



Sygn. akt I CSK 264/11

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Starosty Powiatu P.

przeciwko J. F., i in.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 lutego 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej J.F.

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 4 stycznia 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej J. F. na rzecz Skarbu Państwa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3600,- (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej J. F. od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 7 kwietnia 2010 r., w którym uwzględnione zostało roszczenie powoda Skarbu Państwa - Starosty Powiatu P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i nakazanie, aby w dziale II księgi wieczystej wykreślić pozwane /.../, figurujących jako współwłaściciele nieruchomości w 1/3 każde z nich, a wpisać jako wyłącznego właściciela Skarb Państwa - Starostę Powiatu Po. Podstawą wpisu było uznanie, że Skarb Państwa stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości z dniem 31 grudnia 1955 r. wskutek przemilczenia, o którym mowa w art. 34 ust. 1 lit. a dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm., dalej jako dekret), przy czym wniesienie powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h., jako przepisu szczególnego wobec art. 189 k.p.c. pozwala na stwierdzenie nabycia własności w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego.

W sprawie został ustalony następujący stan faktyczny. Na podstawie aktu notarialnego z 1928 r. Z. M. nabyła od A. F. nieruchomość, opisaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w dzisiejszej miejscowości K. Dnia 2 września 1946 r. nieruchomość ta została przekazana w zarząd Gminie S. jako nieruchomość opuszczona i porzucona. Wymieniona jako właścicielka tej nieruchomości od 1928 r. Z. M., będąc wdową, zmarła w Buenos Aires w Argentynie w 1957 r. W tymże roku na przedmiotowej nieruchomości pojawił się D. F. oświadczając mieszkańcom, że nieruchomość jest jego własnością i wystąpił do sądu o stwierdzenie nabycia spadku po Z. M. W wyniku kolejnych postanowień sądowych stwierdzono, że spadek po tej osobie nabyła na podstawie dziedziczenia ustawowego siostra M. F., a spadek po niej przypadł jej wnukowi D. F. Na jego wniosek w 1961 r. urządzony został zbiór dokumentów dla przedmiotowej nieruchomości i do niego złożone postanowienia sądowe o nabyciu spadku po Z. M. i M. F. oraz zezwolenia organów finansowych do ujawnienia w księgach wieczystych praw majątkowych należących do D. F. W

1962 r. organy administracyjne przekazały D. F. posiadanie przedmiotowej nieruchomości.

Do 1979 r. z roszczeniami wobec tej nieruchomości nie wystąpił ani właściciel, ani osoba działająca w jego imieniu lub spadkobierca. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 28 listopada 1979 r. stwierdził, że Skarb Państwa - Urząd Miasta i Gminy K. nabył tą nieruchomość z dniem 31 grudnia 1955 r. przez zasiedzenie i Skarb Państwa został wpisany jako właściciel w założonej dla nieruchomości księdze wieczystej. W 1994 r. jako właściciela wpisano Gminę.

Zmarły w 1982 r. D. F. pozostawił jako spadkobierców, pozwanych w tej sprawie /.../. W 1992 r. Wojewoda W. stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość z dniem 27 maja 1990 r. stała się z mocy prawa własnością Gminy K., jednak decyzją z dnia 30 grudnia 2003 r. decyzja Wojewody została uznana za nieważną. Już wcześniej, bo na skutek skargi J. F. było wznowione postępowanie i postanowieniem z dnia 3 września 2001 r. Sąd Rejonowy w W. uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 28 listopada 1979 r. i umorzył postępowanie o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 lit. a powołanego wcześniej dekretu, stwierdzając w uzasadnieniu, że sprawy nie badał merytorycznie z uwagi na niedopuszczalność wydania orzeczenia. Na wniosek J. F., dnia 4 lutego 2003 r. jako właściciele w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości zostali wpisani pozwani. Dnia 8 października 2003 r. nieruchomość ta została przekazana pozwany przez Gminę.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że D. F., będący poprzednikiem prawnym pozwanych nie był następcą prawnym pierwotnej właścicielki przedmiotowej nieruchomości .M., a pomiędzy nim i osobą będącą prawnym spadkobiercą po Z. M. wystąpiła wykorzystana zbieżność imienia i nazwiska. Ustalenie to stanowi, poza prawną oceną słuszności roszczenia Skarbu Państwa w tej sprawie, podstawę bezzasadności argumentów faktycznych i prawnych pozwanych, prowadząc także do oddalenia apelacji.

W skardze kasacyjnej pozwana J. F. zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi nieważność postępowania na podstawie art. 379 pkt 5 w związku z art. 72 § 2 i

art. 143 k.p.c. ze względu na niewzięcie w sprawie udziału następców prawnych Z.M. przez ich niewezwanie, ani nie ustanowienie dla nich kuratora dla osoby nieznannej z miejsca pobytu. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 67 § 2 k.p.c. przez zaniechanie wezwania do udziału w sprawie właściwej jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa; art. 382 w związku z art. 207 § 2, art. 299 i art. 328 § 2 k.p.c. przez rażące naruszenie przez Sąd terminu przesłuchania świadka J. W.; art. 365 w związku z art. 13 § 2 i art. 523 k.p.c. poprzez zignorowanie stanowiska prawnego zawartego w orzeczeniu Sądu Rejonowego w W. ; art. 3 ust. 1 u.k.w.h. przez wadliwe uznanie, iż nastąpiło obalenie domniemania określonego w tym przepisie. Naruszenie prawa materialnego dotyczy niewłaściwego zastosowania i błędnej wykładni art. 10 u.k.w.h. przez zaniechanie zastosowania w sprawie art. 189 k.p.c., a zastosowania art. 10 u.k.w.h. dla ustalenia zasiedzenia (przemilczenia); błędnej wykładni art. 189 k.p.c. przez uznanie, że art. 10 u.k.w.h. jest wobec niego przepisem szczególnym; niedopuszczalnego zastosowania w sprawie art. 34 powołanego wcześniej dekretu, jak również przez błędne uznanie, że „majątek jest opuszczony, gdy posiadanie jest przywrócone osobie uprawnionej”. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i po uprzednim zniesieniu postępowania dotkniętego nieważnością przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów.

Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej z zasądzeniem kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Najpierw rozważenia wymagają zarzuty odnoszące się do naruszenia przepisów postępowania. Zarzut najdalej idący dotyczy nieważności postępowania spowodowanego niewzięciem udziału w sprawie następców prawnych Z. M. przez ich niewezwanie, ani nie ustanowienie dla nich kuratora dla osoby nieznannej z miejsca pobytu. Jest to twierdzenie pozbawione podstaw,

zwłaszcza w sytuacji, w której pozwane nie okazały się następczyniami prawnymi Z. M., ze względu na brak takiego tytułu po stronie ich spadkodawcy D. F. Jednakże, niezależnie od tego udział w sprawie następców prawnych Z.M. nie był konieczny, ponieważ nie zgłosili oni żadnych roszczeń do przedmiotowej nieruchomości, a w chwili śmierci Z.M. w 1957 roku nieruchomość ta nie była już jej własnością od 31 grudnia 1955 r. Po tej dacie, jak zostało dowiedzione Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 powołanego dekretu. Nieruchomość ta zatem nie wchodziła do masy spadkowej po zmarłej.

Ponadto, w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym konieczny jest udział w charakterze stron postępowania tylko tych osób, które zostały wpisane do księgi wieczystej jako właściciele (w dziale II) oraz tych osób, które roszczą sobie prawa do wpisania ich tytułu własności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, Lex nr 52649 i z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04, Lex nr 190656). W niniejszej sprawie dotyczy to pozwanych, współwłaścielek nieruchomości wpisanych do księgi wieczystej, jak wynika z ustaleń Sądów w toku instancji, niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz Skarbu Państwa, który potwierdził w toku procesu prawo do wyłącznego wpisania własności w miejsce pozwanych. Ze względu na obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej rzeczywistego stanu prawnego dotyczącego nieruchomości na dzień orzekania, nie jest potrzebne wzywianie osób, które mogły wcześniej twierdzić o swoim tytule do nieruchomości. Jak słusznie podkreśla powód w odpowiedzi na skargę, powołując stanowisko wyrażone w doktrynie, które należy podzielić, że do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie są legitymowane osoby, które twierdzą, iż mają w tym interes prawny, ale nie należą do wskazanego kręgu podmiotów. Skarb Państwa należał do tego kręgu i miał interes prawny we wniesieniu pozwu, skoro jego tytuł własności nie został wpisany do księgi wieczystej. W tej sytuacji nie jest zasadne twierdzenie w skardze kasacyjnej o naruszeniu przez zaskarżony wyrok art. 379 pkt 5 k.p.c.

Bezzasadne jest również kwestionowanie legitymacji starosty powiatowego do reprezentowania Skarbu Państwa w niniejszej sprawie. Zgodnie z przepisami

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651), w szczególności art. 23 ust. 1 pkt 8 i 9, a także art. 4 pkt 9, art. 11 ust. 1 tej ustawy starosta jest organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, także odnośnie do wniosków o wpis w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2007 r., I CZ 138/06, Lex nr 274231). Ze względu na to, że wykreślenie prawa jest równoznaczne z wpisem, podzielić należy zapatrywanie, iż art. 23 ust. 1 pkt 9 u.g.n. uprawniał starostę do wystąpienia z wnioskiem na podstawie art. 10 u.k.w.h. o dokonanie wykreślenia pozwanych, a wpisanie powoda w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości. W tej kwestii nie znajduje zastosowania, eksponowane przez skarżącą już w apelacji, a obecnie ponownie w skardze kasacyjnej, stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 października 2005 r. (III CK 165/05, Lex nr 453052), w którym za właściwego reprezentanta Skarbu Państwa został uznany Minister Skarbu Państwa, a nie starosta. Rozpoznawana sprawa nie dotyczyła reprezentacji Skarbu Państwa, jak w sprawie niniejszej, a akcent został położony na windykację należności, o których mowa w art. 200 ust. 5 u.g.n., odwołującym się do wierzytelności za korzystanie z nieruchomości według art. 200 ust. 2 pkt 3 tej ustawy. W orzecznictwie dominuje pogląd, który podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, że w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączenie uprawnienia starosty do reprezentowania Skarbu Państwa w sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami wymaga przepisu szczególnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2008 r., I CSK 462/07).

Bezzasadne jest zarzucanie zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 382 w związku z art. 207 § 2, art. 299 i art. 328 § 2 k.p.c. Jak to trafnie wywiódł w uzasadnieniu wyroku Sąd drugiej instancji, kwestionowany dowód z zeznań wskazanego świadka został przeprowadzony prawidłowo. Podobnie też niezasadnie zostało w skardze zarzucone przeprowadzenie dowodu z zeznań tego świadka po przesłuchaniu pozwanej J. .i nie przesłuchanie ponowne tej pozwanej.

Nie można również zarzucić naruszenia art. 365 k.p.c. (w związku z art. 13 § 2 k.p.c z dnia 3 wr.), gdyż wskazywane postanowienie Sądu Rejonowego z września 2001 r. uchylające postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 28 listopada 1979 r. nie wiąże Sądu w niniejszej sprawie, ani nie stanowi orzeczenia, o którym mowa w art. 523 k.p.c. W uzasadnieniu postanowienia Sądu z 2001 r. wyraźnie stwierdzono, że jego wydanie nastąpiło z przyczyn formalnych, bez merytorycznego rozstrzygnięcia o sprawie. W każdym razie, ani w tamtej sprawie, ani w żaden inny sposób nie został wykazany tytuł pozwanych do nieruchomości, przeciwnie, jak to wynika z przywołanych ustaleń Sądu poprzednik prawny pozwanych nie był spadkobiercą poprzedniej właścicielki nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, podnieść należy, że w orzecznictwie dominuje przekonanie o uprawnieniu sądu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, która dotyczy roszczenia *ad rem*, do stwierdzenia, iż niezgodność wpisu w księdze wieczystej wynika z zasiedzenia (przemilczenia) przedmiotowej nieruchomości przez powoda i z tego względu ma on tytuł do żądania wpisania jego osoby jako właściciela (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1988 r., III CZP 20/88, OSNC 1989, nr 7-8, poz. 122). Podobnie oceniane jest roszczenie oparte na podstawie art. 10 u.k.w.h. w razie stwierdzenia w trakcie postępowania nabycia własności przez Skarb Państwa wskutek nacjonalizacji (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 54/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 215). Ze względu na nabycie własności *ex lege* drogą przemilczenia i deklaracyjny charakter postanowienia sądowego w takiej sprawie, zaprezentowany pogląd jest uprawniony zwłaszcza w sytuacji, gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika niewątpliwe spełnienie przesłanek nabycia własności nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 lit. a dekretu, wymagającego tylko stwierdzenia, że majątek jest opuszczony i upłynął okres dziesięcioletni liczony od dnia 31 grudnia 1945 r., a nie jest wymagane posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1956 r., I CO 9/56, OSNCK 1957, nr 1, poz. 1). Dodatkowym, istotnym argumentem jest to, że nabycie własności przez Skarb Państwa przedmiotowej nieruchomości nastąpiło wskutek zastosowania przemilczenia, a więc takiej konstrukcji prawnej

z kręgu instytucji dawności w prawie cywilnym, że poniechanie przez dotychczasowego właściciela, przewidzianego przez ustawodawcę jego ujawnienia się i zmanifestowania swojego tytułu do nieruchomości w ciągu dziesięciu lat, spowoduje w razie nieujawnienia się, przejście nieruchomości na własność Skarbu Państwa z końcem 1955 roku. Tak też się stało w niniejszej sprawie i wobec prawidłowego zastosowania art. 34 ust. 1 lit. a dekretu, właścicielem wskutek przemilczenia stał się Skarb Państwa, będący powodem w sprawie. Nie jest więc to sytuacja zastąpienia postępowania o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie postępowaniem z art. 10 u.k.w.h., w którym rozstrzygnięcie sprowadzałoby się do samego tylko stwierdzenia zasiedzenia, jak niezasadnie zarzuca to pozwana, przytaczając wadliwie orzecznictwo (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1969 r., III CZP 11/69, OSNC 1969, nr 12, poz. 210).

Wbrew stanowisku skarżącej nie było potrzeby stosować w sprawie art. 189 k.p.c., o co powód zasadnie nie wnosił, a art. 10 u.k.w.h. nie posłużył do stwierdzenia nabycia własności przez przemilczenie, tylko do uzgodnienia treści księgi wieczystej z niewątpliwie prawidłowym ustaleniem przez Sądy w toku instancji, że powód ma legitymację czynną w tym procesie, jako podmiot mający tytuł własności do nieruchomości przez obalenie, dzięki przeprowadzonym dowodom, domniemania z art. 3 u.k.w.h. o tytule prawnym pozwanych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, niepubl.).

Należy podnieść, że w przeciwieństwie do twierdzeń skarżącej Sąd drugiej instancji nie określił w wyroku relacji między art. 10 u.k.w.h. i art. 189 k.p.c., tak jak przepisów *lex specialis* i *lex generalis*, tylko uznał prawidłowo, że powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest *sui generis* powództwem o ustalenie, a oba powołane przepisy upodabnia przesłanką interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego. Ma rację Sąd podkreślając w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. nie zrealizowałby interesu prawnego powoda, związanego z przedmiotem sporu. Wobec ustaleń faktycznych i prawidłowej ich oceny prawnej, nie byłoby ani poprawne w świetle przepisów prawa materialnego, ani racjonalne procesowo kierować powoda najpierw na drogę postępowania ustalającego na podstawie art. 189 k.p.c., a następnie



wracanie do sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w tym samym co obecnie stanie sprawy. Powództwo ustalające nie tworzy stosunku prawnego ani prawa, tylko je potwierdza, czyli ustala jego istnienie. Skład orzekający w niniejszej sprawie podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 27 kwietnia 1994 r. (III CZP 54/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 215) oraz w postanowieniu z dnia 28 stycznia 2010 r. (II CSK 502/09), w których uznano za prawidłowe badanie i ustalenie w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, że Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości na podstawie przepisów przewidujących nabycie własności albo według art. 34 ust. 1 dekretu, albo na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych.

Nie ma racji skarżąca, że w sprawie nastąpiło przerwanie biegu przemilczenia ze względu na niesporne między stronami przekazanie nieruchomości D. F. w posiadanie. Skarżąca powołuje się w tej kwestii niezasadnie na stanowisko orzecznictwa, według którego mienie opuszczone, którego posiadanie zostało przywrócone osobie uprawnionej, przestaje być traktowane za opuszczone w rozumieniu dekretu. Stanowisko to jest trafne, ale ma zastosowanie do takich samych sytuacji, jak w przypadku przerwania biegu terminu zasiedzenia lub przedawnienia roszczeń, to znaczy przerwanie terminu następuje póki termin jeszcze nie upłynął. W niniejszej sprawie skutki przemilczenia nastąpiły z mocy prawa z dniem 31 grudnia 1955 r., a zatem było wadliwe, jak się potem okazało zwrócenie nieruchomości D. F. w 1962 r., a następnie pozwanym w 2003 r., gdyż nastąpiło po nabyciu nieruchomości przez Skarb Państwa wskutek przemilczenia; pominąć już można w tej sytuacji to, że i tak przywrócenie nieruchomości nie dotyczyło przecież osoby (osób) uprawnionej.

Rozpoznając zarzuty naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, że nie jest trafne twierdzenie skarżącej, iż art. 34 ust. 1 dekretu został niewłaściwie zastosowany w sprawie, ponieważ był uchylony w 1985 r. Odnośnie do tej kwestii podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 25 lutego 1987 r., III CZP 2/87 (OSNC 1988, nr 4 poz. 46), że prawo własności nabyte przez Skarb Państwa lub inny podmiot na podstawie art. 34 ust. 1 lit. a dekretu pozostaje w mocy i może być stwierdzona przez sąd

również po uchyleniu tego dekretu, gdyż nabycie to nastąpiło w drodze przemilczenia, a więc wskutek sposobu szczególnego i wyjątkowego, nie przewidzianego później w szczegółowych przepisach prawa i postępowania cywilnego, w tym w sprawach postępowania nieprocesowego.

Mając na uwadze wskazane argumenty, należało na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. skargę kasacyjną oddalić, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.