



Sygn. akt I CSK 340/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Stołecznego
Warszawy

przeciwko Fundacji Prasowej Solidarności z siedzibą w Warszawie

o wydanie nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 4 marca 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 10 grudnia 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Skarb Państwa - Prezydent m. st. Warszawy wniósł o nakazanie Fundacji Prasowej Solidarności, aby wydała mu nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. N. 84/86 i Al. J. 125/127, stanowiącą działkę ew. nr 28/3 o pow. 1644 m², dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr /.../.

Powód twierdził, że pozwana nie jest następcą prawnym Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej „Prasa-Książka-Ruch”, a zatem sprzedaż na jej rzecz użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu powinna nastąpić w drodze przetargu nieograniczonego. Umowa zawarta bez zachowania tego trybu jest nieważna z mocy prawa. Taki sam skutek powoduje zawarcie umowy z naruszeniem przepisów o ustawowym prawie pierwszeństwa spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, powołując się na przysługujące mu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz na domniemanie prawdziwości wpisu tego prawa do księgi wieczystej. Wskazał, że nie jest posiadaczem spornej nieruchomości, bo wydzierżawił ją innym osobom.

Wyrokiem z 10 grudnia 2009 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od oddalającego powództwo wyroku Sądu Okręgowego z 17 marca 2009 r.

Wyroki Sądów obu instancji zapadły po ustaleniu, że Robotnicza Spółdzielnia Wydawnicza „Prasa - Książka - Ruch” przeszła w stan likwidacji na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 22 marca 1990 r. o likwidacji Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej „Prasa - Książka - Ruch” (Dz. U. nr 21, poz. 125). Stosownie do art. 4 ust. 1 tej ustawy, 29 listopada 1990 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę nr 172 o planie zagospodarowania majątku RSW „Prasa - Książka - Ruch” oraz w sprawie dysponowania składnikami majątku tej spółdzielni (Mon. Pol. 1991, nr 3, poz. 13). Zgodnie z postanowieniami tego aktu Prasowe Zakłady Graficzne w Warszawie przy ul. N. 84/86 oraz Zakłady Graficzne przy ul. S. 16 zostały przeznaczone do sprzedaży w trybie art. 6 ust. 1 ustawy o likwidacji RSW.

Fundacja Prasowa Solidarności powstała 15 marca 1990 r. Na podstawie art. 6 ustawy o likwidacji RSW w związku z postanowieniami uchwały nr 172, 22 kwietnia 1991 r. RSW „Prasa - Książka - Ruch” w likwidacji sprzedała pozwanemu wydzieloną jednostkę organizacyjną pod nazwą Prasowe Zakłady Graficzne przy ul. N. 84/86. Zgodnie z § 4 umowy pozwany nabył tę jednostkę organizacyjną wraz ze wszystkimi jej składnikami materialnymi i niematerialnymi. W § 6 umowy RSW w likwidacji oświadczyła, że godzi się na wygaśnięcie prawa użytkowania przysługującego jej w stosunku do budynków i gruntu będącego w administracji Prasowych Zakładów Graficznych N. i ustanowienie uprawnień do tej nieruchomości na rzecz pozwanego, zgodnie z przepisami ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.; dalej – u.g.g.).

Pozwany wystąpił do Wojewody Warszawskiego o wydzierżawienie mu budynku przy Al. J. 125/127, a 29 grudnia 1994 r. Skarb Państwa zawarł z pozwanym umowę ustanowienia użytkowania wieczystego działki gruntu nr 28 o pow. 6012, położonej przy ul. N. 84/86 i Al. J. 125/127 oraz przeniesienia własności budynków.

Umową z 7 listopada 1995 r., zmienioną umową z 26 stycznia 1996 r., pozwany przeniósł na rzecz „S.” Sp. z o.o. udział 860/6012 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 28 i w prawie własności posadowionych na nim budynków. Umową z 15 lutego 1996 r. pozwany przeniósł na rzecz „A.” Sp. z o.o. udział 2850/6012 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 28 i w prawie własności posadowionych na nim budynków. Umową z 18 kwietnia 1997 r. doszło do zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków przy ul. N. 84/86 i Al. J. 125/127, w ten sposób, że wyłącznym użytkownikiem wieczystym działki nr 28/3 i właścicielem budynku stał się pozwany.

Sądy obu instancji przyjęły, że powód nie może skutecznie wywodzić roszczenia z art. 222 § 1 k.c., bowiem pozwanemu przysługuje ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej w sprawie nieruchomości i to prawo może on skutecznie przeciwstawić roszczeniu powoda.

Obalenie domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest możliwe w sprawie o wydanie nieruchomości, bowiem wpis prawa użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny, co czyni niedopuszczalnym ustalenie w sprawie o wydanie nieruchomości, że ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkowania wieczystego nie istnieje. Obalenie domniemania wynikającego z wpisu o charakterze konstytutywnym wymaga nie tylko wykazania nieważności umowy stanowiącej podstawę tego wpisu, co może być objęte rozpoznaniem w ramach powództwa windykacyjnego jako przesłanka rozstrzygnięcia, ale także doprowadzenia do usunięcia skutków wynikających z dokonania wpisu o charakterze prawotwórczym, a to może nastąpić tylko w ramach powództwa z art. 10 u.k.w.h. W ocenie Sądu Apelacyjnego, o ile obalenie domniemania wynikającego z wpisu o charakterze deklaratywnym może nastąpić także w postępowaniu windykacyjnym, o tyle obalenie domniemania wynikającego z wpisu o charakterze konstytutywnym wymaga przeprowadzenia postępowania na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Wyrok Sądu Apelacyjnego z 10 grudnia 2009 r. zaskarżył powód. W skardze kasacyjnej zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej – u.k.w.h.), poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że w procesie o wydanie nie jest dopuszczalne obalenie domniemania zgodności konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czyli wykazanie, że użytkownikowi wieczystemu nieruchomości nie przysługuje skuteczny względem właściciela tytuł do władania rzeczą.

Z powołaniem się na zarzuty streszczone wyżej, powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosił zarzutów zmierzających do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym

i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Z art. 222 § 1 k.c. wynika, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu. Pozwany w sprawie o wydanie nieruchomości przeciwstawił prawu powoda, ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków oraz powołał się na domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h.

Wyjaśniając istotę domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych, Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 21 lipca 2004 r. (SK 57/03, OTK-A 2004, nr 7, poz. 69) wskazał, że wyraża ono jedną z fundamentalnych zasad prawa wieczystoksięgowego, która jakkolwiek nie stanowi elementu instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to w istotny sposób ją uzupełnia, tworząc spójny system materialnego prawa ksiąg wieczystych. Trybunał podkreślił, że domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do odwrócenia reguł dowodowych, bowiem jego wprowadzenie oznacza, iż nie jest w tym wypadku konieczne wykazanie prawdziwości wpisu przez osobę, która ma w tym interes prawny, ale wykazanie przez stronę przeciwną niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Usunięcie rozbieżności między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i jej rzeczywistym stanem prawnym jest dopuszczalne tylko na drodze powództwa z art. 10 u.k.w.h. Powództwo to ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zmierzających do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak w sprawie

o ustalenie) lecz w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h.

W uzasadnieniu wyroku z 21 lipca 2004 r. (SK 57/03, OTK-A 2004, nr 7, poz. 69) Trybunał Konstytucyjny opowiedział się za dopuszczalnością obalenia domniemanie z art. 3 u.k.w.h. zarówno w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Taki pogląd dominuje także w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki z 10 grudnia 1993 r., I CRN 202/93, nie publ.; z 6 grudnia 2000 r., III CKN 325/00, nie publ.; z 21 marca 2001 r., III CKN 325/00, nie publ.; z 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, nie publ. i uchwałę składu siedmiu sędziów z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131).

Nie oznacza to jednak, żeby ustawodawca traktował powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jako taki środek ochrony prawnej, który prowadzi do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego objętego treścią wpisów, aktualnego na datę zamknięcia rozprawy i z pominięciem innych znanych ustawie środków. Przykładowo wskazać trzeba, że chociaż dopuszczalne jest ustalenie faktu nabycia prawa przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o zasiedzenie (por. np. wyrok SN z 12 grudnia 2008 r., II CSK 389/08, nie publ.), to w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustalenie, jako przesłanki wyroku, że powód nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie, nie jest dopuszczalne (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 20 marca 1969 r., III CZP 11/69, OSNC 1969, nr 12, poz. 210). W postanowieniu z 4 stycznia 2008 r., III CSK 199/07, nie publ. Sąd Najwyższy przyjął, że ustalenie faktu nabycia własności przez zasiedzenie w innej sprawie niż sprawa o stwierdzenie zasiedzenia jest dopuszczalne tylko wtedy, kiedy zasiedzenie nie należy do samego rozstrzygnięcia w danej sprawie, lecz jest tylko przesłanką tego rozstrzygnięcia. W postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustalenie, kto jest właścicielem nieruchomości, jest zaś istotą rozstrzygnięcia.

3. W niniejszej sprawie istnienie ujawnionego w księdze wieczystej prawa pozwanego zakwestionował powód przez podniesienie zarzutu nieważności umowy, która stanowiła podstawę wpisu użytkownika wieczystego do księgi wieczystej. Trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, że istota sporu wymagała udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy wykazanie nieważności umowy będącej podstawą dokonanego w księdze wieczystej wpisu użytkownika wieczystego, stanowiące przesłankę uwzględnienia powództwa windykacyjnego skierowanego przeciwko użytkownikowi wieczystemu, może nastąpić w postępowaniu windykacyjnym, czy też wyłącznie w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Żądanie wydania nieruchomości i żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zmierzają do ochrony różnych interesów występującego z nimi podmiotu i już z tej przyczyny powództw będących nośnikami tych żądań nie można traktować, jako wzajemnie zastępowalnych.

W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 k.c. sprawie o wydanie nieruchomości powód powinien udowodnić, że jest jej właścicielem, a prawo to narusza pozwany, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden skuteczny tytułu do władania nieruchomością. W wytoczonej na podstawie art. 10 u.k.w.h. sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powód musi wykazać, że kwestionowany wpis do księgi wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, a stan ten będzie oddawał wpis określony w żądaniu pozwu. Uwzględnienie takiego powództwa oczywiście nie doprowadzi do odzyskania władania nieruchomością przez jej właściciela, za to stworzy dla niego środek dowodowy pozwalający w innym postępowaniu wykazać, że przysługuje mu określone prawo, albo że pozwanemu nie przysługuje ujawnione w księdze wieczystej prawo, skuteczne przeciwko właścicielowi.

4. Dla powstania użytkownika wieczystego nie wystarczało samo zawarcie umowy kwestionowanej przez powoda. Zgodnie z art. 19 ust. 1 u.g.g., w brzmieniu obowiązującym 29 grudnia 1994 r., oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymagało wpisu do księgi wieczystej,

który następował po przeprowadzeniu postępowania ograniczonego zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego. Wpis użytkownika wieczystego w księdze wieczystej miał charakter konstytutywny, co oznacza, że prawo użytkowania wieczystego powstało dopiero z chwilą jego dokonania, nie zaś na podstawie samej tylko umowy stron. Postępowanie wieczystoksięgowe zakończone prawomocnym orzeczeniem, jakim jest wpis, nie może być wznowione (art. 626³ k.p.c.), a stan prawny ujawniony w księdze wieczystej korzysta z domniemania prawdziwości i użytkownik wieczysty, na rzecz którego prawo to ustanowiono lub kolejny, na rzecz którego prawo zostało przeniesione, w procesie windykacyjnym może przeciwstawić prawo użytkowania wieczystego istniejące w związku z dokonanym wpisem do księgi wieczystej, prawu właściciela nieruchomości.

Istnieje zatem różnica między wpisem deklaratywnym do księgi wieczystej, a wpisem mającym charakter konstytutywny. Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis do księgi wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki ma dojść do obalenia domniemania prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej. Jeśli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu. 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 innym odpowiednimi dokumentami. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej, natomiast jest konieczne samo obalenie wpisu, a wyrok wydany w procesie windykacyjnym do takiego rezultatu nie prowadzi. 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 obalone w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia.

Stwierdzić zatem trzeba, że domniemanie zgodności wpisu prawa użytkownika wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, Biul. SN 2011, nr 2, s. 4).

Na zaprezentowany wyżej pogląd nie ma wpływu okoliczność, że w wyroku Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2007 r., III CSK 407/06, (nie publ.), dotyczącym wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, Sąd Najwyższy odwołał się do poglądu, że domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić wszelkimi dostępnymi środkami dowodowymi. Trzeba zauważyć, że wpis hipoteki ma charakter konstytutywny, ale prawo powstałe przez ten wpis jest akcesoryjne względem wierzytelności, którą zabezpiecza. Postępowanie wieczystoksięgowe prowadzące do wpisu lub wykreślenia hipoteki nie służy rozstrzygnięciu sporu o wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Spór o tę wierzytelność oczywiście może być rozpoznawany poza postępowaniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a ustalenie, że wierzytelność nie istniała lub nie istnieje będzie przesłanką oceny, czy wpis hipoteki odpowiadał lub odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Skoro niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 i art. 10 ust. 1 u.k.w.h., to na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. oraz § 12 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), Dz. U. Nr 163, poz. 1348, ze zm.