



Sygn. akt III CSK 11/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorczyk

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa S.W.

przeciwko W.S., M.S., J.S., B.S., B.P., A.T., J.T., A.G., I.G., Gminie Miejskiej K.

oraz T. sp. z o.o. w K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 23 października 2019 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 24 kwietnia 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

1) oddała skargę kasacyjną,

2) przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w K. na rzecz adwokata P.S. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 października 2017 r. Sąd Rejonowy w K. rozstrzygając powództwo S. W. przeciwko B. P. , Gminie Miejskiej K., T. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (dalej: „T.”) W.S., M.S., J.S., B.S., A.T., J.T., A.G. oraz I.G. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym: 1) ustalił, że zgodnie z wykazem zmian gruntowych działka nr [...], dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr KRP (...) uległa podziałowi na działki nr [...]1, [...]2 i [...]3, 2) uzgodnił treść księgi wieczystej nr KRP (...) w ten sposób, że wyodrębnił z tej księgi do nowej księgi wieczystej działkę nr [...]2 o powierzchni 0,0631 ha obręb [...] – w K. położonej przy ul. D. w K. i nakazał wykreślenie wpisów dotyczących tej działki z księgi wieczystej nr KRP (...) oraz wpisanie w dziale drugim nowoutworzonej księgi wieczystej prawa własności na rzecz S.W. w 15/30 części, B.P., W.S., M.S., J.S., B.S. po 1/30 części oraz A.G. i I.G. po 5/30 części.

Sąd Rejonowy określił krąg spadkobierców po S.G., J.G. i Z.S. na podstawie postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku. Ustalił, że w skład działki nr [...] o powierzchni 0,0631 ha objętej KW nr KRP (...) weszła - ujawniona w Lwh [...]. część parceli I. Kat. [...]5 o powierzchni 604 m², pozostała część tej parceli stanowi natomiast część działki [...]6 o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z Lwh [...] właścicielami parceli nr [...]5 są S.G., S.W. i J.G. po 1/3 części. Parcela nr [...]5 nie została wywłaszczona. W księdze wieczystej nr KRP 1 (...) prowadzonej dla działki nr [...], jako właściciel ujawniona została natomiast Gmina Miejska K. na podstawie decyzji Wojewody K. z dnia 25 listopada 1991 r. Umową z dnia 2 marca 1989 r. działka nr [...] została oddana w użytkowanie wieczyste A.T. i J.T. na prawach wspólności ustawowej. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 lutego 2003 r. współużytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest T.. Oddana w użytkowanie wieczyste działka stanowiła wysypisko śmieci. Aktualnie jest zagospodarowana - prowadzony jest na niej zakład przetwórstwa tworzyw sztucznych. Użytkownicy wieczystości nie mieli wiedzy o roszczeniach innych osób dotyczących tej działki, a A.T. badał treść księgi wieczystej nr KRP (...). Użytkownicy wieczystości jako przeciętni uczestnicy obrotu cywilnoprawnego nie mogli przypuszczać, że odnośnie części działki oddanej w użytkowanie wieczyste

funkcjonuje wciąż niezamknięta księga dawna - Lwh [...]. Działka nr [...] zgodnie z operatem wpisanym do ewidencji materiałów zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 1 czerwca 2017 r. została podzielona na działki nr [...]1, [...]2, [...]3. Działka nr [...]2 odpowiada dawnej parceli I. kat.[...]5 objętej Lwh [...]. Pozostała część parceli I.kat.[...]5 weszła w skład działki nr [...]6.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1007, ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”). Stwierdził, że ujawniona w księdze wieczystej nr KRP (...) działka nr [...], według tej księgi stanowiąca własność Gminy, stanowi jednocześnie część parceli nr [...]5 ujawnionej w Lwh [...]. i według tej księgi jest własnością osób fizycznych. Wpis prawa własności na rzecz Gminy nie jest jednak prawidłowy, działka ta nie była bowiem objęta wywłaszczeniem, a następnie komunalizacją.

Sąd Rejonowy miał na względzie, że nieruchomość objęta sporem została oddana w użytkowanie wieczyste, a użytkownik wieczysty może powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości (art. 5 u.k.w.h.). Stał jednak na stanowisku, że w rozpoznawanym przypadku ochrona ta jest wyłączona. Księga wieczysta Lwh [...], jako księga dawna niezamknięta, w której dokonywano wpisów również po 31 grudnia 1946 r. ma bowiem zgodnie z art. 114 u.k.w.h., art. LIV § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. poz. 321, z 1950 r. - dalej: „dekret z dnia 11 października 1946 r.”) oraz § 1-5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141, ze zm. - dalej: „rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r.”) moc prawną taką samą jak księga wieczysta nr KRP (...). W sytuacji, gdy jedna działka została objęta dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może znaleźć zastosowania, co oznacza że A.T. i J.T. nie mogli nabyć prawa użytkowania wieczystego na skutek działania rękojmi, co przesądzało o zasadności powództwa.

Sąd Okręgowy w K. orzekając na skutek apelacji Gminy Miejskiej K., T. oraz A.T. i J.T., wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2018 r. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Podzielając ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, zmodyfikował jedynie ustalenie tego Sądu co do podmiotu, któremu przysługuje prawo własności działki nr [...]. Przyjął, że właścicielem tej nieruchomości jest Gmina Miejska K., a fakt ten nie może być odmiennie ustalony wobec wydania przez Wojewodę Krakowskiego w dniu 25 listopada 1991 r. ostatecznej decyzji stwierdzającej nabycie przez Gminę Miejską K. z mocy prawa nieodpłatnie własności tej nieruchomości. Odwołując się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, stanął na stanowisku, że w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191, ze zm. - dalej: „u.s.t.p.s.” lub „ustawa z dnia 10 maja 1990 r.”) - z rzeczywistym stanem prawnym, sąd jest związany tą decyzją.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo, wnosząc o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie: art. 10 u.k.w.h. przez zaniechanie zbadania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i całkowite pominięcie, że parcela nr [...]5 objęta jest dwoma księgami wieczystymi, z których wpisy dokonane w wykazie hipotecznym Lwh [...]. dotyczące prawa własności poprzedzały założenie księgi wieczystej nr KRP (...), a samo założenie tej księgi w dniu 6 marca 1989 r. było wadliwe, gdyż parcela nr [...]5 była już objęta wykazem hipotecznym Lwh [...]; art. 10 u.k.w.h. w zw. z art. 2 § 1 i § 3 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że do kognicji sądów orzekających w niniejszej sprawie nie należy rozpoznanie żądania pozwu, to jest zbadanie rzeczywistego stanu prawnego, w tym wzajemnej relacji wpisów dokonanych w dwóch księgach

wieczystych, z których wykaz hipoteczny Lwh [...], był księgą wieczystą, którą parcela nr [...]5 została objęta w pierwszej kolejności; przyjęcie, że decyzja z dnia 25 listopada 1991r. wiąże sądy orzekające w niniejszej sprawie w ten sposób, że uniemożliwia rozpoznanie równoczesnego objęcia parceli nr [...]5 wykazem hipotecznym Lwh [...], a także księgą wieczystą nr KRP (...) mimo, że jej osnowa nie dotyczyła wskazanej materii, a decyzja nie miała charakteru konstytutywnego, nie kształtowała zatem stanu prawnego parceli nr [...]5 w zakresie prawa własności oraz całkowite pominięcie okoliczności, że decyzja ta została wydana po założeniu w dniu 6 marca 1989r. księgi wieczystej nr KRP (...) - zatem już w dacie założenia tej księgi stan prawny w niej ujawniony był sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym i nie mógł zostać konwalidowany przez wydanie przedmiotowej decyzji; art. 114 u.k.w.h., art. LIV § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. i § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie wbrew treści tych przepisów, że wykaz hipoteczny Lwh [...] obejmujący parcelę nr [...]5, w którym dokonywane były wpisy po 31 grudnia 1946 r. nie stanowi księgi wieczystej w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a w konsekwencji przyjęcie, że wpisy ujawnione w tym wykazie dotyczące parceli nr [...]5 nie mogły stanowić podstawy ustalenia prawa własności działki; art. 1 ust.1 i 2 u.k.w.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wobec objęcia parceli nr [...]5 wykazem hipotecznym Lwh [...]. dopuszczalne było założenie w dniu 6 marca 1989 r. księgi wieczystej nr KRP (...) dla nieruchomości obejmującej między innymi tę działkę; art. 5 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 u.s.t.p.s. przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że parcela nr [...]5 objęta wykazem hipotecznym Lwh [...] stała się w dniu wejścia w życie powyższej ustawy z mocy prawa mieniem Gminy Miejskiej K., mimo że nie należała do żadnego z podmiotów wymienionych w art. 5 ust. 1 tej ustawy; art. 2 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i w zw. z art. 18 ust. 1 u.s.t.p.s. przez wydanie wyroku opartego na decyzji administracyjnej rażąco sprzecznej z prawem; art. 328 § 2 k.p.c. przez nienależyte wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku jego podstawy prawnej i faktycznej.

Pozwana Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej nie domagając się zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia (por. m.in. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00 i z dnia 14 listopada 2000 r., V CKN 1211/00). Sytuacja taka w rozpoznawanej sprawie nie występuje. Sąd Okręgowy przytoczył podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia i jasno wyłuszczył swoją koncepcję rozstrzygnięcia sprawy w myśl, której zasada związania sądu decyzją komunalizacyjną rozstrzyga konflikt między podmiotami wpisanymi do obu ksiąg wieczystych prowadzonych dla jednej nieruchomości.

Zarzut naruszenia art. 114 u.k.w.h., art. LIV § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. oraz § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. jest bezzasadny. Sąd Okręgowy nie negował bowiem, że wykaz hipoteczny Lwh [...] obejmujący parcelę nr [...]5, w którym dokonywane były wpisy po 31 grudnia 1946 r. stanowi księgę wieczystą w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zarzuty skargi koncentrują się na zagadnieniu, czy ostateczna decyzja komunalizacyjna wiąże sąd w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, a stan prawny wynikający z decyzji jest sprzeczny ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, która została założona wcześniej.

Kwestia, czy ewidentnie wadliwa decyzja komunalizacyjna dotycząca nieruchomości, co do której Skarb Państwa nie miał statusu właściciela, wywołuje w takich stanach faktycznych skutki cywilnoprawne była przedmiotem pytania prawnego w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2007 r., V CSK 417/06 (nie publ.) do składu powiększonego. W jego motywach zwrócono uwagę z jednej strony na niemożność nabycia prawa własności przez gminę w stosunku

do nieruchomości nie stanowiącej mienia Skarbu Państwa, na charakter powództwa z art. 10 u.k.w.h., dopuszczenie w judykaturze wyjątkowo incydentalnej kontroli decyzji administracyjnej, a z drugiej strony na rozgraniczenie drogi sądowej i administracyjnej, którego konsekwencją jest niedopuszczalność rozstrzygania przez sąd powszechny wszystkich kwestii należących w sposób wiążący do drogi administracyjnej.

Odpowiadając na to pytanie w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07 (OSNC 2008, nr 3, poz. 30) Sąd Najwyższy przyjął, że w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości - ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej zgodnie z art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - z rzeczywistym stanem prawnym, sąd jest związany tą decyzją. Po podjęciu tej uchwały stanowisko to utrwaliło się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2019 r., I CSK 777/17, nie publ., z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 326/11, nie publ., z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 78, z dnia 21 października 2011r., IV CSK 67/11, nie publ, z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 335/09, nie publ., z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 312/09, nie publ., oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2010 r., III CSK 160/09, nie publ., i z dnia 21 października 2011 r., IV CSK 67/11, nie publ.).

Za wykładnią tą - podzielaną przez skład orzekający w rozpoznawanej sprawie - przemawia zasada uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń sądów administracyjnych, która ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i administracyjnej (art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i 97 § 1 pkt 4 k.p.a.). Doznaje ona w myśl wypracowanego w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska ograniczenia jedynie w przypadku, gdy decyzja administracyjna mimo jej formalnego nie uchylenia dotknięta jest wadami godzącymi w jej istotę, jako aktu administracyjnego, co powoduje, że nie może być ona uznawana za wywołującą skutki prawne. Nie jest natomiast dopuszczalne kwestionowanie w postępowaniu cywilnym decyzji administracyjnej w płaszczyźnie jej zasadności, a Sąd jest taką decyzją związany nawet, jeśli jest ona merytorycznie wadliwa (por. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia

28 września 1938 r., C .I. 1432/37, "Przegląd Notarialny" 1939, nr 2, s. 19, z dnia 4 listopada 1938 r. C. II 1625/37, "Przegląd Sądowy" 1938, poz. 503, z dnia 31 maja 1946 r., C.III. 217/46, OSN 1947, nr 1, poz. 25, z dnia 30 stycznia 1948 r., C .III. 1680/47, "Przegląd Notarialny" 1948, nr 9-10, s. 313, z dnia 27 września 1948 r., C. 574/48, "Przegląd Notarialny" 1949, nr 3-4, s. 324, z dnia 15 października 1951 r., C. 653/51, OSN 1952, nr 3, poz. 75, z dnia 29 czerwca 1957 r., 2 CR 499/57, OSN 1959, nr 3, poz. 88, z dnia 27 sierpnia 1959 r., 1 CR 1051/58, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 1960, nr 2, s. 58, z dnia 4 listopada 1959 r., 2 CR 669/59, OSPiKA 1962, nr 4, poz. 106, z dnia 2 stycznia 1962 r., 4 CR 445/61, OSNCP 1963, nr 4, poz. 82, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, OSNCP 1981, nr 8, poz. 142, z dnia 18 listopada 1982 r., III CZP 26/82, OSNCP 1983, nr 5-6, poz. 64, z dnia 21 września 1984 r., III CZP 53/84, OSNC 1985, nr 5-6, poz. 65, z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 108, z dnia 27 września 1991 r., III CZP 90/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 72, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1964 r., III CR 560/61, OSN wyd. Prokuratury Generalnej 1964, nr 8, poz. 60, z dnia 12 maja 1964 r., II CR 185/64, OSNCP 1965, nr 3, poz. 41, z dnia 6 marca 1967 r., III CR 402/66, "Informacja Prawnicza" 1967, nr 6, poz. 10, z dnia 3 lutego 1976 r., II CR 732/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 263, z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1071/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 120, z dnia 12 marca 2004 r., II CK 47/03, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2005, nr 5, s. 35, z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 296/03, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2005, nr 6, s. 29, z dnia 7 lipca 2005 r., IV CK 12/05, nie publ., z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 350/06, nie publ., oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 54, z dnia 24 maja 1996 r., I CRN 67/96, nie publ., z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, "Przegląd Sądowy" 2006, nr 3, s. 113, i z dnia 30 czerwca 2000 r., III CKN 268/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 10).

Wyżej przytoczonej oceny nie zmienia stanowisko zajęte w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, (OSNC 1993, nr 5, poz. 84), zostało ono bowiem wyrażone przed rozstrzygnięciem tego zagadnienia w składzie powiększonym w sprawie III CZP 46/07. Ponadto dotyczyło ono sprawy o wpis

w księdze wieczystej, a nie powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdzie sąd jest zobligowany rozstrzygnąć konflikt między pozostającymi w sprzeczności tytułami własności do tej samej nieruchomości, uwzględniając ograniczenie swojej kognicji wynikające ze związania ostateczną decyzją komunalizacyjną. Zarzutów skargi nie wspiera także stanowisko zajęte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, skoro przyjęto w nim jedynie, że sąd w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest związany nieostateczną decyzją administracyjną.

Kognicja sądu nie może być ograniczona co do możliwości wywodzenia dalszych skutków cywilnoprawnych z faktów poddanych ocenie organu administracyjnego, jeżeli decyzja administracyjna tych dalszych skutków nie dotyczy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1994 r., II PZP 4/94, OSNAPUS 1994, nr 11, poz. 170, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1993 r., II PZP 1/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 211, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1965 r., I PR 88/65, OSNCP 1966, nr 2, poz. 23, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1999 r., III CKN 244/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 210). Sytuacja taka w analizowanej sprawie jednak nie zaistniała, skarżąca rażącej wadliwości decyzji upatruje bowiem w jej treści.

Decyzja komunalizacyjna dotyczy stosunków cywilnoprawnych ale orzekanie o przejściu prawa własności na gminę zostało zastrzeżone dla organu administracyjnego (art. 2 § 3 k.p.c.), a w toku postępowania administracyjnego organ orzekający ma obowiązek przesłankowego zbadania czy mienie, które ma podlegać komunalizacji stanowi własność Skarbu Państwa. Sprawia to, że droga sądowa jest w tym zakresie niedopuszczalna, w związku z czym za niedopuszczalne należy uznać także badanie przez sąd kwestii przysługiwania Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości pod kątem istnienia przesłanki komunalizacyjnej. Zasada trwałości decyzji administracyjnej (art. 16 k.p.a.), doznająca ograniczenia jedynie w sytuacjach określonych w art. 145 § 1 w związku z art. 151 § 1 pkt 2, art. 154, 155, 156 § 1, art. 161, 162 § 1 i 2, k.p.a., powinna

skutkować uwzględnieniem stanu prawnego wynikającego z ostatecznej decyzji komunalizacyjnej.

W rozpoznawanym przypadku z ostatecznej decyzji Wojewody Krakowskiego z dnia 25 listopada 1991 r. wynika, że działka nr [...] stanowi z mocy prawa własność Gminy Miejskiej K. (k. 401). Bez znaczenia jest deklaratoryjny charakter tej decyzji, skoro stanowi ona akt niezbędny, bez którego istnienia gmina nie może powoływać się na prawo własności, a sąd nie może przyjąć, że gmina stała się właścicielką, choćby oczywiste było, że nieruchomości podlegała komunalizacji (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 209, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 84, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, nie publ., z dnia 6 lutego 2004 r., II CK 404/02, nie publ. oraz wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 kwietnia 2001 r., I SA 2500/99, nie publ., i z dnia 23 maja 2001 r., I SA 2142/00, nie publ.). Analogicznie jeśli decyzja komunalizacyjna została wydana i jest ostateczna, to dopóki nie zostanie uchylona przez właściwy organ administracyjny, dopóty sąd nie jest władny kwestionować prawa własności gminy.

Nieadekwatne jest odwoływanie się przez skarżącą do kognicji sądu w sprawach dotyczących powstania własności z mocy ustawy, gdzie nie przewidziano stwierdzenia przez organ administracyjny w formie decyzji nabycia własności określonego gruntu przez Skarb Państwa (Gminę) (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 1993 r., III CZP 91/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 29, z dnia 18 sierpnia 1992 r., III CZP 103/92, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 1993, nr 2, s. 33, z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 54/94, OSNCP 1994, nr 11, poz. 215, z dnia 20 września 1994 r., III CZP 108/94, OSNCP 1995, nr 2, poz. 28 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 maja 1995 r., II SA 217/94, ONSA 1996, nr 2, poz. 91). W tych przypadkach, w których wydanie decyzji nie zostało przewidziane, podstawą uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mogą być, dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi okoliczności wskazujące na powstanie prawa własności. Jeżeli jednak, jak w rozpoznawanym przypadku, dla potwierdzenia własności

powstałej z mocy prawa wymagane jest wydanie decyzji administracyjnej zdarzeniem prawnym, podlegającym uwzględnieniu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej, jest istnienie ostatecznej decyzji administracyjnej. Sąd Okręgowy nie naruszył zatem art. 5 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 u.s.t.p.s. nie obejmując merytorycznym badaniem, czy istniały podstawy do stwierdzenia w decyzji z dnia 25 listopada 1991 r., że parcela nr [...]5 stała się z mocy prawa własnością Gminy Miejskiej K..

Oceny tej nie zmienia charakter postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym sąd bada rzeczywisty stan prawny nieruchomości. W orzecnictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie stwierdzano, że w przypadku objęcia tej samej działki dwoma księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele dopuszczalne jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1996 r., III CZP 200/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 67 i z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 73). Uzgodnienie polega na doprowadzeniu księgi do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego, zgodnego z prawem materialnym, przez ustalenie rzeczywistego właściciela nieruchomości, z pominięciem - w takich stanach faktycznych - rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 192 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2019 r., I CSK 440/18, nie publ.).

W konsekwencji, gdy podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności na rzecz gminy jest ostateczna decyzja komunalizacyjna, skarżąca nie może skutecznie zakwestionować zgodności wpisania Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości do nowo utworzonej księgi wieczystej. Kwestia ta, eksponowana w skardze, przestaje mieć znaczenie, istnienie bowiem w obrocie ostatecznej decyzji komunalizacyjnej stwierdzającej prawo własności gminy nie pozwala na odmienną ocenę przez Sąd jedynej przesłanki decyzji komunalizacyjnej - przysługiwania prawa własności nieruchomości Skarbowi Państwa przed wydaniem tej decyzji. Postępowanie przewidziane w art. 10 u.k.w.h. nie może być bowiem traktowane jako uniwersalny środek prawny pozwalający na ustalenie nieważności

decyzji administracyjnej w przypadku istnienia dwóch ksiąg wieczystych ujawniających innego właściciela określonej nieruchomości. W takich stanach faktycznych konflikt między tytułem własności wynikającym z wpisu w dawnej i nowo założonej księdze wieczystej należy rozstrzygnąć zgodnie z zasadą aktualności na rzecz podmiotu wskazanego jako właściciel w decyzji komunalizacyjnej, bez możliwości merytorycznego badania, czy wpis na rzecz Skarbu Państwa był prawidłowy. Dopuszczenie incydentalnej kontroli legalności decyzji administracyjnej, a w konsekwencji możliwości odmiennej oceny jedynej przesłanki decyzji komunalizacyjnej - przysługiwania prawa własności Skarbowi Państwa oznaczałoby wkroczenie władzy sądowniczej w sferę poddaną władzy administracyjnej i oznaczałoby akceptację dla istnienia sprzecznych ze sobą rozstrzygnięć.

Wydanie decyzji komunalizacyjnej w stosunku do mienia, do którego prawo własności przysługiwało w dniu 27 maja 1990 r. innemu podmiotowi niż Skarb Państwa, uzasadnia stwierdzenie jej nieważności w trybie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. co prowadzi do jej wyeliminowania z obrotu prawnego (z zastrzeżeniem art. 156 § 2 k.p.a.) lub uchylenie stosownie do przepisów kodeksu postępowania administracyjnego o wznowieniu postępowania (z zastrzeżeniem art. 146 k.p.a.) Ostateczna decyzja administracyjna wydana w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej lub też w wyniku wznowienia postępowania może podlegać kontroli sądu administracyjnego. Stwierdzenie na podstawie art. 151 § 2 lub 158 § 2 k.p.a., że decyzję wydano niezgodnie z przepisami prawa oraz wskazanie okoliczności, z powodu, których organ nie uchylił decyzji stanowi podstawę do wystąpienia z roszczeniem o naprawienie szkody wyrządzonej wydaniem decyzji komunalizacyjnej niezgodnie z prawem (art. 417¹ § 2 k.c.). Z kolei stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej lub jej uchylenie otwiera drogę do ponownego wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co będzie uzasadnione zmianą okoliczności wynikającą z wyeliminowania tej decyzji z obrotu prawnego.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy oddalił skargę, orzekając o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu kasacyjnym na podstawie § 11 pkt 8 w zw.

z § 8 pkt 7 w zw. z § 15 ust. 4 pkt 2 oraz § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. poz. 1714, ze zm.).

as]

jw