



Sygn. akt II CSK 451/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa J. B.

przeciwko Uniwersytetowi [...] i Skarbowi Państwa

- Prezydentowi Miasta [...]

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 lipca 2013 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 15 lutego 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego oddalającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji za własne ustalił, że jako właściciele nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej obecnym numerem 308/3, w dawnej księdze wieczystej Rep. Hip. [...] ujawnieni byli C. S. i F. G., których spadkobiercami są M. R., H. Y. i wnioskodawca. Postanowieniem z dnia 21 czerwca 1977 r. sygn. VII NS I .../77 Sąd Rejonowy stwierdził nabycie przez Skarb Państwa z dniem 31 grudnia 1955 r. tej nieruchomości przez przemilczenie, a następnie została dla niej założona księga wieczysta Kw. Nr [...]. Decyzją z dnia 27 marca 1976 r. Nr 49/76 Rejonowy Zarząd Gospodarki Terenami przekazał Uniwersytetowi tę nieruchomość, jako stanowiącą własność Skarbu Państwa, w użytkowanie nieodpłatne na czas nieokreślony, a decyzją z dnia 19 grudnia 1988 r. Urząd Dzielnicy ustalił cenę gruntu oddanego w zarząd Uniwersytetowi. Na wniosek Uniwersytetu z dnia 29 czerwca 1993 r., uzasadniony dołączeniem dwóch decyzji o zarządzie Nr [...] z dnia 19 grudnia 1998 r., postanowienia w sprawie IV NS I .../92 w przedmiocie stwierdzenia nabycia przez Skarb Państwa drodze zasiedzenia działek nr 308/2, 309/1 i 255/2 i decyzji z dnia 13 kwietnia 1993 r. o przekazaniu w wieczyste użytkowanie działki nr 308/2, Sąd Rejonowy dokonał wpisu Uniwersytetu do ksiąg wieczystych, jako użytkownika wieczystego powyższych nieruchomości oraz działki Nr 308/3, na podstawie art. 182 ust. 1 ustawy o szkolnictwie wyższym. W dniu 15 maja 1995 r. przeniesiono nieruchomość nr 308/3 objętą księgą wieczystą nr Kw. [...] do księgi Nr [...] prowadzonej dla nieruchomości Nr 308/4 i 255/2, i czego powstała jedna nieruchomość składająca się z trzech działek. Wskutek skargi spadkobierców pierwotnych właścicieli o wznowienie postępowania w sprawie zakończonej prawomocnym postanowieniem w sprawie VII Ns .../77, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. II C .../01 oddalił powództwo Skarbu Państwa o

ustalenie, że nabył on własność działki nr 308/3 przez przemilczenie, a postanowieniem z dnia 11 maja 2006 r. sygn. I Ns .../04 Sąd Rejonowy oddalił wniosek Skarbu Państwa o jej zasiedzenie.

Sąd drugiej instancji podzielił dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną roszczenia w świetle art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej u.k.w.h.). Wskazał, że wyjątkiem od zasady konstytucyjnego skutku wpisu prawa wieczystego użytkownika wieczystego do księgi wieczystej jest art. 182 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 65, poz. 385 ze zm.; dalej u.o.s.w.), wieczyste użytkowanie powstaje bowiem z mocy prawa i wpis ma charakter wyłącznie deklaracyjny. Powstanie wieczystego użytkownika nie wymaga zatem potwierdzenia poprzez zawarcie umowy lub wydanie decyzji administracyjnej. W dacie wejścia w życie ustawy o szkolnictwie wyższym, w dziale II księgi wieczystej Nr [...] był ujawniony Skarb Państwa, Uniwersytet miał w zarządzie nieruchomości stanowiącą przedmiot sporu i okoliczność ta wystarczała do ujawnienia prawa użytkownika wieczystego. Uniwersytet został więc wpisany jako użytkownik wieczysty prawidłowo a postanowienia, które podważyły nabycie przez Skarb Państwa prawa własności, zapadły później. Sąd Okręgowy podzielił pogląd wyrażony w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., sygn. III CZP 90/10 (Biul. SN 2011/2/7), iż 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 i w konsekwencji uznał, że prawidłowo zostały zastosowane art. 5, 6 i 10 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego - art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 182 ust. 1 pkt 1 u.o.s.w. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni - dzięki ujawnieniu w księdze wieczystej – nabycie użytkownika wieczystego z mocy prawa oraz art. 10 u.k.w.h. przez niewłaściwe zastosowanie jako podstawy oddalenia powództwa o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, mimo ustalenia braku podstawy prawnej wpisu,

przeciwko któremu było skierowane powództwo. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, albo uchylenie wyroków sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, lub uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie apelacji wnioskodawcy i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istotą zagadnienia prawnego w niniejszej sprawie jest, czy w wypadku utraty przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego tytułu prawnego do nieruchomości ze skutkiem *ex tunc*, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni użytkownika wieczystego, który nabył prawo użytkowania wieczystego *ex lege*, a nie w drodze czynności prawnej.

Zgodnie z art. 5 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni zatem osoby trzecie przed skutkami nabycia prawa od podmiotu nieuprawnionego. Znaczenie jej ujawnia się wówczas, gdy zaistniała niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a nieruchomość stała się przedmiotem rozporządzenia przez osobę ujawnioną w dziale II księgi wieczystej. Instytucja ta stanowi wyjątek od zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada, a w konsekwencji jej zastosowania wygasa prawo osoby będącej rzeczywistym właścicielem nieruchomości, ale nie wpisanej do księgi wieczystej oraz następuje nabycie prawa od osoby nieuprawnionej, ale wpisanej do tej księgi. Do skutecznego nabycia prawa na podstawie rękojmi muszą być spełnione kumulatywnie przesłanki jej działania - istnienie księgi wieczystej, niezgodność stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym, dokonanie między osobą trzecią a osobą wpisaną do księgi wieczystej czynności prawnej, która prowadzi do nabycia prawa. W braku którejkolwiek z nich

oraz w wypadku zaistnienia okoliczności wyłączających działanie rękojmi określonych w art. 6 i 7 u.k.w.h., nabywca nie podlega ochronie.

Zagadnienie, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych może chronić nabywcę użytkownika wieczystego na podstawie czynności prawnej, w razie istnienia wadliwego wpisu w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, było przedmiotem rozbieżnych stanowisk judykatury. Zgodnie z pierwszym poglądem, nabycie użytkownika wieczystego w powyższej sytuacji jest wyłączone z uwagi na konieczność dania pierwszeństwa zasadzie określonej w art. 232 k.c., ustanowienie użytkownika wieczystego jest możliwe bowiem wyłącznie na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa. Podniesiono również argument, że na podstawie rękojmi nie można nabyć prawa, które w ogóle nie mogło powstać jak również, że umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność osoby fizycznej byłaby nieważna, a rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni jedynie ważne nabycie prawa od nieuprawnionego (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68 (OSNC 1969, nr 5, poz. 93), z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/96 (OSNCP 1987, nr 8, poz. 122), z dnia 18 lipca 2000 r., IV CKN 67/00, z dnia 29 listopada 2005 r., III CK 366/05, z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07 - niepubl.). Przeciwny pogląd stwierdza, że zasada wiarygodności ksiąg wieczystych obejmuje także prawo użytkownika wieczystego. Jako dominujący argument wskazywano, że zasada ta nie powinna ustępować regule wyrażonej w art. 232 k.c., bowiem nieruchomość może zmienić swój status prawny, a wadliwe postępowanie Skarbu Państwa prowadzące do takiej zmiany nie może pozbawiać użytkownika wieczystego ochrony nawet w stosunku do rzeczywistego właściciela gruntu (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1989 r., III CN 298/98, z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU 64/96 - niepubl.). Stanowisko to zostało przyjęte w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 (OSNC 2011/7-8/76), który dokonał wykładni art. 5 u.k.w.h. zakładając istnienie dwóch skutków prawnych działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - nabycia prawa użytkownika wieczystego od nieuprawnionego (skutek podstawowy) oraz nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu

terytorialnego (skutek wtórny i pochodny). Tożsame stanowisko zostało wyrażone w wyroku z dnia 8 września 2011 r., III CSK 159/09, niepubl. odnoszącym się do sytuacji, w której Akademia Rolnicza nabyła z mocy prawa na podstawie art. 182 u.o.s.w. prawo wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego wówczas własność Skarbu Państwa, zbyła je osobie trzeciej, a następnie Skarb Państwa utracił prawo własności nieruchomości.

Stanowisko to, aczkolwiek krytykowane przez część przedstawicieli doktryny, można uznać za utrwalone co do pozytywnego przesądzenia, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych może chronić nabywcę użytkowania wieczystego na podstawie czynności prawnej w razie istnienia wadliwego wpisu w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Istotne znaczenie przypisać jednak należy temu, że nie dotyczy ono nabycia wieczystego użytkowania przez pierwszego użytkownika *ex lege*, lecz dotyczy wyłącznie sytuacji, w której osoba trzecia nabyła prawo wieczystego użytkowania w drodze czynności prawnej, a sporne jedynie jest, czy czynność ta była skuteczna prawnie wobec odpadnięcia tytułu prawnego Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego do gruntu.

W niniejszej sprawie sytuacja była odmienna, bowiem Uniwersytet nabył prawo wieczystego użytkowania do działki objętej pozwem na podstawie art. 182 ust. 1 pkt 1 u.o.s.w. z mocy prawa i nie nastąpiło zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Przesłankami nabycia tego prawa było pozostawanie gruntu państwowego w zarządzie uczelni w dniu wejścia w życie ustawy. Do jego powstania nie było konieczne, jak prawidłowo wskazał Sąd Okręgowy, ani zawarcie umowy, ani wydanie decyzji administracyjnej (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 września 1994 r., III CZP 102/94 (OSP 1995/3/63), wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 2 grudnia 2011 r., I SA/Wa 1135/11, niepubl.) - nie zostały one sporządzone także w odniesieniu do przedmiotowej działki. W wypadku odpadnięcia podstawy nabycia prawa *ex lege* (w sprawie niniejszej powstania wieczystego użytkowania na gruntach państwowych), prawo to nie może skutecznie powstać. Wpis do księgi wieczystej nie ma w tym wypadku charakteru konstytutywnego a jedynie deklaratywny, a zatem nie mógł doprowadzić do powstania prawa użytkowania wieczystego. Zachodzi zatem pytanie, czy wobec

ujawnienia prawa użytkowania wieczystego powstałego z mocy prawa w księdze wieczystej, użytkownikowi wieczystemu przysługuje ochrona jaką daje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Nabycie nieruchomości poprzez czynność prawną zmierzającą do przeniesienia prawa, jest jedną z koniecznych przesłanek zastosowania art. 5 u.k.w.h. Przyjęcie, że w świetle tego przepisu, nabycie prawa wieczystego użytkowania *ex lege* jest zrównane z nabyciem tego prawa w drodze czynności prawnej oznaczałoby objęcie nabycia *ex lege* ochroną w nim przewidzianą. Literalne brzmienie art. 5 u.k.w.h. jest jasne i precyzyjne a więc, poza wykładnią gramatyczną, nie ma podstaw do stosowania pozostałych rodzajów interpretacji prawnej, co wyklucza uznanie, że pojęciem czynności prawnej może być objęte nabycie z mocy prawa. Przeciwno wykładni rozszerzającej przemawia również wyjątkowość instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikająca zarówno z wykluczenia - w razie jej skutecznego zastosowania - zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw, niż sam posiada, jak i z wagi skutków, które wywiera w sferze prawnej rzeczywistego właściciela nieruchomości i osoby trzeciej. Prawo własności jest prawem gwarantowanym i chronionym konstytucyjnie, a zatem wszystkie normy prawne, które to prawo ograniczają lub wyłączają muszą być interpretowane ściśle. Przyjąć należy zatem, że ochronie na podstawie art. 5 u.k.w.h. podlega wyłącznie nabycie prawa przez czynność prawną, której konstytutywnym elementem jest złożenie oświadczenia woli, rozumianego jako uzewnętrznienie przejawu woli podmiotu dokonującego czynności prawnej wywołania określonych skutków prawnych. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela ustalone stanowisko doktryny oraz judykatury, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie obejmuje zmian stanu prawnego i nie chroni nabycia od nieuprawnionego w wyniku innych zdarzeń, niż czynność prawna. Pogląd taki został wyrażony w odniesieniu do nabycia hipoteki przymusowej, do nabycia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego, przez zasiedzenie czy przemilczenie oraz w postępowaniu administracyjnym odnośnie do wykładni pojęcia nieodwracalności skutków prawnych uniemożliwiających stwierdzenie nieważności decyzji (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94 (OSNCP 1994, nr 12, poz. 235) i z dnia 23 stycznia 2004 r.,

III CK 244/02, niepubl., wyrok z dnia 22 września 1997 r., II CKN 730/97 (OSP 1998/7-8/97), wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 września 2011 r., I OSK 1630/10, niepubl.). Zważyć także należy, że zasada *nemo plus iuris in alium transfere potest, quam ipse habet* obowiązuje jedynie przy nabyciu pochodnym, czyli przejściu prawa z jednego podmiotu na drugi i tylko w tym wypadku może zostać wyłączona poprzez działanie rękojmi - jeżeli nabycie następuje z mocy prawa to nie dochodzi do jego przeniesienia i zasada ta nie ma zastosowania. Nabycie prawa *ex lege* nie może być zatem chronione regułą wiarygodności ksiąg wieczystych. W konsekwencji, powołane przez Sąd Okręgowy fakty pozostawania działki nr 308/3 w zarządzie pozwanego Uniwersytetu w dacie wejścia w życie ustawy o szkolnictwie wyższym i ujawnienia prawa wieczystego użytkowania w księdze wieczystej nie stanowią - z uwagi na nabycie prawa w drodze innego zdarzenia prawnego, niż czynność prawna – wystarczającej podstawy do przyjęcia, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego na podstawie art. 182 ust. 1 pkt 1 u.o.s.w. także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości. Z uwagi na powyższe zasadny jest zarzut naruszenia art. 5 i 10 u.k.w.h.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.c.