

POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku Miasta stołecznego Warszawy
przy uczestnictwie E. M. o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 marca 2023 r.
w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej uczestniczki
od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie
z 14 kwietnia 2020 r., sygn. akt XXVII Ca 277/20,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca m.st. Warszawa wystąpił z żądaniem wykreślenia z działu II księgi wieczystej [...] E.B., wpisanej jako właściciela nieruchomości i wpisanie m.st. Warszawy, jako właściciela nieruchomości na mocy decyzji Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z 27 czerwca 2018 r., nr [...], dotyczącej stwierdzenia w całości nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [...] z 23 lipca 2010 r. oraz art. 40 ustawy z 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2017 r.,

poz. 718 ze zm. – dalej też: „ustawa z 9 marca 2017 r.”). Odpis decyzji poświadczony za zgodność z oryginałem został załączony do wniosku.

Orzeczeniem referendarza sądowego z 29 marca 2019 r. wniosek został oddalony. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że wniosek podlegał oddaleniu z uwagi na to, że podstawą wpisu prawa własności zawartego w księdze jest ugoda sądowa zawarta 7 listopada 2012 r. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie (sygn. akt II Co 2806/12). Na mocy tej ugody została zniesiona współwłasność działki nr [...] i w jej wyniku wyłączna własność działki nr [...]1 przeszła na rzecz E.B.. Tymczasem art. 40 ww. ustawy w brzmieniu obowiązującym na dzień wydania ww. decyzji nie obejmował sytuacji, w których podstawę nabycia stanowiła ugoda sądowa w przedmiocie zniesienia współwłasności. Dlatego też ww. decyzja nie mogła stanowić podstawy wpisu.

We wniesionej przez wnioskodawcę skardze na powyższe orzeczenie podniesiono, iż na dzień wydania decyzji przez Komisję, w dziale II księgi wieczystej E.B. była wpisana jako właściciel dwóch udziałów w prawie własności, tj. w 1/3 i 2/3. Podstawą wpisu udziału 1/3 (indeks wpisu nr 20) jest ugoda zawarta przed sądem cywilnym w dniu 7 listopada 2012 r. Natomiast wpis udziału 2/3 (indeks wpisu nr 12) został dokonany na podstawie decyzji Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr [...] z 1 lutego 2012 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zaś art. 40 ww. ustawy dotyczy m.in. wpisu dokonanego w księdze wieczystej na podstawie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania w prawo własności. Tym samym przedłożona decyzja Komisji stanowi podstawę do wykreślenia w księdze wieczystej E.B. posiadającej udział 2/3 prawa własności nieruchomości i wpisania w to miejsce m.st. Warszawy. Nie było więc przeszkód do uwzględnienia częściowego żądania wniosku.

W wyniku rozpoznania skargi wnioskodawcy postanowieniem z 16 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie dokonał wpisu zgodnie ze zmodyfikowanym w skardze wnioskiem.

Apelacja uczestniczki E.B. wniesiona od postanowienia Sądu Rejonowego została oddalona przez Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 14 kwietnia 2020 r. Sąd ten podzielił stanowisko zawarte w skardze wnioskodawcy na

orzeczenie referendarza sądowego z 29 marca 2019 r., zgodnie z którym skoro możliwość wykreślenia dotychczasowego właściciela i wpisu w to miejsce m.st. Warszawy na podstawie art. 40 ustawy z 9 marca 2017 r. dotyczy m.in. wpisu dokonanego w księdze wieczystej na podstawie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania w prawo własności, to decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich nr KR II R [...] z 27 czerwca 2018 r., dotycząca stwierdzenia w całości nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [...] z 23 lipca 2010 r. o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości współużytkownikom E.B. oraz M.M. mogła stanowić podstawę do wykreślenia prawa własności w udziale 2/3 (indeks wpisu nr 12) E.B. i wpisu w to miejsce udziału prawa własności 2/3 m.st. Warszawy. Jak wynika bowiem z treści księgi wieczystej, wpis udziału 2/3 (indeks wpisu nr 12) został dokonany na podstawie decyzji Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr [...] z 1 lutego 2012 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Nie można więc zgodzić się ze stanowiskiem apelującej, iż podstawą tego wpisu była ugoda zawarta przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 7 listopada 2012 r., w sprawie o sygn. akt II Co 2806/12.

Kognicja Sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona poprzez przepisy prawa i jest ściśle określona w ustawie. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Natomiast zgodnie z art. 626⁹ k.p.c. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa w sposób wyczerpujący środki dowodowe, na których podstawie sąd wieczystoksięgowy ustala podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Wąski katalog tych środków dowodowych przesądza, że sąd wieczystoksięgowy nie dysponuje instrumentami niezbędnymi do wszechstronnego badania i ustalania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Tym samym ustalanie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości nie leży w zakresie kompetencji sądu wieczystoksięgowego, gdyż wymagałoby to prowadzenia postępowania dowodowego w zakresie szerszym, niż pozwala na to art. 626⁸ § 2 k.p.c. i § 1 wskazanego artykułu, który utrwała jedną z zasad rządzących postępowaniem nieprocesowym, a mianowicie zasadę działania na wniosek (art. 506 zdanie

pierwsze). Tylko wtedy, gdy wchodzi w grę interes publiczny lub prewencyjny charakter ochrony sądowej, Kodeks postępowania cywilnego lub przepisy szczególne przewidują, wyłącznie w postępowaniu nieprocesowym, możliwość wszczęcia postępowania z urzędu. Z komentowanego przepisu, podobnie jak z uchylonego art. 38 u.k.w.h., wynika, że wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Oznacza to, że sąd nie może dokonać wpisu z urzędu, chyba że wyraźnie przewiduje to ustawa. Nie może także wyjść poza granice wniosku, a więc np. wpisać jako właściciela innej osoby niż wskazana we wniosku, nawet jeżeli stwierdzi, że ta inna osoba jest właścicielem. Przepis art. 626⁸ k.p.c. wyznacza zatem zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i określa przedmiot tego postępowania, które nie służy rozstrzyganiu sporów prawnych i udzielaniu w ten sposób ochrony prawnej stronom sporu, lecz służy zapewnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego nieruchomościami. Sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem, jeżeli treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy wskazał, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis w rozstrzyganie każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi. Sąd wieczystoksięgowy nie bada innych okoliczności aniżeli te, które dotyczą wniosku, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej. W istocie więc kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona i sprowadza się do analizy formy i treści wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, ale w zakresie tylko jego przedmiotu orzekania. Kognicja ta nie obejmuje również rozstrzygania co do ewentualnych uchybień lub zasadności przesłanek, na których opierał się inny Sąd, właściwy organ lub inny podmiot wydający dokument będący podstawą wpisu w księdze wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy nie jest władny w tym postępowaniu rozstrzygać jakichkolwiek sporów.

Stosownie do art. 29 ust.1 punkty 2, 3 i 3a ustawy z 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do

istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych. Wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 2, Komisja uchyla decyzję w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej i decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 83, z 2015 r., poz. 373 i 524 oraz z 2018 r., poz. 1716).

Stosownie zaś do art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. ostateczna decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 2, 3, 3a oraz ust. 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, decyzji w przedmiocie użytkowania wieczystego, decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, oraz stanowi podstawę wpisania jako właściciela odpowiednio m.st. Warszawy albo Skarbu Państwa. Przepisu art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie stosuje się. Powyższy przepis stosuje się odpowiednio do wpisu dokonanego na podstawie aktu notarialnego, na mocy albo wskutek którego osoba trzecia nabyła prawo lub została zwolniona z obowiązku. Czyni to decyzję Komisji podstawą wpisu w księdze wieczystej z mocy uregulowań szczególnych.

Tym samym, zgodnie z powołanym wyżej przepisem art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. dołączona do wniosku decyzja stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej zgodnie ze zmodyfikowanym żądaniem zawartym w skardze.

W wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja m.in. wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części; uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia; stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części. Stosownie art. 10 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r. decyzja Komisji stała się ostateczna z dniem 27 czerwca 2018 r. Wpis, którego dotyczy wniosek, został więc dokonany prawidłowo w związku z nakazem ustawowym wynikającym z art. 40 ust. 1 ww. ustawy. Zaskarżony wpis został dokonany prawidłowo, na podstawie dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, zgodnie z żądaniem zawartym we wniosku (zmodyfikowanym w treści skargi), zgodnie z przepisem prawa wyżej wskazanym zawartym w ustawie z 9 marca 2017 r. Z tych względów Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut zastosowania art. 40 ww. ustawy w brzmieniu obowiązującym od 5 października 2018 r., gdyż rozważania apelującej w tym zakresie odnoszą się do sytuacji, w której podstawą wpisu byłaby ugoda zawarta przed sądem. Tymczasem podstawą wpisu we wskazanym zakresie (tj. udziału w 2/3 prawa własności nieruchomości) była decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, o której to decyzji jest mowa w art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w brzmieniu na dzień wydania decyzji Komisji. Z tych przyczyn nie był zasadny zarzut retroaktywnego zastosowania prawa.

Jeżeli apelująca twierdzi, że podstawa wpisu w księdze wieczystej prawa własności jest w rzeczywistości inna, niż tam widnieje, tj. jest nią ugoda sądowa, nie zaś decyzja administracyjna, to powinna wytoczyć powództwo na podstawie art. 10 u.k.w.h., w celu ustalenia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Badanie bowiem treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Poza kognicją sądu pozostaje badanie podstawy wpisu, którą stanowi ostateczna decyzja administracyjna. Sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną. Z chwilą wprowadzenia do polskiego porządku prawnego sądowej kontroli decyzji administracyjnych brak jest podstawy prawnej, by w taką kontrolę wyposażać

również niejako równolegle sądy powszechne, a takim jest również sąd wieczystoksięgowy. Z tych względów ocena czy decyzja administracyjna została wydana przez właściwy organ, bądź też organ w należyty sposób powołany, bądź też, że decyzja została wydana bez zachowania jakichkolwiek przepisów postępowania albo bez podstawy prawnej - należy wyłącznie do właściwych sądów administracyjnych. W postępowaniu cywilnym sądy nie są władne badać prawidłowości podjęcia decyzji administracyjnej, w szczególności czy istniały przesłanki, które w świetle przepisów prawa materialnego, stanowiły podstawę jej podjęcia. Związanie to ma miejsce niezależnie od treści uzasadnienia decyzji, ponieważ w zakresie objętym treścią rozstrzygnięcia jest ona - bez względu na motywy jej podjęcia - wyrazem stanowiska organu administracji publicznej.

Ponieważ jednak sąd jest związany jedynie decyzją administracyjną ostateczną i wykonalną i tylko taka decyzja może być podstawą wpisu w księdze wieczystej, do zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego należy badanie, czy właśnie taka jest decyzja, którą wnioskodawca załączył do wniosku jako podstawę wpisu. Ponadto, wyrażono w orzecznictwie pogląd, że sąd w postępowaniu cywilnym może i powinien dostrzegać wady decyzji administracyjnej, które decyzję tę dyskwalifikują w stopniu odbierającym jej cechy aktu administracyjnego, a więc gdy decyzja taka została wydana przez organ niepowołany lub w zakresie przedmiotu orzeczenia bez jakiegokolwiek podstawy w obowiązującym prawie materialnym, względnie z oczywistym naruszeniem reguł postępowania administracyjnego. W takich przypadkach decyzja jest bowiem bezwzględnie nieważna (nieistniejąca prawnie) i nie wywołuje skutków prawnych (konceptja tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej).

Sąd Rejonowy nie miał obowiązku doszukiwać się przeszkód do dokonania wpisu na podstawie art. 626⁹ k.p.c., jako że jego podstawą jest decyzja administracyjna wydana przez istniejący organ, posiadający upoważnienie do wystawiania tego rodzaju aktów. Sąd wieczystoksięgowy nie był uprawniony do dalszego weryfikowania prawidłowości decyzji.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. ostateczna decyzja Komisji może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Pojęcie ostateczności

decyzji administracyjnej i jej prawomocność jest rozróżniane zarówno przez ustawodawcę i doktrynę. Według bowiem art. 16 § 2 k.p.a. decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, są ostateczne. Stosownie zaś do treści § 3 ww. artykułu decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

Decyzja Komisji z 28 września 2017 r. została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, co skutkowało wydaniem nadal nieprawomocnego wyroku z 18 października 2019 r. o jej uchyleniu, ale to nie zmienia faktu, że może być ona podstawą do złożenia wniosku o wpis. Jest ona wprawdzie nieprawomocna, ale dalej jest ostateczna.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 u.k.w.h. Sąd Okręgowy wskazał, że redakcja art. 40 ustawy z 9 marca 2017 r. przesądza, że decyzje administracyjne wydawane przez Komisję i stanowiące w świetle tego przepisu podstawę wpisu do księgi wieczystej mają charakter konstytutywny, co oznacza, że kształtują one prawo i mogą przez to stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej. W razie wzruszenia wskazanej decyzji w toku postępowania przed właściwym sądem administracyjnym zajdzie ewentualna podstawa do wystąpienia z nowym wnioskiem o wpis. Podnoszone w apelacji zarzuty co do zgodności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej oraz Kartą Praw Podstawowych przepisów ustawy restrykcyjnej winny zostać zgłoszone i ocenione we właściwym postępowaniu administracyjnym i poddane kontroli sądu administracyjnego.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez uczestniczkę postępowania E.B., która w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła w niej naruszenie przepisów art. 626⁹ k.p.c., art. 626⁸ § 1-3 k.p.c., art. 228 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. oraz z art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji restrykcyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2267) poprzez pominięcie faktu, który był znany Sądowi z urzędu, że prawo własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, w której dokonano

wpisu, przysługujące uczestniczce wynikało z ugody sądowej zawartej w dniu 7 listopada 2012 r. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, sygn. II Co 2806/12 (a nie z decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 1 lutego 2012 r. o nr 3/2012 o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości), co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia apelacji od wpisu pomimo istnienia znanej Sądowi urzędowo przeszkody do dokonania tego wpisu polegającej na tym, że uczestniczka nie nabyła własności nieruchomości ani na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, ani na podstawie decyzji w przedmiocie użytkowania wieczystego, ani na podstawie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ani na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej. Natomiast w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. skarżąca uczestniczka zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. przez jego błędne zastosowanie w charakterze materialnoprawnej podstawy do utrzymania w mocy wpisu o wykreśleniu z księgi wieczystej nieruchomości wpisu własności na rzecz skarżącej kasacyjnie co do udziału 2/3, który to wpis nie został dokonany ani na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, ani na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, ani na podstawie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, co skutkowało naruszeniem prawa materialnego poprzez błędne niezastosowanie art. 5 u.k.w.h. poprzez pogwałcenie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg i wieczystych oraz doprowadziło do naruszenia prawa materialnego mającego wpływ na treść orzeczenia przez błędne niezastosowanie art. 21 Konstytucji RP oraz art. 8 Konstytucji RP, a także art. 17 Karty Praw Podstawowych poprzez naruszenie prawa własności skarżącej kasacyjnie i doprowadzenie przez niezgodne z prawem działanie Sądu do faktycznego wywłaszczenia Skarżącej kasacyjnie. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisom postępowania dotyczą zagadnienia zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd drugiej instancji przyjął bowiem, że podstawą oceny złożonego i zmodyfikowanego przez wnioskodawcę wniosku o wpis w księdze wieczystej mogą być jedynie dokumenty załączone do wniosku oraz treść księgi wieczystej. W postępowaniu tym nie podlegały badaniu inne dokumenty, w szczególności dokument, który został załączony do apelacji uczestniczki w postaci odpisu ugody sądowej, na podstawie której wnioskodawczyni nabyła nieruchomości stanowiącą obecnie działkę nr 14/15, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...].

Według art. 626² § 3 k.p.c., do wniosku o wpis należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. W myśl art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Artykuł 626⁸ § 2 k.p.c. stanowi, że sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Według art. 626⁸ § 2¹ k.p.c., przed rozpoznaniem wniosku o wpis na podstawie tytułu wykonawczego, o którym mowa w art. 783 § 4 k.p.c., istnienie i treść tego tytułu podlegają zweryfikowaniu przez sędziego systemie teleinformatycznym. W myśl art. 626⁸ § 3 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd z urzędu bada zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia. Zgodnie natomiast z art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Na wstępie przed dalszą oceną zasadności skargi kasacyjnej należy stwierdzić, że w skardze kasacyjnej nie wskazano, z jakich przyczyn Sąd drugiej instancji naruszył przepis zawarty w art. 626⁸ § 2¹ k.p.c. – który dotyczy wpisu dokonywanego na podstawie innego dokumentu niż ten, który był podstawą wniosku, opartego na dokumencie w postaci prawomocnej decyzji administracyjnej. Ze skargi kasacyjnej nie wynika także, z jakich przyczyn doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 626⁸ § 3 k.p.c. Oba wymienione wyżej przepisy mieściły się natomiast w przepisach wskazanych w skardze kasacyjnej, które miał naruszyć

Sąd drugiej instancji rozpoznając apelację uczestniczki postępowania (zarzut dotyczy naruszenia art. 626⁸ § 1-3 k.p.c.). Ze skargi kasacyjnej nie wynika także na czym miało polegać naruszenie art. 626⁸ § 1 k.p.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, że dokonany wpis w księdze wieczystej nie został dokonany z urzędu, lecz na wniosek złożony przez m.st. Warszawa i w jego granicach. Wprawdzie po wydaniu orzeczenia przez referendarza sądowego doszło do modyfikacji treści wniosku przez jego ograniczenie do wpisu udziału wnioskodawcy w prawie własności nieruchomości, ale w tym zakresie skarga kasacyjna nie zawiera jakichkolwiek zarzutów. Z tych przyczyn dalsza ocena zasadności skargi kasacyjnej odnosić się będzie do zarzutu naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 228 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz z art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r.

Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, a wynikający z art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie jest określany jednolicie ani w orzecznictwie Sądu Najwyższego, ani w piśmiennictwie. Dotyczy to w szczególności możliwości prowadzenia przez sąd wieczystoksięgowy postępowania dowodowego wykraczającego poza dokumenty załączone do wniosku o wpis, w tym co do możliwości uwzględnienia przez sąd dokumentów nie wskazanych przez wnioskodawcę, lecz znajdujących się w aktach księgi (lub poza tymi aktami) i oddalenia na tej podstawie wniosku o wpis. W części orzeczeń zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ujmowany wąsko. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 19 marca 2003 r., I CKN 152/01 (OSNC 2004, nr 6, poz. 92) stwierdzono – wykładając art. 626⁸ § 2 k.p.c. - że sąd nie może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie okoliczności, które są powszechnie znane lub doszły do jego wiadomości w inny sposób niż przez badanie treści wniosku, treści i formy dołączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W orzeczeniu tym zwrócono uwagę, że na skutek zmiany stanu normatywnego dokonanego wejściem w życie z dniem 22 września 2001 r. ustawy z 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635, dalej: „ustawa z 11 maja 2011 r.”) uchylono m.in. art. 46 ust. 1 i 2 u.k.w.h. i na jego miejsce wprowadzono art. 626⁸ § 2 k.p.c., który jest dosłownym powtórzeniem art. 46 ust. 1 u.k.w.h., który

ograniczał kognicję sądu wieczystoksięgowego do badania jedynie treści wniosku, treści i formy dołączonych doń dokumentów oraz treści księgo wieczystej. Ustęp 2 tego artykułu pozwalał opierać postanowienie odmawiające dokonania wpisu na okolicznościach powszechnie znanych lub które doszły do wiadomości sądu w inny sposób. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19 marca 2003 r., I CKN 152/01 uznał, że nie ma podstaw do przyjęcia, że pominięcie treści ust. 2 art. 46 u.k.w.h. wynikało z przeoczenia ustawodawcy, którego wolą było dalsze ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego. Stanowisko to zostało przyjęte także w postanowieniu Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10 (nie publ.), zgodnie z którym nie jest dopuszczalne dokonanie (wykreślenie) wpisu w księdze wieczystej na podstawie faktów znanych sądowi z urzędu. Również w postanowieniu Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2011 r., I CSK 367/10 (nie publ.) uznano, że sprzeczne z art. 626⁸ § 2 k.p.c. jest stanowisko dopuszczające rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo (art. 228 § 2 k.p.c.), np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym. Wyżej przedstawione stanowisko znalazło też wyraz w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasady prawnej – z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84), w którym argumentowano m.in., że art. 626⁸ k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego; nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania, które w procesie zostały uregulowane w art. 316 § 1 k.p.c. Z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika, że skoro sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, to tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest powołany do przeprowadzenia dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem tej księgi stosowanie więc w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 k.p.c. jest nieuzasadnione. Wpis do księgi wieczystej może nastąpić jedynie jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego jest też prezentowane stanowisko ujmujące szerzej granice postępowania dowodowego prowadzonego w postępowaniu wieczystoksięgowym, czy też okoliczności, które powinien sąd wieczystoksięgowy uwzględnić rozstrzygając wniosek o wpis. W części orzeczeń przyjęto bowiem, że w postępowaniu tym można odwoływać się do faktów i okoliczności powszechnie znanych lub znanych urzędowo i odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje przeszkoda do jego dokonania (zob. postanowienie z 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138). Wskazano w nim – odnosząc się do regulacji wprowadzonej ustawą z 11 maja 2001 r. – że powtórzenie treści art. 46 ust. 1 u.k.w.h. było zbędne, podobny bowiem przepis znajdował się w kodeksie postępowania cywilnego (art. 228 k.p.c.), a przepisy o procesie, zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c., mają odpowiednie zastosowanie do innych rodzajów postępowań, w tym do postępowania nieprocesowego. W postępowaniu wieczystoksięgowym zastosowanie ma art. 228 k.p.c. z modyfikacjami uwzględniającymi rodzaj postępowania, w szczególności to, że sprawy rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym (art. 626¹ k.p.c.). W orzecnictwie Sądu Najwyższego przyjęto możliwość uwzględnienia wniosku o wpis na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku o wpis w innej sprawie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, nie publ.), na podstawie dokumentów znajdujących się już w aktach danej księgi wieczystej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, OSP 2015, nr 7-8, poz. 75). W postanowieniu Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 (nie publ.) uznano, że sąd powinien wydać postanowienie odmawiające wpisu, jeżeli z treści innego wniosku i dołączonych do tego wniosku dokumentów poweźmie wiadomość uzasadniającą odmowę dokonania wpisu objętego rozpoznawanym wnioskiem. Stanowisko to znalazło też potwierdzenie w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 (OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81), zgodnie z którą sąd może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. Przyjęto w niej, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie zostało wyłączone zastosowanie art. 228 § 2 k.p.c., co wymagałoby wyraźnej wypowiedzi ustawodawcy, co nie nastąpiło. Wskazano na

obowiązek sądu wieczystoksięgowego dbania o prawidłowość i rzetelność dokonywanych wpisów. Obowiązek uwzględniania nie tylko materiału dostarczonego przez wnioskodawcę i wynikającego z treści księgi wieczystej, ale także okoliczności znanych sądowi urzędowo i powszechnie znanych jest konsekwencją funkcji ksiąg wieczystych, której nie można ograniczać tylko do rejestracji i ewidencji określonych czynności prawnych, lecz istotna jest też dbałość o prawdziwość o wiarygodność wpisów dokonywanych w księgach wieczystych, które są publicznym rejestrem praw odnoszących się do nieruchomości i muszą być rozpatrywane w punktu widzenia interesu publicznego, a są nimi tak doniosłe kwestie jako bezpieczeństwo obrotu prawnego i zapewnienie bezpieczeństwa kredytu hipotecznego. Wskazano także, że *de lege lata* ustawodawca nie określił na jakiej podstawie może dojść do ustalenia przeszkody wpisu i na czym ta przeszkoda polega. Dodać należy, że stanowisko wyrażone w powołanej wyżej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, III CZP 86/15 znalazło potwierdzenie w wielu późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 lipca 2019 r., II CSK 807/18, nie publ.). Natomiast w postanowieniu z 15 grudnia 2021 r., IV CSKP 182/21 (nie publ.) Sąd Najwyższy – nawiązując do jednego z poglądów wyrażonym w piśmiennictwie prawniczym – przyjął, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej. Istnieje jednak konieczność odróżnienia „stanu rzeczy” rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i formę dokumentów tworzących stan będący podstawą wpisu, od „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Dla wyjaśnienia „stanu prawnego” może być niezbędne również zbadanie dokumentów dołączonych do skargi na orzeczenie referendarza lub apelacji, w granicach wyznaczonych zawartymi w nich zarzutami. Zatem w postępowaniu wieczystoksięgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu.

Ponadto istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie do przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną przychylił się do stanowiska ujmującego szerzej zakres „kognicji” sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, zgodnie z którym sąd powinien uwzględnić przeszkodę do dokonania wpisu, jeżeli jest nią fakt powszechnie znany albo okoliczność znana sądowi z urzędu, w tym z dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, czy też załączonych do skargi albo apelacji od wpisu. Dotyczy to również postępowania o wpis w sytuacjach, o których mowa w art. 40 ustawy z 9 marca 2017 r. Kwestii tej dotyczy postanowienie Sądu Najwyższego z 30 września 2020 r., I CSK 662/18 (OSNC 2021, nr 3, poz. 21), w którym przyjęto, że wyrażona w art. 1 ust. 1 u.k.w.h. funkcja ksiąg wieczystych ustalenia stanu prawnego nieruchomości, związane z tym domniemanie zgodności ze stanem rzeczywistym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) oraz ochrona bezpieczeństwa obrotu (art. 5 i art. 6 u.k.w.h.) sprawiają, iż co do zasady niepożądana jest sytuacja, w której skutkiem dokonania wpisu byłaby niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego też istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie wyłącza obowiązku sądu wieczystoksięgowego przeciwdziałania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym wtedy, gdy sąd dysponuje stosowną wiedzą w tym zakresie. Rola sądu wieczystoksięgowego nie ogranicza się zatem do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych. W rezultacie sąd ten bada podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnym, lecz także pod kątem jego materialnoprawnej skuteczności. W odniesieniu do decyzji administracyjnych oznacza to, że - niezależnie od przypadków tzw. bezwzględnej

nieważności decyzji administracyjnej - sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek oceny skutków cywilnoprawnych decyzji administracyjnej, innych niż te, dla których przewidziane zostało orzekanie na drodze administracyjnej i objętych osnową decyzji. Analizując treść ustawy z 9 marca 2017 r. wraz z uzasadnieniem projektu tej ustawy, Sąd Najwyższy w powołanym wyżej orzeczeniu doszedł do wniosku, który podziela także Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, że treść tej ustawy ani jej uzasadnienie nie wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było całkowite zerwanie z przedstawionymi wyżej regułami.

Sąd Okręgowy rozstrzygając sprawę uwzględnił stan prawny obowiązujący w chwili wydania decyzji Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z 27 czerwca 2018 r., nr KR II R [...], dotyczącej stwierdzenia w całości nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [...] z 23 lipca 2010 r. W dniu wydania decyzji z 27 czerwca 2018 r. art. 40 ustawy z 9 marca 2017 r. był ukształtowany ustawą z 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych na naruszeniu prawa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 431). Artykuł 40 ust. 1 stanowił, że decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2, 3 lub 3a oraz ust. 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, decyzji w przedmiocie użytkowania wieczystego, decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o której mowa w art. 29 ust. 3, lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, oraz stanowi podstawę wpisania jako właściciela odpowiednio m.st. Warszawy albo Skarbu Państwa. Przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie stosuje się. Natomiast według art. 40 ust. 2 przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do wpisu dokonanego na podstawie aktu notarialnego, na mocy albo wskutek którego osoba trzecia nabyła prawo lub została zwolniona z obowiązku. W uzasadnieniu projektu ustawy z 9 marca 2017 r. (druk Sejmowy nr 1056/VIII kadencja) w odniesieniu do pierwotnej regulacji zawartej w art. 40 tej ustawy wskazano (pkt 3.3), że ostateczna decyzja uchylająca decyzję reprivatyzacyjną będzie stanowiła podstawę wykreślenia w księdze wieczystej

wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w uwzględnieniu uchylonej decyzji. W uzasadnieniu tej ustawy wskazano, że w doktrynie i judykaturze istnieją rozbieżności co do zakresu zastosowania art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i art. 10 tej ustawy. W orzecnictwie prezentowany jest bowiem pogląd, że w przypadku, gdy wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny (a taki charakter ma wpis w księdze wieczystej użytkowania wieczystego), obalenie domniemania wynikającego z wpisu może nastąpić jedynie w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co jest kwestionowane w doktrynie. Zarówno wpisy konstytutywne, jak i deklaratoryjne stanowią orzeczenie sądu wieczystoksięgowego wydane na podstawie przedłożonych dokumentów, wobec czego brak jest podstaw do różnicowania ich mocy wiążącej. Żaden wpis w księdze wieczystej, nawet konstytutywny, nie sanuje wadliwości czynności prawnej mającej uzasadniać nabycie prawa. Zgodnie też z utrwalonym poglądem sąd bierze pod uwagę z urzędu bezwzględną nieważność czynności prawnej. Stanowisko doktryny w tym zakresie wydaje się uzasadnione, jeśli zważyć, że w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 u.k.w.h. sąd cywilny jest związany ostateczną decyzją administracyjną. Jeżeli zatem ostateczna decyzja administracyjna wyeliminowała z porządku prawnego decyzję administracyjną będącą podstawą wpisu w księdze wieczystej, to sąd cywilny nie może wydać żadnego innego rozstrzygnięcia niż nakazać wykreślić wpis dokonany w księdze wieczystej na podstawie uchylonej decyzji. Kierowanie zatem zainteresowanych na drogę postępowania cywilnego nie wydaje się celowe ani też uzasadnione, zważywszy również na koszty postępowania. Ważność decyzji administracyjnej będącej podstawą wpisu bada również sąd wieczystoksięgowy. Przedmiotem tego badania może być również ostateczna decyzja Komisji uchylająca decyzję reprivatyzacyjną. Jeżeli decyzja ta nie budzi wątpliwości co do jej ważności, to powinna ona stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej bez konieczności uzyskiwania wyroku sądu nakazującego wykreślenie wadliwego wpisu. Przesądzenie dopuszczalności dokonywania wpisów w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji Komisji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną jest niezbędne także z tego względu, że wpisy użytkowania

wieczystego ustanowionego na podstawie dekretu były dokonywane nie tylko na podstawie decyzji administracyjnej ustanawiającej użytkowanie, ale także na podstawie aktu notarialnego zawartego na podstawie takiej decyzji. Zważywszy na rozbieżności w praktyce co do podstawy wpisu w księdze wieczystej użytkowania wieczystego ustanowionego na podstawie dekretu (na przestrzeni lat podstawą wpisu mogła być tylko decyzja, albo decyzja i akt notarialny zawarty na podstawie decyzji administracyjnej albo tylko akt notarialny), konieczne stało się przesądzenie wprost w projekcie, że ostateczna decyzja Komisji uchylająca decyzję reprivatyzacyjną będzie stanowiła podstawę wpisu w księdze wieczystej wówczas, gdy podstawą wpisu była tylko decyzja, jak również wtedy, gdy podstawą był akt notarialny zawarty na podstawie takiej decyzji. Pozwoli to wyeliminować ewentualne wątpliwości, jakie mogłyby powstać na tle obowiązującego art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Nie wydaje się bowiem celowe ani też uzasadnione ekonomicznie wytaczanie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym tylko dlatego, że niektórych wpisów w księdze wieczystej dokonano na podstawie umowy notarialnej zawartej w uwzględnieniu decyzji administracyjnej. Wyeliminowanie z porządku prawnego decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 7 dekretu powoduje upadek *causa*. Nieważność decyzji administracyjnej wywołuje skutki *ex tunc*, czyli od daty wydania decyzji administracyjnej dotkniętej wadą. Nieważny jest zatem akt notarialny ustanawiający użytkowanie wieczyste na podstawie takiej decyzji. Nieważność aktu notarialnego ma również moc wsteczną. Akt ten nie może zatem prowadzić do nabycia praw. W ewentualnym procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym postępowanie dowodowe sądu będzie się zatem ograniczać do zbadania ostatecznej decyzji administracyjnej uchylającej decyzję, na podstawie której zawarto akt notarialny. Nie ma zatem potrzeby wytaczania powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sytuacji, gdy po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej na podstawie uchylonej następnie decyzji nie doszło do powstania nieodwracalnych

skutków prawnych (nabycie nieruchomości przez osoby trzecie w warunkach rękojmi wiary publicznej księgi wieczystej).

W uzasadnieniu projektu zmiany ustawy z 26 stycznia 2018 r. (zob. druk Sejmowy nr 2033/VIII kadencja) wskazano natomiast, że projektowane zmiany są w części następstwem zmiany treści art. 29 ust 1 pkt 2 oraz dodania art. 29 ust 1 pkt 3a. Projektowana zmiana przewiduje zmianę katalogu podstaw do wykreślenia wpisu w księdze wieczystej. Zasadniczą zmianą jest rozszerzenie zakresu przedmiotowego podstaw dokonania wykreślenia wpisu w księdze wieczystej. W obecnym stanie prawnym podstawę wykreślenia w księdze wieczystej stanowi decyzja reprivatyzacyjna. Po nowelizacji proponuje się, aby podstawę wykreślenia wpisu w księdze wieczystej i wpisu prawa własności odpowiednio miasta stołecznego Warszawy albo Skarbu Państwa stanowiły także: decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości lub akt notarialny sporządzony z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej. W obowiązującym porządku prawnym, instytucja użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, jednak jej funkcjonowanie, wiąże się również z obowiązywaniem szeregu regulacji o charakterze administracyjnoprawnym. Obecnie po wyeliminowaniu administracyjnego trybu ustanawiania użytkowania wieczystego powstaje na mocy umowy zawieranej w formie aktu notarialnego, a podstawowym sposobem nabycia prawa użytkowania wieczystego jest umowa zawarta ze Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. W obowiązującym stanie prawnym, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stanowi jeden ze sposobów nabycia prawa własności nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego. Następuje ono w trybie decyzji administracyjnej, wydawanej na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373). Istotą instytucji przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest konwersja tego prawa rzeczowego, „żądanie przekształcenia” ma charakter cywilnoprawnego roszczenia majątkowego. Proponowana zmiana jest następstwem istniejącej w znacznym rozmiarze praktyce przekształcania

użytkowania wieczystego w prawo własności przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych oraz dokonywanych następnie czynności cywilnoprawnych prowadzących do w pierwszej kolejności do konwersji prawa rzeczowego, a w drugiej do zmiany w płaszczyźnie podmiotowej poprzez zmianę właściciela nieruchomości. Dotychczasowa regulacja dotycząca jedynie decyzji reprivatyzacyjnej jako podstawy do wykreślenia wpisu w księdze wieczystej prowadziła do sytuacji, w której niemożliwe było usunięcie negatywnych skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich wydanych z naruszeniem prawa. W sytuacji bowiem gdy po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nastąpiło jego przekształcenie w prawo własności i następnie sprzedaż na rzecz osób trzecich decyzja komisji nie mogła usunąć wszystkich skutków ponieważ zmiana wpisu w księdze wieczystej mogła nastąpić jedynie w zakresie dotyczących samej decyzji reprivatyzacyjnej podczas, gdy kolejne skutki prawne wywołane decyzją o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności oraz czynnościami cywilnoprawnymi i nie mogłyby być usunięte. Projektowana zatem zmiana zmierza do osiągnięcia celów, do jakich Komisja mocą nowelizowanej ustawy została powołana. Projektowana zmiana stanowi, że podstawą zmiany w przedmiocie wpisu prawa własności w księdze wieczystej stanowi także akt notarialny, na mocy albo wskutek którego osoba trzecia nabyła prawo lub została zwolniona z obowiązku, chyba że w chwili dokonania czynności prawnej nie wiedziała i przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się dowiedzieć o istnieniu podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej albo podstawy odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. Nowelizacja determinuje dopuszczalność wpisu na podstawie wskazanego aktu notarialnego od istnienia dobrej wiary nabywcy prawa i podmiotu zwolnionego z obowiązku, co koresponduje z cywilistyczną zasadą ochrony nabywców praw w dobrej wierze.

Treść art. 40 ustawy z 9 marca 2017 r. – zarówno w wersji pierwotnej, jak również po zmianach dokonanych ustawą z 26 stycznia 2018 r. - w konfrontacji z uzasadnieniem projektów ustaw dotyczących tego przepisu uzasadnia wnioski, że zawiera on regulację szczególną w odniesieniu do zasad ogólnych dotyczącą wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej

decyzji reprivatyzacyjnej i wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz m.st. Warszawy albo Skarbu Państwa w razie wydania decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2, 3 lub 3a oraz ust. 3 tej ustawy. Wyłącza on w takim przypadku konieczność wytaczania powództwa opartego na podstawie art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na wyjątkowy charakter tego przepisu nie może on podlegać wykładni rozszerzającej i obejmować swym zakresem sytuacji, w których prawo własności nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej wynika z innych podstaw niż wskazane w art. 40 ust. 1 tej ustawy.

Uwzględniając wcześniej określony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego należy podzielić zarzut skargi kasacyjnej, że obowiązkiem sądu w tym postępowaniu była ocena okoliczności zawarcia 7 listopada 2012 r. ugody sądowej pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] znoszącej współwłasność tej nieruchomości, jeżeli była to okoliczność znana sądowi z urzędu lub wynikała z dokumentu powołanego przez uczestniczkę postępowania w apelacji wniesionej od wpisu dokonanego przez sąd wieczystoksięgowy. Z ustaleń dokonanych na podstawie dokumentów załączonych do wniosku, jak również treści księgi wieczystej wynikało, że wpis na rzecz uczestniczki postępowania udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, a następnie prawa własności nieruchomości nastąpił odpowiednio na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [...] z 23 lipca 2010 r. oraz decyzji Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr [...] z 1 lutego 2012 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wydanych w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], w której uczestniczka miała udział w wysokości 2/3 części, natomiast wpis o wykreślenie wpisanego na jej rzecz udziału w prawie własności nieruchomości oraz wpis w to miejsce wnioskodawcy miał natomiast nastąpić w odniesieniu do udziału w wysokości 2/3 w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym [...]1, za zapisanej w księdze wieczystej nr [...]. Już tylko z tej przyczyny wymagało oceny, czy podstawą nabycia prawa własności, a wcześniej prawa użytkowania wieczystego (udziału w tych prawach) przez uczestniczkę postępowania tej nieruchomości były wyłącznie decyzje, o których mowa w art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r., czy też także

inne zdarzenie, w wyniku którego doszło do wyodrębnienia działki o numerze geodezyjnym [...]1 i uzyskania przez uczestniczkę własności tej nieruchomości, a jeśli tak, czy była to przeszkoda do uwzględnienia wniosku opartego na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. Z uwagi na ograniczony zakres kognicji Sądu Najwyższego, wynikający z art. 398¹³ § 2 k.p.c., czynienie na etapie postępowania kasacyjnego jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie było niedopuszczalne.

Z tych względów zarzuty naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 628⁹ k.p.c. były uzasadnione, a ich naruszenie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co uzasadniało uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W tej sytuacji rozpoznanie pozostałych zarzutów skargi stało było bezprzedmiotowe. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ i 13 § 2 k.p.c.

[SOP]

[as]