

Sygn. akt II CSK 209/09

POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku M., J.H. i J.H.

przy uczestnictwie A.H., K.J., J.J., H.J., J.J. oraz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta L.

o wpis własności oraz wykreślenie prawa użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 8 października 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców i uczestniczki postępowania A.H.

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 5 listopada 2008 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i odstępuje od obciążenia
wnioskodawców kosztami postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

M.L., A.H., J.H. i J.H. wnieśli o:

- wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr [...] prawa własności na ich rzecz – każdego z udziałem w $\frac{1}{4}$ części,
- odłączenie z księgi wieczystej nr [...] działek nr 111/7 i 111/9; założenie dla nich nowej księgi wieczystej i wpisanie ich w dziale drugim w udziałach po $\frac{1}{4}$ części,
- odłączenie z księgi wieczystej nr [...] działek nr 111/5 i 111/3, założenie dla nich księgi wieczystej i ujawnienie wnioskodawców jako współwłaścicieli po $\frac{1}{4}$ części,
- wykreślenie z ksiąg wieczystych nr [...] i [...], prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i prawa własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Referendarz sądowy postanowieniem z dnia 24 stycznia 2008 r. wnioski oddalił uznając, że ostateczna decyzja Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 17 sierpnia 2004 r. nie stanowi podstawy do ujawnienia prawa własności na rzecz wnioskodawców jako spadkobierców po właścicielu A.H.

Wyraził pogląd, że stwierdzenie nieważności decyzji, na podstawie której poprzedni właściciel został pozbawiony prawa własności nieruchomości nie zawsze prowadzi do jej odzyskania. Taki skutek nie następuje jeżeli podmiot, który nabył nieruchomość na podstawie takiej nieważnej decyzji rozporządził nią, lub gdy nastąpiły zdarzenia prawne, których skutki uniemożliwiają jej odzyskanie ze względu na ochronę osób trzecich chronionych ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skoro więc na przedmiotowych nieruchomościach zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego i związane z nim prawo odrębnej własności budynków, to brak było podstaw do uwzględnienia wniosków. Referendarz stwierdził także, że działka 110/6 przeniesiona została z księgi wieczystej nr [...] i przedmiotowa decyzja ją nie obejmuje. Wyraził pogląd, że

wnioskodawcy powinni szukać ochrony w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Skarga wnioskodawców okazała się nieskuteczna, gdyż postanowieniem z dnia 30 października 2006 r. Sąd Rejonowy w L. „utrzymał w mocy” orzeczenie referendarza. Ustalił, że w księdze wieczystej nr [...] obejmującej działki 110/6, 111/8, 111/10 o pow. 0,1823 ha jako właściciel figuruje Skarb Państwa, a J.J. i K.J. są współużytkownikami wieczystymi po ½ części gruntu i współwłaścicielami po ½ części budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 czerwca 2006 r.

Z kolei w księdze wieczystej nr [...] obejmującej działki 112/26, 111/7 i 11/9 o pow. 0,4547 ha ujawnionym właścicielem jest Skarb Państwa, a H. i J. małżonkowie J. są na prawach wspólności ustawowej użytkownikami wieczystymi gruntu i właścicielami budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Księga wieczysta nr [...] prowadzona jest dla nieruchomości położonej w L. o pow. 23,1342 ha i figuruje w niej jako właściciel Skarb Państwa i w skład jej wchodzi między innymi działki nr 111/3 i 111/5.

Parcele nr 9 i 10 objęte księgą wieczystą nr [...], w skład której poprzednio wchodziły wszystkie działki stanowiące przedmiot postępowania z wyjątkiem działki 110/6 były własnością przedsiębiorstwa o nazwie „G.” A.H. i Syn w L., które należało do A.H.

Decyzją nacjonalizacyjną z dnia 2 listopada 1950 r. Ministra Przemysłu Lekkiego oraz orzeczeniem Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 3 stycznia 1959 r., w dziale II księgi wieczystej nr [...] w miejsce wspomnianego przedsiębiorstwa dokonano wpisu jako właściciela Skarb Państwa.

Decyzją Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 17 sierpnia 2004 r. [...] stwierdzono nieważność decyzji z dnia 2 listopada 1950r. i orzeczenia z dnia 3 stycznia 1959r., a decyzją ministra Gospodarki i Pracy z dnia 31 marca 2005 r. nr [...] utrzymano w mocy decyzję z dnia 17 sierpnia 2004 r. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 31 stycznia 2007 r. oddalił skargę kasacyjną od tej decyzji.

Powodowie są następcami prawnymi A.H. wykazanymi kolejnymi postanowieniami o stwierdzeniu nabycia spadku.

Sąd Rejonowy wskazał, że wprowadzenie wpisu do księgi wieczystej rodzi tylko jego domniemanie zgodności z prawem, które każdy zainteresowany może obalić, ale w interesie porządku prawnego leży aby jednak były one zgodne z prawem. Sąd powinien zbadać, czy wadliwość podstawy wpisu nie spowoduje wpisania prawa nie istniejącego i ustalić kto jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2005 r., III CK 565/2004, LEX nr 277129). Jeżeli zdarzeniem, z którego wywodzi się prawo jest decyzja administracyjna, wtedy obowiązkiem Sądu jest rozważyć, czy istotnie zdarzenie takie wprowadziło, czy też nie dokonało zmian w prawie własności nieruchomości.

W razie uchylecia podstawy prawnej wpisu, powstaje niezgodność między stanem rzeczywistym a stanem ujawnionym w księdze wieczystej, która może być usunięta w drodze powództwa wynikającego z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Dopiero na podstawie wyroku uwzględniającego tego rodzaju powództwo, bądź też na podstawie innego dokumentu stwierdzającego nowy stan prawny (np. ugody sądowej) można dokonać wpisu odpowiadającego rzeczywistemu stanowi prawnemu. W takim procesie ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa na powodzie, a jego realizacja polega na wykazaniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a więc stanu prawdziwego, co niekiedy – jak w sprawie – łączyć się będzie z wykazaniem, że podstawa istniejącego wpisu jest pozbawiona mocy prawnej (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189).

W wyniku apelacji wnioskodawców Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 5 listopada 2008 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nakazał dokonać wpisu polegającego na odłączeniu działek 111/5 i 111/3 z księgi wieczystej nr [...] oraz założyć dla nich nową księgę wieczystą i dokonać w niej wpisu jako właścicieli M.L., J.H., J.H. i A.H. po $\frac{1}{4}$ części i w pozostałej części wnioski oraz apelację oddalił.

Przyjął za własne ustalenia sądu pierwszej instancji dotyczące ksiąg wieczystych nr [...] i [...] i stwierdził, że stan wpisów w księdze wieczystej nr [...] jest odmienny, od przedstawionego w zaskarżonym orzeczeniu. Wskazał też, że Sąd Rejonowy zgodnie z art. 398²² § 2 i 3 k.p.c. w następstwie rozpoznania skargi wnioski powinien był oddalić.

Badanie stanu księgi wieczystej na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w niej i do ustalenia, czy prawo którego wniosek dotyczy wywodzi się z praw poprzednika. Ograniczenie to odnosi się zarówno do sądu pierwszej, jak i drugiej instancji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, LEX nr 327887).

Uznał wniosek o odłączenie działek 111/5 i 111/3 oraz założenie dla nich księgi wieczystej za uzasadniony ze względu na to, że w księdze wieczystej nr [...] brak było wpisu dotyczącego użytkowania wieczystego. Stwierdził, że wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji z dokumentów zgromadzonych w księgach wieczystych wynika, że działka 110/6 wchodząca obecnie w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr 14516 stanowiła także własność A.H. i była ona objęta przedmiotowym orzeczeniem nacjonalizującym z dnia 2 listopada 1950 r. To odmienne ustalenie nie mogło jednak spowodować uwzględnienia wniosku w tej części, gdyż na przeszkodzie stał wpis prawa użytkowania wieczystego.

Wskazał, że nie każda niezgodność podlega usunięciu tylko w następstwie powództwa określonego w art. 10 ust 1 u.k.w.h., gdyż z unormowania zawartego w art. 31 ust 2 u.k.w.h. wynika, że wpis usuwający niezgodność może nastąpić, gdy będzie ona wykazana orzeczeniem lub innymi odpowiednimi dokumentami, którym może być decyzja administracyjna.

Sąd badając treść decyzji zobowiązany jest odnieść się do wywołanych przez nią skutków prawnych. Decyzja dołączona do wniosku wywarła skutek deklaratoryjny i doprowadziła do zniweczenia skutku prawnego decyzji nacjonalizacyjnej. Stanowi podstawę do usunięcia niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W odniesieniu do wpisu Skarbu Państwa dokument ten spowodował unicestwienie podstawy wpisu i w konsekwencji konieczność jego wykreślenia oraz przywrócenia

poprzedniego właściciela, albo ujawnienia jego następców prawnych (uzasadnienie wyroku NSA w Katowicach z dnia 30 września 2002 r., II S.A./Ka 2651/00, ONSA 2004, nr 1, poz.18).

Nie zgodził się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że wadliwość podstawy wpisu spowodowała ujawnienie prawa nie przysługującego Skarbowi Państwa, co w następstwie prowadziło do konieczności usunięcia niezgodności w drodze powództwa. Podkreślił, że wpisu Skarbu Państwa dokonano na podstawie decyzji administracyjnej wywołującej wówczas skutki prawne i funkcjonującej, do chwili stwierdzenia jej nieważności, w obrocie prawnym. Jego zdaniem, w sprawie będącej przedmiotem rozpoznania, na skutek stwierdzenia nieważności decyzji stanowiącej podstawę wpisu Skarbu Państwa powstała niezgodność następcza, a nie pierwotna. W konsekwencji wyraził pogląd, że kierowanie zainteresowanych na drogę procesu w zakresie wniosku dotyczącego działek 111/5 i 111/ 3 objętych księgą wieczystą nr [...] było nietrafne. Jako podstawę prawną uwzględnienia tego wniosku wskazał art. 31 ust 2 u.k.w.h., stwierdzając, że przedmiotowa decyzja oraz odpisy postanowień spadkowych były dokumentami wyczerpującymi hipotezę tego przepisu.

Podzielił natomiast argumentację Sądu Rejonowego wskazującą na przeszkodę do uwzględnienia wniosków odnośnie ksiąg wieczystych nr [...] i [...] ze względu na wpis użytkowania wieczystego.

Odwołując się do powyższych rozważań oraz do zasady *in dubio pro principio*, stwierdził brak dostatecznych podstaw do uznania przez sąd wieczystoksięgowy, że decyzja stwierdzająca nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego spowodowała wygaśnięcie wpisanego prawa użytkowania wieczystego, podlegającego wielokrotnemu obrotowi prawnemu w drodze czynności prawnych, wyrażając pogląd, że w wypadku istnienia takiej niezgodności jej usunięcie następuje w drodze powództwa uregulowanego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Zauważył, że dokonanie żądanych wpisów doprowadziłoby do powstania sytuacji niezgodnej z istotą użytkowania wieczystego, tj. do stanu nieprzewidywalnego przez system prawny, czyli tzw. własności podzielonej, który

wyklucza zarówno doktryna, jak i judykatura (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1986 r. II CR 28/86, OSNC 1987 nr 8, poz. 122). Podkreślił, że w ramach swej ograniczonej kognicji sąd wieczystoksięgowy nie może rozpoznawać kwestii rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, ani żadnych sporów o własność nawet w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia.

Wnioskodawcy w skardze kasacyjnej zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w części w jakiej wnioski zostały oddalone (w pkt I b), a więc w jakiej ich apelacja została oddalona. Skargę oparli na naruszeniu art. 232 § 1 k.c. oraz na naruszeniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wnosząc o uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i o uwzględnienie apelacji co do działek 111/7 i 111/9, bądź przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stwierdzenie nieważności przedmiotowej decyzji administracyjnej miało charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, a więc do chwili jej wydania decyzja nacjonalizacyjna korzystała z domniemania ważności i wywoływała skutki prawne, także w zakresie możliwości obciążenia własności spornych nieruchomości prawem użytkowania wieczystego. Decyzja stwierdzająca nieważność jest skuteczna *ex tunc*, (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 1024/00, LEX nr 51874), jednak nie pozbawiła sama przez się skutków prawnych późniejszych zdarzeń prawnych, które miały doprowadzić do powstania prawa użytkowania wieczystego.

Artykuł 626⁸ § 2 k.p.c. wyznacza zakres kognicji sądów obu instancji w sprawach o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, LEX nr 327887). Użyte w tym przepisie wyrażenie „bada jedynie” wskazuje jednoznacznie na ograniczony charakter rozstrzygania sądu wieczystoksięgowego. Kognicja ta sprowadza się do formy i treści wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów (a więc ich skuteczności materialnej) oraz treści księgi wieczystej, ale w zakresie tylko przedmiotu orzekania sądu wieczystoksięgowego wyznaczonego hipotezą art. 626⁸ § 2 k.p.c. Choć więc dokument podlega badaniu, czy stanowi on materialną podstawę wpisu, to w tym postępowaniu nie można stwierdzić, czy powstało i istnieje prawo użytkowania

wieczystego wpisane w księdze wieczystej, którego bezpośrednio dokument mający stanowić podstawę wpisu nie dotyczy. Z tego względu Sąd Okręgowy nie dopuścił się obrazy art. 31 ust 2 u.k.w.h.

Postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygnięcia jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia. Sąd w nim nie powinien rozstrzygać, czy prawo stanowiące przeszkodę wpisu, w tym wypadku prawo użytkowania wieczystego, powstało bądź nie powstało, w wyniku działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Trafny jest pogląd Sądu Okręgowego, że w myśl zasady *in dubio pro principio* brak dostatecznych podstaw do stwierdzenia przez sąd wieczystoksięgowy, że decyzja stwierdzająca nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego przesądziła o nieistnieniu prawa użytkowania wieczystego. Do zbadania, czy w takim wypadku – jak trafnie podniesiono w piśmiennictwie – prawo wieczystego użytkowania mogło powstać i czy istnieje, właściwa jest droga procesu. Tryb procesu z natury rzeczy lepiej jest przystosowany do rozstrzygnięcia sporów, a powództwo unormowane w art. 10 u.k.w.h. jest w tym wypadku sposobem do doprowadzenia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Jego zadaniem jest właśnie doprowadzenie księgi do stanu aktualnego, a więc uwzględnia dalsze zdarzenia prawne, które stanowiły podstawę wpisów po zapadnięciu nieważnej decyzji, a przed stwierdzeniem jej nieważności. Kryterium prawnym jest tu zawsze obecny stan, a nie stan istniejący w przeszłości (por orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1997 r., II CKN 110/97, Prok. i Pr. 1998 r. nr 5, s. 28) Z tego względu, w stanach granicznych, a taki występuje w rozpoznawanej sprawie, priorytet należy dać trybowi procesowemu, chociażby dlatego, że stanowi on podstawowy tryb rozstrzygnięcia spraw cywilnych.

Sąd Okręgowy w omawianym postępowaniu nie naruszył w sposób mający wpływ na wynik tego postępowania art. 232 k.c., skoro poza kognicją tego sądu znajdował się, jak do tej pory nierozstrzygnięty jednoznacznie w judykaturze problem prawny, czy rękoi ma zastosowanie w razie nabycia prawa użytkowania wieczystego, jeżeli okazało się że nieruchomości nie stanowiła jednak własności Skarbu Państwa. W takiej sytuacji dochodzi do zderzenia się zasady

wyrażonej w art. 5 u.k.w.h. z zasadą dopuszczenia ustanowienia użytkowania wieczystego tylko na nieruchomości skarbowej. Za przyznaniem pierwszeństwa w takim wypadku unormowaniu zawartemu w art. 232 k.c. wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 14 maja 1986 r., II Cr 28/86 (OSNC 1987, nr 8, poz. 122) i z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, (OSNC 1969, nr 5, poz. 93.), a za działaniem w takim wypadku rękojmi w wyrokach z dnia 9 października 1989 r., III CRN 298/89 (LEX nr 8989) i z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU 64/96, (LEX 30433).

Rozstrzygnięcie tej kontrowersji – stanowiącej spór o prawo użytkowania wieczystego – jak wynika już z powyższych uwag, nie podlega badaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Z tych względów skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

Mając na uwadze szczególną okoliczność bezpodstawnego upaństwowienia przedmiotowej nieruchomości, odstąpiono od obciążenia wnioskodawców kosztami postępowania kasacyjnego (art. 102 k.p.c.).