



Sygn. akt I CSK 440/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa P. B., R. B. i Skarbu Państwa - Starosty P.
przeciwko E. J.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 czerwca 2019 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 27 września 2017 r., sygn. akt XXVII Ca (...),

**uchyła zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Rejonowego w P. z
dnia 19 stycznia 2016 r., sygn. akt I C (...) i sprawę przekazuje
Sądowi Rejonowemu w P. do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód - P. B. pozwem z 18 października 2013 r. wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. dla nieruchomości w K. przy ul. W., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2867 m² z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II wpisu prawa własności na rzecz L. W. i wpisanie w jej miejsce Skarbu Państwa oraz prawa użytkowania wieczystego i własności budynków i budowli w udziale 1/4 części na rzecz P. B. oraz w udziale 3/4 na rzecz R. B.

Zawiadomieni o postępowaniu Skarb Państwa - Starosta P. i R. B. przystąpili do postępowania. Skarb Państwa zakwestionował jednak stanowisko, że żądanie P. B. znajduje uzasadnienie w świetle przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i stwierdził, że sam nabył własność nieruchomości w sposób pierwotny - przez zasiedzenie z dniem 15 grudnia 1987 r., bowiem objął ją w posiadanie 15 grudnia 1977 r. na mocy orzeczenia sądu, a więc pozostawał posiadaczem w dobrej wierze do 20 marca 1986 r., gdy wydano postanowienie wznawiające postępowanie administracyjne, w którym wydana została decyzja stwierdzająca jego tytuł do nieruchomości i legitymująca wykonywanie jej posiadania. Skarb Państwa zakwestionował status P. B. jako użytkownika wieczystego nieruchomości.

Pozwana E. J., która wstąpiła do postępowania w miejsce zmarłej L. W., wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 19 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy w P. uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...), którą prowadzi dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,2867 ha w K. przy ul. W. z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wykreślenia z działu II tej księgi wpisu prawa własności na rzecz L. W., córki K. i W. oraz wpisanie w jej miejsce prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawa użytkowania wieczystego i własności budynków i budowli w udziale 1/4 części na rzecz P. B. i w 3/4 części na rzecz R. B.

Sąd Rejonowy ustalił, że 7 września 1951 r. K. R. kupił od M. P. i T. P. nieruchomość położoną w K. przy zbiegu ulic O. i W., złożoną z działek nr (...)1 o powierzchni 2.867 m² i nr (...)2 o powierzchni 2.790 m². Na mocy postanowienia

z 3 listopada 1951 r. nabywca został wpisany jako właściciel nieruchomości w księdze wieczystej nr (...).

Postanowieniem z 15 grudnia 1977 r. Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że Skarb Państwa - Urząd Miasta i Gminy K. na mocy ustawy z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87) nabył z dniem 31 grudnia 1955 r. własność nieruchomości składającej się z działek nr (...) (dawny nr (...)2) o powierzchni 2.790 m² i nr (...) (dawny nr (...)1) o powierzchni 2.867 m², położonej w K. Prawo Skarbu Państwa 18 stycznia 1978 r. zostało ujawnione w księdze wieczystej KW nr (...).

Decyzją z 30 grudnia 1977 r., zmienioną decyzją z 29 kwietnia 1978 r., Skarb Państwa - Naczelnik Miasta i Gminy w P. postanowił oddać, co nastąpiło umową z 27 lutego 1978 r., w użytkowanie wieczyste małżonkom A. B. i R. B. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...)1 (nr (...)) o powierzchni 2.867 m² za jednorazową opłatą w kwocie 86.010 zł (przed denominacją i inflacją), z obowiązkiem wybudowania domu jednorodzinnego letniskowego. Nieruchomość została wyłączona z księgi wieczystej nr (...)7 i wpisana do księgi wieczystej nr (...).

K. R. 31 października 1985 r. wniósł skargę o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z 15 grudnia 1977 r. Postanowieniem z 18 kwietnia 1989 r. Sąd Rejonowy w W. na skutek wznowienia postępowania zmienił postanowienie byłego Sądu Rejonowego w P. z 15 grudnia 1977 r. i oddalił wniosek Skarbu Państwa - Urzędu Miasta i Gminy K. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości. Na podstawie tego postanowienia K. R. został wpisany w księdze wieczystej nr (...) jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w miejsce Skarbu Państwa. Równocześnie wykreślono wpis prawa użytkowania wieczystego przysługującego małżonkom A. B. i R. B.

K. R. zmarł, a spadek po nim nabyły w częściach po 1/3 żona M. R. oraz córki W. R. i L. W.. M. R. zmarła, a spadek po niej nabyły córki L. W. i W. R. po 1/2 części. W wyniku działu spadku po K. R. i M. R., L. W. otrzymała nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 2.867 m² w K. przy ul. W. i została wpisana w księdze wieczystej nr (...) w miejsce K. R. jako właściciel.

L. W. zmarła 13 września 2014 r., a spadek po niej nabyła w całości córka E. J.

Decyzją z 23 maja 2006 r. Wojewoda (...) przyznał małżonkom A. B. i R. B. od Burmistrza Miasta i Gminy K. odszkodowanie w kwocie 47.268,86 zł za rzeczywistą szkodę poniesioną na skutek wydania przez Naczelnika Miasta i Gminy w P. decyzji z 30 grudnia 1977 r., zmienionej decyzją z 29 kwietnia 1978 r., której nieważność została stwierdzona ostateczną decyzją Wojewody (...) z 10 stycznia 2005 r. Decyzją Ministra Infrastruktury z 22 grudnia 2008 r., utrzymaną w mocy ostateczną decyzją z 31 lipca 2009 r. wydaną na skutek wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy, Minister Infrastruktury stwierdził nieważność decyzji z 23 maja 2006 r.

A. B. zmarła 9 lutego 2010 r. Spadek po niej nabyli w częściach po 1/4 mąż R. B. i syn P. B.

Sąd Rejonowy stwierdził, że roszczenie powodów ma podstawę w art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1916, dalej - u.k.w.h.), przy zastosowaniu jego wykładni ustalonej w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76). Powodowie wywodzili prawo do nieruchomości, którego ujawnienia w księdze wieczystej się domagali, z decyzji Urzędu Miasta i Gminy P. z 30 grudnia 1977 r. i umowy zawartej 27 lutego 1978 r., na mocy której A. B. i R. B. uzyskali prawo użytkowania wieczystego nieruchomości za jednorazową opłatą z obowiązkiem wybudowania domu jednorodzinnego letniskowego. Prawo użytkowników wieczystych zostało wpisane do księgi wieczystej, a użytkownicy wieczystości nabyli je od Skarbu Państwa, który 27 lutego 1978 r. był ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości. Zarówno użytkownicy wieczystości, jak i w konsekwencji Skarb Państwa mogą się zatem powołać na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikającą wówczas z art. 20 dekretu z 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319; dalej - pr. rzecz.), a obecnie z art. 5 u.k.w.h. Zdaniem Sądu Rejonowego, dla uzyskania ochrony w oparciu o art. 5 u.k.w.h. (poprzednio art. 20 pr. rzecz.) istotna jest data czynności, w związku z którą ochrona ma być udzielona, a nie późniejsze

zdarzenia. Ewentualna utrata zatem przez powodów posiadania nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zarzut powoda Skarbu Państwa - Starosty P., że nabył prawo własności nieruchomości w sposób pierwotny - przez zasiedzenie w dobrej wierze z dniem 15 grudnia 1987 r., po objęciu jej w posiadanie 15 grudnia 1977 r. na mocy orzeczenia sądu - Sąd Rejonowy uznał za niepodlegający badaniu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrokiem z 27 września 2017 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego z 19 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i ich ocenę prawną wyrażoną przez ten Sąd. Za powszechnie znany uznał fakt utracenia w 1947 r. przez P. całego majątku nieruchomego w K., w skład którego wchodziła nieruchomość, której dotyczy żądanie pozwu, na skutek działania przepisów o reformie rolnej, za wyjątkiem tylko nieruchomości zabudowanej dworem. Sprzedaż w 1951 r. poprzednikom prawnym pozwanej majątku opuszczonego, jakim w świetle art. 2 § 3 dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87) były nieruchomości w K. skonfiskowane P. w 1944 r. przez władze okupacyjne, nie zmieniła statusu tego majątku, skoro nie doszło do przywrócenia jego posiadania w sposób przewidziany dekretem. Jego nabywca był na mocy art. 4 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich posiadaczem w złej wierze, nawet jeśli tytuł wywodził od osoby ujawnionej w księdze wieczystej. Nie miały miejsca zdarzenia świadczące o objęciu nieruchomości w posiadanie przez K. R. po jej zakupie, a Skarb Państwa złożył wniosek o stwierdzenie przemilczenia, gdy na nieruchomości nie było żadnych śladów władania właściciela, nieruchomość była zanieczyszczona odpadami, czyli stan niewykonywania prawa w stosunku do niej był widoczny dla otoczenia.

Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro roszczenia o ochronę własności nie ulegają przedawnieniu, to na skuteczność roszczenia dochodzonego pozwem nie miał wpływu upływ czasu między wykreśleniem prawa wieczystego użytkowania z księgi wieczystej, a datą wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 27 września 2017 r. pozwana zarzuciła, że wyrok ten został wydany z naruszeniem: - art. 2 w zw. z art. 8 pkt 2 Konstytucji; - art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 1 i 3 k.c. w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez zastosowanie go w wykładni przyjętej w 2011 r. do zdarzeń mających miejsce w latach 1978 i 1987; - art. 20 pr. rzecz., i art. 3 u.k.w.h. przez ich zastosowanie do nabycia przez powodów użytkownika wieczystego od Skarbu Państwa w 1978 r. nieprawomocnie ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel; - art. 30 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 2204; dalej - u.g.n.) w zw. z art. 29 u.g.n. przez oddalenie apelacji od wyroku, który nie określa ani okresu, na który użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, ani sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego, jak też wysokości należnych z tego tytułu opłat; - art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Przed przystąpieniem do oceny zarzutów skargi kasacyjnej omówienia wymaga charakter mającego oparcie w art. 10 u.k.w.h. powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz kształt legitymacji czynnej i biernej w sprawie, w której dochodzone jest tego rodzaju roszczenie. Sąd Okręgowy uznał je za „swego rodzaju powództwo ustalające treść prawa własności”, co jednak tylko w części oddaje cechy żądania zgłaszanego na podstawie art. 10 u.k.w.h., a w konsekwencji także właściwego mu zakresu rozpoznania sądu i orzekania. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest bowiem powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*), przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby wpisanej do księgi wieczystej, które by prowadziło do usunięcia wpisu jej prawa i zastąpienia go wpisem obrazującym stan prawny nieruchomości aktualny na datę zamknięcia rozprawy

(por. wyroki Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, nie publ., z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSN-ZD 2012, nr A, poz. 7 i przytoczone w nich orzecznictwo). Przed wydaniem wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd musi zatem ustalić, że miały miejsce zdarzenia, które go ukształtowały zgodnie z żądaniem powoda, a wystąpienie tych zdarzeń spowodowało zarazem, że wpisy w księdze wieczystej nie przedstawiają prawidłowego obrazu stanu prawnego nieruchomości. Sąd rozpoznający powództwo zawierające takie żądanie nie ma jednak uprawnień do ukształtowania stanu prawnego nieruchomości inaczej niż na to wskazują wyniki postępowania dowodowego w odniesieniu do zdarzeń o wskazanych wyżej cechach.

Skoro ustawodawca przyjął, że żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlega rozpoznaniu w postępowaniu procesowym i nie przewidział możliwości odstąpienia przy jego rozpoznaniu od wynikającej z art. 316 § 1 k.p.c. zasady aktualności, to obowiązkiem sądu w postępowaniu zmierzającym do oceny takiego roszczenia jest rozważenie wszystkich zarzutów, które mają znaczenie dla odpowiedzi na pytanie, czy stan prawny nieruchomości, który zgodnie z żądaniem pozwu ma podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej jest aktualny w dacie zamknięcia rozprawy. Jeśli na stan prawny nieruchomości wpływa nabycie prawa do niej przez zasiedzenie, na które powołuje się przeciwnik powoda żądającego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to tego rodzaju zarzut, jako niweczący zasadność żądania, musi być zbadany w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż jego zasadne podniesienie czyni żądanie powoda niemożliwym do uwzględnienia. Prawomocny wyrok uwzględniający powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h. jest podstawą do wnioskowania, że stan prawny nieruchomości w dacie jego uprawomocnienia się jest taki, jak stwierdzony jego sentencją. Wyrok wydany w takiej sprawie jest też podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości odpowiadającego jego treści, a dokonanie tego rodzaju wpisu wyłączy możliwość późniejszego ujawnienia w księdze wieczystej zdarzeń prawnych, których skutki miałyby wystąpić przed dniem, w którym wyrok uprawomocnił się. Oznacza to na przykład, że nie można ujawnić w księdze wieczystej nabycia własności

nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli określona w postanowieniu o stwierdzenie zasiedzenia data, z którą miało do niego dojść, jest wcześniejsza niż data uprawomocnienia się ujawnionego już w księdze wieczystej wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. O ile zatem może być dyskusyjne stanowisko, czy powód w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może oprzeć żądanie pozwu wyłącznie na twierdzeniu, że prawo do nieruchomości nabył przez zasiedzenie (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 23 marca 1988 r., III CZP 20/88, OSNC 1989, nr 7-8, poz.122), o tyle nie powinno być wątpliwości co do tego, że podniesiony w celu obrony przed żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zarzut nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie musi być oceniony w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, chyba że pozwany zgłaszający taki zarzut powoła się na okoliczność rozpoznawania kwestii zasiedzenia prawa do nieruchomości przez sąd w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 609-610 k.p.c. i prowadzonym równolegle. W takim przypadku postępowanie w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, które miałyby nastąpić po zdarzeniu, z którego powód wywodzi swój tytuł do nieruchomości w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, może mieć dla uzgodnienia treści księgi wieczystej znaczenie prejudycjalne (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.).

2. Sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym rozpoznawane są w postępowaniu procesowym. Nie sposób przyjąć, że wyrok uwzględniający takie żądanie miałby wywoływać skutki w stosunku do osoby, która nie brała udziału w postępowaniu, niezależnie od tego, czy w jego konsekwencji prawo tej osoby miałyby zostać ujawnione w księdze wieczystej, czy też z niej wykreślone. Wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym musi tworzyć kompletny obraz tego aspektu stanu prawnego nieruchomości, którego dotyczy (stosowny dział księgi wieczystej), aktualny na datę zamknięcia rozprawy.

W postępowaniu o uzgodnienie treści wpisów w dziale II księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma miejsce współuczestnictwo konieczne pomiędzy osobami wpisanymi w tym dziale księgi wieczystej, jak i osobami, które

żądadą ujawnienia w nim swoich praw w miejsce osób wpisanych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2014 r., II CSK 254/13, nie publ., z 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27, z 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, nie publ., z 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, nr 1, poz. 12). Powyższe nie oznacza jednak, że wszystkie osoby, których prawo ma być do księgi wieczystej wpisane muszą brać udział w postępowaniu jako powodowie, a te, których prawo ma być wykreślone - jako pozwani. O pozycji procesowej wszystkich osób, które muszą wziąć udział w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym decyduje ich stanowisko co do zgłoszonego żądania pozwu, na które składa się wskazanie, jakiego rodzaju i jakiej treści ochrony prawnej osoby te oczekują, oraz z jakich okoliczności faktycznych wywodzą uprawnienie do jej zażądania. W roli powodów mogą wystąpić tylko te osoby, które prezentują zbieżne stanowisko co do wszystkich przytoczonych wyżej aspektów żądania; pozostałe osoby, których udział w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest konieczny z uwagi na skutki, jakie może wywołać rozstrzygnięcie, a które nie aprobuje w jakimś aspekcie żądania, muszą wystąpić w postępowaniu w roli pozwanych. Z uwagi na rozpoznawanie żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w reżimie właściwym dla trybu procesowego, obsadzenie stron w innych rolach procesowych, sprzecznych z prezentowanym przez nie stanowiskiem co do żądania pozwu, grozi ograniczeniem ich praw do obrony, ale też nienależytym zbadaniem okoliczności faktycznych sprawy.

W niniejszej sprawie żądanie pozwu sformułowane zostało przez P. B. Obejmowało ono nie tylko wpis prawa mający nastąpić na jego rzecz, ale też na rzecz R. B. i Skarbu Państwa - Starosty P. Żądanie skierowane zostało wyłącznie przeciwko E. J., której prawo miało podlegać wykreśleniu z księgi wieczystej. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy trafnie zawiadomił o postępowaniu R. B. i Skarb Państwa - Starostę P. (art. 195 § 1 k.p.c.), ale nietrafnie wyłożył oświadczenie Skarbu Państwa - Starosty P. jako będące wyrazem poparcia żądania pozwu i przystąpienia do postępowania w roli powoda, obok P. B. i R. B.. Zawiadomiony o postępowaniu Skarb Państwa w piśmie z 19 marca 2014 r. (k. 127) złożył oświadczenie, że przystępuje do sprawy i wnosi o wykreślenie wpisu prawa

własności na rzecz L. W. w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. dla nieruchomości w K. przy ul. W., stanowiącej działkę nr (...) i wpisanie w jej miejsce Skarbu Państwa - Starosty P., ale nie z uwagi na okoliczności faktyczne przytoczone przez P. B., które konsekwentnie kwestionował, lecz ze względu na nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia z dniem 15 grudnia 1987 r. Takie samo żądanie Skarb Państwa zgłosił w piśmie z 20 lipca 2015 r. (k. 245) i po przejęciu zastępstwa przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej na rozprawie 14 stycznia 2016 r. (k. 470, wnosi jak dotychczas i podtrzymuje argumentację z pierwszego pisma). Żądanie zgłoszone przez Skarb Państwa - Starostę P., uznanego przez Sądy *meriti* za powoda w sprawie, nie korespondowało z żądaniem powoda P. B. nie tylko w aspekcie oczekiwanego rozstrzygnięcia, ale także co do okoliczności faktycznych, które miały to rozstrzygnięcie usprawiedliwiać. Skarb Państwa w zasadzie konsekwentnie zwalczał stanowisko P. B., chociaż występował obok niego w roli powoda, co rzutowało na sytuację procesową obu tych podmiotów, ograniczając ich możliwości działania w postępowaniu.

Niedostrzeżenie tego uchybienia przez Sąd Okręgowy prowadziło do naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., tak samo jak niezbadanie zarzutów Skarbu Państwa przeciwko zasadności żądania pozwu ze względu na przypisanie mu niewłaściwej roli w postępowaniu i błędną ocenę zakresu rozpoznania właściwego dla sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

3. W wyroku z 31 maja 2017 r., V CSK 513/16 (nie publ.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od obowiązującej przy nabyciu pochodnym zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada. Funkcją rękojmi jest więc zapobieganie negatywnym dla nabywców w dobrej wierze skutkom czynności prawnych zdziałanych z nieuprawnionym zbywcą figurującym jako właściciel w księdze wieczystej wbrew rzeczywistemu stanowi rzeczy. W braku tej regulacji, umowa zawarta z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako uprawniony, której w rzeczywistości nie służy prawo do nieruchomości, byłaby bezskuteczna. Rękojmia dobrej wiary ksiąg wieczystych, zarówno na gruncie art. 22 ust. 1 pr. rzecz., jak i art. 5 u.k.w.h. działa zatem w chwili dokonania czynności z uprawnionym według księgi wieczystej,

obezwładniając zarzut nieskuteczności nabycia prawa od osoby rzeczywiście nieuprawnionej, chociaż ujawnionej w księdze wieczystej. W praktyce oznacza to, że działaniem rękoi można tłumaczyć swój tytuł prawny do nieruchomości w nieodległej perspektywie od czynności dokonanej z osobą ujawnioną w księdze wieczystej, lecz w rzeczywistości nieuprawnioną do dokonania czynności mającej za przedmiot nieruchomość, dla której prowadzona jest księga. Z powołaniem się na rękoię wiary publicznej ksiąg wieczystych nie można wykreować tytułu prawnego do nieruchomości, który wygał na skutek różnych doniosłych prawnie zdarzeń mających miejsce po dacie dokonania czynności chronionej rękoią, a przed zgłoszeniem powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższe dotyczy także przypadków rozważanych przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, w której Sąd Najwyższy wyjaśnił, że podstawowym celem rękoi jest ochrona osoby trzeciej (nabywcy prawa) działającego w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej.

W niniejszej sprawie pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z powołaniem się na działanie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych został złożony po ponad trzydziestu latach od daty czynności prawnej, której skutki w postaci nabycia prawa użytkowania wieczystego przez powoda miała chronić rękoi. Według twierdzeń powoda, działanie rękoi miało też spowodować, że Skarb Państwa zachował prawo własności nieruchomości, bez czego niemożliwe było utrzymanie na niej użytkowania wieczystego ustanowionego w 1978 r. na rzecz powoda i jego żony. Skarb Państwa - Starosta P. konsekwentnie kwestionował jednak swój status właściciela nieruchomości w okresie do 15 grudnia 1987 r., gdy miał go nabyć przez zasiedzenie, a na gruncie pozostającym jedynie w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa użytkowanie wieczyste oczywiście nie mogło istnieć. Dalszą, i nierozważoną w należyty sposób przez Sady *meriti* kwestią jest odpowiedź na pytanie, czy P. B. i jego żona, a potem jej następcy prawni, korzystali ze statusu użytkowników wieczystych nieruchomości do czasu zamknięcia rozprawy w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz jaka była treść ustanowionego na ich rzecz i wykonywanego przez nich prawa,

skoro jego istnienie zakwestionował właściciel nieruchomości, a oni sami zabiegali o odszkodowanie za jego utratę albo (jak na to wskazuje oświadczenie do protokołu rozprawy z 2 października 2014 r., k. 203) o zwrot zwaloryzowanej opłaty, do świadczenia której zobowiązany jest użytkownik wieczysty. Prawo, które wygasło ze względu na postawę stron, w relacjach między którymi niegdyś zostało ustanowione, nie może odżyć wskutek działania przepisów o rękojmi dobrej wiary ksiąg wieczystych.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., uwzględnivszy niemożliwość skorygowania w postępowaniu apelacyjnym (art. 391 § 1 zdanie drugie k.p.c.) podmiotowych aspektów powództwa, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj