

Użytkowanie wieczyste chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych



Wprowadzenie

Uchwałą składu 7 sędziów z dnia 15 lutego 2011 r. (sygn. akt III CZP 90/10) Sąd Najwyższy położył kres kontrowersjom pojawiającym się do tej pory w piśmiennictwie i orzecznictwie, stwierdzając iż: "rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości."

Jeżeli chcielibyście Państwo uzyskać więcej informacji na tematy objęte zakresem niniejszej publikacji, proszę o kontakt:

Daniel Kopania +48 22 627 11 77

Daniel.Kopania@cliffordchance.com

Bartosz Kaniasty +48 22 627 11 77

Bartosz.Kaniasty@cliffordchance.com

Weronika Tokaj +48 22 627 11 77

Weronika.Tokaj@cliffordchance.com

Clifford Chance, Norway House, ul.
Lwowska 19, 00-660 Warsaw, Poland
www.cliffordchance.com

Kluczowe kwestie:

- **Użytkownika wieczystego chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nawet jeżeli, mimo wpisu w księdze wieczystej nieruchomości nie jest własnością Skarbu Państwa (jednostki samorządu terytorialnego);**
- **Wtórny skutkiem pogodzenia ochrony wiary publicznej ksiąg wieczystych z istotą użytkowania wieczystego – jest zachowanie prawa własności przez Skarb Państwa (jednostkę samorządu terytorialnego) do nieruchomości, na której użytkowanie wieczyste zostało ustanowione;**
- **Byłemu właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa (jednostce samorządu terytorialnego) z racji definitywnej utraty prawa własności nieruchomości.**

Małgorzata Z. i Maria K. wystąpiły do sądu przeciwko Skarbowi Państwa – prezydentowi Miasta Krakowa i Spółdzielni Mieszkaniowej Ziemi Krakowskiej o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wnosiły o wpisanie ich do księgi wieczystej jako właścicieli nieruchomości w miejsce Skarbu Państwa i wykreślenie prawa użytkowania wieczystego spółdzielni. Skarb Państwa został wpisany do księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia Urzędu Ziemskiego z listopada 1946 r. o przejęciu na cele reformy rolnej majątku, który obejmował m.in. nieruchomości będącą przedmiotem powództwa. Decyzją wojewody małopolskiego z sierpnia 2003 r. wpis ten okazał się bezzasadny, gdyż nieruchomości ta – jak ustalono nie była objęta dekretem o reformie rolnej. Badając stan prawny nieruchomości stwierdzono, iż Skarb Państwa nie stał się jej właścicielem na mocy żadnego ważnego tytułu. Wobec powyższych faktów, Sąd I instancji uwzględnił powództwo i orzekł, iż konsekwencją braku tytułu własności Skarbu Państwa do nieruchomości powinno być wykreślenie użytkowania wieczystego wpisanego na rzecz spółdzielni, gdyż użytkowanie wieczyste nie może powstać na nieruchomościach osób fizycznych, choćby nabywca działał w zaufaniu do księgi wieczystej.

Pozwani odwołali się od tego wyroku a sąd II instancji przychyłając się do odwołania zmienił wyrok i oddalił powództwo. Sąd odwoławczy stwierdził, że spółdzielnia kupiła użytkowanie wieczyste od Akademii Rolniczej w Krakowie, na podstawie stanu prawnego zapisanego w księdze wieczystej, w której nie było żadnych wzmianek ani ostrzeżeń. Od tego wyroku powódki wniosły skargę kasacyjną, która stała się podstawą uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego – omówionej poniżej.

Zagadnienie czy rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, wyrażona w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 136 ze zm.) (dalej "u.k.w.h") może chronić nabywcę użytkowania wieczystego na podstawie czynności prawnej, w razie istnienia wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości gruntowej nie było jednoznacznie rozstrzygnięte. Fakt ten skutkował niepewnością obrotu i podważaniem zasady ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze, gdyż użytkownicy wieczystości nie mogli być całkowicie pewni ważności swojego tytułu do nieruchomości, w szczególności gdy po nabyciu prawa użytkowania wieczystego dowiadywali się o zgłoszonych roszczeniach poprzednich właścicieli. Waga przedstawionego zagadnienia prawnego jest istotna, gdyż – jak podkreślił Sąd Najwyższy w ostatnich latach wystąpiły częste przypadki podważania decyzji administracyjnych, stwierdzających przejęcie lub stwierdzających podstawę nabycia własności określonych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (a w konsekwencji – także na rzecz jednostek samorządu terytorialnego w wyniku ich komunalizacji). Dotyczy to w praktyce gruntów zabranych bezprawnie przed laty przez państwo ich prywatnym właścicielom z naruszeniem dekretu o reformie rolnej, innych ustaw i dekretów nacjonalizacyjnych, a także obowiązujących wówczas przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości.

W tym miejscu rodziły się kontrowersje dotyczące ważności tytułu użytkowania wieczystego, w przypadku wadliwego przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa (jednostki samorządu terytorialnego). Nie było jednoznacznie wyjaśnione czy w podobnych sytuacjach rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę prawa użytkowania wieczystego.

W orzecnictwie i literaturze do tej pory dominowały dwa poglądy dotyczące omawianej sytuacji. Jeden pogląd eliminował w ogóle możliwość zastosowania art. 5 u.k.w.h. do ochrony nabywcy użytkowania wieczystego, argumentując iż stoi to w sprzeczności z istotą użytkowania wieczystego, wyrażonego w art. 232 Kodeksu Cywilnego, zgodnie z którym użytkowanie wieczyste można ustanowić jedynie na nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Zgodnie zaś ze stanowiskiem przeciwnym, istniały uzasadnione podstawy aby w omawianym przypadku objąć ochroną wiary publicznej ksiąg wieczystych użytkownika wieczystego. To stanowisko podzielił rozszerzony skład Sądu Najwyższego w omawianej uchwale. Taką decyzją Sąd Najwyższy przyznał prymat zasadzie ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze oraz zasadzie bezpieczeństwa obrotu prawnego, wyrażonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece nad regułą wyrażoną w art. 232 Kodeksu Cywilnego.

W imię ochrony powyższych zasad wadliwe postępowanie Skarbu Państwa prowadzące do zmiany

statusu prawnego nieruchomości nie może pozbawić użytkownika wieczystego ochrony prawnej nawet wobec właściciela gruntu.

Aby pogodzić zasadę ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze i zasadę bezpieczeństwa obrotu prawnego z istotą użytkowania wieczystego wyrażoną w art. 232 Kodeksu Cywilnego, Sąd Najwyższy przyjął koncepcję, która zakłada wystąpienie dwóch podstawowych skutków:

- nabycie prawa użytkowania wieczystego od nieuprawnionego (skutek podstawowy)
- nabycie prawa własności tej nieruchomości przez nieuprawnionego (Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego) (skutek wtórny)

W tej sytuacji byłemu właścicielowi nieruchomości pozostaje roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa (jednostce samorządu terytorialnego) z racji definitywnej utraty prawa własności nieruchomości. Należy bowiem podkreślić, że skutek wtórny rękojmi nie eliminuje stanu bezprawności działania Skarbu Państwa w związku z przejęciem nieruchomości byłego właściciela.

Niniejsza publikacja nie omawia wszystkich aspektów przedstawionych zagadnień i nie stanowi porady prawnej ani porady innego rodzaju.

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm in Riyadh.

© Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiołkiewicz i wspólnicy spółka komandytowa czerwiec 2011