



Sygn. akt III CK 565/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa J. M. i A. S.

przeciwko Gminie A.

z udziałem interwenienta ubocznego C.(...) w A. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 maja 2005 r., kasacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 29 kwietnia 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

J. M. i A. S. wystąpili z powództwem przeciwko Gminie A. o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. dla nieruchomości, położonej w A., obejmującej działkę nr (...)/3 o powierzchni 383 m², poprzez wpisanie w dziale II tej księgi powodów jako właścicieli w miejsce Gminy A.

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 1 grudnia 2003 r. oddalił powództwo. Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia faktyczne. Postanowieniem z dnia 18 czerwca

1986 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że Skarb Państwa nabył prawo własności nieruchomości składającej się z działek nr (...)1/1, (...)1 i (...)3 z dniem 31 grudnia 1985 r. W dniu 29 grudnia 1986 r. pomiędzy Skarbem Państwa i C.(...) doszło do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży i ustanowienia prawa wieczystego użytkowania. C.(...) nabył odpłatnie prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...)3 o powierzchni 383 m² do dnia 28 grudnia 2085 r. i prawo własności budynku usytuowanego na tej działce. Na podstawie aktu notarialnego w dziale I – 0 księgi wieczystej KW nr (...) wpisano, że działka gruntowa nr (...)1/1 została zniesiona do działki nr (...)1, a ta podzielona na działki budowlane o numerach: (...)3 i (...)4, a następnie z wymienionej księgi wieczystej odłączono działkę o numerze (...)3 o powierzchni 383 m² i urządzono dla niej nową księgę wieczystą KW nr (...), gdzie w dziale II wpisano Skarb Państwa jako właściciela oraz C.(...) jako wieczystego użytkownika i właściciela budynku. Decyzją z dnia 24 stycznia 1991 r. Wojewoda X. stwierdził, że nieruchomość stanowiącą działkę (...)3 nabyła, nieodpłatnie wraz ze znajdującym się tam budynkiem, z mocy prawa Gmina A.. Na skutek odwołania C.(...) decyzją Wojewody X. z dnia 4 marca 1991 r. zmieniono poprzednią decyzję w ten sposób, że z nabycia z mocy prawa wyłączono budynek będący własnością C.(...).

Na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości postanowieniem z dnia 26 stycznia 1993 r. Sąd Najwyższy uchylił postanowieniem Sądu Rejonowego w W. z dnia 18 czerwca 1986 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W jego wyniku prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w B. z dnia 10 kwietnia 1997 r. wniosek Skarbu Państwa o zasiedzenie został oddalony.

Decyzją z dnia 5 grudnia 2000 r. Wojewoda Y odmówił uchylenia ostatecznych decyzji administracyjnych Wojewody X. z dnia 24 stycznia 1991 r. i z dnia 4 marca 1991 r. oraz stwierdził, że wydanie przedmiotowych decyzji nastąpiło z naruszeniem prawa. W uzasadnieniu wskazał, że decyzje nie mogą zostać uchylone ze względu na upływ pięcioletniego terminu określonego przez art. 146 § 1 k.p.a.

Sąd Rejonowy wskazał, że na powodach spoczywał ciężar dowodowy wykazania, że wpisane w księdze wieczystej prawo własności Gminy A. przysługuje im a nie Gminie (art. 6 k.c.). W ocenie Sądu Rejonowego powodowie nie obalili domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że prawo jawne z księgi wieczystej wpisane jest zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Samo uchylenie postanowienia sądu o nabyciu prawa własności spornej nieruchomości przez Skarb Państwa wywołuje skutki ex tunc, ale oznacza tylko tyle, że

Skarb Państwa nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości przez wymagany okres, oraz że nie był nim w dniu wpisania do księgi wieczystej jako właściciela. Nadto, nie obalono domniemania co do wpisanej obecnie jako właściciel Gminy A.. Decyzje administracyjne, na podstawie których uzyskała wpis do księgi wieczystej nadal pozostają w obrocie i wywołują skutki prawne. Decyzjami tymi związany jest również sąd, gdyż jego kontrola nie może zmierzać do wzruszenia tych decyzji, a sprowadza się jedynie do sprawdzenia ich legalności i prawomocności. W konsekwencji wobec braku stwierdzenia bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnych Sąd jest nimi związany. Decyzje te mogą być wzruszone jedynie w trybie administracyjnym. Jeżeli doszło do wydania decyzji deklaratoryjnej przez uprawniony organ administracyjny należy stosować ogólną zasadę, że sąd jest związany ostateczną decyzją administracyjną, gdyż brak podstawy prawnej do ingerowania sądu w kompetencje organów administracyjnych i sprawdzania, czy zasadnie wydał decyzję. Wobec powyższego dopóki decyzje komunalizacyjne pozostają w mocy stanowią one dowód nabycia prawa własności przez Gminę, dlatego Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do kwestionowania dokonanego w oparciu o te decyzje wpisu prawa własności spornej nieruchomości.

Powyższy wyrok powodowie zaskarżyli apelacją. Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2004 r. zmienił zaskarżone orzeczenie tylko w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W pozostałej części apelację oddalił.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w sprawie o usunięcie niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym, powód nie może skutecznie kwestionować prawidłowości orzeczenia sądowego albo decyzji administracyjnej, na podstawie których został dokonany wpis. Powodowie nie wykazali, aby stwierdzona została nieważność decyzji komunalizacyjnych, na podstawie których została wpisana w księdze wieczystej Gmina A. jako właściciel spornej nieruchomości ani nie wykazali, że wpis został dokonany na podstawie nieprawomocnego orzeczenia lub nieostatecznej decyzji administracyjnej.

Poprzestając na tych okolicznościach Sąd Okręgowy stwierdził, że zarzut apelacji co do naruszenia art. 10 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uznanie braku podstaw do jego zastosowania, przy jednoczesnej wadliwej interpretacji mocy wiążącej decyzji administracyjnych jest bezzasadny.

Postępowanie dowodowe w sprawie miało zmierzać do obalenia domniemania zgodności wpisu prawa własności spornej nieruchomości na rzecz Gminy A. z rzeczywistym stanem prawnym. Dopiero w dalszej kolejności, tj. po stwierdzeniu, że

ujawniony w księdze wieczystej stan prawny jest niezgodny z rzeczywistością, Sąd badałby stan prawny jaki powinien być ujawniony w księdze wieczystej. Z tego względu, w ocenie Sądu Okręgowego, brak podstaw do uznania zasadności zarzutu apelacji co do naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. przez pominięcie dowodów, które powodowie zgłosili dla wykazania, że są właścicielami spornej nieruchomości.

W kasacji od wyroku Sądu Okręgowego, opartej na obu podstawach wymienionych w art. 393¹ k.p.c., powodowie zarzucili naruszenie prawa materialnego: art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uznanie braku podstaw do jego zastosowania, przy jednoczesnej wadliwej interpretacji mocy wiążącej decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 5 i 18 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. (przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym), z pominięciem treści art. 7 pkt 2 tejże ustawy, a także poprzez wadliwą interpretację art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w kontekście przepisów art. 232 § 1 k.c. i art. 235 § 1 i 2 k.c. Zarzut naruszenia przepisów postępowania dotyczy art. 382 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 217 § 2 k.p.c., art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 325 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. i art. 98 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy wychodząc z założenia, że sądy w postępowaniu cywilnym związane są ostatecznymi decyzjami administracyjnymi, uznał, że skoro nie została uchylona decyzja potwierdzająca nabycie prawa własności spornej nieruchomości przez Gminę A., na podstawie której to decyzji Gminę wpisano w księdze wieczystej jako właściciela, to niedopuszczalne jest kwestionowanie przez powodów przy pomocy innych środków dowodowych, prawa własności Gminy. Stanowisko przyjmujące autonomię orzecznictwa sądowego i administracyjnego jest zasadniczo trafne.

Należy jednak zauważyć, że w judykaturze utrwalony jest pogląd, według którego decyzja administracyjna, będąca podstawą wpisu do księgi wieczystej podlega kontroli sądu wtedy, gdy została wydana przez organ oczywiście niewłaściwy, bez jakiegokolwiek podstawy prawnej, a także z oczywistym naruszeniem administracyjnego prawa materialnego i przepisów kodeksu postępowania administracyjnego (uchwała SN z dnia 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, OSNCP z 1981 r., nr 8, poz. 142, uchwała SN z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP z 1985 r., nr 8, poz. 108). Kontrola sądu w zakresie wyżej wskazanym nie jest wyłączona w procesie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSNC z 1999 r., nr 11,

poz. 89). Przy rozpoznawaniu powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece sądowi nie wolno badać ważności decyzji administracyjnej. Jednakże sąd ma obowiązek badania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta Sąd bada prawo własności takiej nieruchomości, a więc ocenia skuteczność zdarzenia cywilnoprawnego, z którego wywodzi się prawo. Jeżeli tym zdarzeniem jest decyzja, wówczas obowiązkiem sądu jest rozważyć dla potrzeb postępowania cywilnego, czy istotnie zdarzenie takie wprowadziło, czy też nie dokonało zmiany prawa własności konkretnej nieruchomości.

Sąd Okręgowy ograniczył się do stwierdzenia, że podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności Gminy A. były ostateczne decyzje Wojewody X. z dnia 24 stycznia 1991 r. i z dnia 4 marca 1991 r., potwierdzające nabycie własności przez tę Gminę. Poza sferą zainteresowania Sądu Okręgowego pozostała okoliczność, że istnieje także ostateczna decyzja Wojewody Y. z dnia 5 grudnia 2000 r. stwierdzająca, że wydanie obu wyżej wymienionych decyzji nastąpiło z naruszeniem prawa. Uchylenie tych decyzji uniemożliwił upływ czasu. Przyjmując związanie sądu cywilnego decyzjami administracyjnymi trzeba zauważyć, że wszystkie trzy decyzje są wiążące. Z ostatniej z tych ostatecznych decyzji wynika, że Gminie A. z naruszeniem prawa wydano w formie decyzji administracyjnej tytuł potwierdzający jej prawo własności. Ten wadliwy tytuł stał się podstawą wpisu prawa własności pozwanej Gminy w księdze wieczystej.

Obowiązkiem sądu rozpoznającego sprawę z powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych jest ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Jeżeli ostateczną decyzją administracyjną stwierdzono, że decyzja, będąca podstawą wpisu prawa własności w księdze wieczystej, została wydana z naruszeniem prawa, Sąd powinien zbadać czy wadliwość podstawy wpisu nie spowodowała wpisania prawa nie przysługującego i ustalić kto jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości.

W konkretnej sprawie Sąd Okręgowy zaniechał ustalenia komu rzeczywiście przysługuje prawo własności nieruchomości i uznał, że zgłaszane przez powodów dowody z dokumentów na okoliczność, że oni są właścicielami, w ogóle nie mogą być przeprowadzane. Z tego względu za usprawiedliwione należy uznać zarzuty kasacji co do naruszenia art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 217 § 2 k.p.c.

Zarzuty kasacji dotyczące naruszenia art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i w związku z tym naruszenia przepisów postępowania nie wymagają

ustosunkowania się do nich, gdyż dotyczą wątku ubocznego, wprowadzie rozważanego w uzasadnieniach wyroków Sądów obu instancji, ale nie objętego żądaniami pozwu i wyrokami.

Z powyższych względów na mocy art. 393¹³ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.