



## Glosa

### do uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10<sup>1</sup>

Rzadko się zdarza, żeby orzeczenie powiększonego składu Sądu Najwyższego dostarczało czytelnikowi pełnego arsenału argumentów krytycznych. Tak jest niestety w przypadku głosowanej uchwały. Należy wyrazić zaskoczenie, że w fundamentalnej kwestii statusu własnościowego ogromnych obszarów miast wydano judykat idący w poprzek nie tylko dotychczasowej linii orzeczniczej, ale i zasad logiki. Kierując się względami czysto pragmatycznymi, Sąd Najwyższy usanował komunistyczne bezprawie i późniejsze paserstwo.

Problem prawny, jaki miała rozstrzygnąć uchwała, koncentrował się wokół odpowiedzi na pytanie, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego w razie wadliwego wpisu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej. Udzielenie pozytywnej odpowiedzi zostało poprzedzone przytoczeniem dotychczasowego stanowiska judykatury.

Dowiadujemy się z niego, że rękojmia nie pozwalała na nabycie prawa, które nie powstało ze względu na nieważność czynności prawnej mającej prowadzić do jego ustanowienia, wynikającą z niemożliwości powstania

---

<sup>1</sup> OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76.

takiego prawa, uwarunkowanej brakiem jego przedmiotu w postaci nieruchomości publicznej (art. 232 k.c., art. 3 ust. 1 ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, art. 19 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości). Pozór własności publicznej wynikał z wpisu Skarbu Państwa (a w późniejszym okresie także jednostek samorządu terytorialnego) w dziale drugim księgi wieczystej wywołanego bezprawną nacjonalizacją (*sensu largo*).

Nie budzi wątpliwości, że ustanowienie użytkownika wieczystego na gruncie niepublicznym jest obciążone wadą nieważności bezwzględnej. Paremia *quod ab initio vitiosum est non potest in tractu temporis convalescere* nie doznaje wyjątków w omawianym zakresie. Student drugiego roku studiów prawniczych musi wiedzieć, iż nieważność wywołana naruszeniem ustawy nie jest sanowana rękojmią. Innymi słowy, rękojmia nie wyrze skutku w postaci nabycia od nieuprawnionego, jeżeli nabycie to obarczone jest nieważnością wynikającą z naruszenia ustawy. Niestety, Sąd Najwyższy uważa inaczej i dlatego odrzucił dotychczasowe stanowisko.

Przemówiły za tym następujące argumenty. Po pierwsze, z powołaniem na orzeczenie TK wskazano, że z przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika „zasada ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze”. Można zaripostować: tak, ale zasada ta nie obejmuje przypadków, w których rozporządzenie było nieważne. Idąc po linii glosowanej uchwały, należałoby przyjąć, że także w innych przypadkach nieważności rozporządzenia (np. z powodu pozorności czy braku zdolności po którejś ze stron) rękojmia doprowadzi do skutecznego nabycia. Nic bardziej błędnego. Rękojmia nie stanowi bowiem panaceum na wszystkie możliwe wady czynności prawnej rozporządzającej. Przeciwnie, nie sanuje **żadnej** z nich. Jej celem jest bowiem nie sanacja czynności nieważnej, ale nadanie skutków – w postaci nabycia prawa rzeczowego – czynności bezskutecznej ze względu na brak uprawnienia do rozporządzania po stronie zbywcy.

W tym miejscu podkreślić należy rozróżnienie między sankcjami nieważności (bezwzględnej) i bezskuteczności<sup>2</sup>. Czynności nieważne są obarczone tą sankcją z woli ustawodawcy. Są również bezskuteczne,

---

<sup>2</sup> Por. M. Gutowski, *Nieważność czynności prawnej*, Warszawa 2006, s. 50, s. 64.

gdyż nie wywołują skutków prawnych objętych oświadczeniem woli. Natomiast czynności bezskuteczne nie zawsze są nieważne. Klasyczny przykład może stanowić testament, który został odwołany. Nie jest on nieważny, ale nie wywiera skutków prawnych.

Po drugie, rękojmia obejmuje prawo użytkowania wieczystego. Z tym poglądem trudno polemizować, jeżeli rozumie się go we właściwy sposób. Sąd Najwyższy zaznacza, że zasada wiarygodności ksiąg wieczystych nie powinna ustępować przed regułą wyrażoną w art. 232 k.c., a zatem przed wymaganiami, aby użytkowanie wieczyste obciążało grunt państwowy. W ten sposób powraca do idei rękojmia jako remedium na naruszenie ustawy.

W jednym z przywołanych przez SN orzeczeń<sup>3</sup> ujęto analizowany tu problem w sposób najtrafniejszy z możliwych: „(...) na podstawie rękojmia nie można nabyć prawa, które od początku z powodu nieważności umowy nie mogło powstać”. Wynika to bezpośrednio z faktu, że w przypadku użytkowania wieczystego nabycie przez pierwszego użytkownika wieczystego łączy się z ustanowieniem tego prawa. Nabycie jest konstytutywne, kolejne zaś zbycia są już translatywne. Z tego rodzaju zależnością nie mamy do czynienia w przypadku własności nieruchomości gruntowej, ta bowiem (pomijając nieliczne wyjątki – zob. art. 19 pr. wod.) istnieje „od zawsze” i nikt jej nie ustanawia.

Tu właśnie tkwi różnica – *differentia specifica*, która nie pozwala na tożsame traktowanie ustanowienia użytkowania wieczystego i przeniesienia własności gruntu. Nieprzypadkowo w art. 234 k.c. jest mowa o „odpowiednim” stosowaniu przepisów o przeniesieniu własności do ustanowienia użytkowania wieczystego, co bezrefleksyjnie przywołuje SN. Przepisy te umożliwiają nabycie na podstawie rękojmia, ale w przypadku użytkowania wieczystego konieczne jest **dotatkowe** zbadanie, czy prawo to skutecznie powstało, co stanowi konsekwencję wspomnianej różnicy. W przypadku przeniesienia własności tego rodzaju analizy są zbędne, gdyż trudno sobie wyobrazić, aby nie istniała własność gruntu hipotekowanego, a przecież tylko co do takich gruntów wchodzi w rachubę nabycie w drodze rękojmia<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Wyrok SN z 18 lipca 2000 r., IV CKN 67/00 (LEX 520023).

<sup>4</sup> Tamże.

W wywodach uchwały zabrakło analizy stosunku między art. 232 k.c. i art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z punktu widzenia zakresów hipotez norm wynikających z tych przepisów. Przyjęto bez głębszego namysłu, że art. 232 k.c. (z wymaganiami publicznej własności gruntu obciążanego użytkowaniem wieczystym) ustępuje przed regulacją art. 5. Tymczasem analiza zagadnienia uświadamia nam, że aby rękojmia wchodziła w zastosowanie, musi istnieć prawo, które stanowi przedmiot zbycia.

Sąd Najwyższy przechodzi nad logiczną niemożnością przekreślenia tego wymagania do porządku dziennego. Co więcej, przyjmuje, iż wskutek objęcia rękojmią nieważnego ustanowienia użytkowania wieczystego dochodzi – w ramach tzw. wtórnego skutku – do nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego. Ta karkołomna konstrukcja nie znajduje żadnych podstaw w obowiązującym prawie. Legalizuje zarazem wspomniane na wstępie paserstwo, co zresztą SN zauważyła, stwierdzając, że zastrzeżenia aksjologiczne „nie mają decydującego znaczenia *de lege lata*”. Doprawdy trudno o większą nonszalancję.

Czy to „cudowne” nabycie własności przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego utrzymuje się w mocy także w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego? Na to pytanie trudno znaleźć odpowiedź w wywodach uchwały. Jak się jednak wydaje, jest ona pozytywna, skoro SN nadaje wyzutomu z własności roszczenie odszkodowawcze względem podmiotu publicznego, który nabywa własność gruntu wskutek ustanowienia na nim użytkowania wieczystego. Jego podstawą jest bezprawność działania Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Za krytykowaną przeze mnie wykładnią ma także przemawiać – zdaniem SN – orzecznictwo sądów administracyjnych. W przypadkach, w których postępowania nadzorcze dotyczą decyzji nacjonalizacyjnych stanowiących podstawę rzekomego nabycia własności przez Skarb Państwa, sądy te na ogół stwierdzają ich wydanie z naruszeniem prawa (ze względu na nieodwracalne skutki prawne – zob. art. 156 § 2 k.p.a.) „w okolicznościach uzasadniających zastosowanie rękojmi”, sprzeciwiając się stwierdzeniu nieważności. Argument ten jest bezwartościowy z dwóch powo-

dów. Po pierwsze, opiera się na uznaniu dowodzonego wniosku za przesłankę rozumowania (rękojmia działa, ponieważ zadziałała rękojmia). Po drugie, sedno problemu leży w rozstrzygnięciu tych sytuacji, w których rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdza nieważność (a nie wydanie z naruszeniem prawa) decyzji, na podstawie której miało nastąpić nabycie własności gruntu przez Skarb Państwa; są to całkiem częste przypadki<sup>5</sup>. Nie trzeba chyba przypominać, że stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej ma skutek wsteczny (*ex tunc*)<sup>6</sup> i tworzy sytuację, w której skutki prawne określone w tej decyzji uważa się za niebyłe.

Prócz tego SN wskazuje, iż działanie rękojmiami wchodzi w rachubę także wówczas, gdy użytkowanie wieczyste powstało *ex lege* (a zatem bez czynności prawnej wymaganej w art. 5 ustawy hipotecznej, np. w przypadku uwłaszczenia uczelni w 1990 r.)<sup>7</sup>, a następnie zostało zbyte. Dowiadujemy się, że „wtórny skutek” rękojmii w postaci nabycia własności gruntu przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego następuje wówczas dopiero z chwilą zbycia nieistniejącego prawa. Uchwała tworzy w ten sposób zachętę dla uwłaszczonych *ex lege*, aby zbywając nieistniejące użytkowanie wieczyste w drodze odpłatnej czynności prawnej *inter vivos* (zatem spełniwszy wymagania art. 5 ustawy hipotecznej), odcinali rzeczywistemu właścicielowi możliwość windykacji nieruchomości. Jak mi niechcący, roszczenie odszkodowawcze względem Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego staje się wówczas wymagalne z chwilą takiego zbycia, choć podmioty te nie biorą w nim udziału. Można by powiedzieć, że uchwała wnosi nowe elementy do nauki o wymagalności, a pośrednio także o przedawnieniu.

Podsumowując, należy wyrazić nadzieję na ponowne przeanalizowanie problemu przez Sąd Najwyższy z uwzględnieniem przedstawionych

---

<sup>5</sup> Zob. zwłaszcza uchwałę NSA z 16 grudnia 1996 r., OPS 7/96 (ONSA 1997, nr 2, poz. 49).

<sup>6</sup> J. Borkowski, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 580, nb. 5; K. Gliński, [w:] *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, red. M. Wierzbowski, A. Wiktorowska, Warszawa 2011, s. 877, nb. 8.

<sup>7</sup> Przykład ten, wskazany przez SN, stoi w rażącej sprzeczności z art. 182 ust. 2 ustawy z 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym.

wyżej argumentów. Ogromny autorytet tego sądu wymaga unikania sytuacji, w których jego orzeczeniom można stawiać zarzuty natury aksjologicznej i – przede wszystkim – logicznej.

*Maciej Kaliński*

*Dr hab. prof. UW Maciej Kaliński – Instytut Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.*