



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Księżak (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Adam Redzik

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 23 czerwca 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej J. K. i E. K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z 19 lutego 2021 r., V Ca 1502/19,

w sprawie z powództwa T. W.

przeciwko Gminie Konstancin-Jeziorna, J. K. i E. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 marca 2019 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie nakazał, aby w dziale II księgi wieczystej nr Kw. [...] prowadzonej dla nieruchomości w Konstancinie - Jeziornie wykreślić jako właściciela Gminę Konstancin - Jeziorna a wpisać jako właściciela T. W. oraz nakazał, aby w dziale II ww. księgi wykreślić wpis o ustanowieniu użytkowania wieczystego oraz wykreślić wpis J. K. i E. K. jako użytkowników wieczystych.

Wyrokiem z 19 lutego 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację pozwanych J. K. i E. K..

Sąd drugiej instancji ustalił, że przedmiotowa nieruchomość jest tożsama z nieruchomością opisaną w akcie notarialnym z 4 grudnia 1941 r. Rep. [...].

26 marca 1979 r. pomiędzy Skarbem Państwa a T. K. i D. K. została zawarta umowa o oddanie nieruchomości, działki nr [...] o pow. 3.339 m², w użytkowanie wieczyste.

Postanowieniem Prokuratora Prokuratury Generalnej w Warszawie dokonano zabezpieczenia majątkowego wobec T. K. przez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości - działki budowlanej nr [...]. Została również ujawniona hipoteka przymusowa.

Wyrokiem z 13 czerwca 1984 r. Sąd Wojewódzki w Warszawie skazując T. K., orzekł również o konfiskacie części mienia w postaci działki nr [...]. Sąd Najwyższy 30 stycznia 1986 r. zmieniając ww. wyrok m.in. w zakresie podwyższenia kary T. K., utrzymał karę konfiskaty części mienia w postaci działki nr [...].

Na wniosek Skarbu Państwa z 27 października 1986 r. obejmujący żądanie wpisania do księgi wieczystej na rzecz Skarbu Państwa własności nieruchomości w związku z ww. wyrokami, dokonano 14 listopada 1986 r. wpisu jako właściciela Skarbu Państwa i D. K. jako wieczystej użytkowniczki w udziale ½ części.

Decyzją Wojewody z 14 maja 1991 r. nr [...] stwierdzono nabycie z dniem 27 maja 1990 r. własności przedmiotowej nieruchomości przez Gminę Konstancin-Jeziorna.

29 marca 1993 r. do akt księgi wieczystej wpłynął wniosek o dokonanie wpisu zabezpieczenia na rzecz N. S. w postaci ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o wznowienie postępowania w sprawie zasiedzenia nieruchomości położonej w K. nr [...]. Wpisu dokonano 30 marca 1993 r., zawiadomienie sporządzono 3 czerwca 1993 r. D. K. otrzymała je 27 czerwca 1993 r.

2 czerwca 1993 r. do akt księgi wieczystej wpłynął wniosek D. K. o wpisanie prawa użytkowania wieczystego na jej rzecz w $\frac{1}{2}$ części. Do wniosku dołączono decyzję Zarządu Gminy Konstancin-Jeziorna o oddaniu w użytkowanie wieczyste D. K. $\frac{1}{2}$ działki nr [...]1 w K. o pow. 1.669 m². W uzasadnieniu decyzji wskazano, że cały obszar działki 3.339 m² znajdował się w użytkowaniu wieczystym jej i jej męża, lecz wskutek przepadku mienia nastąpiła utrata prawa przez jej męża. Zachowała ona zatem prawo do użytkowania wieczystego do $\frac{1}{2}$ działki. Ustalono, że posiada cały obszar działki i ta okoliczność stanowiła o zbyciu w formie decyzji oraz w trybie bezprzetargowym. Wniosek został uwzględniony.

24 czerwca 1993 r. została wniesiona przez D. K. rewizja od wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o wznowienie postępowania o zasiedzenie nieruchomości, w której skarżąca podniosła, że na postanowienie o zabezpieczeniu roszczeń N. S. wniosła zażalenie. Pełnomocnik N. S. pismem z 1 lipca 1994 r. zawiadomił sąd o tym, że Sąd Wojewódzki w Warszawie rozpoznał zażalenie D. K. i je oddalił. Postanowieniem z 5 lipca 1994 r. Sąd Wojewódzki w Warszawie oddalił rewizję D. K..

Umową darowizny z 18 listopada 1996 r. D. K. darowała swojemu synowi J. i jego żonie E. K. do ich majątku wspólnego prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W § 1 umowy wskazano m.in. że w księdze wieczystej w dziale III wpisane jest ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu o wznowienie postępowania w sprawie o zasiedzenie nieruchomości. Na nieruchomości zostało ustanowione dożywotnie i nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz D. K..

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Piasecznie z 4 lipca 1978 r. stwierdzono, że Skarb Państwa nabył własność nieruchomości położonej w K. przy ul. [...] nr ew. [...] z dniem 31 grudnia 1955 r.

Wyrokiem z 25 czerwca 2003 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił skargę o wznowienie postępowania i zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Piasecznie z 4 lipca 1978 r. w ten sposób, że oddalił powództwo Skarbu Państwa - Starosty Piaseczyńskiego przeciwko W. T. o ustalenie. Apelacja powoda została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 maja 2004 r. Wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o wznowienie postępowania został wykreślony.

Postanowieniem z 8 marca 1968 r. Sąd Powiatowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że spadek po W.S. zmarłym [...] 1968 r. nabyła żona N. S. w całości.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z 21 października 1996 r. stwierdzono, że spadek po N. T. zmarłej [...] 1995 r. w W. nabyła w całości córka W. T..

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa z 12 września 2007 r. spadek po W. T. zmarłej [...] 2005 r. nabyli jej synowie powód i M. P. po ½.

Aktem notarialnym z 18 lutego 2008 r. powód działający w imieniu własnym i brata M. P. i w wykonaniu umowy warunkowej sprzedaży udziału w spadku po W. T. z 8 maja 2007 r., kiedy to M. P. cały należący do niego udział w spadku sprzedał T. W. za cenę 1 zł, przeniósł ten udział na swoją rzecz. Jednocześnie w obu czynnościach zostało zaznaczone, że w skład spadku nie wchodziły żadne prawa majątkowe, w tym nieruchomości, spółdzielcze prawa do lokalu ani prawa użytkowania wieczystego gruntu.

29 września 2009 r. powód wniósł do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o stwierdzenie nieważności decyzji nr [...] z 18 lipca 1991 r. Decyzją nr [...] z 21 września 2011 r. Minister stwierdził nieważność decyzji Wojewody nr [...] z 14 maja 1991 r., znak [...], stwierdzającej nabycie przez Gminę Konstancin-Jeziorna prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Ostateczną decyzją

Ministra Administracji i Cyfryzacji nr [...]2 z 8 lutego 2012 r. decyzja nr [...]1 została utrzymana w mocy.

Umową sprzedaży z 2 listopada 2017 r. J. i E. K. sprzedali E. K. udział wynoszący 80 000/4 000 000 w przedmiotowej nieruchomości do jej majątku osobistego za 40 000 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że w latach 1984-1986 r. konfiskata dotyczyła rzeczy jako przedmiotu materialnego w całości.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest powód, natomiast ani Skarb Państwa ani Gmina Konstancin - Jeziorna nie nabyli nigdy prawa własności tej nieruchomości. Zatem nie mogła ona być przedmiotem użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy uznał również, że w niniejszej sprawie nie można mówić o ochronie użytkowników wieczystych płynącej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W okolicznościach tej sprawy niewątpliwie nie mogło powstać prawo wieczystego użytkowania, albowiem Skarb Państwa nigdy nie nabył własności przedmiotowej nieruchomości. Tym samym nie mogło dojść do zawarcia skutecznej umowy z 26 marca 1979 r. pomiędzy Skarbem Państwa a T. K. i D. K. o oddanie nieruchomości działki nr [...] w użytkowanie wieczyste. Nie jest również ważna decyzja Wojewody z 14 maja 1991 r. nr [...] stwierdzająca nabycie z dniem 27 maja 1990 r. własności tej nieruchomości przez Gminę Konstancin - Jeziorna. Również kolejne rozporządzenia o charakterze cywilnoprawnym, tj. umowa z 18 listopada 1996 r., którą D. K. darowała przedmiotową nieruchomość E. K. i J. K. oraz umowa z 2 listopada 2017 r., mocą której J. i E. małżonkowie K. sprzedali E. K. do jej majątku osobistego udział wynoszący 80 000/4 000 000 w przedmiotowej nieruchomości, nie mogą przenieść prawa, które nigdy nie mogło powstać.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli skargą kasacyjną pozwani E. i J. K., zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 378 § 1 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu przez Sąd Okręgowy przy rozpoznawaniu apelacji podniesionego przez nich zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji

przepisów art. 228 § 2, art. 235, art. 236 i art. 316 § 1 w zw. z art. 397 pkt 5 k.p.c., przez oparcie rozstrzygnięcia przez ten Sąd na niewłaściwie zinterpretowanym wyroku Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z 13 czerwca 1984 r. i wyroku Sądu Najwyższego z 30 stycznia 1986 r., które nie były dopuszczone jako dowody w niniejszej sprawie, na które nie powoływał się w toku postępowania powód, jak również nie wskazywał na nie Sąd pierwszej instancji w toku postępowania, co skutkowało nieważnością postępowania przed tym Sądem;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 177 § 1 pkt 1 i art. 180 § 1 pkt 4 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. polegające na całkowicie nieuzasadnionym i wręcz niewytłumaczalnym zawieszeniu postępowania apelacyjnego, a następnie jego podjęciu, bez wskazania jakichkolwiek podstaw takiego rozstrzygnięcia, co wskazuje na całkowitą dowolność i arbitralność czynności podejmowanych przez Sąd drugiej instancji;
3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 316 § 2 k.p.c. polegające na całkowicie nieuzasadnionym otwarciu rozprawy zamkniętej 27 listopada 2019 r., co wskazuje również na całkowitą dowolność i arbitralność czynności podejmowanych przez Sąd drugiej instancji;
4. naruszenie art. 327¹ § 1 pkt 2 k.p.c. polegające na wręcz lapidarnym uzasadnieniu wyroku w kluczowej dla wyniku postępowania kwestii odmowy przyznania przez Sąd drugiej instancji ochrony użytkowników wieczystych rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, co powoduje, że zaskarżony wyrok jest oczywiście błędny, niewytłumaczalny, a tok rozumowania Sądu drugiej instancji i argumenty, którymi się kierował są nieznane;
5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 382 w zw. z art. 232, art. 236 i art. 391 § 1 k.p.c. polegające na nierozpoznananiu przez Sąd drugiej instancji wniosku dowodowego pozwanych zawartego w treści apelacji;
6. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 20 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo Rzeczowe i art. 5 u.k.w.h., kształtujących instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, przez ich nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, że T. K. i D. K. nie byli chronieni rękojmią wiary publicznej ksiąg

wieczystych i w konsekwencji nie nabyli prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego ówczesną działkę nr [...].

We wnioskach skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości oraz uchylenia w całości poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania; ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania; ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w całości oraz uchylenia w całości poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji i oddalenia powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona, choć nie wszystkie sformułowane w niej zarzuty były trafne.

W pierwszej kolejności wymagały rozważenia zarzuty naruszenia przepisów postępowania, ponieważ dopiero brak uchybień w tym zakresie pozwalał na analizę i ocenę zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. i to z kilku względów. Po pierwsze, błędy sądów w zakresie szeroko rozumianej inicjatywy dowodowej co do zasady nie prowadzą do nieważności postępowania. Po drugie, Sąd Najwyższy zajmuje się uchybieniami przepisów postępowania, ale popełnionymi przed sądami drugiej, a nie pierwszej instancji. Po trzecie, w przypadku naruszenia przepisów postępowania, podstawa kasacyjna może wyrzucić oczekiwany skutek tylko wówczas, gdy uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Po czwarte, podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Po piąte, utrwalone jest w judykaturze stanowisko, zgodnie z którym z ustanowionego w art. 378 § 1 k.p.c. obowiązku rozpoznania sprawy w granicach apelacji nie wynika oczywiście konieczność osobnego omówienia przez sąd w uzasadnieniu wyroku każdego argumentu podniesionego w apelacji. Za wystarczające należy uznać odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd drugiej instancji w

całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (por. np. wyroki SN: z 24 lipca 2009 r., I PK 38/09; z 24 marca 2010 r., V CSK 296/09, M. Pr. Bank. 2012, nr 4, s. 19; z 26 kwietnia 2012 r., III CSK 300/11, OSNC 2012, nr 12, poz. 144; z 4 września 2014 r., II CSK 478/13; z 9 maja 2023 r., III USKP 63/22).

Chybiony okazał się zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 177 § 1 pkt 1 i art. 180 § 1 pkt 4 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Ewentualne uchybienia w tym zakresie nie mieszczą się w podstawie skargi kasacyjnej zawartej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. ze względu na brak ich istotnego wpływu na wynik sprawy. Z podobnych przyczyn nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 316 § 2 k.p.c. W przypadku zarzutu naruszenia, tj. art. 382 w zw. z art. 232, art. 236 i art. 391 § 1 k.p.c., skarżący również nie wykazali, że ewentualne uchybienie w tym zakresie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Nadto, zarzut ten został sformułowany w sumie bez jakiegokolwiek argumentacji. Poza tym, Sąd drugiej instancji poczynił ustalenie zgodnie z wnioskiem dowodowym pozwanych.

Nieuzasadniony okazał się również zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 pkt 2 k.p.c. Już w poprzednim stanie prawnym, na kanwie art. 328 § 2 k.p.c. jednoznacznie wskazywano, że tylko wyjątkowo może wypełniać podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Ma to miejsce wówczas, gdy skutek uchybienia konkretnym wymaganiom stawianym treści uzasadnienia wyroku zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej, gdyż jego motywy nie pozwalają na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw określonego rozstrzygnięcia (zob. np. wyroki SN: z 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10; z 16 listopada 2011 r., V CSK 527/10; z 24 stycznia 2019 r., II CSK 755/17; z 24 września 2020 r., IV CSK 32/19).

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi taka sytuacja, aby brak było możliwości prześledzenia toku rozumowania Sądu drugiej instancji. Wręcz przeciwnie, sporządzone uzasadnienie pozwoliło na dokonanie kompleksowej oceny stanowiska Sądu oraz zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z kolei uzasadniony okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego, zawarty w punkcie 2 petitum skargi kasacyjnej, a jako 6 wskazany w niniejszym uzasadnieniu. Nie wszystkie argumenty skargi kasacyjnej stanowiły płaszczyznę do

wypowiadania stanowczych poglądów. Problem bowiem był wieloaspektowy i wymagał pogłębionej analizy, a czego zabrakło w zaskarżonym orzeczeniu.

W istocie, punktem wyjścia do dalszych rozważań powinna być treść uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76), zgodnie z którą rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości.

Przypomnieć tylko trzeba, że uchwała ta została podjęta na bazie znacznej rozbieżności judykatury. Stanowi zatem wyraz swoistego kompromisu i ujednolicenia orzecznictwa. W rezultacie, aktualnie brak jest podstaw do snucia rozważań na temat jej zasadności. Z drugiej strony, ponieważ uchwała ta dotyczy kwestii stosunkowo kontrowersyjnej, powinna być odczytywana w sposób restrykcyjny.

Zatem zgodnie z powszechną wykładnią nie dotyczy ona nabycia wieczystego użytkowania przez pierwszego użytkownika *ex lege*, lecz wyłącznie sytuacji, w której osoba trzecia nabyła prawo wieczystego użytkowania w drodze czynności prawnej, a sporne jedynie jest, czy czynność ta była skuteczna prawnie wobec odpadnięcia tytułu prawnego Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego do gruntu. Nabycie prawa *ex lege* bądź w drodze decyzji administracyjnej nie jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, ponieważ ochronie na podstawie art. 5 u.k.w.h. podlega wyłącznie nabycie prawa przez czynność prawną, której konstytutywnym elementem jest złożenie oświadczenia woli (zob. E. Klat-Górska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, teza 10 do art. 234).

Powyżej podkreślono już, że Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Z ustaleń faktycznych Sądu *ad quem* wynika m.in., że 26 marca 1979 r. pomiędzy Skarbem Państwa a T. K. i D. K. została zawarta umowa o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Sąd drugiej instancji argumentował, że prawo użytkowania wieczystego nie mogło powstać, ponieważ Skarb Państwa nie nabył nigdy prawa własności tej nieruchomości.

Problem jednakże tkwi w tym, że właśnie taka sytuacja była przedmiotem zainteresowania Sądu Najwyższego w uchwale z 15 lutego 2011 r. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano bowiem, że utrwalone jest ogólne stanowisko, że zastosowanie rękojmi nie może doprowadzić do nabycia prawa, które w ogóle *ab initio* nie mogłoby powstać w określonym kształcie prawnym. Jeżeli zatem rękojnia zakłada jedynie ochronę przed skutkami nabycia prawa od podmiotu nieuprawnionego, a nie chroni przed skutkami sprzeczności czynności prawnych z ustawą (np. wyrok SN z 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142), to niemożliwe byłoby obciążenie gruntu innego niż określony w art. 232 k.c. prawem użytkowania wieczystego.

Mając jednakże powyższe ugruntowane stanowisko na względzie, Sąd Najwyższy uznał, że w związku z tym powstaje kwestia odpowiedniego zharmonizowania reguły wyrażonej w art. 232 k.c. z ujęciem skutków prawnych nabycia użytkowania wieczystego w wyniku działania rękojmi określonej w art. 5 u.k.w.h. Wynikiem tej analizy jest właśnie treść podjętej uchwały.

Wracając zatem do poczynionych przez Sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych należy uznać, że skoro pomiędzy Skarbem Państwa a T. K. i D. K. została zawarta umowa o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to przy spełnieniu wymaganych przesłanek, rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni ich także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości. Tych okoliczności Sąd *ad quem* nie zbadał.

Dokonanie właściwej oceny poczynionych ustaleń faktycznych w kontekście rzeczony uchwały Sądu Najwyższego z 15 lutego 2011 r. z pewnością nie nastroczałoby nadmiernych trudności. Sytuacja prawna jednakże – jak okazuje się – jest bardziej skomplikowana.

Otóż z dalszych ustaleń Sądu *meriti* wynika, że w wyniku orzeczeń konfiskaty mienia wobec T. K. dokonano 14 listopada 1986 r. wpisu do odpowiedniej księgi

wieczystej jako właściciela Skarbu Państwa i D. K. jako wieczystej użytkowniczki w udziale $\frac{1}{2}$ części.

Należy przyjąć, że w świetle okoliczności sprawy przyjęto, iż konfiskacie podlegał udział T. K. w wysokości $\frac{1}{2}$ w użytkowaniu wieczystym. Dalej można by postawić tezę, że konfiskata tego udziału na rzecz Skarbu Państwa spowodowała, że w wyniku konfuzji stał się on jego właścicielem, a użytkowanie wieczyste w tym zakresie wygasło.

Można by przyjąć powyższe rozumowanie, gdyby nie problem polegający na tym, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomości gruntową. Nadto, nie jest możliwe ustanowienie użytkowania wieczystego na gruntach stanowiących przedmiot współwłasności, choćby jednym ze współwłaścicieli był Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (zob. E. Klat-Górska [w:] *Kodeks cywilny...*, teza 3 do art. 234).

Poza tym, trafnie podnosi się w judykaturze, że zastosowanie konstrukcji konfuzji w odniesieniu do prawa własności nieruchomości i użytkowania wieczystego obciążających tę nieruchomość jest ograniczone ze względu na to, że przedmiotem użytkowania wieczystego może być jedynie grunt stanowiący własność skarbową lub samorządową (art. 232 § 1 k.c.), grunt zaś - zgodnie z art. 46 § 1 k.c. - to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Przedmiotem użytkowania wieczystego nie może być zatem udział w prawie własności. Tym samym konfuzja ma zastosowanie wówczas, gdy użytkowanie wieczyste obciążające nieruchomość przejdzie w całości na właściciela tej nieruchomości albo jeżeli użytkownik wieczysty nabędzie własność nieruchomości obciążonej (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 29 października 2002 r., III CZP 47/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 93).

W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wskazał m.in., że przejście na właściciela nieruchomości jedynie udziału w użytkowaniu wieczystym obciążającego nieruchomość nie powoduje zatem wygaśnięcia użytkowania wieczystego ani w odniesieniu do tego udziału, ani w odniesieniu do użytkowania wieczystego w całości. (...) W wyniku zawarcia takiej umowy następuje jedynie

zmiana podmiotu, któremu przysługują uprawnienia będące przedmiotem przekazania, natomiast uprawnienia te przekształceniu nie podlegają. Gminie, mimo że stała się właścicielem gruntu, nadal przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego tego gruntu oraz udział we współwłasności budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste i to w takim samym zakresie, w jakim prawa te przysługiwały podmiotowi przekazującemu.

Przyjmując za punkt wyjścia powyższy, choć kontrowersyjny pogląd, należałoby przyjąć, że Skarb Państwa, a następnie Gmina stali się posiadaczami udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w użytkowaniu wieczystym. Konsekwentnie należałoby założyć, że jest to prawo zbywalne.

Tymczasem, jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, Zarząd Gminy Konstancin-Jeziorna wydał decyzję o oddaniu w użytkowanie wieczyste D. K. $\frac{1}{2}$ działki nr [...]1 w Konstancinie-Jeziornie o pow. 1.669 m². Wymaga zatem ustalenia charakteru rzeczoności decyzji.

Od razu należy podkreślić – o czym była już mowa – że w przypadku źródła nabycia prawa użytkowania wieczystego w formie decyzji administracyjnej, nie działa ochrona nabywcy w postaci rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z kolei, gdyby hipotetycznie przyjąć, że D. K. nabyła od Gminy ten „drugi” udział na podstawie czynności prawnej, to rękojnia byłaby wyłączona na podstawie art. 8 u.k.w.h., w myśl którego rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, skardze na orzeczenie referendarza sądowego, apelacji lub skardze kasacyjnej oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Należy bowiem zauważyć, że wówczas w księdze wieczystej widniała wzmianka w postaci ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o wznowienie postępowania w sprawie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Reasumując powyższe rozważania należy stwierdzić, że przedmiotowa sprawa wymaga jeszcze wielu analiz i ocen prawnych, opartych o precyzyjne ustalenia faktyczne.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

r.g.

[aʔ]