



Sygn. akt II CSK 434/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Henryk Pietrzkowski

SSA Michał Kłós (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Starosty X.

przeciwko D. B. i G. B.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej – H. L.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 6 lutego 2008 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 13 lutego 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

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

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 1 lutego 2006 r., Sąd Rejonowy w S. uzgodnił treść księgi wieczystej Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S., Zamiejscowy Wydział

Ksiąg Wieczystych w ten sposób, że nakazał wykreślić z wyżej wskazanej księgi wieczystej działkę nr (...) /2 o powierzchni 0,2340 ha oraz orzekł o kosztach procesu. Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i wnioski.

Przed drugą wojną światową właścicielem nieruchomości o powierzchni 1,0304 ha objętej księgą wieczystą C. Tom II karta 42, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w M., był P. L. W skład tej nieruchomości wchodziły parcele o numerach (...) /152, (...) /153 i (...) /154. P. L. w czasie wojny zgłosił swoją przynależność do narodowości niemieckiej. Na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (jedn. tekst: Dz. U. z 1945 r. Nr 3 poz. 13 ze zm. – dalej: „dekret”) przedmiotowa nieruchomość z dniem ogłoszenia dekretu z mocy prawa przeszła bezzwłocznie bez wynagrodzenia na własność Skarbu Państwa i została oddana w zarząd S. Ż. Właściwy starosta nie wydał stosownego zaświadczenia, że nieruchomość ta jest przeznaczona na cele reformy rolnej ani nie złożył wniosku o ujawnienie nowego stanu prawnego w księdze wieczystej.

W późniejszym okresie parcele (...) /152, (...) /153 i (...) /154 weszły w skład powiększonego gospodarstwa, które na mocy aktu nadania ziemi z 1954 r. przeszło na własność S. Ż. i ostatecznie zostało ujawnione w księdze wieczystej KW nr (...). Mimo to nie nastąpiło zamknięcie księgi wieczystej C. Tom II karta 42. W toku dalszych czynności nastąpiło utworzenie z dotychczasowych parcel działki nr (...), podział tej działki i ponowne przejęcie jej na własność Skarbu Państwa. Ostatecznie, działka nr (...) została podzielona i powstała z jej podziału działka o nr (...) /2 nadal stanowi własność Skarbu Państwa, zawierając się w księdze wieczystej KW nr (...), aczkolwiek nie jest wpisana w dziale I tej księgi. Z kolei Sąd Rejonowy w S. na wniosek spadkobiercy P. L. sprostował dział I księgi wieczystej C. Tom II karta (...) przez wpisanie w nim działki nr (...) /2 i obszaru 1,03 ha. Następnie sąd ten odłączył z tej księgi w.w. działkę, założył dla niej księgę wieczystą KW nr (...) i wpisał – jako właściciela – H. L. W dniu 22 września 2004 r. H. L. sprzedał przedmiotową działkę pozwanym i zostali oni wpisani w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) jako właściciele. Obecnie księga ta prowadzona jest dla dwóch działek: objętej sporem nr (...) /2 oraz jeszcze jednej, nabytej w okresie późniejszym przez pozwanych.

W 2004 r. Starosta X. złożył wniosek o wpis działki nr (...) /2 w księdze wieczystej KW nr (...), jednakże wniosek ten został prawomocnie oddalony. P. L. w 1947 r. został zrehabilitowany i czynił w latach czterdziestych i pięćdziesiątych ub. wieku starania zmierzające do zwrotu nieruchomości. Starania te zakończyły się niepowodzeniem.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że działka nr (...)/2 stała się przedmiotem własności Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust 1 litera b dekretu. Zwrot tej nieruchomości P. L. na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 1950 r. o zniesieniu sankcji oraz ograniczeń w stosunku do obywateli, którzy zgłosili swą przynależność od narodowości niemieckiej (Dz. U. z 1950 r. Nr 29, poz. 270 – dalej: „ustawa z 1950 r.”) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 lipca 1950 r. w sprawie wykonania w.w. ustawy (Dz. U. Nr 32, poz. 294 – dalej: „rozporządzenie z 1950 r.”) nie był możliwy, ponieważ nieruchomość ta stała się *ex lege* własnością Skarbu Państwa, zaś P. L. w dacie wejścia w życie ustawy, nie był posiadaczem tej nieruchomości. W tej sytuacji pozwani nabyli własność objętej sporem nieruchomości od osoby nieuprawnionej. Nie chroni ich zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”). W oparciu o powyższe przesłanki Sąd Rejonowy uznał, że powództwo znajduje uzasadnienie w art. 10 u.k.w.h.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił apelację i orzekł o kosztach procesu. Sąd ten uznał, że P. L., w wyniku zgłoszenia przynależności do narodowości niemieckiej, podlegał działaniu dekretu. Został wprawdzie zrehabilitowany, nie mniej jednak na przeszkodzie zwrotowi przedmiotowej nieruchomości stanęła okoliczność, że w dacie wejścia w życie ustawy z 1950 r., nie znajdował się już w posiadaniu tej nieruchomości. Jak wynikało z § ust. 2 rozporządzenia z 1950 r., zwolnienie majątku spod zajęcia, dozoru lub zarządu mogło nastąpić tylko pod warunkiem, że majątek ten znajdował się w dniu wejścia ustawy w życie w posiadaniu właściciela. Pozwani nie przedstawili – w ocenie Sądu Okręgowego – żadnych dowodów na okoliczność, że doszło do zwolnienia majątku P. L. spod zarządu państwowego.

Sąd Apelacyjny podzielił również ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, że przedmiotowa nieruchomość zawiera się w dwóch księgach wieczystych. Sytuacja ta wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych o jakiej mowa w art. 5 u.k.w.h.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, działka nr (...)/2, z uwagi na jej przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie podlegała przejściu przez Agencję Nieruchomości Rolnych na podstawie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 208, poz. 2128 ze zm. – dalej: „ustawa z 1991 r.”). Organem reprezentującym Skarb Państwa w odniesieniu do tej nieruchomości, zgodnie z art. 11

ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: „u.g.n.”), jest starosta.

Skarga kasacyjna oparta została na obu podstawach, wskazanych w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach pierwszej podstawy pozwani zarzucili naruszenie art. 5 u.k.w.h. polegające na przyjęciu, że w sprawie podlega wyłączeniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ponadto skarżący zarzucili naruszenie art. 227 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, polegające na zaniechaniu ustalenia, czy - kupując przedmiotową nieruchomość - pozostawali w dobrej, czy też w złej wierze w rozumieniu art. 6 u.k.w.h.

W piśmie procesowym stanowiącym uzupełnienie skargi kasacyjnej, pozwani zarzucili naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 dekretu poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że powód wykazał, że sporna nieruchomość była w dacie wejścia w życie dekretu nieruchomością ziemską, właściciel tej nieruchomości był obywatelem Rzeszy Niemieckiej, nie – Polakiem lub obywatelem polskim narodowości niemieckiej w rozumieniu art. 2 ust. 1 lit. b dekretu. Ponadto pozwani zarzucili naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 5 u.k.w.h. poprzez nierozpoznanie zarzutów apelacji dotyczących dowolności oceny dowodów w postaci dokumentów zebranych w aktach ksiąg wieczystych, na podstawie których stwierdzono, że powód wykazał, że dla działki nr (...) /2 prowadzono dwie księgi wieczyste, czego konsekwencją jest wyłączenie wobec pozwanych rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i art. 10 u.k.w.h. poprzez zawarcie w sentencji orzeczenia stwierdzenia o wykreśleniu z księgi wieczystej przedmiotowej działki, podczas gdy winno ono zawierać stwierdzenie o dokonaniu wpisu w dziale II księgi Skarbu Państwa jako właściciela. W kolejnym piśmie procesowym, stanowiącym uzupełnienie skargi, pozwani zarzucili również nieważność postępowania, z uwagi na brak legitymacji czynnej procesowej po stronie Starosty X.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważeniu podlega zarzut najdalej idący, zmierzający do wykazania nieważności postępowania. Skarżący upatrywali jej w przejęciu, z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r. własności przedmiotowej nieruchomości przez Gminę S. i włązali z tym brak po stronie powodowej zdolności procesowej w rozumieniu art. 379 pkt 2 k.p.c. Po pierwsze jednak, zarzut ten w istocie prowadzi do stwierdzenia braku legitymacji czynnej Skarbu Państwa, skoro objęta sporem działka ma stanowić własność gminy. Brak ten może prowadzić natomiast do oddalenia powództwa, nie zaś do

stwierdzenia nieważności postępowania. Po drugie, wbrew odmiennej ocenie skarżących, brak podstaw do uznania, że przedmiotowa działka objęta jest dyspozycją art. 1 ust. 1 ustawy z 1991 r. Przepis ten, definiując zakres przedmiotowy ustawy, odwołuje się do kryterium położenia nieruchomości na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej. Jak to wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, dla obszaru na którym położona jest sporna działka nie ma ustalonego planu zagospodarowania przestrzennego, jest natomiast sporządzone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Treść tego dokumentu w znacznym stopniu determinuje kształt planu zagospodarowania przestrzennego (arg. z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)). Ponadto przedmiotowa działka nie figuruje w wykazie nieruchomości przejętych przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Z tych względów prawidłowa jest teza Sądu drugiej instancji, że działka ta nie przeszła na własność gminy. Nie przesądzając w tym miejscu kwestii jej własności należy stwierdzić, że organem reprezentującym Skarb Państwa w odniesieniu do tej nieruchomości, zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n., jest starosta.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 2 ust. 1 dekretu nie można zgodzić się z twierdzeniem, że charakter działki, w szczególności okoliczność, że była ona zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi wyłącza ją spod działania dekretu ponieważ sprawia, że nie można jej przypisać charakteru nieruchomości ziemskiej. Należy przede wszystkim stwierdzić, że art. 2 ust. 1 dekretu nie zawierał definicji legalnej nieruchomości ziemskiej. Niewątpliwie pojęcia użyte przez ustawodawcę z 1944 r. winny być wykładane z uwzględnieniem systemu prawnego, który w owym czasie obowiązywał. Na gruncie prawa przed unifikacją nie funkcjonowała jednolita terminologia w omawianym zakresie. Wprawdzie rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Dz. U. Nr 73, poz. 428 ze zm.) do tego pojęcia się odwoływało, nie zawierało jednak jego legalnej definicji. Również przepisy wykonawcze do tego rozporządzenia definiowały jedynie omawiane pojęcie według kryterium położenia nieruchomości. Ponadto definicja ta nie miała mocy powszechnie obowiązującej ze względu na to, że przepisy te ogłoszone zostały w Monitorze Polskim, nie zaś w Dzienniku Ustaw – (tak orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 2 października 1922 r. I C 174/22, Zb. Orz. SN 1922, poz. 82). Również ustawa z dnia 15 lipca 1920 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 70, poz. 462 – dalej: „ustawa z 1920 r.”) a także

wydane na jej podstawie rozporządzenie Prezesa Głównego Urzędu Ziemińskiego z dnia 17 sierpnia 1920 r. Przepisy wykonawcze do ustawy z 15 lipca 1920 r. (Dz. U. Nr 83, poz. 557) takiego terminu nie zawierały, odwołując się do pojęć: „majątek ziemski” lub „dobra” (art. 1 ustawy), ewentualnie „gospodarstwo” (art. 14 ustawy). Jak przyjęto w piśmiennictwie, przez nieruchomości ziemskie na gruncie dekretu należy rozumieć nieruchomości mające charakter rolny w szerokim tego słowa znaczeniu, a więc wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, sadowniczej a także grunty, które nie są wprawdzie wykorzystywane dla celów prowadzenia produkcji rolnej, ale bez których produkcja ta nie byłaby możliwa. Pojęcie; „Nieruchomość ziemska” nie jest zatem tożsama z pojęciem użytków lub gruntów rolnych. Zarazem pojęcie to nie odpowiada w pełni definicji nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 3 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) i 46 k.c., gdyż może obejmować kilka nieruchomości w rozumieniu tych przepisów. Należy również zwrócić uwagę na to, że dekret konsekwentnie oddziela pojęcie „nieruchomości ziemskie” jako przedmiot przejęcia na własność Skarbu Państwa z mocy samego prawa od pojęcia „użytki rolne”. Ta ostatnia kategoria służy jako kryterium odróżniające nieruchomości podlegające przejęciu na cele reformy rolnej od nieruchomości, które dekretowi nie podlegały (powyżej 50 ha lub 100 ha). Zgodnie z treścią art. 2 dekretu, wszystkie nieruchomości ziemskie, wymienione w punktach b, c, d i e, części pierwszej tego artykułu przechodzą bezzwłocznie, bez żadnego wynagrodzenia w całości, na własność Skarbu Państwa z przeznaczeniem na cele, wskazane w art. 1. Ustawodawca zatem położył nacisk na całościowe przejęcie danej nieruchomości. Z kolei żaden z przepisów dekretu nie przewiduje sytuacji, w której jakieś części nieruchomości ziemskiej mogą nie zostać przejęte na cele reformy rolnej o ile noszą charakter rolniczy. Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, którym Sąd Najwyższy jest związany, przedmiotowa działka znajdowała się w granicach gospodarstwa rolnego, będąc z nim funkcjonalnie związana. Zabudowania mieszkalne i gospodarcze należące do właściciela nieruchomości stanowią jej centrum administracyjne i gospodarcze. Z punktu widzenia prawa rzeczowego są jej częścią składową i dzielą jej los. Objęcie zabudowań mieszkalnych i gospodarczych działaniem dekretu odpowiada również celom reformy rolnej wyliczonym wyczerpująco w art. 1 ust. 2 pkt b. dekretu. Jednym z nich było utworzenie nowego gospodarstwa. Dodać należy, że także w ustawodawstwie przedwojennym, charakteryzującym się daleko mniejszym rygoryzmem, budynki

należące do majątków objętych reformą, podlegały wykupowi, o ile należały do gospodarstwa i były z nim związane (art. 14 ustawy z 1920 r.). Pogląd, że przejęciu na cele reformy rolne podlegały również zabudowania mieszkalne, o ile były gospodarczo i funkcjonalnie powiązane z pozostałą częścią nieruchomości należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego (tak wyrok z dnia 6 marca 1998 r. III CKN 393/97, OSP 1998, nr 10, poz. 171; z dnia 24 października 2003 r. III CK 36/02, niepubl. oraz z dnia 22 kwietnia 2005 r. II CK 653/04, OSNC 2006, nr 3, poz. 56). Analogiczne rozumienie tego terminu przyjął również Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 września 1989 r. W. 3/89, (OTK 1990, nr 1, poz. 26).

Za trafny i zarazem przesądający o losach niniejszej skargi należy natomiast uznać zarzut naruszenia art. 2 ust. 2 dekretu przez przyjęcie, że poprzedni właściciel przedmiotowej nieruchomości był jedną z osób o których mowa w tym przepisie. W swoich rozważaniach prawnych Sąd drugiej instancji skupił swoją uwagę na kwestii, czy pozwani udowodnili zwolnienie spod zarządu przedmiotowej nieruchomości. Istotą niniejszej sprawy tymczasem jest nie to, czy rehabilitacja P. L. w 1947 r. pociągnęła za sobą skuteczny zwrot należącego do niego majątku, lecz czy w ogóle podlegał on działaniu dekretu. Ustalony w sprawie stan faktyczny nie pozwala na przyjęcie, że P. L. objęty był hipotezą normy, zawartej w art. 2 ust. 2 dekretu. Wbrew odmiennemu pogładowi Sądu Okręgowego, sam fakt zgłoszenia przynależności do narodowości niemieckiej nie może być oceniany z punktu widzenia tego przepisu w oderwaniu od okoliczności faktycznych towarzyszących temu zgłoszeniu. Są nimi np. motywacja danej osoby, jej zachowanie wobec Polaków, manifestowany na zewnątrz stosunek do polskości, czy wreszcie postawa wobec okupanta. Do takiego wniosku prowadzi analiza regulacji zawartych w aktach prawnych, przytoczonych zresztą przez Sąd drugiej instancji. Charakteryzowały się one stopniowym łagodzeniem represji karnej wobec osób, które zgłosiły swoją przynależność do narodowości niemieckiej. Szczególnie wnikliwej i indywidualnej oceny wymagają zgłoszenia przynależności do narodowości niemieckiej w sytuacjach, w których doszło do rehabilitacji danej osoby. Analogiczne stanowisko wypowiedział Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 5 listopada 2005 r., III CKN 261/01, (niepubl.). Jeśli bowiem władza publiczna, działając w ramach ustawowych kompetencji uznała, że dana osoba nie dopuściła się czynu, z którym związane było m.in. nabycie jej majątku z mocy samego prawa przez Skarb Państwa w trybie dekretu, to oznacza to, że w chwili jego wejścia w życie brak było przesłanek do jego

zastosowania wobec tej osoby. To z kolei oznacza, że przepisy te, w tym stanie faktycznym, nie wywołały skutku prawnego.

Należy również podzielić zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i 5 u.k.w.h., którego uzasadnienie skarżący upatrywali w uchyleniu się przez Sąd Okręgowy od zbadania, czy przedmiotowa działka zawiera się w dwóch księgach wieczystych. Rzeczą sądu było zbadanie stanu prawnego spornej nieruchomości. Pozwani oferowali na powyższą okoliczność wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety. Wniosek ten jednakże nie został uwzględniony, pomimo, że jego zasadność poparta została opinią pozasądową, złożoną przez pozwanych. Kwestia ta tymczasem ma zasadnicze znaczenie w sprawie, albowiem uznanie, że dla spornej działki prowadzone są dwie księgi wieczyste, oparte – w istocie na budzących wątpliwości dokumentach z lat 50 – tych ub. wieku przesądza o wyłączeniu ochrony, jaką stwarza dla pozwanych art. 5 u.k.w.h. Uznanie, że sporna działka zawiera się w dwóch księgach sprawiło, że sądy *meriti* odstąpiły od badania dobrej wiary po stronie pozwanych.

W tym miejscu należy stwierdzić, że chybiony jest zarzut naruszenia art. 5 u.k.w.h. wyrażającego się w uznaniu, że prowadzenie dla jednej nieruchomości dwóch ksiąg wieczystych wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pogląd ten nie znajduje oparcia w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym podnosi się, że istnienie dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości z różnymi wpisami prawa własności jest stanem sprzecznym z prawem i uniemożliwia osiągnięcie ustawowego celu instytucji księgi wieczystej, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. W tej sytuacji ustawowe instytucje służące osiągnięciu celu prowadzenia ksiąg wieczystych, takie jak rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie mogą mieć zastosowania, mogłoby to bowiem prowadzić do skutków godzących w porządek prawny (tak m. in wyrok z dnia 24 stycznia 2002 r. III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142 i uchwała z dnia 24 października 2003 r. III CZP 70/2003, OSNC 2004, nr 12, poz. 192).

Z tych względów należało orzec jak w sentencji (art. 398¹⁵ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.