

## Wyrok z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11

**1. Jeżeli zbycie lokalu przez gminę było połączone z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu w ułamkowej części, w sprawie o usunięcie niezgodności między ujawnionym w księdze wieczystej stanem prawnym nieruchomości, z której lokal wyodrębniono, a rzeczywistym stanem prawnym zachodzi współuczestnictwo konieczne właściciela gruntu oraz właściciela lokalu (art. 72 § 2 k.p.c.).**

**2. Jeżeli istnieją dwa sprzeczne tytuły własności nieruchomości w postaci ostatecznej decyzji administracyjnej i prawomocnego wyroku, sąd rozstrzyga, kto jest właścicielem nieruchomości.**

*Sędzia SN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*Sędzia SN Barbara Myszka (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Dariusz Zawistowski*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Yaffy W. przeciwko Gminie Miasta K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 stycznia 2012 r. skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 23 września 2010 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

**Uzasadnienie**

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, po rozpoznaniu sprawy z powództwa Yaffy W. przeciwko Gminie Miasta K., wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2010 r. uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...)95, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II tej księgi – w miejsce wpisanej Gminy K. – nakazał wpisać Yaffę W. i Gminę K. jako współwłaścicieli po 1/2 części.

Ustalił, że księga wieczysta nr (...)95, stanowiąca ciąg dalszy dawnej księgi K., tom 37, nr (...)56, a poprzednio – księgi nr (...)95, jest prowadzona dla nieruchomości o obszarze 0,0326 ha położonej w K. przy ul. P. nr 27. W przeszłości nieruchomość ta była przedmiotem współwłasności Pauli H. i Heleny R. po 1/2 części. Spadek po Helenie R. nabyła w całości matka powódki Maria B. Postanowieniem z dnia 9 grudnia 1947 r. Sąd Grodzki w Katowicach przywrócił m.in. Marii B. posiadanie nieruchomości objętej księgą wieczystą K. tom 37 nr (...)56. W dniu 16 sierpnia 1948 r. w księdze wieczystej poczyniono wzmiankę o wydaniu tego postanowienia, którą następnie wykreślono w dniu 9 kwietnia 1990 r.

Postanowieniem z dnia 18 stycznia 1972 r. Sąd Powiatowy w Katowicach stwierdził, że z dniem 31 grudnia 1955 r. Skarb Państwa, na podstawie art. 34 ust. 1 lit. a dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87 ze zm. – dalej: "dekret z dnia 8 marca 1946 r."), nabył własność nieruchomości objętej księgą wieczystą K., tom 37, nr (...)65, stanowiącą ciąg dalszy księgi nr (...)95. Z kolei decyzją z dnia 14 września 1991 r. Wojewoda K., na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 3 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. – dalej: "ustawa z dnia 10 maja 1990 r."), stwierdził nabycie własności tej nieruchomości przez Gminę K.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 3 czerwca 2005 r., powódka nabyła w całości spadek po Marii B., zmarłej dnia 21 czerwca 1986 r., i Józefie B., zmarłym dnia 29 marca 1993 r.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2006 r. Sąd Okręgowy w Katowicach – po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy K. przeciwko Yaffie W. o ustalenie, na skutek jej skargi o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym

postanowieniem Sądu Powiatowego w Katowicach z dnia 18 stycznia 1972 r., uchylił to postanowienie i ustalił, że Gmina Miasta K., na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r., „jest właścicielem 1/2 części nieruchomości położonej w K. przy ul. P. nr 27, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Katowicach nr (...)95 w miejsce Pauli H.”, natomiast w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Sąd Okręgowy uznał, że Gmina Miasta K., jako następcą prawny Skarbu Państwa, była uprawniona do żądania ustalenia przejścia na jej rzecz jedynie udziału we współwłasności przypadającego Pauli H., która nie podjęła czynności zmierzających do zachowania prawa własności nieruchomości. Nie zaistniały natomiast przesłanki do stwierdzenia nabycia przez Gminę udziału należącego do Heleny R., gdyż Maria B. przez uzyskanie postanowienia o przywróceniu jej posiadania przedmiotowej nieruchomości zapobiegła skutkom wynikającym z art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r.

W dziale II księgi wieczystej nr (...)95, jako właściciel nieruchomości – na podstawie decyzji Wojewody K. z dnia 14 września 1991 r. – jest wpisana Gmina K.

Sąd Rejonowy uznał, że decyzja administracyjna stanowiąca podstawę wpisu w dziale II księgi wieczystej jest decyzją deklaratoryjną, mocą której wojewoda stwierdził jedynie nabycie z mocy prawa przez pozwaną Gminę prawa własności należącego do Skarbu Państwa. Decyzja ta została przy tym wydana w czasie, gdy istniało prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości w całości przez Skarb Państwa. W odniesieniu do udziału Heleny R. nie było podstaw do wydania orzeczenia o nabyciu go przez Skarb Państwa, ponieważ współwłaścicielka wносиła o przywrócenie jej posiadania nieruchomości. Prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 2 czerwca 2006 r. sprawa – stwierdził dalej Sąd Rejonowy – że decyzja stanowiąca podstawę wpisu „nadal istnieje, ale co do połowy nieruchomości nie tyle przestała obowiązywać, co nigdy nie powinna być wydana”, Wojewoda nie mógł bowiem stwierdzić przejścia na gminę majątku w części, w jakiej nie był on majątkiem państwowym.

Na skutek apelacji pozwanej, Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 23 września 2010 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego i oddalił powództwo. Aprobując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że w księdze wieczystej nr (...)95 „w rubryce 1 kwietnia 2 znajduje się

informacja” o wyodrębnieniu lokalu nr 2 i założeniu dla niego księgi wieczystej nr (...)<sup>58</sup>.

Sąd Okręgowy uznał za zasadny podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 72 § 2 i art. 195 k.p.c. przez niewezwanie do wzięcia udziału w sprawie właścicieli lokalu nr 2. Podkreślił, że treść rozstrzygnięć możliwych w niniejszej sprawie może dotyczyć praw i obowiązków właścicieli lokalu nr 2, którym przysługuje związany z jego własnością udział w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 195 k.p.c. nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia ze względu na trafność zarzutu pozwanej dotyczącego związania sądu ostateczną decyzją administracyjną. W sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, wydanej na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r., sąd jest związany tą decyzją; dopóki nie zostanie ona uchylona, dopóty sąd nie jest uprawniony do kwestionowania stwierdzonego w niej stanu prawnego. Konkludując Sąd Okręgowy uznał, że powódka powinna doprowadzić do usunięcia z obrotu prawnego decyzji Wojewody K. z dnia 14 września 1991 r. w zakresie, w jakim jest ona sprzeczna z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z wyroku tego Sądu z dnia 2 czerwca 2006 r., gdyż ze względu na jej obowiązywanie niemożliwe jest wpisanie powódki jako współwłaścicielki nieruchomości.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego powódka wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie art. 2 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 16 § 1 k.p.a., art. 7 i 10 Konstytucji oraz art. 3 ust. 1 i art. 10 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.") przez przyjęcie, że Sądy były związane decyzją Wojewody K. z dnia 14 września 1991 r. i nie mogły ocenić jej skuteczności, art. 328 § 2 w związku z art. 244 § 1, art. 233 § 1 i art. 224 § 1 w związku z art. 365 § 1 k.p.c. przez uchylenie się od ustalenia kto jest właścicielem spornej nieruchomości, i art. 379 pkt 5 w związku z art. 386 § 2 k.p.c. przez wydanie orzeczenia co do istoty sprawy pomimo równoczesnego stwierdzenia nieważności postępowania, spowodowanej pozbawieniem właścicieli lokalu nr 2 możliwości obrony swych praw.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważenia w pierwszej kolejności wymaga zarzut naruszenia art. 379 pkt 5 w związku z art. 386 § 2 k.p.c. przez wydanie orzeczenia co do istoty sprawy, pomimo stwierdzenia nieważności postępowania spowodowanej zaniechaniem wezwania przez Sąd pierwszej instancji do wzięcia udziału w sprawie właścicieli lokalu nr 2, wyodrębnionego w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości, a przez to pozbawieniem ich możliwości obrony swych praw.

Odnosząc się do tak ujętego zarzutu trzeba zauważyć, że w art. 379 pkt 5 k.p.c. jest mowa o pozbawieniu strony możliwości obrony swych praw, stroną natomiast jest wyłącznie osoba uczestnicząca w procesie w tym charakterze. Nieważność postępowania z powodu pozbawienia możliwości obrony swych praw zachodzi zatem tylko w stosunku do strony, nie w stosunku do podmiotu, który nie uzyskał takiego statusu. Zarzut, że w sprawie nie wystąpiły w charakterze powodów lub pozwanych wszystkie osoby, których łączny udział był konieczny, podlega natomiast ocenie na podstawie przepisów prawa materialnego, które określa granice łącznej legitymacji procesowej. Sąd z urzędu obowiązany jest badać, czy uczestnictwo innych podmiotów jest uczestnictwem koniecznym, a w wypadku pozytywnym zastosować art. 195 k.p.c., gdyż brak pełnej legitymacji procesowej łącznej pociąga za sobą skutki materialnoprawne w postaci oddalenia powództwa (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1966 r., II CZ 119/65, OSPiKA 1968, nr 9, poz. 197 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1971 r., III CRN 266/71, OSNCP 1972, nr 4, poz. 76 i z dnia 10 czerwca 1997 r., II CKN 326/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 183).

Sąd Okręgowy uznał, że przez niewezwanie do wzięcia udziału w sprawie właścicieli lokalu nr 2 doszło do naruszenia art. 72 § 2 i art. 195 k.p.c. Ustalenia przyjęte za podstawę tej oceny są ogólnikowe, wynika z nich bowiem jedynie to, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej postępowaniem „w rubryce 1 kwietnia 2 znajduje się informacja” o wyodrębnieniu lokalu nr 2 i założeniu dla niego księgi wieczystej nr (...)58. Nie wiadomo, jakiego działu księgi wieczystej dotyczy wspomniana „informacja”, kiedy doszło do ustanowienia odrębnej własności

i sprzedaży lokalu nr 2 i jakie udziały w nieruchomości wspólnej przysługują jego właścicielom. Należy przypomnieć, że – zgodnie z § 49 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) – w dziale I-O oraz w dziale II w łamie 3 księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, wpisuje się dane określone w powołanych przepisach, w tym w łamie 3 działu II właściciela wyodrębnionego lokalu oraz wielkość jego udziałów w nieruchomości wspólnej. Przed dniem 23 września 2001 r. dane podlegające wpisaniu do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności określały przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm.), a wcześniej rozporządzenia z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 84).

Sąd Okręgowy nie dokonał ustaleń dotyczących odnośnych wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, natomiast w swoich rozważaniach stwierdził, że właścicielom lokalu nr 2 przysługuje związany z jego własnością udział w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W braku ustaleń nie jest do końca jasne, czy zbycie lokalu nr 2 przez pozwaną Gminę było połączone ze zbyciem udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, czy – jak przyjął Sąd Okręgowy – z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu w ułamkowej części. Z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wynika jednak, że w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisana jest pozwana Gmina, co przemawia za drugą ewentualnością. W takich przypadkach powstawał złożony układ stosunków prawnych, obejmujący własność gruntu przysługującą Gminie, własność lokalu, współwłasność części wspólnych budynku przysługującą właścicielowi lokalu oraz użytkowanie wieczyste gruntu w ułamkowej części, przedmiotem bowiem użytkowania wieczystego może być tylko grunt, nie zaś udział we współwłasności gruntu (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNCP 1994, nr 2, poz.

27). Także w sytuacji, w której zbycie lokalu przez gminę było połączone z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu w ułamkowej części, w sprawie o usunięciu niezgodności między ujawnionym w księdze wieczystej stanem prawnym nieruchomości, z której lokal wyodrębniono, a rzeczywistym stanem prawnym zachodzi współuczestnictwo konieczne właściciela gruntu oraz właściciela lokalu. Wniosek taki wypływa z istoty stosunku prawnego współwłasności w odniesieniu do części wspólnych budynku.

Przechodząc do kwestii związania sądu ostateczną decyzją administracyjną, wydaną na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r., trzeba przypomnieć, że problem ten był już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04 ("Przegląd Sądowy" 2006, nr 3, s. 113), Sąd Najwyższy przyjął, że ostateczna decyzja, wydana na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 powołanej ustawy jest wiążąca dla sądu powszechnego i może być wyeliminowana jako podstawa wpisu gminy w księdze wieczystej tylko w sposób przewidziany w art. 16 k.p.a. Stanowisko to znalazło potwierdzenie w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07 (OSNC 2008, nr 3, poz. 30), w której Sąd Najwyższy wskazał, że w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej zgodnie z art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r., z rzeczywistym stanem prawnym, sąd jest związany tą decyzją. W uzasadnieniu uchwały podkreślono, że jeżeli podstawą wpisu gminy w dziale II księgi wieczystej jest ostateczna decyzja komunalizacyjna, powód nie może skutecznie zakwestionować zgodności uprzedniego wpisania Skarbu Państwa z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Po uprawomocnieniu się decyzji komunalizacyjnej kwestia przysługiwania Skarbowi Państwa prawa własności przestaje mieć znaczenie, natomiast istotne jest pozostawanie w obrocie decyzji stwierdzającej prawo własności gminy. Stanowisko wyrażone w powołanej uchwale przyjmowane było w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (zob. np. wyroki z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 312/09 nie publ., i z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 335/09, nie publ. oraz postanowienia z dnia 12 marca 2010 r., III CSK 160/09, nie publ. i z dnia 21 października 2011 r., IV CSK 67/11, nie publ.).

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, podkreślono też, że wyjątek od zasady uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracji doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnie nieważności decyzji administracyjnej, która znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrażającym od kilkudziesięciu lat niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może wywołać skutków prawnych, pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeżeli jest dotknięta wadami godzącymi w jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak kompetencji organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiegokolwiek procedury lub oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego.

Przyjęte w zaskarżonym wyroku stanowisko Sądu Okręgowego w kwestii związania sądu powszechnego ostateczną decyzją komunalizacyjną jest – co do zasady – zgodne z przedstawioną linią orzecznictwa Sądu Najwyższego. Uszło jednak uwagi Sądu Okręgowego, że stan faktyczny niniejszej sprawy w istotny sposób odbiega od stanów faktycznych, na których kanwie zapadły powołane orzeczenia Sądu Najwyższego; nie chodzi w niej jedynie o kwestię uwzględnienia przez sąd powszechny skutków prawnych ostatecznej decyzji administracyjnej, lecz o rozstrzygnięcie sporu o własność w sytuacji, w której wydana została ostateczna decyzja administracyjna, stwierdzająca nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną Gminę, po czym wydany został prawomocny wyrok w toczącej się między stronami sprawie o ustalenie, stwierdzający, że pozwana Gmina „jest właścicielem 1/2 części” tej nieruchomości i oddalający powództwo w pozostałym zakresie. Istnieją więc dwa wzajemnie sprzeczne tytuły własności tej samej nieruchomości w postaci ostatecznej decyzji administracyjnej i prawomocnego wyroku. Wyłania się zatem nie tylko kwestia uwzględnienia przez sąd powszechny skutków prawnych ostatecznej decyzji administracyjnej, lecz także wynikająca z art. 365 § 1 k.p.c. kwestia związania sądu treścią prawomocnego wyroku. W takim wypadku sąd nie może uchylić się od rozstrzygnięcia sporu o własność, jego rozstrzygnięcie bowiem jest niezbędne do załatwienia sprawy o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym ( zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1994 r., III CZP 18/94, OSNCP 1994, nr 10, poz.



186). Skoro Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennego założenia, konieczne stało się uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.