

Sygn. akt V CSK 436/10

POSTANOWIENIE

Dnia 13 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

SSA Roman Dziczek

w sprawie z wniosku J. W. i A. W.

przy uczestnictwie T. W., A. W., T. S. i A.S.

o wpis służebności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 października 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 25 marca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 25 marca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek o dokonanie w księdze wieczystej KW [...], prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 1012/130, wpisu służebności przejścia i przejazdu przez tę nieruchomość na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości składających się z działek nr 1364/130 i 1365/130, objętych księgą wieczystą KW [...] oraz działki nr 1366/130, objętej księgą wieczystą KW [...].

Sądy obu instancji uznały, że nie może stanowić podstawy wpisu wskazany przez wnioskodawców akt własności ziemi z dnia 19 listopada 1975 r. wydany na rzecz poprzedników prawnych uczestników postępowania, zawierający między innymi uwagę o prawie przejścia i przejazdu przez uwłaszczoną nieruchomość dla każdorazowych właścicieli parcel 832/130 i 833/130, stanowiących obecnie własność wnioskodawców.

Sąd drugiej instancji wskazując na treść art. 1, art. 8, art. 10 i art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm. - dalej: „ustawa uwłaszczeniowa”) oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1980 r. III CZP 3/80 (OSNC 1980/12/227), podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że prawami nabywanymi z mocy tej ustawy były tylko prawo własności i prawo dożywocia. Przepis art. 10, przewidujący pozostanie w mocy ograniczonych praw rzeczowych obciążających dotychczas nieruchomość, odnosił się wyłącznie do praw już ustanowionych w sposób przewidziany przepisami i obciążających nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej, nie był natomiast źródłem powstania jakichkolwiek ograniczonych prawa rzeczowych. Zawarta w akcie własności ziemi uwaga o prawie przejścia i przejazdu przez uwłaszczoną nieruchomość dla właścicieli innej określonej nieruchomości, stanowi, zdaniem Sądów, wyłącznie rodzaj informacji dla właścicieli uwłaszczonej nieruchomości o tym, że może na niej ciążyć lub ciąży służebność gruntowa, o ile została wcześniej ustanowiona w sposób prawem przewidziany lub nabyta przez zasiedzenie. Podstawą wpisu do księgi wieczystej takiej służebności nie może być zatem sam akt własności ziemi

lecz dokument stwierdzający powstanie tej służebności: umowa lub orzeczenie sądu.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie, wnioskodawcy zarzucili błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie: art. 10 i art. 15 ustawy uwłaszczeniowej przez uznanie, że nie mogło dojść do ujawnienia w akcie własności ziemi prawa służebności przejścia i przejazdu i brak podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz art. 10 w zw. z art. 12 ust. 7 ustawy uwłaszczeniowej w zw. z art. 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 11, poz. 81), a także art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez uznanie, że zapis aktu własności ziemi o istnieniu ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości nie odnosi skutku prawnego.

Wnosili o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i zasądzenia kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sporu w sprawie sprowadza się do pytania, czy uczyniona w akcie własności ziemi, wydanym na podstawie ustawy uwłaszczeniowej, wzmianka o istniejącym prawie przejścia i przejazdu przez uwłaszczoną nieruchomość na rzecz każdorazowego właściciela sąsiedniej nieruchomości, może stanowić wystarczającą podstawę wpisu w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci określonej służebności gruntowej?

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 31 ust.1 i art. 32 ust.1 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.) podstawę wpisu w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego może stanowić dokument obejmujący oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu tego prawa, co, w świetle art. 245 § 2 k.c. wymaga formy aktu notarialnego, jak również odpowiednie orzeczenie sądu np. o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego lub o stwierdzeniu nabycie takiego prawa przez zasiedzenie. Na ogólnych zasadach

podstawą wpisu może być także ostateczna decyzja administracyjna, jeżeli, zgodnie z przepisami prawa, stanowi podstawę powstania ograniczonego prawa rzeczowego lub stwierdza jego powstanie z mocy prawa.

Wskazany przez wnioskodawców, jako podstawa wpisu do księgi wieczystej służebności drogowej, akt własności ziemi, wydany został na podstawie art. 12 ustawy uwłaszczeniowej, której przedmiotem było uregulowanie własności gospodarstw rolnych, objętych w posiadanie na podstawie umów zawartych bez prawem przewidzianej formy. Na podstawie przepisów tej ustawy, a więc z mocy samego prawa, posiadacze takich nieruchomości stawali się ich właścicielami, co potwierdzały decyzje administracyjne wydane w oparciu art. 12 ustawy. Co do zasady zatem, ustawa była źródłem powstania jedynie prawa własności określonych nieruchomości, w określonych warunkach, nie regulowała natomiast powstawania żadnych innych praw na nieruchomościach, poza jedynym wyjątkiem dotyczącym prawa dożywocia. W art. 8 określono bowiem okoliczności i warunki powstania z mocy prawa na rzecz dożywotnika prawa dożywocia, co także stwierdzane było w decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy. Natomiast art. 10 ustawy dotyczył już ustanowionych, zgodnie z wymogami prawa, ograniczonych praw rzeczowych i stwierdzał, że ograniczone prawa rzeczowe i dożywocie obciążające dotychczas nieruchomości pozostają w mocy, a ich wartość odlicza się od należności za nieruchomości.

W świetle powyższych regulacji nie ulega wątpliwości, że ustawa uwłaszczeniowa nie ustanawiała z mocy prawa żadnych ograniczonych praw rzeczowych, a tym samym decyzja administracyjna w postaci aktu własności ziemi nie mogła stwierdzać ich powstania. Nie mogła także wypowiadać się co do utrzymania w mocy ograniczonych praw rzeczowych już ustanowionych w sposób przewidziany przepisami prawa i obciążających nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej, bowiem z mocy samego prawa - art. 10 ustawy - pozostawały one w mocy i ustawodawca określając w art. 12 ustawy treść aktu własności ziemi nie przewidział umieszczenia w nim żadnych wzmianek na ten temat. Organ administracyjny nie był zatem powołany do orzekania w akcie własności ziemi o ograniczonych prawach rzeczowych (porównaj uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1975 r. III CZP 20/75, OSNC 1976/2/30 i z dnia

22 lutego 1980 r. III CZP 3/80, OSNC 1980/12/227 oraz postanowienie z dnia 3 lutego 1999 r. III CKN 169/98 i wyrok z dnia 5 marca 2003 r. III CKN 962/00, niepubl.).

W przepisach ustawy uwłaszczeniowej brak także podstawy prawnej do umieszczania w akcie własności ziemi wzmianek o istniejących faktycznie na nieruchomości ograniczeniach na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiadujących, odpowiadających określonym służebnością. Jednakże w praktyce organy administracyjne często zamieszczały tego rodzaju wzmianki i uczyniły to także w akcie własności ziemi załączonym do wniosku rozpoznawanego w sprawie. Charakter takiej wzmianki i jej skutki były przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego we wskazanej wyżej uchwale z dnia 22 lutego 1980 r. III CZP 3/80, w której Sąd uznał za prawnie skuteczne zamieszczenie w akcie własności ziemi stwierdzenia obciążenia nieruchomości rolnej, będącej przedmiotem tego aktu, służebnością drogową na rzecz właściciela innej nieruchomości rolnej, który nabył jej własność na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej i który w dniu wejścia w życie tej ustawy faktycznie władał obciążoną nieruchomością w zakresie objętym treścią zawartego w akcie własności ziemi stwierdzenia służebności drogowej. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że choć art. 12 ustawy uwłaszczeniowej nie daje podstawy do zamieszczenia w akcie własności ziemi wzmianki o faktycznie istniejącej na nieruchomości służebności, to w świetle art. 1 tej ustawy można uznać, iż wzmianka taka jest dopuszczalna, gdyż odpowiada opisowi stanu faktycznego istniejącego na nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej i stwierdza nabycie własności nieruchomości z uwzględnieniem faktycznie wykonywanej przez inną osobę służebności. Jest to zatem stwierdzenie faktycznie istniejącego w dniu uwłaszczenia (4 listopada 1971 r.) obciążenia nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności drogowej.

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego nie daje podstaw do uznania, jak przedstawiają to skarżący, że tego rodzaju wzmianka w akcie własności ziemi, stanowi wiążące dla sądu wieczystoksięgowego, stwierdzenie istnienia na nieruchomości w chwili uwłaszczenia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności drogowej. Wzmianka taka stanowi bowiem jedynie stwierdzenie, że

w dniu 4 listopada 1971 r. na nieruchomości istniał stan faktyczny odpowiadający treści służebności drogowej.

Wiążąca moc prawna aktu administracyjnego sprowadza się do tej sfery stosunków, do których uregulowania organ administracyjny jest ustawowo powołany (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1999r. III CKN 244/98, OSNC 1999/12/222 i z dnia 12 czerwca 2002 r. III CKN 978/00, niepubl.). Sąd Najwyższy wielokrotnie stwierdzał, że nie wiążą sądu te orzeczenia zawarte w akcie własności ziemi wydanym na podstawie przepisów ustawy uwłaszczeniowej, które nie należą do kompetencji organu administracyjnego wydającego taki akt. Dotyczyło to między innymi stwierdzenia w akcie nabycia własności gospodarstwa rolnego przez samego rolnika, do jego majątku odrębnego albo do majątku wspólnego małżonków, określenia spornych granic uwłaszczonej nieruchomości czy stwierdzenia w dwóch aktach nabycia własności tej samej nieruchomości przez dwie różne osoby (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1994r. III CZP 18/94, OSNC 1994/10/186, z dnia 11 maja 1995 r. III CZP 45/95, OSNC 1995/10/137, z dnia 21 maja 1998 r. III CKN 475/97, niepubl., z dnia 21 maja 1999 r. III CKN 244/98, OSNC 1999/12/222, z dnia 31 stycznia 2001r. III CKN 1037/98, z dnia 14 lipca 2010 r. V CSK 8/10, niepubl.). Samodzielne ustalenia sądu w tych kwestiach nie stanowią podważenia aktu własności ziemi i nie naruszają art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 ze zm.).

Z uwagi na to, że, jak wskazano wyżej, organ administracyjny nie był uprawniony do orzekania w akcie własności ziemi wydanym na podstawie art. 12 ustawy uwłaszczeniowej o żadnych ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych w sposób przewidziany przepisami prawa i istniejących na nieruchomości w chwili uwłaszczenia, jak również orzekania o ustanowieniu takich praw, a mógł co najwyżej stwierdzić istnienie na nieruchomości w chwili uwłaszczenia stanu faktycznego odpowiadającego treści służebności drogowej – wzmianka taka nie stanowi wiążącego dla sądu wieczystoksięgowego stwierdzenia istnienia na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności drogowej i nie jest wystarczająca do dokonania wpisu takiej

służebności w księdze wieczystej. Powołany w skardze kasacyjnej art. 15 ustawy uwłaszczeniowej przewidujący, że ostateczna decyzja stwierdzająca nabycie własności nieruchomości stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej, odnosi się jedynie do ujawnienia tych praw, których nabycie stwierdza ustawa uwłaszczeniowa i które, zgodnie z art. 12 ustawy, wskazane powinny być są w akcie własności ziemi, a więc prawa własności oraz dożywocia.

Także w powołanym już postanowieniu z dnia 3 lutego 1999 r. III CKN 169/98 Sąd Najwyższy stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o dokonanie w księdze wieczystej wpisu prawa służebności gruntowej, którego podstawę miałyby stanowić ostateczna decyzja administracyjna wydana na podstawie ustawy uwłaszczeniowej, jest uprawniony do przeprowadzenia kontroli legalności zawartego w tej decyzji stwierdzenia, że nieruchomość jest obciążona służebnością gruntową i w tej części powinien odmówić decyzji skuteczności prawnej ze względu na niezgodność z ustawą i w konsekwencji oddalić wniosek o wpis prawa służebności gruntowej. Natomiast powołany w skardze kasacyjnej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2003 r. III CKN 962/00, odwołujący się także do uchwał z dnia 28 kwietnia 1975 r., i z dnia 22 lutego 1980 r., lecz wydany na tle innego stanu faktycznego, nie może uzasadniać odmiennego stanowiska zajmowanego w tym przedmiocie przez skarżących.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną.