



Sygn. akt I CSK 113/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa Stowarzyszenia Dziennikarzy Polskich w Warszawie
przeciwko A. B.

o uzgodnienie treści książki wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 24 listopada 2017 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 22 marca 2016 r.,

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

UZASADNIENIE

Powód - Stowarzyszenie Dziennikarzy Polskich w Warszawie w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu A. B. domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej oznaczonej numerem [...]z rzeczywistym stanem prawnym przez zamknięcie tej księgi.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 25 czerwca 2013 r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność m. W., położonej w W, przy ulicy F, 3/5, obejmującej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 36 w obrębie 44, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą [...]. Na nieruchomości tej znajduje się budynek, dla którego wymieniony Sąd prowadzi odrębną księgę wieczystą nr [...], w której jako właściciel został wpisany pozwany na podstawie zaświadczenia Urzędu m.st. Warszawy z dnia 24 października 2011 r. oraz przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej: „dekret warszawski”).

Wniosek poprzednika prawnego pozwanego w dniu 19 kwietnia 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej przedmiotowego gruntu został załatwiony przez Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy decyzją odmowną z dnia 15 kwietnia 1972 r. Grunt ten został oddany przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu powoda na podstawie umowy zawartej w dniu 30 stycznia 1979 r.; umowa została poprzedzona decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 marca 1975 r. o oddaniu tego gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz poprzednika prawnego powoda.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze, po rozpoznaniu wniosku pozwanego, decyzją z dnia 11 kwietnia 2002 r. stwierdziło nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 1972 r. Powód wystąpił z wnioskiem

o ponowne rozpoznanie sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze; postępowanie w tym przedmiocie nie zostało zakończone.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy uznał, że budynek, objęty księgą wieczystą nr [...] - wobec stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 15 kwietnia 1972 r. odmawiającej przyznania poprzednikowi pozwanego prawa własności czasowej - stanowi własność pozwanego (art. 5 dekretu warszawskiego). Skoro powód nie jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym tego budynku ani osobą uprawnioną - w rozumieniu art. 626² § 5 k.p.c. - do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w prowadzonej dla niego księdze wieczystej, to nie przysługuje mu uprawnienie do wystąpienia z powództwem przewidzianym w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”).

Sąd Okręgowy w W., na skutek apelacji powoda, wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że uzgodnił treść księgi wieczystej objętej żądaniem pozwu z rzeczywistym stanem prawnym przez jej zamknięcie. Uznał, że powód ma legitymację procesową czynną do wystąpienia z żądaniem uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości budynkowej, ujawnionego w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Podkreślił, że podstawę zawarcia umowy z dnia 30 stycznia 1979 r. o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowiła decyzja z dnia 12 marca 1975 r., pozostająca w obrocie prawnym, a nie decyzja z dnia 15 kwietnia 1972 r., odmawiająca przyznania poprzednikowi pozwanego prawa własności czasowej. W stanie prawnym obowiązującym w chwili zawarcia tej umowy nabycie przez użytkownika wieczystego gruntu posadowionych na nim budynków - z wyjątkiem budynków wymienionych w art. 12 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.; dalej: „u.g.t.m.o.”) - nie było konieczne. Budynek znajdujący się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste poprzednikowi powoda nie podlegał sprzedaży na jego rzecz; jako część składowa gruntu stał się przedmiotem użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy wskazał, że po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji uprawomocnił się wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 11 września 2014 r. uchylający decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 11 kwietnia 2002 r. W obrocie prawnym pozostaje zatem również ostateczna decyzja Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 1972 r. odmawiająca przyznania pozwanemu prawa własności czasowej. Do czasu ponownego rozpoznania wniosku o stwierdzenie nieważności tej decyzji budynek - stanowiący część składową gruntu - pozostaje własnością m.st. Warszawy i powinien być ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. Księga wieczysta dla budynku została założona przedwcześnie; powinna zatem - zgodnie z § 63 ust. 3 zdanie drugie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.; dalej: „rozporządzenie z dnia 17 września 2001 r.”) - ulec zamknięciu bez potrzeby jednoczesnego nakazania wykreślenia ujawnionych w niej wpisów. Ewentualne ponowne stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 15 kwietnia 1972 r. nie wpłynie na ocenę prawidłowości założenia spornej księgi wieczystej. Księga ta została bowiem założona w oparciu o uchyloną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. i art. 5 dekretu warszawskiego przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że powód posiada legitymację czynną do zgłoszenia żądania uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynkowej z rzeczywistym stanem prawnym przez jej zamknięcie oraz

- art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 5 i art. 8 dekretu warszawskiego w związku z § 127 ust. 1 pkt 3 i § 133 ust. 3 zdanie drugie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia

ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz., U. z 2013 r., poz. 1431 ze zm.; dalej: „rozporządzenie z dnia 21 listopada 2013 r.”), art. 365 § 1 art. 626⁸ § 6 i 7 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że dopuszczalne jest uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej przez jej zamknięcie, bez wykreślenia dokonanego w niej wpisu prawa własności.

Drugą podstawę kasacyjną skarżący wypełnił zarzutami naruszenia:

- art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 i 2, art. 227, art. 382 i art. 391 § 1 w związku z art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.c. przez niezawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu ponownego rozpoznania wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 15 kwietnia 1972 r. odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej oraz

- art. 386 § 4 w związku z art. 382, art. 176 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji przez niewydanie orzeczenia kasatoryjnego mimo stwierdzenia nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy.

Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy, uwzględniając apelację powoda, uznał, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wyczerpywać się w formule żądania zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynkowej spełniającej warunki przewidziane w art. 5 dekretu warszawskiego. Odwołał się przy tym do stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w wyroku z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09 (nie publ.), zgodnie z którym możliwe jest uzgodnienia treści księgi wieczystej założonej dla nieruchomości lokalowej - przez jej zamknięcie - w sytuacji, w której prawo odrębnej własności lokalu w istocie nie powstało. Pogląd dopuszczający możliwość nakazania wyrokiem uwzględniającym powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. zamknięcia księgi wieczystej, w razie stwierdzenia, że nie było podstaw do jej założenia, wyrażony został przez Sąd Najwyższy również w wyrokach z dnia 8 lipca 2011 r., IV CSK 536/10 (nie publ.) i z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10 (nie publ.). Oparto go na założeniu, że skoro - stosownie do § 17 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r.

- zamknięcie księgi wieczystej następuje m.in. wtedy, gdy wynika to z orzeczenia sądu, to nie można wykluczyć, że orzeczeniem takim może być wyrok wydany na podstawie art. 10 u.k.w.h.

W uzasadnieniu wyroku w sprawie IV CSK 81/09, niejako otwierającego ten nurt orzecznictwa, zwrócono jednak uwagę, że odzwierciedlony w nim pogląd nie jest powszechnie aprobowany. Trzeba zauważyć, że w innych orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazywał, że usunięcie niezgodności między stanem jawnym z księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może polegać na wykreśleniu prawa i zamknięciu księgi wieczystej, jeżeli okaże się, że prawo takie nie powstało (zob. wyroki: z dnia 19 marca 2008 r., V CSK 482/07, z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 - nie pub. oraz uchwała z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 19/06, OSNC 1996, nr 5, poz. 73). W tym ujęciu zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością wtórną, będącą konsekwencją wykreślenia wpisu. Stanowisko to należy uznać za trafne.

Nie budzi wątpliwości, że zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością techniczną; wynika to wprost z przepisów wykonawczych regulujących zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych (zob. § 128 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r., wcześniej - § 17 ust. 1 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r., a obecnie - § 130 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.). W przedmiocie zamknięcia księgi wieczystej nie toczy się żadne postępowanie prowadzące do wydania orzeczenia; na dokonanie tej czynności nie przysługuje żaden środek odwoławczy (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2000 r., III CZP 32/00, OSNC 2001, nr 5, poz. 65). Taki charakter czynności zamknięcia księgi wieczystej sprzeciwia się uznaniu, że nakaz jej dokonania może być samodzielnym przedmiotem treści powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Wyrok uwzględniający to powództwo musi nawiązywać do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej oraz stanu prawnego rzeczywistego i wskazywać sposób usunięcia stwierdzonej między nimi niezgodności; nie może ograniczyć się do nakazania dokonania czynności o charakterze wyłącznie technicznym. Celem powództwa z art. 10 u.k.w.h. nie jest zamknięcie księgi

wieczystej jako takie ani objęcie rozstrzygnięciem nakazania tej czynności, gdyż w istocie są to jedynie następstwa wykreślenia wszystkich wpisów księdze wieczystej prowadzonej dla określonej nieruchomości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2014 r., III CSK 192/13, nie publ.). Skoro uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej - jak trafnie zauważono w orzecznictwie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 stycznia 2012 r., I ACa 877/11 (Biul. SAKa 2012, nr 3, s. 25-26) - ma na celu dokonanie merytorycznej modyfikacji tej księgi, to rezultat ten nie może zostać osiągnięty przez dokonanie czynności *stricte* technicznej.

Przytoczone argumenty nakazują uznać, że Sądy obu instancji dokonały wadliwej identyfikacji żądania pozwu i przeprowadziły ocenę jego zasadności przez pryzmat niewłaściwych przepisów prawa materialnego. Wprawdzie Sąd Okręgowy dostrzegł, że odmowa oddania w użytkowanie wieczyste gruntu pod budynkiem spełniającym wymagania art. 5 dekretu warszawskiego prowadzi do zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej dla tego budynku (powołując się błędnie na § 61 ust. 3 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r., zamiast na § 133 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r.), jednak bezzasadnie uznał, że również w takiej sytuacji żądanie zamknięcia księgi wieczystej może wypełniać całkowicie treść powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Konstatacja ta nie pozwoliła odeprzeć skutecznie podniesionych w skardze zarzutów naruszenia prawa materialnego; bezprzedmiotowe natomiast okazało się roztrząsanie - niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy - zarzutów wypełniających drugą podstawę kasacyjną.

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

kc

jw