



Rejent * rok 11 * nr 3(119)
marzec 2001 r.

Glosa

do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21.11.2000 r. I CKN 1014/00*

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni prawa własności nabywcy lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu objętego przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279), jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on, że nie został jeszcze rozpoznany wniosek byłych właścicieli o przyznanie im wieczystego użytkowania gruntu, złożony na podstawie art. 7 dekretu.

Trzeba z zadowoleniem powitać bardzo rzadko spotykaną wypowiedź Sądu Najwyższego w sprawie wykładni art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (w d.c.: u.k.w.h.), a w szczególności jego dwóch pierwszych ustępów:

„1. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

2. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”.

* Nie publikowane.

Sąd Najwyższy sformułował przytoczoną na wstępie tezę w rozstrzygnięciu oddalającym kasację nabywców nieruchomości od wyroku sądu apelacyjnego, oddalającego apelację wniesioną przez nich od wyroku sądu wojewódzkiego, w którym tenże sąd uwzględnił powództwo byłych właścicieli nieruchomości i ustalił, że sporządzona w dniu 24.05.1996 r. notarialna umowa, na podstawie której jedna z gmin warszawskich ustanowiła na rzecz pozwanych odrębną własność lokalu mieszkalnego o pow. 78,43 m² i sprzedała go wraz z udziałem 0,195 w użytkowaniu wieczystym gruntu. Na podstawie tej umowy założono księgę wieczystą dla lokalu i jako właścicieli wpisano pozwanych – najprawdopodobniej na zasadzie wspólności ustawowej. Podstawą takiego rozstrzygnięcia był następujący stan faktyczny sprawy:

Na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy na własność Skarbu Państwa przeszła nieruchomość gruntowa spadkodawców powodów, zabudowana budynkiem mieszkalnym zasiedlonym przed wojną. W dniu 14.03.1949 r. pełnomocnik właścicieli nieruchomości złożył w zarządzie miasta wniosek o przyznanie własności czasowej na podstawie art. 7 dekretu. W dniu 14.12.1949 r. zakazano byłym właścicielom nieruchomości dokonywania napraw budynku, który przekazano w administrację prezydentowi m.st. Warszawy. W dziale II księgi wieczystej przejętej nieruchomości wpisano gminę. Powszechnym zwyczajem nie podejmowano postępowania w sprawie wniosku byłych właścicieli o przyznanie własności czasowej. Wniosek ten rozpoznano dopiero decyzją z dnia 31.12.1996 r., na podstawie której ustanowiono na rzecz powodów wieczyste użytkowanie gruntu w części ułamkowej 0,805 i stwierdzono, że budynek stanowi własność dotychczasowych właścicieli. Wniosek co do pozostałego udziału 0,195 części wieczystego użytkowania gruntu pozostawiono do rozpoznania w późniejszym terminie. Sąd pierwszej instancji ustalił – a sąd apelacyjny ustalenie to podzielił – że pozwani zdawali sobie sprawę, w chwili nabycia, że stan prawny nieruchomości jest sporny, ponieważ wiedzieli o staraniach powodów o odzyskanie nieruchomości i „dokładnie znali podstawę prawną tych starań, mianowicie brak decyzji wydanej na podstawie dekretu z 1945 roku”. W tej sytuacji gmina nie była właścicielką budynku, który z mocy art. 5 cyt. dekretu pozostał własnością dotychczasowych właścicieli. Gmina nie była więc uprawniona do ustanowienia odrębnej

własności i sprzedaży lokalu pozwanym. Pozwani działali zaś w złej wierze (art. 6 u.k.w.h.) i dlatego rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni ich nabycia. Podzielając stanowisko obu sądów, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „ogólnie rzecz biorąc, świadomość, iż byli właściciele wystąpili z roszczeniami, nie jest równoznaczna ze świadomością niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Roszczenie z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. ma jednak szczególny charakter. Jego specyficzność polega na tym, że prawo własności budynków byłych właścicieli gruntu wygasa z chwilą uprawomocnienia się decyzji o nieprzyznaniu im prawa wieczystego użytkowania gruntu. Do tego czasu pozostają właścicielami budynków. Wynika stąd, że w razie nierozpoznania wniosku byłych właścicieli złożonego w oparciu o art. 7 dekretu wykreślenie ich prawa w księdze wieczystej i wpisanie jako właściciela gminy jest wadliwe. Świadomość tego stanu rzeczy przez nabywcę świadczy o jego złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotecze”.

Na wstępie rozważań dotyczących zagadnień nasuwających się na tle głosowanego orzeczenia należy zacząć od stwierdzenia, że umowy przeniesienia własności nieruchomości, ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zawarte między nieuprawnionym do rozporządzania nieruchomością i nabywcą działającym w złej wierze (co do uprawnienia zbywcy) nie jest z tego powodu nieważna, lecz prawnie bezskuteczna, bowiem nikt nie może przenieść prawa, które mu nie przysługuje (*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*). Na nieprawidłowe żądanie pozwu „stwierdzenia nieważności umowy” nie zwrócił uwagi żaden z orzekających sądów. Nasuwa się pytanie, jaki interes prawny mieli powodowie w wytoczeniu powództwa przeciwko gminie i pozwanym i jakie powództwo powinni byli wytoczyć. Jest to pierwsze zagadnienie wyłaniające się w związku z głosowanym orzeczeniem. Odpowiedź na to pytanie wymaga ustalenia, jaki był i jaki powinien być stan wpisów w dziale drugim księgi wieczystej (ksiąg wieczystych).

Ma rację sąd apelacyjny, stwierdzając – co wynika zresztą z art. 5 dekretu z 1945 r. – że budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy, pozostawały (z reguły) własnością dotychczasowych właścicieli. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że tak właśnie było z budynkiem na nieruchomości po-

przedników prawnych powodów. Wiemy też, że złożonemu przez nich wnioskowi o przyznanie własności czasowej w ogóle nie nadano biegu, a budynek przejęto (najprawdopodobniej całkowicie bezprawnie) w administrację zarządu miasta, zakazując właścicielom wykonywanie uprawnień wynikających z własności (remontów i napraw). Jest więc raczej niewątpliwe, że nie założono księgi wieczystej dla budynku z braku dokumentów niezbędnych do założenia takiej księgi według obowiązujących wówczas przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 maja 1948 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze m.st. Warszawy stanowiących odrębne nieruchomości (Dz.U. Nr 27, poz. 187 i Nr 33, poz. 224), uchylonego następnie przez rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (§ 88 pkt 6 – Dz.U. Nr 19, poz. 84), które z kolei zostało uchylone przez obowiązujące obecnie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 z późn. zm.). Tak więc w chwili zawarcia umowy między pozwanymi i gminą istniała księga wieczysta dla nieruchomości byłych właścicieli, w której w dziale drugim wpisana była gmina. Księga ta (nr Kw 153297) obejmowała, rzecz jasna, grunt i budynek, w którym mieścił się wyodrębniony i sprzedany pozwanym w dniu 24.05.1996 r. lokal. Skoro zaś budynek pozostał własnością byłych właścicieli jako odrębna nieruchomość, to stan prawny ujawniony w tej księdze był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Na podstawie umowy z dnia 24.05.1996 r. założono następnie księgę wieczystą (Kw 157020) dla lokalu pozwanych jako odrębnej nieruchomości lokalowej i wpisano w niej w dziale II pozwanych jako właścicieli. Z pewnością też dokonano odpowiednich wpisów w księdze nieruchomości Kw 153297, ujawniających ustanowienie odrębnej własności lokalu i założenie dla niego odrębnej księgi wieczystej.

W ten sposób mamy odtworzony stan wieczystoksięgowy nieruchomości, co pozwala odpowiedzieć na pytanie, z jakim powództwem powinni byli wystąpić powodowie. Otóż z całą pewnością odrzucić należy koncepcję powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) nieważności umowy, pomijając bowiem jego merytoryczną bezzasadność (o czym wyżej była mowa), brak także i interesu prawnego w wytoczeniu takiego powództwa. Powodowie mieli natomiast oczywisty interes prawny w żądaniu usunięcia niezgodno-

ści między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w obu księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 2 u.k.w.h.) przez:

- oznaczenie w dziale I-0 w łamie 5 księgi wieczystej gminy sposobu korzystania z nieruchomości, określające prawidłowo przedmiot prawa wpisanego w dziale drugim, przez dokonanie wpisu ujawniającego, że na nieruchomości znajduje się budynek stanowiący odrębną nieruchomość (§ 21 pkt 4 rozp. wykonawczego)

- wykreślenie z księgi wieczystej gminy wpisu wieczystego użytkownika na rzecz pozwanych i wpisania wieczystego użytkownika na rzecz powodów na podstawie decyzji administracyjnej gminy z dnia 31.12.1996 r.

- wykreślenie wszystkich wpisów w księdze wieczystej pozwanych i zamknięcie tej księgi (wydaje się, że wykreślenie w księdze wieczystej gminy wpisów, na podstawie których założono księgę wieczystą dla pozwanych, jest równoznaczne z przeniesieniem nieruchomości do innej księgi wieczystej, o którym mowa w § 36 rozporządzenia wykonawczego, powodującym zamknięcie księgi).

Taki byłby wynik rozważań opartych na założeniu, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzenia dokonanego przez gminę na rzecz pozwanych jako nabywców działających w złej wierze (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.).

Jednakże następnym zagadnieniem wyłaniającym się w sprawie są wątpliwości, jakie budzi przypisanie pozwany przez sąd I i II instancji kwalifikacji nabywców w złej wierze i akceptacja przez Sąd Najwyższy tej oceny.

Według art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Inaczej mówiąc, kwalifikacja ta jest ujemną oceną działania takiego nabywcy, który z osobą wpisaną do księgi wieczystej (uprawnioną według treści księgi) dokonuje czynności prawnej mającej na celu nabycie prawa lub innego prawa rzeczowego, chociaż wie lub przy dołożeniu minimum staranności powinien wiedzieć, że osobą uprawnioną do rozporządzenia wpisanym prawem jest kto inny, a nie osoba wpisana do księgi wieczystej. Jednym słowem jest to świadomość nabycia od nieuprawnionego. Ustawodawca zrównał, pod względem skutków prawnych wyłączających rękojmię, pozytywną wiedzę z brakiem takiej wiedzy, jeżeli brak ten jest wynikiem grubego (rażącego) niedbal-

stwa. Ten bowiem, kto może z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale zaniedbując zwykłych kroków staranności, z możliwości takiej nie korzysta i zawiera umowę z osobą nieuprawnioną, zasługuje na takie samo traktowanie, jak ten, kto ma o tym pozytywną świadomość. Jednakże surowość takiej sankcji ma określoną przez ustawodawcę granicę, którą stanowi łatwość dowiedzenia się, że rzeczywisty stan prawny jest inny, niż ujawniony w księdze wieczystej. Czy w określonej sytuacji (*in concreto*) łatwość taka istotnie zachodziła, wymaga dokonania szczegółowej oceny konkretnego stanu faktycznego. Ocena taka nie może być oderwana od okoliczności towarzyszących dokonywanej czynności prawnej, w tym także od osobowości nabywcy, jego wykształcenia i indywidualnych właściwości. Jest tak dlatego, że „łatwość dowiedzenia się” jest kategorią subiektywną, a więc wymagającą oceny od strony nabywcy, a nie „przeciętnego obywatela”. W żadnym razie nie można wymagać wiadomości profesjonalnych, których nabywca nie posiada. Dla przyjęcia złej wiary nie wystarczy istnienie samych tylko podejrzeń i wątpliwości, jeżeli ich wyjaśnienie wymagałoby zachowania przez nabywcę szczególnej (ponadprzeciętnej) staranności. Dotyczy to także wiedzy o obowiązującym stanie prawnym, której posiadania nie można wymagać nie tylko od osób nie posiadających wykształcenia prawniczego, ale w niektórych szczególnych wypadkach nawet od prawników. Wreszcie trzeba mieć na uwadze, że ustawowe domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.) jest skuteczne, dopóki nie zostanie obalone przez tego, kto zarzuca złą wiarę.

W stanie faktycznym, w którym wydane zostało glosowane orzeczenie przypisano pozwanym złą wiarę dlatego, że „w chwili zawarcia umowy wiedzieli, że toczy się postępowanie administracyjne na skutek wniosku byłych właścicieli nieruchomości, złożonego na podstawie art. 7 dekretu...” i że „pозwani byli poinformowani o staraniach powodów, zmierzających do odzyskania nieruchomości i dokładnie znali podstawę prawną tych starań, mianowicie brak decyzji wydanej na podstawie dekretu z 1945 r.” Cytowane tu fragmenty stanu faktycznego przytoczonego w uzasadnieniu glosowanego orzeczenia być może są tylko pewnym skrótem dokładniejszych ustaleń sądów *meriti*. Jeżeli by tak było, to nie można wykluczyć, że zła wiara pozwanych została wykazana (w jaki sposób, tego się nie dowiemy), jeżeli natomiast byłoby to pełne powtórzenie ustaleń faktycz-

nych z orzeczeń sądu wojewódzkiego i apelacyjnego, to w takim wypadku należałoby uznać, że są one niewystarczające do przypisania pozwanym złej wiary, a to z następujących przyczyn:

Sytuacja prawna gruntów i budynków warszawskich, jaka powstała na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. jest nietypowa i skomplikowana. Komplikacje wynikają nie tylko z konsekwencji szeregu późniejszych od samego dekretu aktów prawnych, dotyczących nieruchomości warszawskich, ale także z niejednolitej praktyki administracyjnej, posługującej się w minionych latach nierzadko metodami pozaprawnymi, a wreszcie ze stanu warszawskich ksiąg wieczystych i z orzecznictwa NSA oraz Sądu Najwyższego. Niejednokrotnie stwierdziłem, że wiedza niektórych prawników dotycząca gruntów warszawskich, nie wyłączając statusu prawnego budynków i trybu postępowania w tych sprawach, jest – delikatnie mówiąc – niewystarczająca. W tych okolicznościach należy odpowiedzieć sobie na pytanie, czego musiała dotyczyć wiedza pozwanych i wymagana od nich staranność, ażeby można było uznać, że zawierając umowę z gminą, byli w złej wierze co do jej rzeczywistych uprawnień. Trzeba też ocenić, czy dla przyjęcia złej wiary po ich stronie wystarczało, że zostali poinformowani o staraniach powodów zmierzających do odzyskania nieruchomości i że znali podstawę prawną tych starań, jaką miał stanowić brak decyzji wydanej na podstawie dekretu z 1945 r., i wiedzieli, że toczy się postępowanie administracyjne o przyznanie powodom wieczystego użytkowania na podstawie art. 7 dekretu z 1945 r.

Otóż, mając na uwadze powyższe rozważania dotyczące złej wiary w znaczeniu użytym w art. 6 ust. 1 u.k.w.h., można byłoby przypisać pozwanym złą wiarę tylko wtedy, gdyby wiedzieli o tym, że byli właściciele nieruchomości zachowali prawo własności budynku, w związku z czym stan prawny ujawniony w księdze wieczystej gminy jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a co za tym idzie – gmina, nie będąc właścicielem budynku, nie mogła ustanawiać w nim odrębnej własności i sprzedać pozwanym lokalu. W normalnych okolicznościach nie można stawiać nabywcy tak daleko idących wymagań. Równałoby się to wymaganiu znajomości i rozumienia postanowień dekretu z 1945 r. Trudno też oczekiwać, aby nabywcy zdawali sobie sprawę z tego, że wynik postępowania administracyjnego o przyznanie powodom wieczystego użytkowania gruntu, na którym znajduje się budynek, ma charakter przesądający o statusie

prawnym budynku. Z faktu, że pozwani wiedzieli o nie załatwionym wniosku powodów i o toczącym się postępowaniu administracyjnym nie wynika jeszcze, że wiedzieli, iż własność budynku przysługuje powodowi, a nie gminie. Nie można też przyjąć, że informowanie ich o staraniach powodów można uważać za okoliczność świadczącą o tym, że „z łatwością” mogli się dowiedzieć, jaka jest rzeczywista sytuacja prawna budynku, nie mającego odrębnej księgi wieczystej i najprawdopodobniej wpisanego w dziale I-0 księgi wieczystej gminy jako nie wyodrębniony z nieruchomości gruntowej („nieruchomość zabudowana”). Pozwani mogli bowiem uważać, że starania pozwanych zmierzają do odzyskania własności nieruchomości wraz z budynkiem jako jej częścią składową.

Tak więc te ustalenia, o których dowiadujemy się tylko „z trzeciej ręki” – z uzasadnienia Sądu Najwyższego – przytaczane z pewnością w sposób skrótowy, niezbędny do rozpoznania kasacji i polemiki z podniesionymi w niej zarzutami, nie wystarczałyby do uznania pozwanych za będących w złej wierze i przyjęcia, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabycia (art. 5 u.k.w.h.). Oczywiście nie można wykluczyć tego, że konkretne okoliczności były takie, że pozwani wiedzieli, że budynek jest własnością powodów, a nie gminy, albo że konkretne okoliczności uzasadniają przekonanie, że z łatwością mogli się o tym przekonać. Sąd Najwyższy natomiast wydaje się zaostrzać stawiane nabywcy wymagania ze względu na „szczególny charakter” roszczenia z art. 7 dekretu, którego „specyficzność polega na tym, że prawo własności budynków byłych właścicieli gruntu wygasa dopiero z chwilą uprawomocnienia się decyzji o odmowie przyznania prawa wieczystego użytkowania gruntu... Świadomość tego stanu rzeczy przez nabywcę świadczy o jego złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h.” Otóż wydaje się, że jest odwrotnie: szczególny charakter zagnatwianych stosunków własnościowych nieruchomości warszawskich jest na tyle skomplikowany pod względem prawnym, że wiedza o staraniach byłych właścicieli o przyznanie prawa wieczystego użytkowania gruntu na podstawie art. 7 dekretu ani nie jest równoznaczna (w normalnych, tzn. zwykłych okolicznościach) ze świadomością, że budynek jest własnością poprzednich właścicieli, ani nie uzasadnia wniosku, że nabywcy mogli się o tym „z łatwością” dowiedzieć. Obalenie domniemania dobrej wiary nabywcy wymaga w takim wypadku wykazania szczególnych okoliczności

uzasadniających takie przekonanie, których w stanie faktycznym przytoczonym w uzasadnieniu glosowanego wyroku nie można się doszukać.

Z tych wszystkich powodów uważam, że przytoczony na wstępie pogląd Sądu Najwyższego jest zbyt ogólny, nadmiernie kategoriyczny, a jego całkowite oderwanie od realiów każdorazowego stanu faktycznego sprawia, że dosłowne rozumienie tezy orzeczenia może prowadzić do błędnego rozstrzygnięcia w konkretnej sprawie.

Stanisław Rudnicki