



Sygn. akt III CSK 158/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Małgorzaty Z. i Marii K.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta

Miasta K. i Gminie Miejskiej K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 8 września 2011 r.,

skargi kasacyjnej powódek od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 3 grudnia 2008 r.,

oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powódek kosztami postępowania kasacyjnego na rzecz pozwanych.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w K. wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2008 r. uzgodnił treść księgi wieczystej [...] z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w miejsce dotychczasowego właściciela - Skarbu Państwa oraz użytkownika wieczystego - Gminy Miejskiej K., wpisał jako współwłaścicieli nieruchomości powódki Marię K. i Małgorzatę Z. Ustalił, że powyższa nieruchomość wchodziła w skład „Majątku C.” należącego do Edmunda R. Został on przejęty na własność przez Skarb Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 lit.e dekretu o reformie rolnej. Spadkobierczyniami Edmunda R. są powódki. W 2003 r. Wojewoda M. stwierdził, że art. 2 ust. 1 lit. e tego dekretu nie miał zastosowania do nieruchomości Edmunda R. Decyzja ta stała się ostateczna. Skarb Państwa został wpisany w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości na podstawie zaświadczenia Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego z dnia 21 listopada 1946 r. Następnie Skarb Państwa ustanowił na rzecz Gminy Miejskiej K. użytkowanie wieczyste.

Sąd Rejonowy stwierdził, że Skarb Państwa w rzeczywistości nie nabył własności nieruchomości, a jego wpis jako właściciela w księdze wieczystej nastąpił bez podstawy prawnej. Z tego względu nie było możliwe ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz Gminy K. Prawo własności powinno być zatem wpisane na rzecz spadkobierców Edmunda R.

Sąd Okręgowy w K. po rozpoznaniu apelacji Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. Sąd ten ustalił dodatkowo, że Gmina K. stała się użytkownikiem wieczystym w 1999 r. na skutek wykonania prawa pierwokupu. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 8 maja 1999 r. dotychczasowi użytkownicy wieczysti Rafał R. i Marian M. sprzedali swoje udziały spółce K. Przedsiębiorstwo Usługowo-Wytwórcze „A.”. Wcześniej użytkownikiem wieczystym gruntu była Akademia Rolnicza w K. Sąd drugiej instancji stwierdził, że Skarb Państwa nie nabył własności nieruchomości na podstawie przepisów dekretu o reformie rolnej lub też innych wydanych później przepisów. Akademia Rolnicza w K. nabyła natomiast użytkowanie wieczyste z mocy prawa, na podstawie art. 182 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym. Zbywając to prawo osobom fizycznym była wpisana

księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty. Mimo niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nabywcy uzyskali prawo użytkowania wieczystego z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Brak było bowiem jakichkolwiek przesłanek do stwierdzenia złej wiary nabywców. Gmina K. wykonując prawo pierwokupu stała się użytkownikiem wieczystym, gdyż nabyła to prawo od osób uprawnionych. Takiej ocenie nie sprzeciwiało się brzmienie art. 232 k.c., z którego wynika, że prawo użytkowania wieczystego może powstać wyłącznie na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Zasada ta nie wyłącza bowiem działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego.

Skarga kasacyjna powódek została oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego. Zarzucono w niej naruszenie art. 5 i art. 10 ust. 1 u.k.w.h., art. 232 § 1 k.c., art. 21 Konstytucji w zw. z art. 31 i art. 64 Konstytucji oraz art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności w zw. z art. 5 i art. 6 u.k.w.h. W oparciu o te zarzuty skarżące wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powódek zawiera wyłącznie zarzuty naruszenia prawa materialnego. Większość z nich kwestionuje sposób wykładni art. 232 § 1 k.c. i art. 5 u.k.w.h. dokonanej przez Sąd Okręgowy. Zdaniem skarżących wadliwa była ocena, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych mogła chronić nabywcę prawa użytkowania wieczystego, wpisanego w księdze wieczystej w sytuacji, gdy prawo to w rzeczywistości nie powstało, gdyż grunt nie stanowił własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Powyższe zagadnienie było przedmiotem rozważań w judykaturze i nie było oceniane jednolicie. Z tego względu zostało przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w powiększonym składzie. W dniu 16 lutego 2011 r. (III CZP 90/10) zapadła w tym przedmiocie uchwała, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego

jako właściciela nieruchomości. Sąd Najwyższy w obecnym składzie pogląd ten podziela. W konsekwencji zarzuty skargi kasacyjnej kwestionujące pogląd Sądu Okręgowego o możliwości nabycia prawa użytkowania wieczystego od osoby wpisanej jako użytkownik wieczysty w księdze wieczystej, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, mimo braku takiego uprawnienia zbywcy, należało uznać za nieuzasadnione.

Wymaga także podkreślenia, że w rozpoznawanej sprawie, wbrew zarzutom skarżących, nie doszło do błędnej wykładni art. 5 i art. 6 u.k.w.h. z uwagi na zasadę ochrony nabywcy działającego w dobrej wierze, z tego względu, że Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nabywały prawo własności nieruchomości z mocy ustawy, bez względu na to, czy pozostawały w dobrej lub złej wierze. Sąd Okręgowy uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjął w nich, że stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy ustawy nastąpiło na rzecz Akademii Rolniczej w K., która następnie zbyła to prawo w drodze czynności prawnej na rzecz osób fizycznych. Sąd Okręgowy stwierdził zasadnie, że ci i ewentualnie dalsi nabywcy, byli chronieni na podstawie art. 5 u.k.w.h. Nabycie przez nich prawa użytkowania wieczystego następowało niewątpliwie w drodze czynności prawnych, a jego skuteczność, z uwagi na niezgodność stanu wynikającego z wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, było uzależnione od dobrej wiary nabywców. Nie można w tym przypadku mówić o rozszerzającej wykładni art. 5 u.k.w.h. prowadzącej do wyłączenia właściciela nieruchomości, skoro wyłączenie może nastąpić na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego a prawo użytkowania wieczystego nabyły osoby fizyczne. Gmina K. uzyskała zaś użytkowanie wieczyste na odrębnej podstawie, w wyniku wykonania prawa pierwokupu, z uwagi na zawarcie kolejnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy stwierdził, że brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania dobrej wiary nabywców prawa użytkowania wieczystego, którzy zawarli umowę z Akademią Rolniczą w K. Zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej oceny tej nie podważyły. W konsekwencji należy przyjąć, że wykonanie prawa pierwokupu przez Gminę K. doprowadziło również do nabycia użytkowania

wieczystego przez ten podmiot. Zasadne było zatem stanowisko Sądu Okręgowego, że w tej sytuacji powództwo o uzgodnienie wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - zgodnie z żądaniem powódek - było bezzasadne.

Z tych względów skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.