



Sygn. akt V CSK 279/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa W. K. i Z. C.

przeciwko M. W., K. W., J. W., M. M., L. M., T. M., B. B., Gminie O. oraz H. M. i J. K. -
nieznanych z miejsca pobytu zastąpionych przez kuratora M. W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 28 listopada 2008 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 5 grudnia 2007 r.,

sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną powodów i przyznaje adw. D. T. (Kancelaria Adwokacka w O.) od Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w O., kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Uzasadnienie

Powodowie W. K. i Z. C. domagali się uzgodnienia ze stanem rzeczywistym stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd

Rejonowy w O. dla nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działek nr (...)/1 i (...)/2 zawierającej obszaru 1182 m², położonej w O., przez wpisanie w dziale II Gminy O. jako następcy Skarbu Państwa zamiast pozwanych M. W., H. M., J. K., T. M., B. B., K. W., M. M. i L. M. Twierdzili powodowie, że własność tej nieruchomości należała do M. M. zmarłego 31 stycznia 1945 r. i była ujawniona w dawnej księdze wieczystej. W dniu wejścia w życie dekretu z 8 marca 1946 r. nieruchomość stała się własnością Skarbu Państwa, a na skutek komunalizacji - własnością jednostki samorządu terytorialnego Gminy Miasta O.

Wyjaśniając swoją legitymację do wszczęcia postępowania powoływali się powodowie na interpretację prawa zawartą w wyroku Sądu Najwyższego z 27 lutego 2002 r., sygn. III CKN 38/01 oraz swój status najemców, zajmujących od 1945 r. lokale mieszkalne w budynku znajdującym się na nieruchomości.

Pozwana Gmina O. i pozostali pozwani wnosili o oddalenie powództwa. Gmina podnosiła zarzut, że nieruchomość nie była opuszczona, nie podpadała zatem pod przepisy ustawy z 4 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz. U. Nr 17, poz. 97) oraz dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich, ponieważ na tej nieruchomości znajdował się dom zamieszkiwany przez członków rodziny M. Objęcie lokali publiczną gospodarką nie zmieniało stosunków własności.

Sąd Rejonowy rozpoznający sprawę ustalił, że M. M. był do śmierci tj. do 31 stycznia 1945 r. właścicielem nieruchomości, a spadek po nim zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w O. z dnia 30 kwietnia 1996 r. w sprawie I Ns 972/95, nabyła z ustawy G. M. oraz dzieci M. W., J. W., M. M., H. M., H. M. i J. K., a po G. M. spadek nabyły jej dzieci wymienione wyżej. Wreszcie po zmarłym H. M. spadek nabyli T. M., B. B. i K. M.

Księga wieczysta nr (...)/4 została założona 3 lipca 2007 r. i pozwani wpisani w dziale II wyczerpują całość prawa własności w odpowiednich udziałach.

Wyrokiem z 29 maja 2006 r. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo. Rozważając zagadnienie legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem opartym na art. 10 k.w.h. Sąd Rejonowy stwierdził brak jednolitości również w orzecznictwie Sądu Najwyższego i wskazał rozstrzygnięcia zawierające wymaganie przesłanki interesu prawnego (wyrok z 27.02.2002 r., III CKN 38/01) oraz rozstrzygnięcia przyznające tę legitymację temu, czyje prawo nie zostało wpisane (wyrok z 11.04.1963 r. 2 CR 296/62, OSNCP 1964 r., nr 3, poz. 59) a także orzeczenia wymagające aby powodowi

przysługiwało prawo podlegające wpisowi albo interes prawny w żądaniu wpisu prawa innej osoby (wyrok z 30.11.1971 r. II CR 525/71, OSNCP 1972, nr 5, poz. 96). Kierunek wykładni odpowiadający wyrokowi z 11 kwietnia 1963 r., a przeciwny stanowisku wyrażonemu w wyroku z 27 lutego 2002 r. prezentował Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 15 marca 2006 r. III CZP 106/05, wiążąc legitymację czynną do żądania uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi ze stanem rzeczywistym z uprawnieniem do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Sąd Rejonowy oparł swe rozstrzygnięcie na wykładni art. 10 k.w.h., zgodną - jak się okazało po opublikowaniu uzasadnienia uchwały III CZP 106/05 - ze stanowiskiem Sądu Najwyższego. Sąd *meriti* uznał, że powodowie nie należą do kręgu osób wskazanych w art. 626² § 5 k.p.c., skoro nie domagają się wpisu w dziale II lub innym księgi wieczystej, a w pozwie powoływali się jedynie na przysługujące im prawo najmu i z tego faktu wywodzili niesprecyzowany interes prawny do nabycia zajmowanych przez siebie lokali. Poza tym nie wykazali, że prawo własności nieruchomości przysługuje Gminie. Brak legitymacji czynnej stanowił zasadniczą przyczyną oddalenia powództwa.

Sąd Rejonowy rozważał również - na marginesie - merytoryczne podstawy powoływane przez powodów i nie uznał ich zasadności. Przeciw twierdzeniom, że nieruchomość stała się własnością Skarbu Państwa na podstawie przepisów dekretu z 8 marca 1946 r., który wszedł w życie po śmierci M. M. zdaniem Sądu *meriti* przemawia przywrócenie G. M. posiadania orzeczeniem Sądu Grodzkiego w O. z 14 stycznia 1946 r. Jest ono równoznaczne z uznaniem majątku za opuszczony w rozumieniu tego dekretu, co nawet w braku tytułu własności uprawniało do jego nabycia po 10 latach od daty uprawomocnienia się orzeczenia o przywróceniu posiadania (art. 36). Na podobnych zasadach oparte były przepisy ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych. Przywrócenie posiadania żonie zmarłego M. M. powodowało, że nie miał zastosowania art. 34 dekretu i to w stosunku wszystkich współuprawnionych do tego majątku (uchwała składu siedmiu sędziów SN z 19 września 1960 r. I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31). Z postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po M. M., Sąd Rejonowy w rozpoznawanej sprawie wywiódł wniosek o przysługiwaniu M. M. obywatelstwa polskiego, skoro postanowieniem objęty został cały spadek (arg. z art. 1102 k.p.c.). W dawnej księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wpisano hipotekę na rzecz Skarbu Państwa, co potwierdza stanowisko, że nie służyło państwu prawo własności. Żądanie wpisania

Gminy jest tym bardziej bezzasadne, że wymagało decyzji organu administracji rządowej i w zakresie komunalizacji droga sądowa jest wyłączona.

Sąd Okręgowy aprobował zarówno ustalenia faktyczne jak i ocenę prawną Sądu Rejonowego.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu II instancji wnieśli obydwójce powodowie reprezentowani przez pełnomocnika z urzędu. Przytoczyli w niej, w ramach drugiej podstawy, naruszenie art. 382 w związku z art. 316 § 1 k.p.c., art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie dowodów wskazujących na przysługiwanie prawa najmu podlegającego wpisowi w dziale III księgi wieczystej. Naruszenie prawa materialnego skarżący upatrują w błędnej wykładni art. 10 ust. 1 i ust. 2 pkt k.w.h. oraz art. 626² § 5 k.p.c. przez uznanie, że najemcom nie służy roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z działu II księgi ze stanem rzeczywistym, mimo że przysługuje im prawo najmu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 16 ust. 1 k.w.h., w księdze wieczystej poza prawami rzeczowymi mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, m.in. wymienione w ust. 2 pkt 1 prawo najmu. Wpisu tego prawa dokonuje się w dziale III. księgi wieczystej (art. 25 ust. 1 pkt 3 k.w.h.). Najem jest prawem obligacyjnym wiążącym w zasadzie tylko strony stosunku zobowiązaniowego, jednak jeszcze przed wejściem w życie kodeksu cywilnego skuteczność tego prawa była zwiększana (art. 379 k.z.) a według kodeksu cywilnego (art. 690 k.c.) prawa najemcy do używania lokalu uzyskały ochronę zrównaną z prawem własności. Jednym ze środków ochrony prawnej jest przewidziany w art. 16 ust. 2 pkt 1 k.w.h. wpis w księdze wieczystej obciążający wynajmującego lub właściciela nieruchomości obowiązkiem obalenia domniemania istnienia prawa najmu oraz ułatwiający najemcy obronę przed żądaniem windykacyjnym nabywcy nieruchomości.

Uzyskanie wzmożonej ochrony najemcy zależy od istnienia wpisu wymagającego dołączenia do wniosku odpowiedniego dokumentu, przy czym, jeżeli źródłem stosunku najmu jest umowa, minimalną jego formę określa art. 31 ust. 1 k.w.h. (podpis poświadczony notarialnie).

Ustawa nie zawiera innych wymagań, w szczególności nie uzależnia wpisu prawa najmu od osoby wynajmującego. Gdyby wpis taki był dopuszczalny tylko w wypadku, gdy wynajmujący jest wpisany w dziale II księgi wieczystej, uzasadnione byłoby przyznanie najemcy legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie stanu wynikającego z wpisu w dziale II. księgi ze stanem rzeczywistym. Wpis prawa

najmu służy jednak wzmocnieniu ochrony prawnej najemcy, dlatego kognicja sądu prowadzącego księgę ogranicza się do zbadania, czy chronione prawo przysługuje wnioskodawcy. W postępowaniu tym sąd nie rozstrzyga sporów między uczestnikami, dlatego wykładnia językowa art. 626² § 5 k.p.c. dopuszczająca legitymację czynną każdej osobie, uprawnionej do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, prowadziłyby w niektórych wypadkach do wyników niemożliwych do akceptacji. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 marca 2006 r., sygn. akt III CZP 106/05, (publ. OSNC 2006/10/160) nie rozstrzygał tej kwestii, jednak funkcja ksiąg wieczystych zabezpieczająca prawa osób wpisanych i bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami oraz prawami, dla których zakłada się księgę, nie pozwala przyjąć, że osoba uprawniona do wpisu w dziale III. tym samym uzyskuje w każdym wypadku legitymację do żądania zmiany wpisu w dziale II.

Przykładem wyjątku od takiego rozszerzania legitymacji procesowej w procesie o usunięcie niezgodności stanu prawnego wynikającego z wpisu ze stanem rzeczywistym jest prawo najmu powstałe przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.). Art. 56 ust. 1 ustawy potwierdził ważność i skuteczność najmu nawiązanego na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu.

Nie ma dostatecznych argumentów wspierających zapatrywanie, że wpis prawa najmu dotyczy tylko najmu powstałego w wyniku czynności prawnej dokonanej między właścicielem a najemcą, ponieważ oznaczałoby to wydatne obniżenie poziomu ochrony prawa najmu tych najemców, którzy uzyskali prawo używania lokalu z mocy decyzji administracyjnej lub innego aktu władzy publicznej, natomiast wpis prawa najmu w dziale III. polepsza sytuację prawną najemcy nie tylko w stosunku do właściciela nieruchomości ale i wobec osób trzecich; zwiększa również bezpieczeństwo obrotu. Należy przy tym dodać, że wpis w księdze wieczystej nie pozbawia właściciela obalenia domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h., i nie pozbawia go uprawnienia do rozwiązania stosunku najmu.

Wskazane okoliczności są wystarczające do stwierdzenia braku uzasadnienia skargi kasacyjnej w części zmierzającej do wykazania, że powodowi przysługuje prawo najmu, skoro przedmiotem sporu w sprawie jest treść wpisu w dziale II.

Następnie należy stwierdzić, że sąd rozpoznający sprawę z powództwa o usunięcie niezgodności (art. 10 ust. 1 k.w.h.) jest związany żądaniem pozwu (uchwała III CZP 76/08 z 28.08.2008, Biul. SN 2008/8/7). Ponieważ w rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się wpisu Gminy w dziale II. księgi, to uwzględnienie tego żądania było niemożliwe także dlatego, że stwierdzenie nabycia mienia przez jednostkę samorządu terytorialnego na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) wymaga wydania decyzji przewidzianej w 18 ust. 1. Decyzją tą jest związany sąd (uchwała składu siedmiu sędziów SN III CZP 46/07 z 9 października 2007 r. OSNC 2008/3/30) i wyłączona jest możliwość orzekania przez sąd powszechny w tym przedmiocie, pod rygorem nieważności postępowania (art. 379 pkt 1 k.p.c.).

Punkt wyjścia rozumowania przedstawionego w skardze stanowi zapatrywanie, że Skarb Państwa z mocy ustawy stał się właścicielem nieruchomości, ponieważ M. M. był obywatelem Rzeszy Niemieckiej. Tym twierdzeniom opartym na domniemaniach faktycznych Sąd przeciwstawił okoliczność przywrócenia G. M. posiadania nieruchomości w drodze sądowej, na podstawie art. 20 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87). Postępowanie w przedmiocie przywrócenia posiadania toczyło się przy uczestnictwie okręgowego urzędu likwidacyjnego, zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z przepisami postępowania cywilnego. Według art. 381 d. k.p.c. (obecnie art. 365 k.p.c.) orzeczenie prawomocne obowiązywało nie tylko strony i sąd, który je wydał, ale również inne sądy oraz urzędy Rzeczypospolitej.

Materialny skutek orzeczenia prawomocnego nie dopuszcza uwzględnienia odmiennego zapatrywania powodów co do tego, czy nieruchomość była porzucona i przeszła z mocy prawa na własność Państwa Polskiego (art. 2 ust. 1 pkt b dekretu), czy też była („tylko”) opuszczona. Związanie prawomocnym orzeczeniem oraz treść art. 36 dekretu uzasadniało uznanie za nieuzasadnioną argumentacji o przejęciu nieruchomości przez państwo.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona i podlegała oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.). Pełnomocnikowi z urzędu, który sporządził skargę kasacyjną rozpoznaną merytorycznie przyznano zwrot kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi, stosownie do § 3 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia

przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, z uwzględnieniem nakładu pracy adwokata.