

Uchwała z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta m. st. W. przeciwko "A.E.M.", sp. z o.o. w W. o wydanie nieruchomości, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 13 stycznia 2011 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 28 lipca 2010 r.:

„Czy domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.) w przypadku ujawnienia w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego w procesie o wydanie nieruchomości czy też może być wyłącznie obalone w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 u.k.w.h.?”

podjął uchwałę:

Domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie 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).

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 15 października 2009 r. oddalił powództwo Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta m. st. W. przeciwko "A.E.M.", sp. z o.o. w W. o wydanie nieruchomości. Z ustaleń wynika, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, której wydania domaga się powód, a jej prawo jest ujawnione w księdze wieczystej. Zgodnie ze stanowiskiem powoda, pozwanej nie przysługuje to prawo, ponieważ do zawarcia umowy o

ustanowieniu użytkowania wieczystego doszło z naruszeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, zatem umowa była nieważna. Sąd Okręgowy, powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 389/04 (nie publ.), uznał, że obalenie domniemania prawdziwości wpisu w księdze wieczystej może nastąpić tylko w procesie wytoczonym na podstawie 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. – dalej: "u.k.w.h.") i nie jest dopuszczalne w procesie o wydanie nieruchomości wytoczonym przeciwko osobie, której prawo jest w księdze ujawnione. Ponadto, wobec tego, że przedmiotem sprawy jest obalenie prawdziwości wpisu o charakterze konstytutywnym, może to nastąpić wyłącznie w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Warszawie powziął poważne wątpliwości prawne, które przedstawił w zagadnieniu prawnym przytoczonym na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 3 u.k.w.h. określa domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że obalenie tego domniemania może nastąpić nie tylko w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., ale także w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie takiego domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Poglądy Sądu Najwyższego w tej kwestii zebrane zostały w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 131). Sąd Najwyższy podkreślił, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa

przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Dorobek orzecznictwa dotyczącego możliwości obalenia prawdziwości wpisu w postępowaniu innym niż to, o którym mowa w art. 10 uk.w.h., odnosi się w zasadzie do wpisu prawa własności, podczas gdy przedstawione zagadnienie prawne dotyczy wpisu prawa użytkowania wieczystego. Powstaje zatem pytanie, czy dotychczasowe poglądy mogą być odnoszone także do wpisu takiego prawa, wpis prawa własności bowiem ma charakter odmienny od wpisu prawa użytkowania wieczystego; pierwszy jest wpisem deklaratywnym, a drugi konstytutywnym. Do nabycia prawa własności nie jest konieczny wpis do księgi wieczystej, podczas gdy wpis jest niezbędnym wymogiem nabycia prawa użytkowania wieczystego (art. 234 k.c. i art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Nie powinno budzić wątpliwości, że domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. dotyczy zarówno wpisów deklaratywnych, jak i konstytutywnych, przepis ten bowiem nie różnicuje zakresu domniemanie prawdziwości wpisu w zależności od jego charakteru. Wobec tego, że domniemanie to jest wzruszalne, istnieje możliwość jego obalenia – niezależnie od tego, czy jest to wpis deklaratywny, czy konstytutywny – przez wykazanie, że dana osoba nie nabyła określonego prawa, chociaż w księdze wieczystej jest wpisana jako uprawniona. Reguła *lege non distigente* nakazuje uznanie, że obalenie domniemanie prawdziwości wpisu w obu wypadkach może nastąpić w taki sam sposób. Jeżeli zatem domniemanie prawdziwości wpisu prawa własności może być obalone zarówno w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., jak i w każdym innym postępowaniu, w którym kwestia ta jest rozstrzygana przesłankowo, to tak samo powinno być w przypadku wpisu prawa użytkowania wieczystego. Taki wniosek nie ma jednak uzasadnionych podstaw.

Istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a mającym charakter wyjątku wpisem konstytutywnym. Różnica polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Inaczej rzecz

ujmując, osoba uprawniona na podstawie stosownej czynności prawnej prawa tego nie nabędzie dopóty, dopóki nie nastąpi wpis. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej, jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu.

Obalenie domniemanie prawdziwości wpisu polega na wykazaniu, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako uprawniona nie nabyła określonego prawa, a więc na wykazaniu istnienia niezgodności pomiędzy wpisem w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Takim orzeczeniem może być wyrok wydany w sprawie windykacyjnej, gdy dotyczy wpisu prawa własności, w takiej bowiem sprawie wystarczy obalenie materialnoprawnej podstawy wpisu, nie istnieje zaś konieczność obalenia prawomocnego wpisu, ponieważ nie ma on wpływu na stan prawny nieruchomości. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest natomiast wystarczające, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu, to zaś nie może nastąpić w sprawie windykacyjnej lub w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Należy pamiętać, że wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem (art. 49 u.k.w.h.). Prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.) i nie może być obalony w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Może to zatem nastąpić tylko w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), skoro zgłoszone w niej roszczenie służy do obalenia domniemanie ustanowionego w art. 3 u.k.w.h.

Z tych względów udzielono odpowiedzi, jak w uchwale.