



Sygn. akt I CSK 628/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)
SSN Józef Frąckowiak
SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. K.
przeciwko D. C., G. C. i Miastu W.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 kwietnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Okręgowego w W.
z dnia 13 grudnia 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki
na rzecz pozwanego G. C. kwotę 3.600 (trzy
tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 9 listopada 2011 r., uwzględniając powództwo K. K. przeciwko D. C., G. C. i Miastu W., uzgodnił treść księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W., z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II wpisał, jako właściciela działki nr 65/2 powódkę w miejsce Gminy Dzielnicy P. oraz wykreślił D. C. i G. C. wpisanych jako użytkowników wieczystych. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i wnioski.

Działka nr 65/2 została wydzielona z działki nr 351, objętej dawną księgą wieczystą „[...]”, stanowiącej własność J. S. od 1935 r. Powódka uzyskała własność tej nieruchomości w wyniku spadkobrania po swojej matce W. W. - córce J. S., na podstawie testamentu z dnia 16 sierpnia 1976 r. Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 12 września 1979 r., sygn. akt ... /79, stwierdził, że wnioskodawca - Skarb Państwa nabył przedmiotową nieruchomość przez zasiedzenie na podstawie art. 34 dekretu o majątkach opuszczonych i ponemieckich. Decyzją z dnia 16 grudnia 1983 r., Naczelnik Dzielnicy P. oddał działkę nr 65/2, powstałą po dokonaniu podziału działki nr 351, w użytkowanie wieczyste R. i D. małżonkom C. W dniu 12 kwietnia 1984 r. Skarb Państwa zawarł z małżonkami R. i D. C. umowę - w formie aktu notarialnego - o oddanie w użytkowanie wieczyste działki nr 65/2, mającej urzędzoną księgę wieczystą objętą żądaniem pozwu.

Sąd Rejonowy w W. wznowił postępowanie w sprawie ... /79 i postanowieniem z dnia 19 grudnia 1987 r., sygn. akt ... /86, oddalił wniosek Skarbu Państwa o nabycie własności działki nr 351 przez zasiedzenie, zaś wyrokiem z dnia 1 października 1991 r., sygn. akt ... /90, ustalili, że umowa z dnia 12 kwietnia 1984 r. o oddanie działki nr 65/2 w użytkowanie wieczyste jest nieważna; oba te orzeczenia uprawomocniły się. Decyzją z dnia 4 października 1991 r., nr [...] Wojewoda [...] stwierdził nabycie przez Gminę Dzielnicy P. z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości składającej się z działki nr 65/2.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzją z dnia 10 marca 2005 r. stwierdził nieważność powyższej decyzji uwłaszczeniowej.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy uznał, że Skarb Państwa nigdy nie uzyskał własności nieruchomości o dawnym numerze ewidencyjnym 351, choć przez pewien czas funkcjonowało w obrocie prawnym prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające, iż nabył on własność tej nieruchomości na podstawie art. 34 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Wskazał, że wpis Skarbu Państwa jako właściciela w księdze wieczystej KW nr [...], założonej dla działki nr 65/2, powinien zostać wykreślony z urzędu z chwilą uprawomocnienia się postanowienia w sprawie ... 698/86. Przyjął, że następstwem uznania w sprawie ... /90 umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste za nieważną, winno być również wykreślenie z tej księgi użytkowników wieczystych. W konsekwencji stanął na stanowisku, że skoro wykreśleń tych nie dokonano, to powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w W., na skutek apelacji pozwanego G. C., wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił powództwo. Uznał - odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 760) oraz w wyrokach z dnia 8 września 2011 r., III CSK 158/09 i III CSK 159/09 (nie publ.) - że prawomocny wyrok ustalający nieważność umowy z dnia 12 kwietnia 1984 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie wyłącza działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Pozwani zawarli tę umowę w zaufaniu do treści księgi wieczystej KW nr [...], w której Skarb Państwa był wpisany jako właściciel działki nr 65/2; w rezultacie nabyli prawo użytkowania wieczystego od nieuprawnionego, ten zaś uzyskał własność nieruchomości.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398 § 1 k.p.c., powódka zarzuciła naruszenie art. 365 k.p.c. przez zignorowanie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego z dnia 1 października 1991 r., sygn. akt .../90, stwierdzającego nieważność umowy o oddanie działki nr 65/2 w użytkowanie wieczyste na rzecz małżonków C. oraz art. 5 u.k.w.h. przez jego

niewłaściwe zastosowanie polegające na udzieleniu pozwanym ochrony przewidzianej w tym przepisie mimo związania powołanym wyrokiem. Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne, powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwany G. C. w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz od skarżącej kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie. Podniesione w niej – w ramach obu podstaw kasacyjnych - zarzuty zmierzały w istocie do podważenia oceny, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych może chronić nabywcę prawa użytkowania wieczystego ujawnionego w księdze wieczystej w sytuacji, w której w rzeczywistości prawo to nie powstało, gdyż jego przedmiot nie był własnością Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego. W judykaturze zagadnienie to było rozstrzygane niejednolicie i na jego tle zarysowały się dwa przeciwstawne stanowiska.

Zaprezentowano pogląd, że w przedstawionej sytuacji nabycie prawa użytkowania wieczystego nie może nastąpić. W jego uzasadnieniu położono akcent na prymat zasady określonej w art. 232 k.c. Wskazano, iż na podstawie rękojmi nie można nabyć prawa, które w ogóle nie mogło powstać oraz że rękojmia chroni jedynie ważne nabycie prawa od nieuprawnionego (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSNCP 1969, nr 5, poz. 93; z dnia 18 lipca 2000 r., IV CKN 67/00, nie publ., z dnia 29 listopada 2005 r., III CK 366/05, nie publ. oraz z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, nie publ.).

Według zapatrywania przeciwnego, zasadę wiarygodności ksiąg wieczystych należy stosować konsekwentnie również do prawa użytkowania wieczystego; nie powinna ona ustępować regule wyrażonej w art. 232 k.c. Nieruchomość może zmienić swój status prawny a wadliwe działanie Skarbu Państwa, prowadzące do takiej zmiany, nie powinno pozbawiać użytkownika wieczystego ochrony nawet wobec rzeczywistego właściciela gruntu (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1989 r., III CRN 298/89, nie publ. oraz z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU'64/96, nie publ.).

Kres tym rozbieżnościom w orzecznictwie położyła uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 16 lutego 2011 r., III CZP 90/11 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76), w której przyjęto, że 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. Dokonując wykładni art. 5 u.k.w.h., Sąd Najwyższy wskazał, iż w analizowanym przypadku następują dwa skutki prawne działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - nabycie prawa użytkownika wieczystego od nieuprawnionego (skutek podstawowy) oraz nabycie prawa własności nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (skutek wtórny i pochodny). Stanowisko to zostało podtrzymane w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (zob. - poza powołanymi przez Sąd Okręgowy orzeczeniami w sprawach III CSK 158/09 i III CSK 159/09 - wyroki: z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 74/13, nie publ. oraz z dnia 25 lipca 2013 r., II CSK 451/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 46) i można uznać je za utrwalony; przychyła się do niego również skład orzekający.

Pogląd ten zachowuje aktualność również wtedy, gdy - jak miało to miejsce w konkretnym stanie faktycznym - wadliwość umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądu. Orzeczenie to - mające charakter deklaratoryjny - potwierdziło warunki do udzielenia nabywcom prawa użytkownika wieczystego ochrony na podstawie art. 5 u.k.w.h.; u jego podstaw legło wszakże ustalenie, że właścicielem nieruchomości obejmującej działkę nr 6/2 w chwili zawierania umowy o oddanie jej w użytkowanie wieczyste małżonkom C. był nie Skarb Państwa, lecz powódka. Źródłem wadliwości tej umowy była zatem niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, objęta wskazanym wyżej działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, Sąd Okręgowy nie wyraził poglądu, iż nie pozostaje związany wyrokiem Sądu Rejonowego w W. z dnia 1 października 1991 r., ustalającym nieważność umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste; przeciwnie, wskazał, iż nawet gdyby orzeczenie to nie zapadło, musiałby samodzielnie stwierdzić, że wzmiankowana umowa nie wywołała

żadnych skutków prawno - rzeczowych. Uznał przy tym, odwołując się do ugruntowanego stanowiska judykatury, że okoliczność ta nie wyłącza udzielenia nabywcom ochrony przewidzianej art. 5 u.k.w.h.

Skarżąca nie przeciwstawiła tej ocenie przekonujących argumentów, lecz jedynie własne polemiczne stanowisko, co nie pozwoliło uznać zarzutów naruszenia art. 365 k.p.c. i art. 5 u.k.w.h. za usprawiedliwione.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.