

Sygn. akt I CSK 500/15

POSTANOWIENIE

Dnia 8 lipca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Józef Frąckowiak

Kliknij
tutaj,
aby
wprowadzić
tekst.

w sprawie z wniosku M. w W.

przy uczestnictwie miasta stołecznego Warszawy i Skarbu Państwa

- Prezydenta m.st. Warszawy

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 lipca 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 marca 2015 r., sygn. akt V Ca 544/15,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

We wniosku zawartym w akcie notarialnym sporządzonym 4 września 2014

r. przez notariusza M. W., Rep. A nr [...], wnioskodawca M. w S.A. wniósł o wpisanie go w dziale II księgi wieczystej Kw Nr [...], jako właściciela nieruchomości lokalowej, dla której prowadzona jest ta księga.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie postanowieniem z 24 września 2014 r. oddalił wniosek. Po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy na to orzeczenie, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie postanowieniem z 15 grudnia 2014 r., oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta Kw [...] jest prowadzona dla nieruchomości lokalowej nr [...] w budynku przy Al. [...] w W.. W jej dziale II jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa. Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 9/100 części w nieruchomości wspólnej, to jest w części budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Zabudowana nieruchomość przy Al. [...] w W. została objęta działaniem dekretu z 26 października 1946 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50. poz. 279; dalej: „dekret o gruntach warszawskich”). Jej poprzedni właściciel B. K. złożył wniosek o przyznanie mu prawa własności czasowej na podstawie art. 7 dekretu o gruntach warszawskich.

Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawa orzeczeniem z 28 kwietnia 1952 r. odmówiło przyznania B. K. prawa własności czasowej gruntu i jednocześnie stwierdziło, że znajdujący się na gruncie budynek przeszedł na własność Skarbu Państwa.

Umową z 3 stycznia 1976 r. Skarb Państwa sprzedał małżonkom E. G. i S. M. lokal nr [...] w budynku przy Al. [...] w W. i oddał w użytkowanie wieczyste część gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Na podstawie tej umowy została założona księga wieczysta dla nieruchomości lokalowej.

Umową z 8 lutego 1985 r. E. G. i S. M. sprzedali lokal nr [...] w budynku przy Al. [...] w W. Skarbowi Państwa - Urzędowi miasta stołecznego Warszawa.

Następcą prawnym B. K. jest M. w W.

Decyzją z 27 stycznia 2011 r. Minister Infrastruktury stwierdził nieważność orzeczenia z 28 kwietnia 1952 r., odmawiającego przyznania B. K. prawa własności

czasowej gruntu i decyzji utrzymującej to orzeczenie w mocy. Decyzją z 29 października 2013 r. Prezydent m.st. Warszawy ponownie rozstrzygnął wniosek B. K. i orzekł o ustanowieniu na rzecz M. w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu na okres 99 lat.

Zdaniem Sądu Rejonowego, odrębna własność lokalu nr 3, która powstała w związku z ujawnieniem w księdze wieczystej umowy z 3 stycznia 1976 r., nie wygasa, niezależnie od tego, czy w skład nieruchomości wspólnej wchodzi udział we własności gruntu czy w użytkowaniu wieczystym.

Sąd Rejonowy powołał się na art. 626⁸ § 2, art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 1 k.p.c. i zaakcentował, że rozstrzygnięcie sprawy zależy od ustalenia, czy dokumenty załączone do wniosku, w postaci decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z 29 października 2013 r., decyzji Ministra Administracji i Cyfryzacji z 23 czerwca 2014 r., decyzji z 27 stycznia 2011 r. Ministra Infrastruktury, postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z 15 marca 1984 r., decyzji Wojewody Warszawskiego z 12 lipca 1993 r. mogą stanowić podstawę ujawnienia wnioskodawcy jako właściciela lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Zdaniem Sądu Rejonowego dokumenty te, jak i sama umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z 4 września 2014 r., nie zawierają postanowień co do lokalu nr [...] w budynku przy Al. [...] w W., nie stanowią dowodów przejścia własności tego lokalu na rzecz wnioskodawcy, w miejsce Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy nie podzielił poglądu, iż wskutek stwierdzenia nieważności decyzją Ministra Infrastruktury z 27 stycznia 2011 r. orzeczenia z 28 kwietnia 1952 r., odmawiającego przyznania B. K. prawa do nieruchomości i decyzji utrzymującej to orzeczenie w mocy, oraz złożenia wniosku w trybie art. 7 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu wieczystym gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279), własność lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wygasa w związku z tym, że stał się on częścią budynku należącego do Muzeum Narodowego jako następcy prawnego B. K. Zdaniem Sądu Rejonowego, decyzja stwierdzająca nieważność orzeczenia z 28 kwietnia 1952 r. nie pozbawiła skutków umowy z 3 stycznia 1976 r. sprzedaży lokalu i oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu, a następnie umowy sprzedaży z 8 lutego 1985 r., a tym samym Skarb Państwa pozostaje właścicielem lokalu stanowiącego

odrębną nieruchomości.

Jako podstawę oddalenia wniosku Sąd Rejonowy powołał art. 626⁹ k.p.c.

Postanowieniem z 5 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 15 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz ocenę prawną sprawy sformułowaną przez ten Sąd.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 5 marca 2015 r. wnioskodawca zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ §1 pkt 1 k.p.c.), to jest art. 184 Konstytucji i art. 1 § 1 ustawy z 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 1647 ze zm., dalej: „u.s.a.”) w związku z art. 10 i 7 Konstytucji oraz art. 156 § 2 k.p.a. przez błędne niezastosowanie polegające na samodzielnym stwierdzeniu przez sąd powszechny zaistnienia w sprawie nieodwracalnych skutków prawnych spowodowanych przez ustanowienie odrębnej własności lokalu nr 3 w budynku przy ul. Al. [...] w W., pomimo stwierdzenia przez organ administracji, że takie skutki nie wystąpiły; - art. 1 i 2 § 1 k.p.c. w związku z art. 10 i 7 Konstytucji oraz art. 156 § 2 k.p.a. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na rozciągnięciu kompetencji sądu powszechnego na kompetencje administracji w postaci ustalenia zaistnienia w sprawie nieodwracalnych skutków prawnych, o których mowa w art. 156 § 2 k.p.a.; - art. 5, 7 i 8 dekretu o gruntach warszawskich w związku z art. 64 Konstytucji oraz w związku z art. 31 ust. 2 i art. 34 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”) poprzez błędną wykładnię polegającą na zanegowaniu skutku wstecznego stwierdzenia nieważności decyzji odmawiającej przyznania prawa użytkowania wieczystego (dawniej: wieczystej dzierżawy) gruntu.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie sposób zgodzić się z zarzutami skarżącego, jakoby sądy orzekające w niniejszej sprawie wkroczyły w kompetencje organów administracji publicznej oraz sądów administracyjnych ze względu na to, że samodzielnie i odmiennie niż te organy oraz sądy, oceniły skutki prawne, jakie wywołała decyzja z 28 kwietnia

1952 r., przypisując im cechy nieodwracalnych, podczas gdy uprawnione do stosowania art. 156 § 2 k.p.a. organy administracji publicznej i sądy administracyjne nie dostrzegły tego rodzaju negatywnej przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji z 28 kwietnia 1952 r.

W postępowaniu wieczystoksięgowym wszczętym na podstawie wniosku zawartego w umowie z 4 września 2014 r., zmierzającym do ujawnienia prawa wnioskodawcy do zabudowanej nieruchomości przy Al. [...] w W., Sądy obu instancji ograniczyły zakres rozpoznania wyłącznie do okoliczności, o jakich mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c. i stwierdziły, że dokumenty przedstawione przez wnioskodawcę w zestawieniu z treścią księgi wieczystej, w której miał nastąpić wpis, nie pozwalały na jego dokonanie. Sądy obu instancji nie stosowały w niniejszej sprawie art. 156 § 2 k.p.a., a zatem wydane przez nie orzeczenie nie mogło naruszać ani tego przepisu, ani także art. 184 Konstytucji i art. 1 § 1 u.s.a.

Rozpoznany w niniejszej sprawie wniosek o wpis został zawarty w umowie z 4 września 2014 r., którą miasto stołeczne Warszawa oddało wnioskodawcy, jako następcy prawnemu B. K., udział wynoszący 91/100 w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przy Al. [...] w W. oraz udział wynoszący 9/100, jako związany z nieruchomością lokalową nr [...] w budynku przy Al. [...] w W.. Treść oświadczeń złożonych przez osoby reprezentujące miasto stołeczne Warszawa i wnioskodawcę, a mających doprowadzić do powstania użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. [...] w W., wskazuje na to, że oba te podmioty respektowały stan faktyczny i prawny wykreowany przez wyodrębnienie lokalu nr [...], z własnością którego związany ma być udział wynoszący 9/100 części w prawie do gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Ta odrębna własność lokalu powstała po ujawnieniu w księdze wieczystej umowy sprzedaży zawartej 3 stycznia 1976 r. pomiędzy Skarbem Państwa i małżonkami E. G. i S. M.. W 1985 r., w związku z zawarciem umowy z 8 lutego 1985 r., którą E. G. i S. M. sprzedali Skarbowi Państwa lokal nr [...] przy Al. [...] w W., w księdze wieczystej założonej dla tej nieruchomości lokalowej, jako jej właściciel, ujawniony został Skarb Państwa. Czynność prowadząca do nabycia lokalu na powrót przez Skarb Państwa nie została wówczas uznana za zdarzenie prowadzące do wygaśnięcia odrębnej własności lokalu powstałej w 1976 r., w związku z jego sprzedażą z zasobu Skarbu

Państwa na rzecz osób fizycznych. Dokonując wpisu przyjęto, że nieruchomości lokalowa zachowała status odrębnej rzeczy, do której Skarb Państwa nabył prawo nie w związku z działaniem dekretu o gruntach warszawskich, lecz na podstawie czynności prawnej dokonanej z E. G. i S. M.

Domagając się ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej nie tylko dla tzw. nieruchomości macierzystej, ale i dla nieruchomości lokalowej, prawa użytkowania wieczystego, jakie miał nabyć na podstawie umowy z 4 września 2014 r., wnioskodawca jako podstawę tego wpisu powołał wyłącznie dokumenty wyliczone i ocenione przez Sądy obu instancji, które orzekały w niniejszej sprawie. Dokumenty te, jak trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, nie wykazują następstwa prawnego wnioskodawcy po Skarbie Państwa, jako właścicielu lokalu nr [...] przy Al. [...] w W., ujawnionemu w księdze wieczystej w związku z dokonaniem czynności z 8 lutego 1985 r.

Niezależnie od powyższego trzeba odnotować pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11 (OSNC 2013, nr 1, poz. 8), że treść księgi wieczystej w rozumieniu art. 626⁸ § 2 k.p.c. obejmuje nie tylko wpisy istniejące w chwili złożenia wniosku, ale także wpisy wykreślone wraz z ich podstawami. Decyzja administracyjna o stwierdzeniu nieważności decyzji nie stanowi wystarczającej podstawy wykreślenia w dziale II księgi wieczystej, opartego na niej wpisu. Uzasadnia ona jedynie dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia (art. 626¹³ § 1 k.p.c.).

Stwierdzenie nieważności decyzji z 28 kwietnia 1952 r., odmawiającej przyznania B. K. prawa własności czasowej nieruchomości oraz decyzji utrzymującej to orzeczenie w mocy, może niweczyć z mocą wsteczną wyłącznie skutki decyzji z 28 kwietnia 1952 r., nie zaś wynikające z innych zdarzeń prawnych, jakimi były umowa z 3 stycznia 1976 r., a następnie umowa z 8 lutego 1985 r. Stwierdzenie nieważności decyzji z 28 kwietnia 1952 r. niweczy zatem tytuł prawny Skarbu Państwa do nieruchomości przy Al. [...] w W. uzyskany w związku z działaniem dekretu o gruntach warszawskich, ale nie ma wpływu na ocenę jego tytułu wywodzonego z czynności prawnej, jaką było zawarcie umowy z osobą ujawnioną 8 lutego 1985 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nr [...] w budynku przy Al. [...] w W. jako jej właściciel. Z postanowienia spadkowego

przedłożonego przy rozpoznawanym wniosku wynika, że wnioskodawca jest następcą prawnym B. K. , ale ten jego status może dotyczyć wyłącznie takich praw majątkowych i roszczeń, które w dacie otwarcia spadku przysługiwały B. K.. Wnioskodawca nie jest następcą pod tytułem szczególnym Skarbu Państwa, w zakresie praw do lokalu nr [...] w budynku przy Al. [...] w W.

Z decyzji Wojewody Warszawskiego z 12 lipca 1993 r. wynika, że własność nieruchomości przy Al. [...] w W. nabyła gmina Dzielnica Warszawa - Śródmieście, na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ustawy z 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 253), co - w powiązaniu z art. 36 ust. 1 ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 41, poz. 361) - oznacza, że własność nieruchomości przy Al. [...] w W. przeszła na rzecz miasta stołecznego Warszawy. Rozstrzygnięcie zawarte w decyzji z 12 lipca 1993 r. nie dotyczy jednak nieruchomości lokalowej nr [...] w budynku przy Al. [...] w W., dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta z wpisem prawa na rzecz Skarbu Państwa.

Skoro prawa do lokalu nr 3 w budynku przy Al. [...] w W. przysługują - według wpisu w księdze wieczystej - Skarbowi Państwa, to w świetle przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.) związany z tą nieruchomością udział w prawie do gruntu, na którym postawiony jest budynek może przysługiwać tylko właścicielowi lokalu, nie zaś innej osobie. Miasto stołeczne Warszawa nie mogło zatem ustanowić na rzecz wnioskodawcy użytkowania wieczystego w udziale 9/100 części, jako prawa stanowiącego część nieruchomości wspólnej, związanego z lokalem nr 3 w budynku przy Al. [...] w W., skoro ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem tej nieruchomości lokalowej pozostaje Skarb Państwa. Wadliwość decyzji będącej podstawą dokonanej następnie czynności cywilnoprawnej nie ma bezpośredniego wpływu na ocenę ważności tej czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 2 kwietnia 1969 r., II CR 73/69, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z 9 września 1999 r., II CKN 481/98, nie publ.). Według tej samej reguły, stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy nie jest zdarzeniem powodującym wygaśnięcie własności lokalu,

wyodrębnionej w budynku poddanym działaniu dekretu o gruntach warszawskich w związku z innym zdarzeniem niż wejście w życie dekretu o gruntach warszawskich i rozpoznanie wniosku o ustanowienie własności czasowej (prawa zabudowy). Osoba, na rzecz której doszło do wyodrębnienia własności lokalu w budynku podlegającym działaniu dekretu o gruntach warszawskich, względnie jej następca prawny, pozostaje zatem właścicielem tej nieruchomości lokalowej niezależnie od stwierdzenia nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej (prawa zabudowy).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw