



Sygn. akt V CSK 400/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSA Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa B. Ż.

przeciwko A. F.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 września 2012 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 12 kwietnia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powódka B. Ż. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr 11130, prowadzonej przez Sąd Rejonowy, z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisów dotyczących zabudowań mieszkalnych i gospodarczych jako odrębnego przedmiotu własności.

Powódka twierdziła, że te budynki, usytuowane na działce nr 128 wpisanej do księgi wieczystej nr /.../, są częścią składową gruntu stanowiącego jej własność.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 16 grudnia 2010 r. oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że E. A. w 1971 r. przekazała Skarbowi Państwa gospodarstwo rolne o powierzchni 9,46 ha położone w D., zachowując prawo własności budynków, ujawnione w księdze wieczystej nr /.../. Budynki te sprzedała w dniu 28 kwietnia 1980 r. M. J., a ten sprzedał je powódce w dniu 12 sierpnia 1987 r.

Decyzją Naczelnika Gminy K. z dnia 20 grudnia 1989 r., wydaną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr 10, poz. 53 ze zm.), przekazano nieodpłatnie powódce własność państwowej działki nr 128 o powierzchni 400 m², na której posadowione są budynki wpisane do księgi wieczystej nr /.../. Wpis działki nr 128 do księgi wieczystej nr /.../ nastąpił dopiero w dniu 22 kwietnia 2005 r., na wniosek powódki złożony w dniu 29 marca 2005 r.

W dniu 6 sierpnia 1993 r. powódka sprzedała budynki J. L., który nie spłacił ceny nabycia, w związku z czym wszczęto przeciwko niemu egzekucję z nieruchomości budynkowej. Z mocą prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 25 września 1996 r. własność budynków wpisanych do księgi wieczystej nr /.../ nabył w trybie egzekucyjnym A. Z., który sprzedał je w dniu 29 sierpnia 2007 r. pozwanej A. F.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że powódka – będąc w dniu 6 sierpnia 1993 r. właścicielką działki nr 128 oraz budynków - w istocie sprzedała J. L. również działkę związaną prawnierzeczowo z budynkami. Taką też wolę B. .wyraźnie

uzewnętrzną, wnosząc w 2002 r. o wpisanie A. Z. do księgi wieczystej nr /.../ jako właściciela działki nr 128.

Stanowisko to zaaprobował Sąd Okręgowy, oddalając apelację B. Ż.

Sąd ten podkreślił, iż powódka umową z dnia 6 sierpnia 1993 r. sprzedała L. całą zabudowaną nieruchomości, nie jest zatem legitymowana do wniesienia powództwa z art. 10 u.k.w.h.

Powódka w skardze kasacyjnej wniosła o zmianę wyroku odwoławczego i uwzględnienie powództwa w całości.

Skarżąca powołała się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- 1) art. 48 k.c. przez przyjęcie, że istnieje odrębne prawo własności do budynków oraz do gruntu, na którym są posadowione, przysługujące dwóm różnym osobom;
- 2) art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. Nr 10, poz. 53) przez uznanie, że wynika z niego norma przesądzająca, iż prawo własności, na której posadowiony jest budynek, dzieli los tego budynku;
- 3) art. 3 ust. 1 u.k.w.h. przez stwierdzenie, że powódka nie jest właścicielką działki nr 128.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nietypowe okoliczności rozpoznawanej sprawy ujawniają kształtowanie się „w ujęciu historycznym” statusu prawnego nieruchomości budynkowej zatrzymanej przez rolnika po przekazaniu gospodarstwa rolnego na cele rentowo – emerytalne. Na tym tle wypada odnotować, że w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz. U. Nr 3, poz. 15) po raz pierwszy umożliwiono rolnikowi zatrzymanie budynków jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Takie wyodrębnienie zostało potwierdzone w ustawie z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i zapłaty pieniężne (Dz. U. Nr 21, poz. 118 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich

rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140 ze zm.), z tym że od 1 stycznia 1978 r. własność budynków stała się prawem dziedzicznym (przenoszalność tego prawa nie była kwestionowana). Dopiero w art. 57 ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin (Dz. U. Nr 40, poz. 268 ze zm.), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1983 r., wprowadzono zasadę *superfitio solo cedit*, ale tylko na przyszłość, gdy przekazanie gospodarstwa rolnego następowało po tej dacie. Nastąpiła w konsekwencji dwoistość sytuacji prawnej zatrzymanej przez rolnika nieruchomości budynkowej, uzależniona od daty przekazania gospodarstwa rolnego. Uporządkowaniu tej sytuacji miało służyć unormowanie zamieszczone w art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr 10, poz. 53 ze zm.), która weszła w życie z mocą od dnia 1 stycznia 1989 r., uprawniające aktualnego właściciela budynków zatrzymanych przez rolnika przed dniem 1 stycznia 1983 r. do nieodpłatnego uzyskania własności działki gruntu, na której posadowione są budynki.

Jest bezsporne, że konstytutywną decyzją administracyjną Naczelnika Gminy K. z dnia 20 grudnia 1989 r. powódka nabyła nieodpłatnie własność państwowej działki nr 128 o powierzchni 400 m², na której posadowione są budynki wpisane jako odrębna nieruchomość w księdze wieczystej nr /.../ oraz, że powyższą nieruchomość budynkową sprzedała w dniu 6 sierpnia 1993 r. J. L. Istnieje zasadnicza rozbieżność w ocenie umowy sprzedaży; powódka uważa ją za nieważną, natomiast oba Sądy potwierdziły jej ważność jako czynności rozporządzającej gruntem z budynkami. W konfrontacji z przedmiotem rozpoznawanej sprawy oba stanowiska budzą zastrzeżenia.

Stanowisko sądowe stanowi swoistą nadinterpretację jednoznacznej czynności prawnej dokonanej w formie notarialnej, w zgodzie z aktualnym wpisem do księgi wieczystej, z zachowaniem ustawowych domniemań (art. 3 i 6 u.k.w.h.). Oba stanowiska nie uwzględniły istotnego faktu, iż pozwana nie wywodzi swojego prawa do nieruchomości budynkowej z czynności prawnej z dnia 6 sierpnia 1993 r., lecz z prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 25 września 1996 r. o przysądzeniu własności. Postanowienie to, orzekające co do istoty sprawy, ma

charakter wiążący (por. art. 365 i 366 k.p.c.). W konsekwencji powódka nie wykazała, że wpisy do księgi wieczystej nr /.../ są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

Utrzymywanie odrębnej własności nieruchomości budynkowej oraz gruntowej nie jest racjonalne. Taka dwoistość nie została jednak wyeliminowana przez unormowanie przewidziane w art. 6 cyt. ustawy z 24 lutego 1989 r. Przepis ten nie miał bowiem zastosowania, jeżeli Skarb Państwa przed wejściem w życie ustawy rozporządził działką na rzecz osoby trzeciej, a także wówczas, gdy działka gruntu, na którym usytuowane są budynki „rolnicze”, stanowi współwłasność Skarbu Państwa i innej osoby fizycznej lub prawnej.

Zaskarżony wyrok z przedstawionych przyczyn jest ostatecznie trafny. Należało w konsekwencji oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c.).