



Sygn. akt III CK 366/05

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)*

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian*

*SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa K. I. przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta K., S. B., M. Ł., D. B., M. B., M. B., J. W., M. Z., A. A., K. W., K. W. i J. W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 listopada 2005 r., kasacji pozwanych: Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta K., S. B. i J. W. od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 11 maja 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala wszystkie kasacje.**

#### Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 11 maja 2004 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelacje pozwanych: Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K., M. Ł., J. W., S. B. i D. B. od wyroku Sąd Okręgowego w K. z dnia 18 listopada 1997 r., którym to wyrokiem Sąd uzgodnił treść ksiąg wieczystych Kw nr (...), (...)7, 1(...), (...)8 i 15(...) z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości położonej w K. przy ul M., stanowiącej działkę zabudowaną domem mieszkalnym, oznaczoną nr (...)/1, o pow. 5 a 93 m<sup>2</sup>, w ten sposób, że zarządził wykreślenie w dziale I księgi wieczystej Kw nr (...) wpisów nr 2 i 3 w poz. 8 i w dziale II

wpisu Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości w 219/1000 częściach i dokonanie w to miejsce wpisu powódki K. I. oraz zarządził wykreślenie wszystkich wpisów i zamknięcie ksiąg wieczystych Kw nr (...)7, 1(...), (...)8 i 15(...). Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach. Właścicielką nieruchomości była J. B. Powódka jest jej jedyną spadkobierczynią. Decyzją Naczelnika Dzielnic K. z dnia 4 grudnia 1980 r. orzeczone zostało przejęcie nieruchomości na własność Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (Dz. U. Nr 27, poz. 166 ze zm.) i Skarb Państwa wpisany został do księgi wieczystej Kw nr (...) jako właściciel nieruchomości. W latach 1989-1991 ustanowiona została odrębna własność lokali nr 13, 5, 6 i 12 w budynku znajdującym się na nieruchomości i lokale te Skarb Państwa sprzedał Józefowi i J. W., S. B., M. Ł., oraz D. i M. B., jednocześnie oddając im w użytkowanie wieczyste odpowiednio – 5/50, 3/50, 29/1000 i 3/100 części działki. Dla wyodrębnionych lokali założone zostały księgi wieczyste Kw nr (...)7, 1(...), (...)8 i 15(...). Decyzją z dnia 21 września 1993 r. Kolegium Odwoławcze przy Sejmiku Samorządowym Województwa X. stwierdziło nieważność decyzji Naczelnika Dzielnic K. z dnia 4 grudnia 1980 r. Wyrokiem z dnia 16 maja 1995 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargi Gminy K. i nabywców lokali na tę decyzję i rewizja nadzwyczajna od tego wyroku nie została wniesiona. Sąd Apelacyjny uznał, że prawomocne stwierdzenie nieważności decyzji o przejęciu nieruchomości na własność Skarbu Państwa przesądziło o rozstrzygnięciu sprawy i bez znaczenia jest, czy dopuszczalne było stwierdzenie nieważności decyzji w części, która obejmowała sprzedane lokale i oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowych części nieruchomości. W stosunku do pozwanych, którzy nabyli od Skarbu Państwa lokale w budynku położonym na nieruchomości, wyłączona jest ochrona wynikająca z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wobec tego, że stosownie do art. 232 k.c. w użytkowanie wieczyste mogą być oddane grunty stanowiące własność Skarbu Państwa albo gmin lub ich związków, konstrukcja użytkowania wieczystego na nieruchomości stanowiącej własność innej osoby prawnej lub osoby fizycznej stanowi *impossibillium iuris*. A do takiej prawnie niemożliwej konsekwencji prowadziłoby zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku, gdy Skarb Państwa wpisany do księgi wieczystej jako właściciel sprzedał lokale w budynku znajdującym się na nieruchomości wraz z udziałami w użytkowaniu wieczystym gruntu. Należałoby bowiem przyjąć, że użytkowanie wieczyste obciąża nieruchomość stanowiącą własność powódki,

a Skarb Państwa jest w stosunku do pozostałych pozwanych nadal uprawniony wedle treści umów użytkowania wieczystego. Skoro taka konstrukcja prawna nie jest możliwa, konflikt między dyrektywami wysłowionymi w art. 232 k.c. i art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej – „u.k.w.h.”) podlega rozstrzygnięciu przez uchylenie działania zasady wiarygodności ksiąg wieczystych w odniesieniu do użytkowania wieczystego (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSPiKA 1970, nr 6, poz. 119, i z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSNCP 1987, nr 8, poz. 122).

Wyrok wymieniony na wstępie zaskarżyli kasacjami pozwani: Skarb Państwa – Prezydent Miasta K., J. W. i S. B. Podstawą wszystkich kasacji jest naruszenie art. 5 u.k.w.h., polegające na błędnej jego wykładni. Podstawą kasacji pozwanej W. jest ponadto naruszenie art. 10 u.k.w.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie i naruszenie art. 5 k.c. przez przyznanie powódce pełnej ochrony, mimo że decyzja Kolegium Odwoławczego przy Sejmiku Samorządowym Województwa X. z dnia 21 września 1993 r. była błędna. Podstawą kasacji pozwanego B. jest ponadto naruszenie art. 232 k.c., polegające na błędnej jego wykładni oraz naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez niedokonanie oceny wiarygodności i mocy dowodowej wymienionej wyżej decyzji. Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, względnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecnictwie ugruntowany jest pogląd, że sądy powszechne i Sąd Najwyższy związane są decyzją administracyjną w postępowaniu, którego celem nie jest poddanie kontroli tej decyzji. Jedynie w razie tzw. bezwzględnej nieważności decyzji, tj. gdy wydana ona została przez organ oczywiście niewłaściwy lub z naruszeniem wszelkich zasad postępowania bądź z oczywistym naruszeniem prawa materialnego, sąd nie jest związany decyzją administracyjną (np. orzeczenia Sądu Najwyższego: uchwała z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 108; postanowienie z dnia 9 listopada 1995 r., III CRN 36/94, niepubl.; postanowienie z dnia 15 grudnia 1999 r., I CKN 1210/99, niepubl.). Aczkolwiek występuje zagadnienie, czy dopuszczalne jest stwierdzenie nieważności decyzji, na podstawie której Skarb Państwa nabył własność nieruchomości, w tej części, która obejmuje zbyte przez Skarb Państwa lokale w budynku znajdującym się na tej nieruchomości wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Naczelnego

Sądu Administracyjnego z dnia 23 lutego 1998 r., OPS 6/97, ONSA 1998, nr 2, poz. 40), Sąd Apelacyjny trafnie uznał, że jest związany decyzją stwierdzającą nieważność decyzji orzekającej o przejściu na własność Skarbu Państwa nieruchomości, której dotyczy sprawa. Przyjęcie na użytek rozpoznawanej sprawy, że decyzja Kolegium Odwoławcze przy Sejmiku Samorządowym Województwa X. z dnia 21 września 1993 r. ma inną treść niż została w niej wysłowiona, oznaczałoby uzurpowanie sobie przez sąd powszechny władzy, której według obowiązującego porządku konstytucyjnego sąd ten nie ma. Uwzględniając przy rozstrzygnięciu sprawy wymienioną decyzję, Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 233 § 1 k.c. Nie naruszył także art. 5 k.c. Skutków konstytutywnych, jakie wymieniona decyzja spowodowała, zarzut naruszenia tego przepisu nie może zniweczyć. Nie jest zaś nadużyciem prawa powołanie się przez powódkę na ostateczną w toku instancji i prawomocną decyzję administracyjną, która nie jest bezwzględnie nieważna i której nieważność ani niezgodność z prawem nie zostały stwierdzone w prawem przewidzianym trybie. Skutkiem uwzględnienia powództwa nie jest przy tym pozbawienie pozwanych – nabywców lokali i ich następców prawnych możliwości zamieszkiwania w tych lokalach ani pozbawienie ich ewentualnych roszczeń do Skarbu Państwa o naprawienie szkody poniesionej na skutek zbycia im lokali, które – jak się okazało – nie były jego własnością.

Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej (art. 156-158 k.p.a.) wywiera skutek *ex tunc*. Decyzja, której nieważność została stwierdzona, jest zatem nieważna od chwili jej wydania. Wobec nieważności decyzji Naczelnika Dzielnicy K. z dnia 4 grudnia 1980 r. o przejściu nieruchomości na własność Skarbu Państwa, nieruchomość ta pozostawała własnością J. B., a następnie powódki. Czynności prawne polegające na oddaniu przez Skarb Państwa w latach 1989-1991 ułamkowych części tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wraz ze sprzedażą lokali w budynku położonym na tej nieruchomości, były nie tylko czynnościami dokonanymi przez nieuprawnionego, ale były nieważne. Bowiem stosownie do art. 232 k.c. przedmiotem użytkowania wieczystego mogły wówczas być tylko grunty stanowiące własność państwową (Skarbu Państwa), a od dnia 1 października 1990 r. także grunty stanowiące własność gmin lub ich związków. Ustanowienie użytkowania wieczystego na gruncie stanowiącym własność osoby fizycznej było czynnością prawną nieważną. Nieważnością tą objęta zostało także dokonana jednocześnie z ustanowieniem użytkowania wieczystego sprzedaż lokali w budynku położonym na tym gruncie. Własność lokalu jest mianowicie prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, przy czym prawem głównym jest

użytkowanie wieczyste, a własność lokalu jest prawem podrzędnym (zob. art. 235 § 2 k.c.). Wprawdzie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) chroni nabycie od nieuprawnionego własności lub innego prawa rzeczowego, w tym użytkowania wieczystego, ale chroni tylko nabycie ważne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142). Nieważność umów nabycia lokali z oddaniem nabywcom w użytkowanie wieczyste ułamkowych części działki powoduje zatem, że choć nabyli oni prawo na podstawie czynności prawnej z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych ich nie chroni. Zaskarżony wyrok wydany zatem został bez naruszenia art. 5 u.k.w.h. i art. 10 u.k.w.h. dawał podstawę do uwzględnienia powództwa.

Z przytoczonych względów kasacje, jako niemające usprawiedliwionych podstaw, Sąd Najwyższy oddalił stosownie do art. 393<sup>12</sup> k.p.c., obowiązującego przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98), w związku z art. 3 tej ustawy.