



Sygn. akt II CSK 411/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Z. J.

przeciwko Gminie Ł.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 kwietnia 2014 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 18 lutego 2013 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Z. J. wystąpił przeciwko Gminie Ł. z pozwem o usunięcie niezgodności między w stanem prawnym nieruchomości położonej w Ł., składającej się z działki ewidencyjnej nr 44 przy ul. D.57 oraz nr 45/11 przy ul. Ż., ujawnionym w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł. księdze wieczystej nr [...], a rzeczywistym stanem prawnym tej nieruchomości, poprzez nakazanie wpisania w dziale II księgi w miejsce Miasta Ł. jako współwłaścicieli: Z. J. w 4/8 części oraz w częściach po 1/8 – E. G., A. B., M. W. i D. W.

Wyrokiem z 15 czerwca 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Okoliczności faktyczne sprawy nie były między stronami sporne. Nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...] była pierwotnie objęta repertorium hipotecznym 3409 i oznaczona numerem hipotecznym 90^a. W repertorium tym jako właściciele nieruchomości wpisani byli J. i K. małżonkowie J. w równych częściach, na podstawie umowy sprzedaży z 28 maja 1921 r. W 1957 r. dla nieruchomości założono księgę wieczystą KW nr [...] z wpisem prawa na rzecz małżonków J. i K. J.

Postanowieniem z 31 marca 1960 r., V Ns .../60, Sąd Powiatowy Ł. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie (przemilczenie) nieruchomość wpisaną w księdze wieczystej KW nr [...] na podstawie art. 34 dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87), a 31 sierpnia 1960 r. prawo własności na jego rzecz wpisano do księgi wieczystej KW nr [...].

Decyzją z 11 lipca 2007 r., wydaną na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.; dalej: „p.w.u.s.t.”), Wojewoda [...] stwierdził, że Miasto Ł. z dniem 27 maja 1990 r., z mocy prawa nabyło własność nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej KW nr [...]. Decyzja ta była podstawą ujawnienia pozwanej w dziale II księgi wieczystej KW nr [...], jako właściciela nieruchomości.

Postanowieniem z 2 lipca 2008 r., II Ns .../08, Sąd Rejonowy w Ł. wznowił

postępowanie w sprawie V Ns I .../60 i prawomocnym orzeczeniem z 6 sierpnia 2008 r. oddalił wniosek Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie (przemilczenie).

Na podstawie dziedziczenia udziały spadkowe J. i K. małżonków J. obecnie przypadają: Z. J. w 4/8 części oraz w częściach po 1/8 – A. R., E. G., M. W. i D. J.

O oddaleniu powództwa przez Sąd Rejonowy zadecydowało stanowisko, że skoro podstawą wpisu prawa na rzecz pozwanej jest decyzja komunalizacyjna z 11 lipca 2007 r., to sąd powszechny nie może jej kontrolować i kwestionować.

Wyrokiem z 2 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy, po rozpoznaniu apelacji powoda od wyroku z 15 czerwca 2010 r., zmienił ten wyrok i uwzględnił powództwo.

Wyrokiem z 10 lutego 2012 r. Sąd Najwyższy, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku z 2 grudnia 2010 r., uchylił ten wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że błędny jest pogląd, jakoby w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd władny był samodzielnie ustalić stan prawny nieruchomości, sprzecznie z osnową ostatecznej decyzji administracyjnej, wydanej na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t. (tak też w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30).

Postanowieniem z 26 kwietnia 2012 r. wydanym w toku toczącego się ponownie postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy zawiesił to postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego wszczętego wnioskiem powoda o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody [...] z 11 lipca 2007 r., stwierdzającej nieodpłatne nabycie z dniem 27 maja 1990 r. przez Miasto Ł. z mocy prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł., przy ul. D. 57 i ul. Ż. (art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.). Decyzją z 1 października 2012 r. Minister Administracji i Cyfryzacji uwzględnił ten wniosek.

Sąd Okręgowy podjął postępowanie w sprawie i wyrokiem z 18 lutego 2013 r. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego z 15 czerwca 2010 r. oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 36.300 zł tytułem kosztów postępowania.

Sąd ten stwierdził, że wiąże go ocena prawna i wskazania Sądu Najwyższego co do dalszego postępowania (art. 398²¹ w zw. z art. 386 § 6 k.p.c.), ale kwestia kompetencji sądu powszechnego do oceny skutków decyzji komunalizacyjnej straciła na znaczeniu po stwierdzeniu jej nieważności. Wobec wzruszenia decyzji na drodze administracyjnej a także oddalenia we wznowionym postępowaniu wniosku Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (przemilczenie), odpadły podstawy do ujawniania w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu zarówno Gminy, jak i Skarbu Państwa. Skoro odpadły podstawy wpisów w księdze wieczystej zarówno Gminy Ł., jak i Skarbu Państwa, to ujawnienie w niej wszystkich spadkobierców J. i K. małżonków J. możliwe jest na podstawie postanowień spadkowych dokumentujących nabycie spadku przez Z. J. w 4/8 części oraz przez E. G., A. B., M. W. i D. W. w częściach po 1/8. Treść postanowień spadkowych i udziały, w jakich spadkobiercy nabyli spadek po małżonkach J. nie były w toku postępowania kwestionowane, zaś same postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, prawomocny wyrok z 6 sierpnia 2008 r., II C .../08, uchylający podstawę wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawomocna decyzja wzruszająca decyzję komunalizacyjną będącą podstawą wpisu prawa własności na rzecz Gminy Ł. są dokumentami spełniającymi wymagania określone w art. 31 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 361 ze zm.: dalej: „u.k.w.h.”). Skoro powód i następcy prawni K. J. i J. J. mogą uzyskać ochronę prawną w postępowaniu wieczystoksięgowym, to nie przysługuje im ona w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 18 lutego 2013 r. powód zarzucił, że wyrok ten zapadł z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) przez błędną wykładnię art. 10 ust. 1 u.k.w.h., w związku ze stwierdzeniem, że przepis ten nie ma zastosowania gdy odpadły podstawy dokonanych wcześniej wpisów w dziale II księgi wieczystej. Powód zarzucił nadto, że wyrok zapadł z naruszeniem prawa procesowego, to jest art. 102 k.p.c. przez jego niezastosowanie.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy

Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a ewentualnie o jego uchylenie w całości i orzeczenie co do meritum sprawy przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Dla wypełnienia zadań stawianych ich systemowi (art. 2, 3, 5 u.k.w.h.) konieczne jest, by wpisy w księgach wieczystych odzwierciedlały rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Art. 10 u.k.w.h. jest podstawą roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, które przysługuje osobom wymienionym w tym przepisie w razie zaistnienia takiej niezgodności. W uzasadnieniu wyroku z 10 października 1985 r., II CR 281/85 (OSNC 1986, nr 7-8, poz. 125) Sąd Najwyższy stwierdził, że sprawa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest z istoty swej odmianą sprawy o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.). W takiej sprawie zachodzi zatem potrzeba wykazania interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego. Brak jest go wtedy, gdy występujący z powództwem może domagać się założenia księgi wieczystej dla nieruchomości albo wpisu prawa w założonej już księdze, bowiem dysponuje dokumentami, które w postępowaniu wieczystoksięgowym stanowią podstawę wpisu.

Art. 31 ust. 2 u.k.w.h. określa podstawy dokonania do księgi wieczystej wpisu, który będzie usuwał niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Wynika z niego, że podstawą takiego wpisu może być orzeczenie sądu lub inny odpowiedni dokument (szerzej w postanowieniu Sądu Najwyższego z 19 lipca 2006 r., I CSK 151/06, Lex nr 1170208). Skoro wpis jest orzeczeniem, które z chwilą uprawomocnienia się wiąże sąd, który je wydał, usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. nie może zmierzać do weryfikacji prawidłowości dokonanego już wpisu. Jest to możliwe tylko w ramach procedury odwoławczej

dotyczącej tego wpisu (w ramach rozpoznania apelacji, czy skargi kasacyjnej). W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być przy tym rozpoznawane jakiegokolwiek spory z zakresu własności (ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia), prowadzące sąd do konkluzji, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (postanowienia Sądu Najwyższego z 4 listopada 1997 r., I CKN 305/97, niepubl.; z 25 lipca 2001 r., I CKN 233/99, Lex nr 52349; z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, Lex nr 137541).

Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) oraz ograniczony katalog dokumentów, które mogą stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, powoduje, że interes prawny w wystąpieniu z powództwem opartym na podstawie art. 10 u.k.w.h. jest stosunkowo łatwo wykazać. Charakterystyczne jest zresztą, że z katalogu przesłanek decydujących o możliwości uzyskania zabezpieczenia omawianego powództwa ustawodawca wyeliminował konieczność wykazania, że powód ma interes prawny w udzieleniu mu zabezpieczenia i w efekcie dla uzyskania zabezpieczenia roszczenia wystarczy, że zostanie ono uwiarygodnione (art. 10 ust. 2 zdanie drugie u.k.w.h.). Osoba powołująca się na niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma interes prawny w wystąpieniu z powództwem opartym na art. 10 u.k.w.h., gdy nie dysponuje dokumentami mającymi cechy określone w art. 31-33 u.k.w.h., pozwalającymi na wpisanie prawa mającego jej przysługiwać w miejsce prawa osoby, o której mowa w art. 34 u.k.w.h. W podobny sposób należy oceniać interes prawny w żądaniu nakazania wykreślenia wpisu oraz założenia księgi wieczystej i dokonania w niej stosownych wpisów.

W orzecznictwie udziela się rozbieżnych odpowiedzi na pytanie, czy usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić tylko w ramach powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., czy też także w postępowaniu wieczystoksięgowym poprzez przedłożenie, zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. innego orzeczenia sądu niż wydane w następstwie rozpoznania powództwa przewidzianego przez art. 10 ust. 1 u.k.w.h. lub innego odpowiedniego dokumentu (por. orzeczenia przytoczone w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2012 r., II CSK 506/11, niepubl.).

Skoro tak, to o oddaleniu powództwa o usunięcie niezgodności między treścią wpisów w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na brak interesu prawnego w jego wytoczeniu nie może zdecydować odesłanie powoda na drogę postępowania wieczystoksięgowego o wpis prawa, gdy wynik tego postępowania nie jest pewny.

2. Ustaleniami Sądu przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej jest związany i nie może ich uzupełnić informacjami o zdarzeniach, które miały miejsce już po zamknięciu rozprawy przed Sądem drugiej instancji (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Zgodnie z ustaleniami dokonanymi w niniejszej sprawie, w dacie zamknięcia rozprawy w dziale II księgi wieczystej [...] wpisana była pozwana Gmina, na podstawie decyzji komunalizacyjnej, której nieważność została stwierdzona przez właściwy organ.

W związku powyższym powstawała kwestia, czy dokumenty, które pozostają w dyspozycji powoda uzasadniałyby ubieganie się o dokonanie wpisów w księdze wieczystej zgodnych z żądaniem pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Odpowiedź na to pytanie nie jest wcale tak oczywista, jak założył Sąd Apelacyjny, gdy zakwestionował interes prawny powoda w uzyskaniu orzeczenia rozstrzygającego o żądaniu dochodzonym na drodze procesowej.

W uzasadnieniu postanowienia z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11 (OSNC 2013, nr 1, poz. 8), w ramach rozważań nad tym, czy decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji komunalizacyjnej może być uznana za podstawę wykreślenia wpisu własności na rzecz gminy i wpisania jej - na podstawie także innych dokumentów - na rzecz następców prawnych poprzednich właścicieli nieruchomości, Sąd Najwyższy odwołał się do art. 34 u.k.w.h. i ustanowionej w nim zasady ciągłości wpisów, określanej w doktrynie także jako zasada wpisu uprzedniego oraz wyjaśnił, że na treść księgi wieczystej w rozumieniu art. 626⁸ § 2 k.p.c. składają się nie tylko wpisy istniejące w chwili złożenia wniosku, ale także wpisy wykreślone wraz z ich podstawami. Osoba ubiegająca się o wpis musi albo wykazać wprost, że jest następcą prawnym osoby aktualnie wpisanej, albo przedstawić i wykazać ciąg następstw prawnych po niej. Dowody przejścia,

ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia prawa, które ma być wpisane, powinny pochodzić od lub dotyczyć takiej osoby i mieć formę dokumentu, chyba że wpis jest dokonywany bezpośrednio na podstawie przepisu prawa. Oznacza to, że nie jest dopuszczalne wwiązanie się w następstwo prawne po jednym z podmiotów, którego wprowadzie dotyczył wpis prawa własności dokonany wcześniej, ale został wykreślony, albo podmiotu który sam, lub którego poprzednik prawny, nie był w ogóle ujawniony w księdze wieczystej. Domniemanie prawne wynikające z wykreślenia prawa objętego wpisem dotyczy wszystkich wcześniejszych wykreśleń, w tym prawa przysługującego w przeszłości osobie, od której ubiegający się o wpis wywodzi swe następstwo. Domniemanie takie jest wzruszalne, ale ze względu na ograniczoną kognicję sądu prowadzenie dowodów w tym zakresie nie może nastąpić w ramach postępowania wieczystoksięgowego.

W uzasadnieniu postanowienia z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że decyzja administracyjna o stwierdzeniu nieważności decyzji nie stanowi wystarczającej podstawy wykreślenia w dziale II księgi wieczystej opartego na niej wpisu. Uzasadnia ona jedynie dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia (art. 626¹³ § 1 k.p.c.). W postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji organ nie może bowiem przejść do merytorycznego rozpoznania i rozstrzygnięcia tej sprawy administracyjnej, która zakończyła się decyzją podlegającą stwierdzeniu nieważności. Eliminując skutki prawne wadliwej decyzji, tak jakby w ogóle nie została podjęta, decyzja stwierdzająca nieważność otwiera drogę do ponownego rozpoznania sprawy, polegającego - w zależności od przyczyny nieważności - na umorzeniu postępowania albo na wydaniu merytorycznego rozstrzygnięcia. Z tych przyczyn przedstawienie przez wnioskodawcę w postępowaniu wieczystoksięgowym decyzji o stwierdzeniu nieważności decyzji komunalizacyjnej nie stanowi wystarczającej podstawy wykreślenia, opartego na niej wpisu w dziale II księgi wieczystej.

To, że w orzecznictwie sądowym reprezentowany jest też nurt odmienny, zakładający, iż decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji będącej podstawą wpisu prawa własności może być wystarczającą podstawą do jego wykreślenia (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2012 r., II CSK 506/11, niepubl.), nie oznacza, że powód mógł mieć pewność co do tego, czy jego

interes może być zaspokojony w postępowaniu wieczystoksięgowym. Osobną kwestią jest, że konsekwencje upływu czasu mogące – wspólnie z innymi przesłankami – prowadzić do utraty prawa wpisanego do księgi wieczystej i jego ewentualnego nabycia przez inny podmiot w żadnym razie nie mogą być rozpatrywane w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Skoro brak było podstaw do odmówienia powodowi interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia usuwającego niezgodność treści księgi wieczystej oznaczonej w żądaniu pozwu z rzeczywistym stanem prawnym, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.