



Sygn. akt I CSK 783/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa J. L.

przeciwko Miastu W., Hotelom W. spółce

z o.o. z siedzibą w W., R. AG z siedzibą w Wiedniu, R.B. AG z siedzibą w Wiedniu,

R. N. AG z siedzibą w Wiedniu

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 listopada 2016 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 10 czerwca 2015 r., sygn. akt V Ca .../13,

**oddala skargę kasacyjną i nie obciąża strony powodowej
kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Powódka J.L. w pozwie z dnia 20 kwietnia 2011 r., sprecyzowanym pismem z 11 marca 2013 r., wniosła przeciwko: (1) Miastu W., (2) Hotelom W. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (3) R. C. w Wiedniu, (4) R. Z. w Wiedniu (jego miejsce w toku postępowania zajął R.B. w Wiedniu), (5) R. N. w Wiedniu, o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr ...0/0, prowadzonej dla nieruchomości położonej przy A. [...], z rzeczywistym stanem prawnym przez:

- wykreślenie z działu II wpisu prawa użytkowania wieczystego na rzecz Hotelu W. i wpisanie w to miejsce powódki, ewentualnie przez:

- ujawnienie w dziale I-0 opisu oznaczonego budynku (hotelu P.) na podstawie wypisu z rejestru budynków,

- odłączenie tego budynku z działu I-0 oraz założenie dla tego budynku nowej księgi wieczystej i ujawnienie w niej w dziale II powódki, albo przez:

- oznaczenie w dziale I-0 prawidłowo przedmiotu prawa wpisanego w dziale II poprzez ujawnienie, że na nieruchomości znajduje się budynek (hotel P.), stanowiący odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U.1945.50.279 ze zm. - dalej: „dekret warszawski” lub „dekret”), którego właścicielem jest powódka,

- wykreślenie z działu II wpisu prawa użytkowania wieczystego na rzecz Hotelu W. i wpisanie w to miejsce powódki,

- wykreślenie z działu IV: hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 20.000.000 euro wpisanej na rzecz R. C., hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 22.000.000 euro wpisanej na rzecz R. Z., hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 20.000.000 euro wpisanej na rzecz R. N. - Wien.

Zgłoszone także przez powódkę inne żądania mogą być pominięte, ponieważ nie mają znaczenia na obecnym etapie postępowania.

Sąd Rejonowy wyrokiem z 7 czerwca 2013 r. oddalił powództwo w zakresie żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrokiem Sądu Okręgowego z 10 czerwca 2015 r. oddalona została także apelacja powódki od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 7 czerwca 2013 r. w zakresie oddalającym jej powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Z ustaleń stanowiących podstawę wyroku Sądu Okręgowego wynika, że sporna nieruchomości powstała z połączenia kilku dawnych nieruchomości i jest zabudowana trzema budynkami, w tym dwoma hotelami, *P.* i *M.*, z których jeden, hotel *P.* (obecny adres *A.* [...], dawniej [...]), niezniszczony w czasie okupacji niemieckiej, istniał w chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego (21 listopada 1945 r.). Poprzednik prawny powódki złożył w dniach 23 i 26 kwietnia 1948 wnioski o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości gruntowych przy *A.* [...] (obecnie [...]) i przy ul. *N.* [...]. Oba wnioski zostały rozpatrzone negatywnie. Jeden, dotyczący nieruchomości przy *A.*, orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej z 7 maja 1951 r., drugi, dotyczący nieruchomości przy *N.*, orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej z 13 sierpnia 1954 r. Decyzją Zarządu Związku Dzielnic-Gmin *W.* z 29 czerwca 1993 r. stwierdzono nabycie przez poprzednika prawnego Hotelu *W.* prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy *A.* nr [...] na okres 99 lat, poczynając od 5 grudnia 1990 r. Dnia 18 grudnia 2002 r. Hotele *W.* zawarły z pozwanymi bankami umowę kredytową, dla której zabezpieczenia ustanowiono 18 marca 2003 r. hipoteki umowne kaucyjne na prawie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej i prawie własności znajdujących się na niej budynków.

Ostateczną decyzją z dnia 10 grudnia 2003 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji z 29 czerwca 1993 r. stwierdzającej nabycie przez poprzednika prawnego Hotelu *W.* z dniem 5 grudnia 1990 r. użytkowania wieczystego. Ostateczną decyzją z dnia 17 sierpnia 2007 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej z 13 sierpnia 1954 r. odmawiającej dawnemu właścicielowi, *K. P.*, poprzednikowi prawnemu powódki, ustanowienia prawa własności czasowej do nieruchomości gruntowej przy ul. *N.*. Ostateczną decyzją z dnia 23 kwietnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji Prezydium

Rady Narodowej z 7 maja 1951 r. odmawiającej poprzednikowi prawnemu powódki przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości gruntowej przy A.

Po rozpoznaniu wniosków poprzednika prawnego powódki z 23 i 26 kwietnia 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej Prezydent W. wydał w dniu 24 grudnia 2012 r. decyzję o ustanowieniu na rzecz powódki na okres 99 lat prawa użytkowania wieczystego gruntu o pow. 2.617 m², położonego przy A., który wejdzie w skład projektowanej działki oznaczonej numerem 39/1, jaka zostanie wyodrębniona z działki nr 39, objętej księgą wieczystą nr ...0/0. W chwili wyrokowania przez Sąd Okręgowy decyzja ta nie była ostateczna. Zaskarżyły ją do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zarówno pozwane banki jak i Hotele W.. Do chwili wyrokowania przez Sąd Okręgowy nie zakończyła się też procedura wyodrębnienia działki nr 39/1 i nie została zawarta z powódką przez Miasto W. umowa o ustanowienie na rzecz powódki użytkowania wieczystego, którego dotyczy decyzja z dnia 24 grudnia 2012 r.

W dniu 18 sierpnia 2011 r. J.L. wystąpiła z wnioskiem o wykreślenie z działu II księgi wieczystej nr ...0/0 prawa użytkowania wieczystego wpisanego na rzecz Hotelu W. oraz o wykreślenie z działu IV ustanowionych na rzecz banków hipotek kaucyjnych. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 17 maja 2013 r., I CSK 25/13, oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 26 czerwca 2012 r., oddalającego apelację wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego z 30 grudnia 2011 r., którym wniosek o dokonanie wskazanych wpisów został oddalony.

Na tle tych ustaleń Sąd Okręgowy inaczej niż Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że powódka jest w świetle art. 5 i 8 dekretu W. właścicielką budynku (hotelu P.), położonego na nieruchomości gruntowej, której dotyczy spór. W jego ocenie jest to konsekwencją wyeliminowania z obrotu prawnego ze skutkiem *extunc* decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 7 maja 1951 r., odmawiającej poprzednikowi prawnemu powódki ustanowienia prawa własności czasowej do nieruchomości gruntowej przy A.. Artykuł 8 dekretu W. łączy utratę własności budynku przez właściciela gruntu z nieprzyznaniem mu określonego w art. 7 dekretu prawa do gruntu. Wobec nieodmówienia skutecznie przeddekretowemu właścicielowi spornego gruntu, budynek hotelu P. posadowiony na tym gruncie

stanowi zgodnie z art. 5 dekretu W. od 21 listopada 1945 r. odrębną od gruntu nieruchomości budynkową, będącą własnością, najpierw K. P., a później jego następców, obecnie powódki.

Mimo to Sąd Okręgowy uznał zaskarżony wyrok za odpowiadający w ostatecznym rezultacie prawu.

W ocenie Sądu Okręgowego dochodzone przez powódkę żądanie wpisu w dziale I-0 nie mieści się w ogóle ramach procesu o uzgodnienie na podstawie art. 10 u.k.w.h. stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz wchodzi w zakres sprostowania oznaczenia nieruchomości w postępowaniu wieczystoksięgowym na podstawie art. 27 u.k.w.h.

W odniesieniu zaś do żądania dotyczącego wpisów w dziale II i IV księgi wieczystej Sąd Okręgowy stwierdził brak w chwili wyrokowania legitymacji czynnej powódki wskutek nieprzysługiwania jej prawa użytkowania wieczystego do spornego gruntu. Powódka wywodzi swoją legitymację do dochodzenia na drodze sądowej usunięcia wskazanej w pozwie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z przysługiwaniem jej - jak twierdzi - prawa użytkowania wieczystego do gruntu i prawa własności do budynku hotelu *P.*. Jednak choć powódka jest właścicielką budynku hotelu *P.*, posadowionego na spornym gruncie, nie przysługuje jej - w ocenie Sądu Okręgowego - prawo użytkowania wieczystego do tego gruntu, ponieważ decyzja Prezydenta W. z dnia 24 grudnia 2012 r. nie stała się ostateczna. Poza tym gdyby nawet decyzja ta była ostateczna, sama nie wystarczyłaby do powstania użytkowania wieczystego, na które powołuje się powódka. Konieczne do tego byłoby jeszcze zawarcie na podstawie tej decyzji z powódką umowy o ustanowienie na jej rzecz tego prawa.

Przysługiwanie własności budynku hotelu *P.* mogłoby, zdaniem Sądu Okręgowego, legitymować powódkę co najwyżej do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla samego budynku - jako odrębnej nieruchomości budynkowej.

Zaskarżając w całości wyrok Sądu Okręgowego z dnia z 10 czerwca 2015 r. powódka przytoczyła jako podstawy kasacyjne: naruszenie art. 72 § 2, art. 195, 316 § 1, art. 328 § 2, art. 368 § 1 pkt 3, art. 378 § 1, art. 383, 391 § 1, art. 626² § 5 i art.

626¹³ § 1 k.p.c., naruszenie art. 3, 10 ust. 1, art. 24 ust. 1, art. 27, 102 ust. 1 i 2 u.k.w.h., naruszenie art. 5 i 7 ust. 1 i 2 dekretu W., naruszenie art. 58 § 1, art. 65 § 1, art. 140, 235 § 2 k.c., naruszenie art. 20 ustawy z dnia 19 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U.1991.30.127 - dalej: „u.g.g.”), naruszenie art. 2 ust. 1 i art. 2a ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U.1990. 79.464 - dalej: „u.z.u.g.g.”), naruszenie art. 2, 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji oraz naruszenie art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Dz.U.1993.61. 284 - dalej: „Protokół nr 1”) - w różnych układach i powiązaniach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 378 § 1 w związku z art. 368 § 1 pkt 3, art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c., łączony z nieustosunkowaniem się przez Sąd Okręgowy do pisma powódki z dnia 7 lipca 2014 r., nie mógł być uwzględniony. Choć Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie odniósł się wprost do tego pisma powódki, to nie mogło to mieć istotnego wpływu na wynik sprawy, ponieważ Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że powódka w dniu wyrokowania mogła się „wylegitymować jedynie nadal nieprawomocną decyzją Prezydenta W. z dnia 24.12.2012 r.” o przyznaniu jej prawa użytkowania wieczystego części działki”.

Podobnie gołosłowny jest w istocie zarzut naruszenia art. 328 w związku z art. 391 § 1, art. 378, 383 i 316 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie przez Sąd Okręgowy „zmiany żądania stosownie do art. 383 k.p.c.”.

Spośród licznych zarzutów wypełniających podstawy kasacyjne istotne znaczenie mają te tylko, które zmierzają do podważenia stanowiska Sądu Okręgowego o nieprzysługiwaniu powódce legitymacji czynnej.

Według uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, powództwo na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, czyli tylko ten, kto należy do kręgu osób określonych w art. 626² § 5 k.p.c.

Zgodnie z wymienionym przepisem, wniosek o wpis w księdze wieczystej może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej; ponadto, w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy - właściwy organ. Do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest zatem w myśl wymienionej uchwały uprawniony - pomijając przypadek obciążenia powstałego z mocy ustawy - jedynie właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Księga wieczysta, której dotyczy żądanie powódki, stanowi - jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy - odrębną w rozumieniu art. 24 ust. 1 u.k.w.h. księgę wieczystą dla nieruchomości gruntowej, w której ujawnieniu podlega prawo własności, prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynków związane z prawem użytkowania wieczystego. W kolejnych przepisach wykonawczych do ustawy o księgach wieczystych i hipotece taką księgę zalicza się do typu: „księga dla nieruchomości gruntowej” - "grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość" lub "grunt oddany w użytkowanie wieczyste i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość" albo "grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość" (por. obecnie obowiązujący § 9 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. 2016.312 ze zm.; identyczną treść miały odpowiednie przepisy dwóch wcześniejszych rozporządzeń obowiązujących w toku postępowania w sprawie: § 10 pkt 3 rozporządzenia z dnia 20 sierpnia 2003 r., jedn. tekst Dz.U.2013.695 oraz § 11 pkt 3 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r., Dz.U.2013.1411 ze zm.).

Powódka żąda uzgodnienia w tej księdze z rzeczywistym stanem prawnym treści wpisów, które dotyczą osoby użytkownika wieczystego gruntu oraz treści nawiązujących do wpisu osoby użytkownika wieczystego wpisów odnoszących się do właściciela budynku hotelu *P.* oraz treści wpisów odnoszących się do

ujawnionych w księdze hipotek. Powódka powinna więc, aby jej żądanie zostało uwzględnione, wykazać się, w myśl stanowiska zajętego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, przede wszystkim przysługiwaniem jej prawa użytkowania wieczystego do gruntu.

W okolicznościach sprawy nie można uznać jednak powódki za użytkowniczkę wieczystą nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta objęta żądaniem pozwu. Jest tak z wielu przyczyn.

Powódka wywodzi swoje prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej z decyzji Prezydenta W. z dnia 24 grudnia 2012 r. Decyzja ta jednak ze względu na to, że nie była ostateczna w chwili wyrokowania przez Sąd Okręgowy, nie mogła stanowić podstawy jakichkolwiek skutków prawnych, opartych na jej treści. Co więcej, nie zakończyła się wówczas jeszcze procedura wyodrębnienia projektowanej działki nr 39/1, stanowiącej przedmiot tej decyzji. Nie istniała zatem wtedy nawet nieruchomość, która miała być przedmiotem użytkowania wieczystego, na które powołuje się powódka; nieruchomość ta przy tym, nawet gdyby istniała, nie pokrywałaby się z nieruchomością, dla której jest prowadzona księga wieczysta objęta żądaniem pozwu.

Poza tym, aby mogła powódka nabyć użytkowanie wieczyste w wyniku realizacji, zgłoszonego przez jej poprzednika prawnego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu W.go w związku z art. XXXIX dekretu z 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U.1946.57.321 - dalej: p.w.p.r.k.w.), wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, musiałaby jeszcze zostać - jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy – zawarta z powódką, po uzyskaniu ostatecznej decyzji uwzględniającej wniosek, umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego, stanowiąca wykonanie tej decyzji (co do przekształcenia prawa własności czasowej w użytkowanie wieczyste zob. art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Dz.U.1961.29.159). Wymóg zawarcia, po uzyskaniu konstytutywnej decyzji uwzględniającej wniosek, umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego wynika z art. 7 ust. 3 dekretu W. (co do charakteru prawnego wskazanej decyzji por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r., III CZP 6/03 oraz uchwała

składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2016 r., III CZP 14/16). Wbrew twierdzeniom skargi, dwuetapowy proces realizacji wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu W.go jest stosowany w praktyce od wejścia w życie tego dekretu do chwili obecnej (co do wymogu dwóch etapów realizacji omawianego wniosku zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2006 r., I CSK 293/06, oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15, pkt III.2.1.6 uzasadnienia). W sprawie - rzecz zrozumiała - wobec braku wymaganej ostatecznej decyzji, umowa taka nie została, jak wiadomo, zawarta.

Nieprzysługiwanie powódce w chwili wydania zaskarżonego wyroku prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta objęta żądaniem pozwu, nie pozwalało - jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy - na uwzględnienie powództwa zarówno w zakresie dotyczącym uzgodnienia treści księgi wieczystej co do osoby użytkownika wieczystego gruntu, jak i co do osoby właściciela budynku hotelu *P.*, a także co do wpisu hipotek. Powódka wobec niewykazania przysługiwania jej użytkowania wieczystego gruntu nie mogła domagać się skutecznie ujawnienia ani siebie, ani nikogo innego jako użytkownika wieczystego w miejsce osoby dotychczas wpisanej, to zaś - ze względu na ścisły związek wpisu osoby użytkownika wieczystego gruntu z pozostałymi wpisami objętymi żądaniem pozwu - przesądzało o niemożności uwzględnienia powództwa także w części dotyczącej pozostałych wpisów.

W ujęciu art. 235 k.c. własność budynków na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, może więc przysługiwać tylko użytkownikowi wieczystemu.

Nie ma podstaw do kwestionowania wpisów hipotek, skoro podważanie przez powódkę wpisów hipotek jest oparte na twierdzeniu o nieprzysługiwaniu w chwili ustanowienia hipotek Hotelom W. użytkowania wieczystego gruntu i tym samym własności posadowionych na gruncie budynków. Już to wystarcza do sformułowania takiej oceny, tym samym brak potrzeby rozpatrywania działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych na rzecz nabywców hipotek.

Wyrażonej oceny o niemożności uwzględnienia powództwa nie podważa to, że - jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy - konsekwencją stwierdzenia nieważności decyzji odmawiających poprzednikowi prawnemu powódki przyznania prawa

własności czasowej do wskazanego gruntu był upadek z mocą wsteczną określonego w art. 8 dekretu W. skutku tych decyzji: przejścia na państwo własności budynków posadowionych na tym gruncie, tj. powstanie takiego stanu, jakby te decyzje nie były podjęte i własność budynków pozostała, zgodnie z przełamującym zasadę *superficies solo cedit* przepisem art. 5 dekretu W., przy dotychczasowym (przeddekretowym) właścicielu, a następnie przy jego spadkobiercach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2012 r., I CSK 160/12 i cytowane w nim orzecznictwo oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2016 r., III CZP 14/16, i wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15, pkt III.2.3.5 uzasadnienia). Stan taki, choć bowiem powstał, i w chwili wydania zaskarżonego wyroku utrzymywał się, nie miał jeszcze znamion stanu ostatecznie ukształtowanego. Nie mógł też o ostatecznym lub nieostatecznym charakterze tego stanu rozstrzygnąć sąd orzekający w sprawie.

Według art. 5 dekretu W., budynki znajdujące się na gruntach przechodzących z chwilą wejścia w życie tego dekretu, tj. w dniu 21 listopada 1945 r., na własność gminy m. W., pozostają, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, własnością dotychczasowych właścicieli. Stan taki, przełamujący zasadę *superficies solo cedit*, powstały w dniu 21 listopada 1945 r., utrzymywał się jednak, w razie niezgłoszenia przez dotychczasowego właściciela gruntu, będącego w jego posiadaniu (lub przez inne osoby wymienione w art. 7 ust. 1 dekretu), wniosku o przyznanie do gruntu prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (później: prawa własności czasowej, a jeszcze później: prawa użytkowania wieczystego), tylko do upływu określonego w art. 7 ust. 1 dekretu sześciomiesięcznego terminu zawitego do złożenia tego wniosku. W wypadku niezłożenia wniosku w tym terminie, z chwilą upływu tego terminu właścicielem budynku stawała się *ex lege* gmina m. W. (później państwo).

Podobnie jeżeli wniosek o przyznanie prawa do gruntu nie został uwzględniony, własność budynków, zgodnie z art. 8 dekretu, przechodziła z chwilą gdy decyzja o odmowie stała się ostateczna, na gminę m. W. (później: na państwo, a następnie znów na gminę W.).

Odrębna własność budynku, powstała z mocy art. 5 dekretu, pozostawała zatem trwale przy dotychczasowym właścicielu lub przy jego spadkobiercach tylko wtedy, gdy wniosek został uwzględniony. Omawiana regulacja ujmuje więc odrębną od gruntu własność budynku, powstałą w myśl art. 5 dekretu W., w swym ostatecznym kształcie, analogicznie jak art. 235 k.c., jako prawo związane z prawem do gruntu; obecnie z prawem użytkowania wieczystego, a wcześniej, kiedy poprzednik prawny powódki złożył wniosek, z prawem własności czasowej.

W art. XXXIX p.w.p.r.k.w., który został uchylony z chwilą wejścia w życie kodeksu cywilnego (1 stycznia 1965 r.), przewidziano wydanie przepisów szczególnych o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych dla budynków stanowiących w myśl art. 5 dekretu W. odrębne od gruntu nieruchomości. Takie przepisy zawierało rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 maja 1948 r. (Dz.U.1948.27.187). Po utracie przez nie mocy obowiązującej, w kolejnych rozporządzeniach wykonawczych do ustawy o księgach wieczystych i hipotece zamieszczano przepis określający wymagania dotyczące założenia księgi wieczystej dla budynku odpowiadającego warunkom przewidzianym w art. 5 dekretu - uzależniający założenie takiej księgi, m.in. od stwierdzenia właściwego organu, że budynek odpowiada wymienionym warunkom (obecnie są to § 61 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, Dz.U.2001.102.1122, i § 134 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym; identyczną treść miał § 77 w rozporządzeniu z dnia 18 marca 1992 r., Dz.U.1992.29.128 i § 79 rozporządzenia z dnia 21 marca 1983 r., Dz.U.1983.19.84). Nie powinno budzić wątpliwości, że stwierdzenie, iż budynek odpowiada warunkom przewidzianym w art. 5 dekretu, zakłada, racjonalnie oceniając, stwierdzenie trwałego pozostania odrębnej własności budynku, powstałej z mocy art. 5 dekretu, przy dotychczasowym właścicielu lub przy jego spadkobiercach. Dotyczy zatem jedynie przypadków, w których wniosek złożony na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu został uwzględniony. Tylko więc w takich przypadkach mogły i mogą być zakładane oddzielne księgi wieczyste dla

odrębnych od gruntu nieruchomości budynkowych, powstałych w myśl art. 5 dekretu W.

Ze względu jednak na to, że pozew J. L. dotyczy księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej, nie ma potrzeby w sprawie szerzej odnosić się do problematyki wpisów do księgi wieczystej prowadzonej dla odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej, powstałej w myśl art. 5 dekretu W., jak i do zagadnień uzgadniania treści takiej księgi z rzeczywistym stanem prawnym.

Po stwierdzeniu nieważności decyzji odmawiających przyznania poprzednikowi prawnemu powódki prawa własności czasowej do gruntu, stanowiącego nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta objęta żądaniem pozwu, zaktualizował się ponownie obowiązek rozpoznania złożonych na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu W. wniosków byłego właściciela gruntu. Rozpoznanie wniosku zgłoszonego na podstawie tego przepisu należało i należy do drogi administracyjnej; obecnie - do postępowania przed organem administracji samorządowej. Uwzględnienie wniosku w tym postępowaniu zależy od stwierdzenia określonych przesłanek. Zakres właściwych w tym względzie przesłanek zmieniał się podczas ponad siedemdziesięcioletniego obowiązywania dekretu W. Pierwotnie wyznaczał je tylko art. 7 dekretu, następnie przez pewien czas także art. 54 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U.1974.10.64 - co do tego przepisu zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2011 r., I CSK 332/10), a obecnie również art. 214a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U.2015.1774 ze zm.), obowiązujący od 17 września 2016 r. (dokładniej ewolucję stanu prawnego w tym zakresie przedstawia wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15, pkt III.2. i 3. uzasadnienia).

Dopiero więc wynik wskazanego postępowania administracyjnego, w którym przesłanki te są badane, może dać podstawę do wyjaśnienia kwestii nabycia przez powódkę użytkowania wieczystego gruntu - umożliwić powódce w razie uwzględnienia wniosku, złożonego przez poprzednika prawnego, zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu - i w konsekwencji stanowić podstawę do wyjaśnienia, czy doszło do zachowania przez powódkę odrębnej własności budynku posadowionego na gruncie.

Sąd powszechny w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie mógł rozstrzygnąć wniosków poprzednika prawnego powódki złożonych na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu W. Nie miał do tego kompetencji. Mógłby jedynie uwzględnić ostateczne decyzje administracyjne zapadłe na skutek tych wniosków i wynikające z tych decyzji skutki prawne tak w odniesieniu do gruntu, jak budynku. Lecz jak wiadomo, do chwili wydania zaskarżonego wyroku takie decyzje nie zapadły. Sama zresztą decyzja uwzględniająca wniosek nie wystarczałaby do wydania przez Sąd orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu, musiałoby jeszcze, jak wyżej wskazywano, dojść do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego w wykonaniu tej decyzji.

W związku z tym, że zarówno w świetle art. 235 § 2 k.c., jak i art. 5 i 8 dekretu W., odrębna własność budynku jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym gruntu, nie można wnosić o przynależności użytkowania wieczystego gruntu do określonej osoby na podstawie omówionej wyżej prowizorycznej przynależności do tej osoby własności budynku w przypadkach, których dotyczy art. 5 w związku z art. 7 i 8 dekretu, tj. istniejącej przed ostatecznym rozstrzygnięciem złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu w terminie wniosku o przyznanie odpowiedniego prawa do gruntu. Tylko nabycie użytkowania wieczystego gruntu w następstwie uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 dekretu, może ostatecznie przesądzić o przysługiwaniu użytkownikowi wieczystemu także odrębnej własności znajdującego się na gruncie budynku.

Już zatem z samych tych tylko rozpatrywanych wyżej przyczyn, które wiążą się z materialnoprawnym statusem powódki w świetle ustaleń z chwili wydania zaskarżonego wyroku i brakami w zakresie legitymacji czynnej, nie było podstaw do uwzględnienia w jakiegokolwiek części dochodzonego powództwa o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści, wskazanej w pozwie, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, księgi wieczystej. Tym samym bezzasadne okazały się podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.h., jak i wszelkie związane z nimi podnoszone w różnych konfiguracjach zarzuty naruszenia przepisów art. 3, 24 ust. 1, art. 27, i art. 102 u.k.w.h., art. 72 § 2, art. 195, 626² § 5 i art. 626¹³ § 1 k.p.c., art. 5 i 7 ust. 1 i 2 dekretu W.go, art. 58 § 1,

art. 65 § 1, art. 140 i art. 235 § 2 k.c., art. 20 u.g.g. oraz art. 2 ust. 1 i art. 2a u.z.u.g.g.

Interesy powódki w zakresie, w jakim powołuje się ona, podnosząc wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji z dnia 7 maja 1951 r. i z dnia 13 sierpnia 1954 r. (odmowa uwzględnienia wniosków zgłoszonych na podstawie art. 7 dekretu) oraz z dnia 29 czerwca 1993 r. (stwierdzenie nabycia użytkowania wieczystego przez poprzednika prawnego Hotelu W.), na przysługiwanie jej, w świetle art. 5 dekretu W., własności budynku hotelu P., wystarczająco chroni, do czasu zakończenia postępowania w sprawie ponownego rozpoznania wniosków złożonych na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, możliwość dokonania wpisu w księdze wieczystej odpowiedniego ostrzeżenia (art. 10 ust. 2 u.k.w.h. i art. 626¹³ § 1 k.p.c.).

Podobnie bezzasadne okazały się, łączone w skardze, w różnych ujęciach, z wieloma pozostałymi podstawami kasacyjnymi, zarzuty naruszenia art. 2, 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji oraz art. 1 Protokołu nr 1. Odbudowa W. ze zniszczeń wojennych, której dekret służył, zmienne wraz z dokonującymi się zmianami ustrojowymi koleje stosowania dekretu i w ogóle nawarstwianie się w czasie wieloletniego obowiązywania dekretu licznych, różnorodnych czynników oddziałujących na stosowanie jego przepisów sprawiło, że rozstrzyganie obecnie spraw podlegających dekretowi W. musi uwzględniać nie tylko interesy spadkobierców byłych właścicieli, ale i sprzeczne z nimi inne interesy, także podlegające konstytucyjnej ochronie. Uprawnienie, które przyznaje art. 7 dekretu, pozostające w kolizji z tymi interesami, nie ma bezwzględnego priorytetu. Jego urzeczywistnieniu może stanąć na przeszkodzie w szczególności niemożność pogodzenia z realizacją celów istotnych społecznie (rozwój i funkcjonowanie infrastruktury miejskiej, instytucji oświatowych, kulturalnych i innych doniosłych publicznie), ochrona praw nabytych, nieodwracalność niektórych zmian z upływem czasu). W konsekwencji nie można uznać przyjętej w zaskarżonym wyroku wykładni przepisów, stanowiących podstawę podjętego rozstrzygnięcia, w tym przepisów dekretu W., za niepozostającą w zgodzie z wymienionymi w skardze kasacyjnej normami Konstytucji (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15) oraz z normą art. 1 Protokołu nr 1 (por. np. wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie J.A.

Pye (Oxford) Ltd v.The United Kingdom oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11).

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c.), a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 102 k.p.c. ze względu na to, że w okolicznościach sprawy powódka mogła być, zwłaszcza w kontekście specyfiki rozwiązania przyjętego w art. 5 dekretu W., subiektywnie przekonana o zasadności swego żądania (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1979 r. 1979 r., III PR 78/79).

jw

kc