

POSTANOWIENIE

Dnia 16 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku G. K. i R. K. przy uczestnictwie A. K. i in. ,
o rozgraniczenie i wydanie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 lutego 2012 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 23 lutego 2011 r.,

- 1) **uchyla zaskarżone postanowienie w części zmieniającej (pkt I) postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 27 kwietnia 2009 r. i w tym zakresie oddala apelację uczestników A. K. i M.K.**
- 2) **oddala wniosek skarżących o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2009 r. Sąd Rejonowy dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawców G. K. i R. K., obejmującej działkę nr 144 w L. m z nieruchomością stanowiącą działkę nr 123, której właścicielami są uczestnicy A. K. i M. K. oraz z nieruchomością uczestników obejmującą działkę nr 143. Przebieg granic ustalił według punktów 833, 832, 831 oraz 829, 828 i 831 oznaczonych przez biegłego zona na mapie stanowiącej załącznik do jego opinii. Sąd nakazał również uczestnikom wydanie części gruntu, który obecnie użytkują, a który – według ustalonego przebiegu granic – należy do nieruchomości wnioskodawców.

Sąd ustalił, że w dniu 27 marca 1961 r. małżonkowie J. i A.. nabyli od H. T. prawo użytkowania wieczystego działki nr 144 o powierzchni 1.000 m², zapisanej obecnie w księdze wieczystej Kw /.../. W wyniku umownego działu spadku prawo wieczystego użytkowania tej działki przypadło w 1981 r. J. R. Jego następcą była L. R., która w dniu 17 października 2003 r. zbyła przysługujące jej prawo do działki na rzecz wnioskodawców G. K. i R.K.

Prawo użytkowania wieczystego sąsiedniej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 123, położonej przy ul. B. 10, o powierzchni 576 m² (księga wieczysta numer) nabyli w dniu 27 października 1976 r. do majątku wspólnego A. i M. K.

Prawo użytkowania wieczystego trzeciej z graniczących działek, oznaczonej numerem ewidencyjnym 143, o powierzchni 579 m² położonej przy ul. B. 8 (księga wieczysta nr) nabyli do majątku wspólnego w dniu 5 lutego 1977 r. J. D. i J. D. W dniu 21 listopada 1994 r. darowali je synowi A.

Od chwili, gdy uczestnicy zamieszkali na swoich działkach jako granicę traktowali linie wyznaczone przez niski płot drewniany wybudowany przez J. R., nieświadomi, że nie przebiegał on po granicy wytyczonej zgodnie ze stanem prawnym lecz był przesunięty w głąb działki nr 144 (obecnie należącej do wnioskodawców). Późniejsze modernizacje nie zmieniły miejsca posadowienia tego płotu ani zakresu korzystania przez sąsiadów z działek. Uczestnicy A. i M. K. od chwili zakupu nieruchomości nr 123 korzystali z całego terenu aż do płotu oddzielającego ich działkę od działki numer 144. Przy płocie uprawiali truskawki, ziemniaki, drzewa owocowe. Obecnie znajduje się tam wybieg ich psa.

Również uczestnik J. D. traktował cały teren od płotu wzdłuż działki numer 144 jako jemu przynależny.

W 1999 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działek nr 123 (przysługujące M. i A. K.) i 143 (przysługujące A. D.) w prawo własności. Aktualnie współwłaścicielami działki nr 143 są J. D., A. D., W. D. i L. k.

W 2004 roku w trakcie wytyczania terenu pod budowę garaży na nieruchomości wnioskodawców geodeta ustalił faktyczny przebieg granic. Wówczas okazało się, że ogrodzenie działki wnioskodawców nie przebiega zgodnie z granicą uwidocznioną w ewidencji gruntów i jest przesunięte na ich niekorzyść.

Wszczęte w lipcu 2005 r. postępowanie administracyjne w sprawie rozgraniczenia nieruchomości stron nie doprowadziło do zawarcia ugody.

Sąd Rejonowy ustalił, że ogrodzenie dzielące nieruchomości wnioskodawców od nieruchomości uczestników nie odzwierciedla prawnej granicy pomiędzy nieruchomościami. Przyjął także, że uczestnicy nabyli przez zasiedzenie prawo użytkowania wieczystego przygranicznych pasów gruntu po upływie dziesięciu lat od momentu objęcia gruntu we władanie (odpowiednio w latach 1986 i 1987), można im bowiem przypisać dobrą wiarę. Wskazał jednak, że wnioskodawcy nabyli nieruchomości, której rzeczywisty stan prawny sprzeczny był ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, korzystając z ochrony wynikającej z przewidzianej w art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361, dalej oznaczanej jako „u.k.s.w.”) rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych co do prawa do nieruchomości ujawnionego w księdze jako przysługujące zbywcy. W rezultacie Sąd uznał, że skutek w postaci nabycia prawa do gruntu w drodze zasiedzenia przez uczestników postępowania został zniweczony, co uzasadniało dokonanie rozgraniczenia według granicy ewidencyjnej i zobowiązanie uczestników do wydania wnioskodawcom przygranicznych pasów gruntu, które do nich nie należą.

Sąd Okręgowy, na skutek apelacji wniesionej jedynie przez uczestników M. K. i A. K., zmienił zaskarżone postanowienie w części dotyczącej rozgraniczenia nieruchomości wnioskodawców i nieruchomości apelujących uczestników, ustalając przebieg granicy pomiędzy ich działkami zgodnie z linią wyznaczoną przy

uwzględnieniu nabycia przez skarżących w drodze zasiedzenia pasa przygranicznego, ewidencyjnie stanowiącego część nieruchomości wnioskodawców oraz oddalając żądanie wydania tego pasa gruntu wnioskodawcom.

Sąd odwoławczy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, natomiast dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Zgodził się wprawdzie z wnioskiem, że na skutek upływu czasu uczestnicy M. i A. K. nabyli w drodze zasiedzenia użytkowanie wieczyste gruntu między granicami wynikającymi z dokumentów geodezyjnych (granicami prawnymi) a granicami wytyczonymi linią ogrodzenia (faktycznego samoistnego posiadania). Uznał jednak, że art. 5 u.k.w.h., który rozstrzyga kolizję między prawem nabytym w drodze zasiedzenia a prawem nabytym na mocy rękojmi na korzyść tego ostatniego prawa, nie ma zastosowania w rozpatrywanym przypadku. Powołując się na pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 r. (III CZP 13/89, OSNC 1990/2/26), stwierdził, że działanie rękojmi dotyczy wpisów w działach II, III i IV księgi wieczystej, natomiast nie obejmuje opisu nieruchomości, do którego należy określenie powierzchni gruntu i granic nieruchomości. Opis cech fizycznych nieruchomości sam przez się nie tworzy jej stanu prawnego. W konsekwencji Sąd Okręgowy dokonał rozgraniczenia na podstawie art. 153 k.c., uwzględniając jako kryterium stan prawny wynikający z nabycia przez skarżących prawa użytkowania wieczystego spornej części gruntu w drodze zasiedzenia i oddalił żądanie wydania części gruntu znajdującego się w ich posiadaniu.

Postanowienie Sądu Okręgowego wnioskodawcy zaskarżyli skargą kasacyjną opartą na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., zarzucając naruszenie art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 153 k.c., przez ich błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że zarzut zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości powodów nie dotyczy prawa użytkowania wieczystego wnioskodawców lecz odnosi się tylko do oznaczenia fizycznych cech nieruchomości oraz że instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy prawa przed nieujawnionym w księgach wieczystych zasiedzeniem przez osobę trzecią części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

We wnioskach skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego „wyroku” w całości oraz przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozbieżność pomiędzy stanowiskami Sądów obydwu instancji wynika z odmiennej kwalifikacji nieujawnionej w księdze wieczystej zmiany obszaru sąsiadujących nieruchomości, spowodowanej zasiedzeniem prawa użytkowania wieczystego przygranicznego pasa przez użytkowników działki graniczącej (uczestników M. i A. K.). Sąd pierwszej instancji ocenił, że tego rodzaju zmiana dotyczy stanu prawnego nieruchomości i, jeśli nie została wpisana do księgi wieczystej, nie wpływa na zakres praw nabywcy w dobrej wierze, który – korzystając z ochrony przewidzianej w art. 5 k.w.s.h. – nabywa prawa do nieruchomości nieuszczerplonej w wyniku zasiedzenia. Sąd drugiej instancji natomiast uznał, że w wyniku zasiedzenia doszło wprawdzie do umniejszenia obszaru nieruchomości nabywanej przez wnioskodawców i zmiany jej granic, jednak obszar i przebieg granic nie odnoszą się do stanu prawnego lecz tylko opisują stan fizyczny nieruchomości. Opis nieruchomości nie dotyczy jej stanu prawnego, co wyłącza go z zakresu działania rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zarzuty skarżących uderzają w przyjętą przez Sąd Okręgowy wykładnię art. 5 u.k.w.h. Zdaniem wnioskodawców, zmiana przebiegu granicy wynikająca z zasiedzenia przez inną osobę części prawa użytkowania wieczystego ujawnionego w księdze wieczystej, i w księdze tej nie odnotowana, stanowi zmianę stanu prawnego prowadzącą do niezgodności tego stanu oznaczonego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Nie powinna więc być traktowana jedynie jako zmiana cech fizycznych nieruchomości. Tego rodzaju niezgodność uprawnia nabywcę w dobrej wierze do powołania się na art. 5 u.k.w.h. jako podstawę nabycia prawa w stanie wynikającym z wpisów w księdze wieczystej.

Stanowisko wnioskodawców uznać należy za trafne.

Stan prawny nieruchomości rozumieć należy jako stan praw do niej. Prawa odnoszące się do nieruchomości ujęte są w działach II – IV księgi wieczystej. Nie można jednak ustalić ich pełnej treści bez uwzględnienia opisu nieruchomości

zawartego w dziale I. Opis ten określa cechy fizyczne nieruchomości, które identyfikują i umieszczają nieruchomość w przestrzeni. O ile więc same cechy fizyczne nie mieszczą się w pojęciu stanu prawnego, ponieważ opisują tylko, dla jakiej nieruchomości księga jest prowadzona, o tyle – w połączeniu z wynikającymi z dalszych działów prawami do nieruchomości – nabierają znaczenia prawnego jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa. Z tego powodu opis nieruchomości powinien odpowiadać stanowi rzeczywistemu i w tym celu może być prostowany w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. i art. 27 u.k.w.h. Jeżeli jednak treść działu I – 0 nie odtwarza dokładnie rzeczywistości, jest to tylko nieadekwatność odzwierciedlenia stanu faktycznego w opisie, nie wpływająca na przedmiot praw. Przedmiot ten stanowi nieruchomość istniejącej w przestrzeni, a nie jej opis wieczystoksięgowy. Przy takim rozumieniu znaczenia działu I – 0 księgi wieczystej Sąd Najwyższy przyjmuje w orzecznictwie, że wpis w tym dziale nie jest objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, ustanowioną w art. 5 u.k.w.h. (por. uchwały z dnia 28 lutego 1989 r., III CZP 13/89, OSNC 1990/2/26 i z dnia 4 marca 1994 r., III CZP 15/94, Wokanda 1994/4/5), przy czym swoją interpretację rozciągał także na wypadki, kiedy określona część opisanej nieruchomości nie wchodziła już w jej skład, ponieważ z różnych przyczyn została odłączona, m. in. z tego powodu, że stała się przedmiotem własności osób trzecich. Wykładnia zastosowana w powyższych orzeczeniach prowadziła do kwalifikowania stanów faktycznych, także zbliżonych do występującego w niniejszej sprawie, jako dotyczących niezgodności rzeczywistości z opisem zawartym w dziale I – 0 tak, jak to uczynił Sąd Okręgowy. Inne stanowisko Sąd Najwyższy zajął natomiast w uchwale z dnia 27 grudnia 1994 r. (III CZP 158/94, III CZP 158/94, OSNC 1995/4/59) i późniejszych orzeczeniach akceptujących ten sam pogląd (por. postanowienie z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 677/99, Lex nr 52134 i postanowienia z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06, Lex nr 607575 oraz z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CZP 51/09, nie publ.). Co do zasady podzielił w nich zapatrywanie, że wpisy w dziale I – 0 księgi wieczystej nie tworzą stanu prawnego nieruchomości, uznał jednak, że w wypadku, kiedy – na skutek nieujawnionych zmian stanu prawnego księga wieczysta obejmuje nieruchomość, do której wydzielonej części w rzeczywistości prawo przysługuje innej osobie niż wpisana, przez co część ta stanowi inną, odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. – wadliwość księgi

wieczystej nie dotyczy danych zawartych w dziale I – 0 lecz błędnego wpisu w dziale II i zastosowanie w takim wypadku rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączone. Stanowisko to spotkało się z pozytywnym przyjęciem w piśmiennictwie. Podziela je także Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę. W sprawie tej wprawdzie przedmiotem czynności prawnej nie było prawo własności, lecz wieczystego użytkowania, nie zmienia to jednak oceny, że w wyniku zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego w zakresie przygranicznego pasa nieruchomości nabytej przez wnioskodawców księga wieczysta dla tej nieruchomości obejmowała w istocie dwie nieruchomości, prawa do których przysługiwały różnym podmiotom. Przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi być tożsamy z nieruchomością, na której prawo to powstało, wobec czego z chwilą zasiedzenia użytkowania wieczystego na części nieruchomości – część ta wyodrębniła się i powinna być dla niej założona nowa księga lub powinna zostać przeniesiona do księgi prowadzonej dla nieruchomości sąsiedniej – uczestników, którzy zasiedzieli to prawo. Nieodnotowanie zmian w prawie użytkowania wieczystego spowodowało, że obydwie nieruchomości figurowały w tej samej księdze wieczystej, a prawo ich wieczystego użytkowania zapisane było na rzecz zbywców, od których nabyli je wnioskodawcy. Tym samym spełniona została przewidziana w art. 5 u.k.w.h. przesłanka niezgodności między stanem prawnym nieruchomości (pasa, prawo użytkowania wieczystego którego zasiedzieli uczestnicy) a rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na wystąpienie jednocześnie pozostałych przesłanek tego przepisu, wnioskodawcy nabyli prawo użytkowania wieczystego w zakresie wynikającym z wpisów w księdze wieczystej, a nie tylko w takim zakresie, w jakim przysługiwało ono w chwili zawarcia umowy zbywcom.

Z tych względów zaskarżone postanowienie należało uchylić w części objętej skargą kasacyjną i oddalić w tym zakresie apelację.

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i z art. 520 § 1 k.p.c.

md