

Wyrok z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna.

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Wojewody L. i Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Oddział Terenowy w L. przeciwko Edwardowi K. i Tatianie Ł.-J., przy udziale Prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 24 stycznia 2002 r. na rozprawie kasacji pozwanego Edwarda K. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 4 lutego 1999 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Sąd Wojewódzki wyrokiem z dnia 24 czerwca 1998 r. nakazał wpisać w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lublinie dla nieruchomości położonej w G. o powierzchni 0,89 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) – w miejsce Edwarda K. i Tatiany Ł., ujawnionych jako współwłaściciele w równych częściach – Skarb Państwa, Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, Oddział Terenowy w L., oraz wykreślić w dziale I księgi hipotecznej „Dobra G.”, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Puławach, „powierzchnię odpowiadającą aktualnie działce nr (...), wchodzącej w skład tzw. resztówki Skarbu Państwa wymienionej w tejże księdze jako działka nr 2 o powierzchni 100,62 ha”.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację Edwarda K. od wyroku Sądu Wojewódzkiego z dnia 24 czerwca 1998 r.

Podstawę obu wyroków stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

Księgę hipoteczną „Dobra G.” urządzono dla posiadłości ziemskiej, stanowiącej współwłasność Zygmunta B. i Mieczysława B. Dotychczasowi właściciele utracili posiadłość na rzecz Skarbu Państwa na podstawie dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej. Nowy stan prawny został w księdze ujawniony. Część „Folwarku G.” o powierzchni 100,62 ha, nie rozparcelowaną pomiędzy rolników indywidualnych, przekazano Instytutowi Naukowemu Gospodarstwa Wiejskiego w P. Instytut ten w dniu 20 listopada 1945 r. zawarł umowę z Aleksandrem S., na podstawie której wydzierżawił mu zabudowany grunt, wyodrębniony podczas pomiarów przeprowadzonych w latach 1960-62 jako działka nr (...). Aleksander S. zobowiązał się w umowie do urządzenia w dzierżawionych obiektach na swój koszt młyna i kaszarni. Z zobowiązania tego wywiązał się.

Zarządzeniem Ministra Skupu z dnia 2 kwietnia 1955 r., z datą wydania tego zarządzenia, został ustanowiony przymusowy zarząd państwowy nad „przedsiębiorstwem młyn elektryczny, własność Aleksander S.”. Młyn ten powierzono Rejonowemu Przedsiębiorstwu Młynów Gospodarczych w P. Decyzją z dnia 14 października 1982 r. Naczelnik Gminy G. przekazał działkę nr (...) w użytkowanie na czas nieokreślony Przedsiębiorstwu Przemysłu Rolnego PGR w L. Aleksander S., w okresie władania młynem przez wymienione jednostki państwowe, był jego kierownikiem zatrudnionym na podstawie umowy o pracę. Spadkobiercą Aleksandra S., zmarłego dnia 12 października 1988 r., został na podstawie testamentu Jerzy Ł. W dniu 20 września 1990 r. udzielił on pozwanemu adwokatowi Edwardowi K. pełnomocnictwa „w sprawie o zwrot młyna w G.”.

Dnia 31 lipca 1991 r. Minister Rolnictwa wydał decyzję stwierdzającą nieważność zarządzenia Ministra Skupu z dnia 2 kwietnia 1955 r. o ustanowieniu przymusowego zarządu państwowego „nad przedsiębiorstwem – młyn elektryczny własność Aleksander S.” Z kolei Wojewoda L., powołując się na wymienioną decyzję Ministra Rolnictwa, wydał w dniu 4 września 1991 r. decyzję, w której orzekł o wygaśnięciu prawa zarządu do działki nr (...), przekazanej przez Naczelnika Gminy G. w użytkowanie na rzecz Przedsiębiorstwa Przemysłu Rolnego PGR w L. decyzją z dnia 14 października 1982 r., oraz stwierdził, że „w miejsce nieruchomości Skarbu Państwa – Państwowego Funduszu Ziemi – wchodzi Aleksander S. jako właściciel”. Ta decyzja Wojewody L. stała się ostateczna w dniu 19 września 1991 r. Odwołując się do niej oraz do prawomocnego postanowienia o

stwierdzeniu nabycia spadku po Aleksandrze S., Jerzy Ł. złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości składającej się z działki nr (...). Dnia 4 października 1991 r. Sąd Rejonowy wpisał Jerzego Ł. do założonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej nr (...) jako właściciela.

W dniu 13 listopada 1991 r. pozwany Edward K., występując jako pełnomocnik Jerzego Ł. i działając zarazem w imieniu własnym, zawarł umowę sprzedaży na swoją rzecz udziału wynoszącego 1/2 we własności nieruchomości, o którą toczy się spór. Pozostały udział kupiła w dniu 18 listopada 1991 r. córka Jerzego Ł., Tatiana Ł. (obecnie Ł.-J.). Na podstawie tych umów, pozwani Edward K. i Tatiana Ł. zostali wpisani w dziale II księgi wieczystej nr (...) w miejsce Jerzego Ł. jako współwłaściciele w częściach równych. Obie umowy sprzedaży udziałów zostały zawarte już po wznowieniu postępowania administracyjnego w sprawie zakończonej decyzją Wojewody L. z dnia 4 września 1991 r. Decyzją z dnia 16 grudnia 1991 r. Wojewoda L. uchylił własną decyzję z dnia 4 września 1991 r. i umorzył postępowanie. Decyzja Wojewody L. z dnia 16 grudnia 1991 r. została utrzymana w mocy decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa z dnia 4 września 1997 r. W wyniku powództwa prokuratora (art. 57 k.p.c.), zapadły prawomocne wyroki ustalające nieważność wymienionych umów; nieważność umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 listopada 1991 r. została ustalona wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 10 stycznia 1996 r., a nieważność umowy sprzedaży zawartej w dniu 18 listopada 1991 r. – wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 25 lipca 1996 r.

Decyzją z dnia 19 sierpnia 1993 r. Wojewoda L. zlikwidował Przedsiębiorstwo Przemysłu Rolnego PGR w L. i przekazał jego majątek Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Wojewódzkiego, że dokonane w sprawie ustalenia nie dawały podstaw do przyjęcia, iż pozwani nabyli własność nieruchomości, o którą toczy się spór. Po utracie własności „Dóbr G.” przez Zygmunta i Mieczysława B., nieruchomość, której dotyczy spór, stała się własnością Skarbu Państwa i była nią aż do 1993 r., kiedy weszła w skład majątku Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Pozwani nie mogli stać się jej współwłaścicielami na podstawie umów, co do których zapadły prawomocne wyroki stwierdzające ich nieważność, także przy uwzględnieniu przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W skardze kasacyjnej pozwany powołał się na naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 2 § 1, art. 232, 233, 234, 235, 244 § 1, art. 252, 365, 366 i 378 § 2 k.p.c. oraz art. 5, 6, 10 i 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej "u.k.w.h."). Zarzuty te zmierzają do wykazania, że właścicielem nieruchomości, o którą toczy się spór, był Aleksander S., a po nim, w wyniku dziedziczenia, Jerzy Ł., który mógł więc nią skutecznie rozporządzić na rzecz pozwanych. Jeżeliby zaś nawet nie mógł, pozwani zasługują na ochronę wynikającą z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawę wpisu pozwanych w księdze wieczystej stanowiły umowy sprzedaży na ich rzecz udziałów we własności nieruchomości. Rozstrzygające znaczenia dla ustalenia, czy ujawniony na podstawie tego wpisu stan prawny jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, powinna więc mieć ocena tych umów.

Prawomocne orzeczenia Sądu Wojewódzkiego – wyroki z dnia 10 stycznia 1996 r. i z dnia 25 lipca 1996 r. – ustalające nieważność wspomnianych umów, przesądziły negatywnie o możliwości nabycia na podstawie tych umów przez pozwanych, stosownie do art. 155 § 1 k.c., własności nieruchomości. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy (art. 365 § 1 k.p.c.). Jeżeli zatem wyłoni się przed jakimkolwiek sądem kwestia ważności umów, których nieważność została ustalona wspomnianymi wyrokami, sąd ten musi przyjąć, że umowy te są nieważne. Musiały to uczynić także Sądy orzekające w niniejszej sprawie.

Ustalenie nieważności umów, na podstawie których pozwani zostali wpisani w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości, wykluczyło zarazem objęcie pozwanych ochroną wynikającą z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i nast. u.k.w.h.).

Przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do

czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współzycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50). Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości; mimo, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabędzie nieruchomość, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości. Stosownie do art. 6 u.k.w.h., wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności zostanie obalone przez dowód, że druga strona wiedziała, iż wpis zbywcy w księdze wieczystej jako właściciela jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, lub przez dowód, że druga strona z łatwością mogła się dowiedzieć o niezgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Dobra wiara nabywcy co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje zatem tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości – istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości – natomiast nie sanuje braku innych przesłanek (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1959 r., 3 CR 399/59, OSN 1960, nr 3, poz. 87). Aby więc doszło do nabycia własności nieruchomości od osoby nieuprawnionej, przesłanki te muszą być spełnione niezależnie od dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności. Dotyczy to w szczególności przesłanek ważności umowy o przeniesienie własności.

Wiążące w niniejszej sprawie na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. wyroki Sądu Wojewódzkiego wykluczają – rzecz jasna – uznanie wspomnianych przesłanek za spełnione, a tym samym udzielenie pozwanym ochrony wynikającej z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jest tak bez względu na motywy rozstrzygnięcia zawartego we wspomnianych wyrokach. Choć więc powodem rozstrzygnięcia zawartego w wyroku z dnia 10 lipca 1996 r. było stwierdzenie przez Sąd Wojewódzki, że Jerzy Ł. nie był w chwili sprzedaży pozwanemu udziału we własności właścicielem nieruchomości, a okoliczność ta zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami nie uzasadniała nieważności omawianej umowy, lecz jedynie

niewywołanie przez nią skutku w postaci przeniesienia udziału na pozwanego, za decydujące musi być uznane ustalenie zamieszczone w sentencji tego wyroku (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2000 r., III CZP 30/00, OSNC 2001, nr 2, poz. 24).

Niezależnie od tego, działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych było w sprawie wyłączone także z innej przyczyny, wskazanej już przez Sąd Apelacyjny. Sąd ten trafnie przyjął, w ślad za Sądem Wojewódzkim, że nieruchomość, o którą toczy się spór, była objęta w chwili sprzedaży pozwanym udziałów we własności nieruchomości dwiema księgami wieczystymi: księgą nr (...) i księgą hipoteczną „Dobra G.”, będącą księgą wieczystą w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece (zob. art. 114 u.k.w.h. w związku z art. LIV § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, Dz.U. Nr 57, poz. 321, oraz § 1, 2, 3 i 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 prawnej niektórych takich ksiąg, Dz.U. Nr 28, poz. 141). Księgi te zawierają odmienne wpisy w dziale II. W takim zaś przypadku, według zapatrywań zarówno piśmiennictwa, jak orzecznictwa (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1994 r., III CRN 28/94, nie publ.), rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona. Trudno bowiem wówczas przyjąć istnienie domniemania, że ujawnione w księdze wieczystej prawo jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Wywody skarżącego, w których nie zgadza się on z tym, że w sprawie zachodził przypadek objęcia jednej nieruchomości dwiema księgami wieczystymi, pozostają w sprzeczności z uznaniem przez skarżącego działki nr (...) za nieruchomość w rozumieniu art. 46 k.c. (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 59, z dnia 31 stycznia 1996 r., III CZP 200/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 67 oraz z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 73).

Wobec nieistnienia podstaw do objęcia pozwanych ochroną wynikającą z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, bezprzedmiotowe było badanie, czy pozwani, zawierając umowy z Jerzym Ł., działali w dobrej czy też w złej wierze.

Sąd Apelacyjny trafnie podzielił stanowisko Sądu Wojewódzkiego o przysługiwaniu własności nieruchomości, której dotyczy spór, Skarbowi Państwa,

Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1994 r., III CZP 189/93, OSNC 1994, nr 6, poz. 121). Stanowiska tego nie podważa, powoływane przez pozwanego w związku z art. 234 k.p.c., domniemanie prawne przewidziane w art. 15 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz.U. Nr 11, poz. 37). Według tego przepisu, domniemywa się, że właścicielem przedsiębiorstwa jest osoba, która prowadziła je we własnym imieniu przed ustanowieniem zarządu państwowego. Zdaniem skarżącego, domniemanie to przemawiało na rzecz Aleksandra S., jego zatem, a później jego spadkobiercę, Jerzego Ł., należało uznać za właściciela nieruchomości, na której znajdował się młyn.

Zapatrywanie to jest nie do przyjęcia już z powodu niemożności jego pogodzenia z konsekwencjami stwierdzenia nieważności zarządzenia o ustanowieniu zarządu państwowego nad młynem prowadzonym przez Aleksandra S. Skutkiem tego stwierdzenia było wyeliminowanie zarządzenia o ustanowieniu zarządu z obrotu prawnego z mocą wsteczną, tj. powstanie takiego stanu, jakby to zarządzenie nie zostało w ogóle wydane (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 228 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99, OSNC 2002, nr 6, poz. 77). Stwierdzenie nieważności omawianego zarządzenia wyłączyło zatem Aleksandra S. w ogóle spod zasięgu działania ustawy o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym.

Podobnie należy ocenić odwołanie się przez skarżącego od decyzji Wojewody L. z dnia 4 września 1991 r. Również ta decyzja, stanowiąca, oprócz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Aleksandrze S., podstawę wpisu Jerzego Ł. do księgi wieczystej, została wyeliminowana z obrotu prawnego z mocą wsteczną decyzją tegoż Wojewody z dnia 16 grudnia 1991 r., utrzymaną w mocy – po wielu próbach jej podważenia – decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa z dnia 4 września 1997 r. Już więc sam fakt wyeliminowania tej decyzji z obrotu prawnego z mocą wsteczną wykluczał wywodzenie z niej jakichkolwiek skutków w odniesieniu do własności nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu.

Podsumowując, decydujące znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy miało przede wszystkim prawomocne ustalenie nieważności umów stanowiących podstawę wpisu pozwanych do księgi wieczystej jako właścicieli oraz nie budzące

wątpliwości wyeliminowanie z obrotu prawnego zarządzenia Ministra Skupu z dnia 2 kwietnia 1955 r. i decyzji Wojewody L. z dnia 4 września 1991 r. W tej sytuacji wszelkie zarzuty skarżącego, zmierzające do zanegowania konsekwencji wynikających z prawomocnego ustalenia nieważności umów stanowiących podstawę wpisu pozwanych do księgi wieczystej oraz z wyeliminowania z obrotu prawnego zarządzenia Ministra Skupu z dnia 2 kwietnia 1955 r. i decyzji Wojewody L. z dnia 4 września 1991 r., muszą być uznane za chybione.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.).

