywca, który z powodu swojego rażącego niedbalstwa nie dowiedział się, że wpisany do księgi wieczystej zbywca nie jest właścicielem nieruchomości.

Przy ocenie czy nabywca z łatwością mógł dowiedzieć się o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h, decydują określone okoliczności faktyczne i prawne, a zatem wszelkie uogólnienia wymagają odniesienia do stanu faktycznego konkretnej sprawy. Z tych względów orzeczenia Sądu Najwyższego, także przytoczone przez Sąd drugiej instancji, które wydane zostały na gruncie określonych okoliczności faktycznych konkretnych spraw, mogą jedynie stanowić przykłady wskazujące w jakich stanach faktycznych Sąd Najwyższy przyjął złą czy dobrą wiarę nabywcy oraz wskazywać na pewne ogólne kryteria takiej oceny. Nie mogą być jednak automatycznie przenoszone na grunt innych okoliczności faktycznych i prawnych.

Ze stanowiska Sądu Najwyższego prezentowanego w tych orzeczeniach, jak i z poglądów wyrażanych w piśmiennictwie można, jako ogólne kryteria oceny złej wiary w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. przyjąć, że o tym, czy nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r. III CK 459/03, nie publ.). Jednocześnie jednak trzeba tę obiektywną staranność odnieść do konkretnego nabywcy, a nie „przeciętnego obywatela”, bowiem

„łatwość dowiedzenia się” jest kategorią subiektywną i do jej oceny konieczne jest zbadanie, czy konkretny nabywca, przy swoim poziomie wykształcenia, świadomości prawnej i wiedzy mógł w określonych okolicznościach faktycznych z łatwością dowiedzieć się, że zbywca nie jest właścicielem, choć figuruje w księdze wieczystej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r. III CZP 52/93, OSP z 1994 r. nr. 12, poz. 238).

Jak jednak podkreśla się w literaturze, do przyjęcia złej wiary nie wystarcza istnienie samych tylko podejrzeń czy wątpliwości co do tego, czy wpisany do księgi wieczystej zbywca jest rzeczywiście właścicielem nieruchomości, jeżeli wyjaśnienie tych wątpliwości wymagałoby podjęcia szczególnych, ponadprzeciętnych starań. Odnosi się to także do wiedzy o obowiązującym stanie prawnym, której niekiedy nie można wymagać nawet od prawnika, jeżeli w sprawie chodzi o specjalistyczne kwestie prawne lub skomplikowany stan faktyczny czy prawny. Nawet zatem w sytuacji, gdy mogą istnieć wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, a o złej wierze decyduje stan świadomości osoby mającej wykształcenie prawnicze, nie można przyjąć złej wiary, jeżeli w chwili nabywania nieruchomości wyjaśnienie tych wątpliwości nie jest możliwe albo wymagałoby szczególnych działań i ponadprzeciętnej staranności także dla osoby o wykształceniu prawniczym. Innymi słowy w takiej sytuacji zła wiara zachodzi tylko wówczas, gdy można uznać, że w ustalonych okolicznościach faktycznych, nabywca nieruchomości będący prawnikiem, mógł do chwili nabycia nieruchomości, z łatwością usunąć istniejące wątpliwości co do tego, czy zbywca wpisany do księgi wieczystej jest rzeczywiście jej właścicielem.

Podkreślić przy tym trzeba, że w art. 6 ust. 2 u.k.w.h chodzi o ocenę dobrej czy złej wiary nabywcy w chwili zawierania umowy nabycia nieruchomości, a zatem badaniu podlega świadomość nabywcy w tej właśnie chwili i ten moment jest także decydujący dla oceny czy występowały ewentualnie wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości oraz czy w tym czasie mogły być z łatwością usunięte.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, że ocena Sądu Okręgowego co do złej wiary strony powodowej w chwili nabywania przedmiotowej nieruchomości w dniu 15 grudnia 1995 r. nie uwzględnia w wystarczającym stopniu okoliczności faktycznych i prawnych dotyczących nabywanej nieruchomości, istniejących w tym dniu i mających decydujące znaczenie zarówno dla oceny świadomości nabywcy, jak i dla możliwości przypisania mu winy w postaci

rażącego niedbalstwa w zaniechaniu usunięcia ewentualnych wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości.

Przede wszystkim trzeba stwierdzić, że w chwili nabycia przedmiotowej nieruchomości przez stronę powodową od Skarbu Państwa wpisanego do księgi wieczystej jako właściciel, strona powodowa i jej poprzednik prawny byli od wielu lat posiadaczami tej nieruchomości, która wchodziła w skład majątku przedsiębiorstwa państwowego i strona powodowa nią zarządzała, choć przegrała sprawę o stwierdzenie nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego, zaś pozwana Gmina nie uważała się za właściciela tej nieruchomości skoro w dniu 1 sierpnia 1995 r. zawarła z powódką umowę najmu pomieszczeń w położonym na niej budynku, co niewątpliwie wskazywało, że sama Gmina nie miała świadomości, iż nabyła własność tej nieruchomości pięć lat wcześniej z mocy prawa. Co więcej, w chwili nabywania przedmiotowej nieruchomości od Skarbu Państwa strona powodowa nie tylko wiedziała, że Skarb Państwa jest wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, lecz wiedząc o toczącym się postępowaniu komunalizacyjnym, znała treść wydanej w nim w dniu 26 listopada 1995 r. nieprawomocnej decyzji Wojewody X. odmawiającej stwierdzenia, że Gmina nabyła własność przedmiotowej nieruchomości.

W tych okolicznościach świadomość, że toczy się postępowanie komunalizacyjne mogła, co najwyżej wywołać u reprezentującego stronę powodową syndyka masy upadłości wątpliwości, czy jednak Gmina nie nabyła własności nieruchomości z mocy prawa w drodze komunalizacji, a więc, czy stan ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wątpliwości tych jednak strona powodowa nie tylko nie mogła usunąć z łatwością, lecz w tym czasie w ogóle nie mogła ich usunąć, skoro usunąć je mógł dopiero wynik postępowania komunalizacyjnego i wydana w nim ostateczna decyzja administracyjna. Z pewnością wątpliwości tych nie usunęłyby żadne przewidywania syndyka co do tego jakie decyzje mogą być w przyszłości podjęte w tym postępowaniu, a zatem wywodzenie przez Sąd Okręgowy złej wiary strony powodowej z nie podjęcia przez syndyka prób przewidzenia możliwych decyzji administracyjnych, jest pozbawione podstaw.

Jak wskazano wyżej sam fakt wszczęcia postępowania komunalizacyjnego, znany stronie powodowej, mógł jedynie stanowić podstawę do powzięcia przez nią wątpliwości, co do stanu prawnego nieruchomości, które jednak były nie do usunięcia do czasu prawomocnego zakończenia tego postępowania. Stan prawny związany z komunalizacją mienia państwowego na podstawie 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. – dalej: „ustawa komunalizacyjna”) oraz podlegające mu stany faktyczne były w większości na tyle skomplikowane, że trzeba uznać co do zasady, iż nawet prawnik nie mógł „z łatwością” ustalić, czy w stosunku do określonej gminy zachodziły przewidziane w tej ustawie przesłanki nabycia z mocy prawa własności lub udziału we współwłasności określonej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie o stopniu skomplikowania problemu komunalizacji przedmiotowej nieruchomości świadczy sam przebieg postępowania komunalizacyjnego i treść podejmowanych w nim decyzji administracyjnych. Jednocześnie nie zostały ustalone żadne okoliczności, które wskazywałyby, że reprezentujący stronę powodową syndyk znał takie fakty, które pozwalały mu na łatwe stwierdzenie, że pozwana Gmina stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości w drodze komunalizacji. Faktem takim z pewnością nie była odmowa uznania, że strona powodowa nabyła użytkowanie wieczyste tej działki, jak błędnie przyjął Sąd Okręgowy.

Trzeba też wskazać, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zajęтым najpierw w uchwale z dnia 30 grudnia 1992 r. III CZP 157/92 (nie publ.), a następnie w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 lipca 1993 r. III CZP 64/93 (OSNC z 1993, nr 12, poz. 209), wprawdzie gmina nabywająca nieruchomość na podstawie przepisów ustawy komunalizacyjnej nabywała własność z dniem 27 maja 1990 r. z mocy prawa, jednak wyłącznym i jedynym potwierdzeniem tego faktu była prawomocna decyzja administracyjna wydana w tym przedmiocie. W obrocie cywilno prawnym tylko taka decyzja stanowi dowód nabycia własności nieruchomości przez gminę i także sąd nie może bez niej ustalić faktu nabycia przez nią z mocy prawa własności nieruchomości jako przesłanki orzeczenia w toczącym się procesie o własność pomiędzy gminą a innym podmiotem. Dopiero decyzja administracyjna stwierdzała nabycie określonej nieruchomości lub określonego w niej udziału przez określoną gminę a zatem dopiero od wydania prawomocnej decyzji gmina mogła skutecznie powoływać się na swoje prawo i być uznana za właściciela nieruchomości.

Skoro więc w chwili nabywania nieruchomości w czasie toczącego się postępowania komunalizacyjnego, nabywca, nawet przy zachowaniu najwyższej staranności, nie mógł z przyczyn obiektywnych, usunąć wątpliwości co do tego, czy ewentualnie gmina nabyła własność nieruchomości w drodze komunalizacji, a gmina w obrocie cywilno prawnym do czasu uzyskania prawomocnej decyzji w tym przedmiocie była traktowana jak nie właściciel, to nabywcy nieruchomości w takich okolicznościach

nie można, co do zasady, przypisać złej wiary w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Przepis ten musi być rozumiany ściśle ze względu na obowiązującą w prawie cywilnym zasadę domniemania dobrej wiary. Dopóki zatem wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, wynikające z faktu wszczęcia postępowania komunalizacyjnego, nie dadzą się usunąć z przyczyn obiektywnych dlatego, że postępowanie to nie zakończyło się, nie ma podstaw do przypisywania złej wiary nabywcy, który nabył nieruchomość od figurującego w księdze wieczystej Skarbu Państwa, chyba że udowodnione zostały szczególne okoliczności uzasadniające przyjęcie, iż mógł on łatwo ustalić, że przedmiotowa nieruchomość podlegała komunalizacji na rzecz określonej gminy.

W rozpoznawanej sprawie nie ma do tego podstaw, skoro umowę nabycia nieruchomości ze Skarbem Państwa zawarł dotychczasowy posiadacz nieruchomości będący następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego, w którego zarządzie i posiadaniu pozostawała nieruchomość, a umowa była zawierana po uzyskaniu wiadomości o nieprawomocnej decyzji administracyjnej odmawiającej gminie stwierdzenia, że nabyła własność nieruchomości z mocy prawa w drodze komunalizacji.

Z tych przyczyn zarzuty skargi kasacyjnej należało uznać za uzasadnione, co prowadziło do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).