



Sygn. akt III CSK 159/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Małgorzaty Z. i Marii K.
przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta
K. i Spółdzielni Mieszkaniowej "Z. " w K.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 8 września 2011 r.,
skargi kasacyjnej powódek od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 3 grudnia 2008 r.,

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

Uzasadnienie

Powódki Małgorzata Z. i Maria K. w pozwie przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K. i Spółdzielni Mieszkaniowej Z. domagały się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale drugim KW [...] prawa własności na swoją rzecz w miejsce dotychczas wpisanego Skarbu Państwa. Wniosły też o wykreślenie z tej księgi wieczystej prawa wieczystego użytkowania wpisanego na rzecz Spółdzielni Z.

W uzasadnieniu podniosły, że są spadkobierczyniami Edmunda R., właściciela nieruchomości wchodzących w skład tzw. „Majątku C.”, który został bezprawnie przejęty na cele reformy rolnej, choć ze względów obszarowych nie podpadał pod dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody M. z dnia 13.08.2004 r.

Pozwany - Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając brak weryfikacji zaświadczenia Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego z dnia 21.11.1946 r., które było tytułem wpisania własności na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto podniósł, że nabył on własność przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (t.j. Dz.U. z 1989 r. Nr 58, poz. 348).

Strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa Z. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że zaświadczenie z dnia 21.11.1946 r. Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego nie zostało dotąd uchylone i funkcjonuje nadal w obrocie prawnym. Podniosła też, że nabyła prawo użytkowania wieczystego spornych nieruchomości w oparciu o rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, skoro nabyła to prawo od Akademii Rolniczej w K., a prawo to było ujawnione w księdze wieczystej.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w K. uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanych na rzecz powódek koszty procesu. Ustalił, że na podstawie zaświadczenia Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego w K. z dnia 21 listopada 1946 r., w miejsce poprzedniego właściciela objętych Lwh 553 -

parcel katastralnych nr [...] wchodzących w skład „Majątku C.” - Edmunda R., został wpisany Skarb Państwa jako podmiot uprawniony z tytułu przejęcia na potrzeby reformy rolnej tych nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e Dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945, Nr 3, poz. 13).

Majątek ziemski C., którego właścicielem był Edmund R., w dniu 1 września 1939 r. posiadał obszar 47,6216 ha powierzchni ogólnej, w tym 44,2804 ha użytków rolnych. Spadek po Edmundzie R. odziedziczył w całości Zbigniew Z., po którym to spadkobierczyniami są powódki Małgorzata Z. i Maria K. W księdze wieczystej nr [...] jako właściciel nieruchomości w dziale II ujawniony jest Skarb Państwa, natomiast jako użytkownik wieczysty wpisana jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Z. w K.

Już od 1947 r. poprzednik prawny powódek Zbigniew Z. czynił starania o odzyskanie przedmiotowych nieruchomości powołując się na niespełnienie normy obszarowej. Decyzją z dnia 24 marca 1986 r. nr G 8200 - 31/85 Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami w K. przejął na własność Państwa w stanie wolnym bez odszkodowania nieruchomości obejmujące „Majątek C.” wskazując jako jej podstawę art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego. W dniu 13 maja 1996 r. decyzją Wojewody K. decyzja ta została uchylona. Wyrokiem z dnia 2 lipca 1997 r. Naczelny Sąd Administracyjny w W. Ośrodek Zamiejscowy w K. oddalił skargę na decyzję z dnia 13 maja 1966 r. Wojewody M. nr GG IV - 6017/1/2/96/Ra.

W dniu 13 sierpnia 2003 r. została wydana decyzja Wojewody M. nr RR.X.DS.7716/1-21/02 stwierdzająca, że działki objęte wykazem hipotecznym: Lwh tab 553:,[...]; Lwh 364, oraz Lwh 377 nie podpadają pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e Dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. Została ona utrzymana w mocy ostateczną i prawomocną decyzją Ministra Rozwoju Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 3 lutego 2004 r. nr GZrn-057-625-520/03.

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2004 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. umorzył postępowanie ze skargi Akademii Rolniczej w K. na decyzję Ministra Rozwoju Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 3 lutego 2004 r. nr GZrn-057-625-520/03. Wartość nieruchomości objętych żądaniem pozwu wynosi 2 075 500 zł (dwa miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych).

Sąd pierwszej instancji ocenił, że Skarb Państwa nie nabył własności przedmiotowej nieruchomości na podstawie dekretu o reformie rolnej. Wpis w księdze wieczystej na podstawie zaświadczenia Urzędu Ziemskiego z dnia 21 listopada 1946 r. nie mógł wywołać żadnych skutków prawnych, albowiem przejście własności nieruchomości objętych dekretem następowało z mocy prawa, gdy spełnione były warunki przewidziane w dekrecie, a zaświadczenie stanowiło jedynie podstawę wpisu. Skoro nieruchomość nie podpadała pod działanie dekretu o reformie rolnej to Skarb Państwa z mocy prawa nie nabył własności nieruchomości, a dokonanie wpisu prawa własności w księdze wieczystej na jego rzecz było pozbawione podstawy prawnej. Oceniając zaświadczenie Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego powołał się Sąd na orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów powszechnych stwierdzając, że zaświadczenie nie jest uznawane za decyzję administracyjną i nie można było wymagać doprowadzenia do jego wcześniejszego uchylecia jako przesłanki do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Stwierdził ponadto, że Skarb Państwa nie nabył własności nieruchomości na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. bowiem decyzja o przejęciu nieruchomości została uchylona.

Wyraził pogląd, że skutkiem wykreślenia wpisu prawa własności Skarbu Państwa było wykreślenie ujawnionego wieczystego użytkownika, gdyż prawo to nie może być ustanowione na nieruchomościach osób fizycznych choćby nabywca działał w dobrej wierze, w zaufaniu do księgi wieczystej. Poddał przy tym w wątpliwość dobrą wiarę nabywcy wieczystego użytkownika, skoro od lat czterdziestych trwały starania właściciela nieruchomości o jej odzyskanie.

Wyrok ten zaskarżył apelacją Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta K. zarzucając obrazę prawa materialnego i procesowego.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 3 grudnia 2008 r. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił. Dodatkowo ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa Z. nabyła prawo wieczystego użytkowania umowami z 1997 i 1998 r. od wpisanej - jako wieczysty użytkownik - Akademii Rolniczej w K. W chwili zawierania tych umów w księdze wieczystej brak było wpisów o roszczeniach następców prawnych Edmunda R.

Wskazał, że nie jest uzasadniony zarzut niewyjaśnienia legitymacji czynnej, gdyż Sąd Rejonowy ustalił, iż właścicielem nieruchomości był Edmund R., a jego spadkobierczyniami są powódki, co wynika z postanowienia Sądu Powiatowego dla m. K. z dnia 26.05.1955 r. oraz postanowień Sądu Rejonowego w K. z dnia 11.08.1986 r. i z dnia 15.12.1993 r., które są prawomocne. W całości podzielił argumentację Sądu Rejonowego dotyczącą kwestii związanych z brakiem nabycia własności przez Skarb Państwa na podstawie dekretu o reformie rolnej. Podzielił także jego argumentację dotyczącą kwestii związanych ze stosowaniem ustawy z dnia 12 maja 1958 r. Zgodził się również z poglądem, że nie doszło też do przejścia własności na rzecz Skarbu Państwa w drodze tzw. przemilczenia.

Sąd Okręgowy uznał jednak, powództwo za nieuzasadnione ze względu na istnienie prawa wieczystego użytkowania wpisanego w księdze wieczystej na rzecz pozwanej Spółdzielni Z. Wyraził pogląd, że rękojmia wiarygodności ksiąg wieczystych odnosi się także do użytkowania wieczystego. Skoro pozwana spółdzielnia nabyła prawo wieczystego użytkowania od Akademii Rolniczej wpisanej jako wieczysty użytkownik w księdze wieczystej, to w wyniku działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nabyła prawo użytkowania wieczystego od osoby nieuprawnionej. Sam fakt, że art. 232 k.c. nie przewiduje możliwości ustanowienia wieczystego użytkowania na gruncie niepaństwowym, nie może wyłączać stosowania rękojmi. Skutkiem ochrony wieczystego użytkownika jest zachowanie przez wieczystego użytkownika swego prawa, a także nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie.

Podkreślił, że z akt księgi wieczystej wynika brak jakichkolwiek wpisów, które mogłyby świadczyć o wadliwym tytule Skarbu Państwa, czy też poprzedniego wieczystego użytkownika. Wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd Rejonowy

w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku poddającemu w wątpliwość dobrą wiarę pozwanej Spółdzielni, doszedł do wniosku, że brak jest do tego podstaw. Okoliczność, że właściciel (poprzednik prawny powódek) już od 1947 r. czynił starania o odzyskanie nieruchomości nie powoduje, że pozwana Spółdzielnia działała w złej wierze. Te działania właściciela nie znalazły bowiem żadnego odzwierciedlenia w księdze wieczystej, gdzie brak na ten temat /w chwili nabycia wieczystego użytkowania/ jakiegokolwiek śladu. Podkreślił, że z materiału dowodowego zgromadzonego przez Sąd Rejonowy wynika, że starania właściciela polegały na pismach do Rady Narodowej oraz Urzędu Wojewódzkiego i brak jest dowodów na to, aby pozwana Spółdzielnia o tych działaniach wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. W tym stanie rzeczy przyjął, że w stosunku do pozwanej Spółdzielni ma zastosowanie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skoro Spółdzielnia nabyła prawo użytkowania wieczystego, to w konsekwencji własność nabył Skarb Państwa.

Powódki w skardze kasacyjnej, wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarga ta została oparta na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. W ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego skarżące podniosły: naruszenie art. 5 u.k.w.i.h. i art. 232 § 1 k.p.c.; art. 232 § 1 k.p.c.; art. 10 u.k.w.i.h. oraz art. 21 w zw. z art. 31 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z dnia 20 marca 1952 r. w zw. z art. 5 i 6 u.k.w.i.h.

W sprawie Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 12 marca 2010 r. przedstawił do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu zagadnienie prawne:

„Czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego w przypadkach wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości?”

W wyniku jego rozpoznania skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego w dniu 16 lutego 2011 r. podjął uchwałę:

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości.

W uzasadnieniu wskazał, że z przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika zasada ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze oraz zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Uzyskują one w określonych warunkach prymat nad konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji). W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 r., SK 57/03 (OTK-A 2004, nr 7, poz. 69) wyjaśniono, że konstytucyjna ochrona prawa własności, unormowana w art. 21 i art. 64 Konstytucji, nie przekreśla możliwości takiego ukształtowania mechanizmów prawa prywatnego, które prowadzą do zapewnienia dalej idącej ochrony pewnym interesom prawnym względem innych. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, ukształtowane *de lege lata* zasady prawa ksiąg wieczystych uwzględniają właśnie prymat ochrony praw osób trzecich działających w dobrej wierze oraz bezpieczeństwo obrotu prawnego, przy czym ujęcie takie nie pozostaje w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności, ponieważ zapewniono właścicielom odpowiednie rozwiązania prawne, które pozwalają zapobiec powstaniu dla nich negatywnych skutków prawnych.

W uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2009 r., SK 55/08 (OTK-A 2009, nr 4, poz. 50) stwierdzono, że przepisy naruszające zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stawiają pewne ograniczenia prawa własności służące ochronie wolności i praw innych osób działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Przepisy te jednocześnie tworzą element porządku publicznego, stanowiący aksjologiczną podstawę systemu ksiąg wieczystych i stosownych kompetencji organów państwa w tym zakresie. W uzasadnieniu tego wyroku przedstawiono i przeanalizowano mechanizmy efektywnej ochrony właścicieli nieruchomości przed skutkami działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W judykaturze Sądu Najwyższego sformułowano przekonujące argumenty na rzecz stanowiska, że zasada wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.i.h.)

obejmuje także prawo użytkowania wieczystego. Trafnie podkreślono, że zasada ta nie powinna ustępować przed regułą wyrażoną w art. 232 k.c. Nieruchomość może zmienić swój status prawny w określonym czasie, a wadliwe postępowanie Skarbu Państwa prowadzące do zmiany tego statusu (w postaci przejęcia nieruchomości m.in. w wyniku nacjonalizacji), nie może pozbawiać użytkownika wieczystego ochrony prawnej nawet wobec właściciela gruntu. Użytkownika tego nie można zatem traktować jedynie jako posiadacza cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego. Odrzucenie zastosowania zasady rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych wobec użytkowania wieczystego może budzić zastrzeżenia przede wszystkim w świetle koncepcji ujmującej użytkowanie wieczyste jako konstrukcję pośrednią między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, co uzasadnia stosowanie do ochrony użytkowania wieczystego odpowiednio przepisów o ochronie własności (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1989 r., III CRN 298/98, niepubl.). Do użytkowania wieczystego stosuje się także odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 234, 237 k.c.), które umożliwiają nabycie prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel. Przepis art. 5 u.k.w.i.h. w określonym zakresie sankcjonuje pierwszeństwo stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej; nabywców prawa użytkowania wieczystego chroni rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych także wówczas, gdy uznane zostały za nieważne decyzje administracyjne (art. 156 k.p.a.), na podstawie których Skarb Państwa nabył grunt od właściciela i oddał go nabywcom w użytkowanie wieczyste (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU 64/96, niepubl.).

W piśmiennictwie również sformułowano istotne argumenty w obronie tezy o aktualności zasady rękoi publicznej wiary ksiąg wieczystych także w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego. Przy przyjęciu potrzeby zapewnienia takiej ochrony w sposób generalny, a nie jedynie *ad casum*, dostrzeżono jednak konieczność rozstrzygnięcia kilku kwestii prawnych o charakterze konstrukcyjnym w sposób dający się pogodzić z samą istotą rękoi, w tym m.in. kwestię odpowiedniego układu stosunków prawnorzeczowych jako efektu działania rękoi.

Utrwalone jest ogólne stanowisko, że zastosowanie rękojmi nie może doprowadzić do nabycia prawa, które w ogóle *ab initio* nie mogłoby powstać w określonym kształcie prawnym. Jeżeli zatem rękojmia zakłada jedynie ochronę przed skutkami nabycia prawa od podmiotu nieuprawnionego, a nie chroni przed skutkami sprzeczności czynności prawnych z ustawą (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142), to niemożliwe byłoby obciążenie gruntu innego niż określony w art. 232 k.c. prawem użytkowania wieczystego. W związku z tym powstaje kwestia odpowiedniego zharmonizowania reguły wyrażonej w art. 232 k.c. z ujęciem skutków prawnych nabycia użytkowania wieczystego w wyniku działania rękojmi określonej w art. 5 u.k.w.i.h.

Ekspozowanie w obecnym obrocie prawnym zasady ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze i zasady bezpieczeństwa tego obrotu sprzyja postulatowi intensyfikacji ochrony prawnej użytkownika wieczystego działającego w zaufaniu dla treści księgi wieczystej. Wyrazem takiej intensyfikacji jest przyjęcie koncepcji, która zakłada wystąpienie dwóch zasadniczych skutków prawnych działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, tj. nabycia prawa użytkowania wieczystego od nieuprawnionego (skutek podstawowy) i nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (skutek wtórny). Należy podkreślić, że takiej interpretacji nie sprzeciwia się treść i cel art. 5 u.k.w.i.h., w którym zaakcentowano jedynie fakt nabycia określonego prawa rzeczowego w razie wystąpienia przewidzianych w nim przesłanek tego nabycia. W tej sytuacji konstrukcja użytkowania wieczystego, zdeterminowana m.in. zasadą określoną w art. 232 k.c., powinna znaleźć odzwierciedlenie w odpowiednio szerokim ujęciu podmiotowego i przedmiotowego zasięgu działania zasady rękojmi przy zachowaniu jej podstawowego skutku konstytutywnego w postaci nabycia prawa rzeczowego. Podstawowe znaczenie przywiązywać należy zatem do treści wpisu do księgi wieczystej, a więc do tego, czy wskazuje ona podmiot, którego nieruchomość mogłaby być obciążona użytkowaniem wieczystym, gdyby był on jej właścicielem. Rękojmia powinna chronić osobę trzecią (nabywcę prawa) działającego w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego ochrona udzielona osobie trzeciej powinna

prowadzić nie tylko do nabycia prawa użytkowania wieczystego od osoby nieuprawnionej (podstawowy skutek konstytutywnego działania rękojmi). Należy jeszcze przyjąć, że nabycie to ma nastąpić w takim kształcie jurydycznym i konfiguracji podmiotowej (użytkownik – Skarb Państwa), w jakim prawo użytkowania wieczystego występuje w obrocie prawnym *de lege lata* (dalszy skutek konstytutywnego działania rękojmi). Uzyskanie własności przez Skarb Państwa stanowi zatem wtórny i niesamodzielny (bo pochodny) skutek służący zapewnieniu jak najpełniejszej ochrony prawnej osobie trzeciej (nabywcy użytkowania wieczystego), działającego w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. Prawny sens takiej ochrony wyraża się też w odpowiednim ukształtowaniu stosunku praworzeczonego: użytkownik wieczysty – Skarb Państwa, zgodnie z treścią aktualnego wpisu do księgi wieczystej przy uwzględnieniu ogólnego i szczegółowego reżimu prawnego tego stosunku.

Taka interpretacja art. 5 u.k.w.i.h. może wywołać zastrzeżenia natury aksjologicznej i systemowej. W niektórych sytuacjach może ona prowadzić do „legalizowania” *ex post* bezprawnych działań Skarbu Państwa, skierowanych na odjęcie prawa własności gruntu właścicielom, skoro chroniony rękojmią użytkownik wieczysty ma pozostawać w odpowiedniej relacji praworzeczowej ze Skarbem Państwa (jednostką samorządu terytorialnego). Dzieje się tak nawet w sytuacji, w której doszło do ustanowienia użytkowania wieczystego, a następnie wydano np. nadzorczą decyzję administracyjną korzystną dla właściciela przejętego gruntu. Należy jednak stwierdzić, że zastrzeżenia te nie mają decydującego znaczenia *de lege lata*.

Zgodnie z tą interpretacją art. 5 u.k.w.i.h., przyjęcie nabycia własności gruntu przez Skarb Państwa stanowi jedynie wtórny skutek prawny działania zasady rękojmi przy założeniu jednak potrzeby stworzenia właściwej ochrony prawnej dla użytkownika wieczystego. Ochrona taka aktualizuje się nie tylko w płaszczyźnie samego nabycia prawa użytkowania wieczystego, ale także w sferze odpowiednio ukształtowanej konfiguracji stosunku praworzeczonego między użytkownikiem wieczystym i aktualnym - w chwili nabycia prawa w dobrej wierze - właścicielem gruntu. W konsekwencji taka interpretacja art. 5 u.k.w.i.h., przewidująca „dwa skutki prawne, determinuje także sposób ochrony byłego właściciela gruntu, pozostaje mu

bowiem roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa (jednostce samorządu terytorialnego) z racji definitywnej utraty prawa własności gruntu w odpowiednim czasie, tj. w chwili uzyskania przez te podmioty statusu właścicieli gruntu; skutek wtórny działania zasady rękojmi nie eliminuje stanu bezprawności działania Skarbu Państwa w związku z przejęciem gruntu byłego właściciela.

Uchwała Sądu Najwyższego rozstrzygająca zagadnienie prawne wiąże w sprawie (art. 390 § 3 k.p.c.), a zatem musiała zważyć na ocenie braku zasadności skargi kasacyjnej. W świetle wyrażonego w niej stanowiska przesłanką nabycia w drodze rękojmi wpisanych w księdze wieczystej praw była dobra wiara pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej Z. a nie pozwanego Skarbu Państwa. Dokonane przez Sąd drugiej instancji dodatkowe ustalenia i rozważenia dotyczące dobrej wiary pozwanej Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń. Poza tym, jeśli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, to domniemywa się istnienie dobrej wiary (art. 5 k.c.). To więc na powódkach spoczywał ciężar obalenia tego domniemania, czego nie zdołały dokonać.

Wobec „zadziałania rękojmi” stan księgi wieczystej był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i z tego względu Sąd Okręgowy nie dopuścił się obrazy naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Z zawartego w przytoczonej wyżej uchwale wyvodu prawnego wynika, że Sąd Najwyższy stanął przed wyborem, bądź ochrony interesów właścicieli bezprawnie naruszonych kilkadziesiąt lat temu, w pewnym sensie „przystosowanych” już do skutków poprzedniej rzeczywistości, bądź ochrony interesów użytkowników wieczystych, których pozbawienie wywołałoby kolejne perturbacje społeczne na skutek pozbawienia ich własności odrębnych lokali i w ten sposób zwielenokrotnieniu uległyby skutki pierwotnego bezprawia. Ze względów wskazanych w uchwale w omawianym wypadku należało dać priorytet nad konstytucyjną zasadą ochrony własności, ochronie wolności i praw innych osób działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Nie dopuścił się więc Sąd Okręgowy naruszenia art. 21 w zw. z art. 31 i art. 64 Konstytucji.

Artykuł pierwszy Protokołu Nr 1 do Konwencji o ochronie Praw Człowieka o podstawowych wolności chroni prawo do szeroko rozumianego mienia, a więc nie

tylko własności w sensie ścisłym, ale także interesów majątkowych. W uchwale ta ochrona została przewidziana, skoro Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, że byłemu właścicielowi pozostaje roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa z racji definitywnej utraty prawa własności gruntu w odpowiednim czasie, tj. w chwili uzyskania przez ten podmiot statusu właściciela gruntu. Podkreślił jednocześnie, że skutek wtórny rękojmi nie eliminuje stanu bezprawności działania Skarbu Państwa w związku z bezpodstawnym przejęciem gruntu byłego właściciela.

Ze wskazanych względów skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).