

Sygn. akt **V Ca 2261/20**

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Agnieszka Łukaszuk (spr.)
Sędziowie:	Joanna Machoń Dorota Bassa

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2021 r.. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W.

z udziałem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości (...) oraz (...) Sp. z o .o. z siedzibą w W.

na skutek apelacji uczestnika (...) Sp. z o .o. z siedzibą w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

z dnia 13 maja 2020 r., Dz. Kw (...), Kw nr (...)

postanawia:

na podstawie art. 390 par. 1 k.p.c. przedstawić Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne o treści:

1. „Czy decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości (...) wydana w trybie art. 29 pkt 1 ust. 3a Ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa obejmująca swoim zakresem nie tylko decyzję reprivatyzacyjną w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (...), lecz także prawo odrębnej własności lokalu powstałe po wydaniu uchylanej decyzji może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej polegającego na wykreśleniu wszystkich wpisów w księdze wieczystej tego lokalu.

2. Czy akt notarialny ustanawiający odrębną własność lokalu na nieruchomości (...), w odniesieniu do której stwierdzono nieważność decyzji reprivatyzacyjnej może zostać uznany za akt notarialny sporządzony z uwzględnieniem uchylonej decyzji w rozumieniu art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa.

**Sygn. akt V Ca 2261/20**

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 4 lipca 2018 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. wniósł o wykreślenie lokalu z działu I Kw, wykreślenie właściciela z działu II Kw, wykreślenie wpisów w dziale I SP Kw i zamknięcie księgi

wieczystej (...). Jako podstawa wykreślenia wpisów wskazana została decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji (...) z 28 maja 2018 r., nr KR (...) (k.14).

W dniu 1 sierpnia 2018 r. referendarz w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie zamknął księgę wieczystą (k.16).

W dniu 31 sierpnia 2018 r. wpłynęła skarga na orzeczenie referendarza w przedmiocie dokonania wpisu w księdze wieczystej polegającego na zamknięciu tej księgi (k. 22-26).

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie odrzucił przedmiotową skargę, jako niedopuszczalną, uznając iż orzeczenie w przedmiocie zamknięcia księgi wieczystej nie podlega zaskarżeniu (k. 40).

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. 17 grudnia 2018 r. (data prezentaty) wniosła zażalenie na przedmiotowe orzeczenie (k. 47-52).

Postanowieniem z dnia 30 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania zażaleniowego. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał, że do zamknięcia księgi doszło bez dokonania wykreślenia wpisów w dziale I, II i I SP przedmiotowej księgi, a praktyka ta nie może zostać uznana za prawidłową. Sąd Okręgowy wskazał, że do zamknięcia księgi (czynności technicznej) winno dojść dopiero na skutek prawomocnego wykreślenia z niej wszystkich istniejących wpisów (k. 70-71).

Po zwrocie akt do Sądu Rejonowego postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2019 r. ponownie odrzucono skargę uczestnika z dnia 31 sierpnia 2018 r. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia wskazano, iż skarga dotyczy orzeczenia referendarza sądowego w przedmiocie dokonania wpisu polegającego na zamknięciu księgi, nie zaskarżono zaś wykreślenia wpisów w przedmiotowej księdze. Sąd Rejonowy wskazał jednocześnie, że uczestnik nie został pozbawiony prawa kontroli sądowej, bowiem nie doręczono mu zawiadomienia o dokonanych wpisach polegających na wykreśleniu wszystkich wpisów w księdze wieczystej. Z tego względu Sąd Rejonowy nie wydawał kolejnego rozstrzygnięcia, lecz zarządził doręczenie zawiadomienia o dokonanych wykreśleniach wpisów, odrzucając skargę na techniczną czynność zamknięcia księgi (k. 78-80).

Wobec doręczenia pełnomocnikowi uczestnika (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zawiadomienia informującego o wykreśleniu wszystkich wpisów (k. 91), uczestnik w dniu 9 października 2019 r. wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie dokonania wpisów polegających na wykreśleniu wszystkich wpisów w księdze wieczystej (k. 93-98).

Ponadto 9 października 2019 r. uczestnik wniósł zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 2 sierpnia 2019 r. w przedmiocie odrzucenia skargi na wpis w przedmiocie zamknięcia księgi (k. 101-109). Przedmiotowe zażalenie zostało oddalone przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy postanowieniem z dnia 23 listopada 2020 r. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał, iż obecnie, wskutek podjęcia następczych działań sądu, w postaci zawiadomienia uczestnika o treści wpisu w postaci wykreślenia, zamknięcie księgi wieczystej istnieje obok wydania rozstrzygnięcia umożliwiającego uczestnikowi podjęcie prawidłowej obrony prawnej w zakresie zgłoszonego wniosku o wykreślenie danych z księgi wieczystej. Natomiast zamknięcie księgi ma charakter czynności technicznej, która nie podlega zaskarżeniu (k. 166-168).

***Rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie dokonania wpisów polegających na wykreśleniu wszystkich wpisów w księdze wieczystej (...), postanowieniem z dnia 13 maja 2020 r. Sąd Rejonowy utrzymał wpisy w mocy (k. 133).***

W uzasadnieniu tego postanowienia (k. 144-146) Sąd Rejonowy wskazał, że zaskarżone wpisy polegające na wykreśleniu wszystkich wpisów zostały dokonane prawidłowo, z uwagi na istnienie podstawy wykreślenia tych wpisów w momencie złożenia wniosku tj. decyzji Komisji Reprywatyzacyjnej z dnia 28 maja 2018 r. (...).

Zdaniem Sądu Rejonowego uwzględniając treść art. 40 ust. 1 i 2 oraz art. 29 ust. 1 pkt 2, 3 lub 3a oraz ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa na mocy przedłożonej decyzji KR (...) zasadnym stało się wykreślenie wpisów w księdze wieczystej. Przedmiotowa decyzja stwierdza nieważność decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 9 lutego 2011 r., nr (...) w zakresie udziału wynoszącego łącznie (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni 1352 m<sup>(2)</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...), obręb (...) objętego księgą wieczystą kw nr (...) wraz z prawem odrębnej własności lokalu nr (...) Właściciel przedmiotowego lokalu nabył prawo własności lokalu na podstawie aktu notarialnego jako osoba trzecia wskazana w art. 40 ust. 2 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa, z którego wynika, iż przepis ust. 1 w/w art. 40 stosuje się odpowiednio do wpisu dokonanego na podstawie aktu notarialnego, na mocy albo wskutek którego osoba trzecia nabyła prawo lub została zwolniona z obowiązku. Przedmiotowy lokal związany jest z udziałem w gruncie i w nieruchomości wspólnej, co do którego wydano decyzję Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości (...) z dnia 28 maja 2018r., nr (...). Z tego zatem względu, w ocenie Sądu Rejonowego, wykreślenie zaskarżonych wpisów jest zasadne. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, iż nie stwierdził by wskazana we wniosku decyzja była bezwzględnie nieważna, została bowiem wydana na podstawie obowiązujących przepisów prawa, których konstrukcję przyjął ustawodawca.

***Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego z 13 maja 2020 r. wniósł uczestnik (...) sp. z o.o. w W. zaskarżając je w całości*** (k. 174-183).

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

1. art. 199 § 1 pkt 2 i art. 202 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez ich niewłaściwe niezastosowanie, w sytuacji, gdy znajdowały w sprawie zastosowanie i wydanie orzeczenia w warunkach nieważności postępowania określonych w art. 379 pkt 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. z uwagi na stan sprawy w toku;
2. naruszenie art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa oraz w zw. z art. 250 § 1 k.p.c. i 13 § 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że podstawą wpisu może być odpis decyzji wykonany przez osobę niewłaściwie umocowaną, a nadto bez zbadania, czy oryginalny dokument został prawidłowo podpisany i, czy ma wszystkie elementy ostatecznej decyzji administracyjnej;
3. naruszenie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 40 ust. 1 i 2 oraz w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa przez błędną wykładnię i przyjęcie, że decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości (...) z dnia 28 maja 2018 r. nr (...), którą m.in. stwierdzono nieważność decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 9 lutego 2011 r. nr (...) jest wystarczającą podstawą do wykreślenia dotychczasowego właściciela wyodrębnionego lokalu, gdyż lokal, dla którego urządzona jest księga wieczysta (...) został nabyty na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej - podczas, gdy art. 40 ust. 1 i 2 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa może być podstawą wpisu jedynie takich aktów notarialnych, które dotyczyły przedmiotu rozstrzygnięcia Komisji reprivatyzacyjnej określonego w art. 29 ust. 1 pkt 3a tej ustawy, a więc jedynie dotyczących nieruchomości gruntowej, a akty notarialne dotyczące nieruchomości lokalowych wyodrębnionych z nieruchomości gruntowej nabytej w związku z decyzją reprivatyzacyjną nie poddają się regulacji przepisu art. 40 ust. 1 i 2 o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa, a nadto w sytuacji, gdy powołany przepis art. 40 może być podstawą wpisu w

księdze wieczystej tylko jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została przez Komisję uchylona, a nie gdy stwierdzono jej nieważność;

4. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że Sąd wieczystoksięgowy nie ma kognicji do merytorycznej kontroli dokumentów dołączonych do wniosku i treści księgi wieczystej oraz przez uznanie, że decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości (...) z dnia 28 maja 2018 r. nr (...) może stanowić podstawę wykreślenia wszystkich wpisów w księdze wieczystej (...) i odmowę zbadania przez Sąd tego dokumentu w zakresie podniesionych przez Skarżącą zarzutów, co do formy (braku właściwego podpisu oraz upoważnienia do sporządzenia odpisu) i treści tej decyzji (która nie mogła rozstrzygać o losach lokalu wyodrębnionego z nieruchomości objętej decyzją reprivatyzacyjną);

5. art. 1 ust. 1 u.k.w.h. poprzez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie w księdze wieczystej wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, gdyż wskazane podstawy i przyczyny wykreślenia wszystkich wpisów w księdze wieczystej nie istnieją.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie wniosku, wykreślenie z księgi wieczystej (...) wszystkich wpisów dokonanych w dniu 1 sierpnia 2018 roku oraz przywrócenie wszystkich wpisów dokonanych i widniejących w księdze wieczystej (...) przed dniem 1 sierpnia 2018 roku; ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

### ***Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy w Warszawie powziął wątpliwości wyrażone w sentencji niniejszego postanowienia.***

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd powinien poddać ocenie zarówno treść i formę wniosku, jak i treść i formę dołączonych do niego dokumentów, a także treść księgi wieczystej. Choć zatem kognicja sądu wieczystoksięgowego podlega istotnym ograniczeniom, to jak słusznie przyjmuje się w orzecznictwie, zadań sądów w postępowaniu wieczystoksięgowym nie można sprowadzić do roli organów rejestrujących zgodnie z wnioskiem każde zdarzenie dotyczące nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., IV CSK 68/19, z 3 lipca 2019 r., II CSK 807/18 oraz z 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11). Księgi wieczyste są bowiem publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Zadaniem sądu jest zatem ustalenie, czy dokumenty przedstawione wraz z wnioskiem, przyjęte za podstawę wpisu, mogły usprawiedliwiać jego dokonanie, czy też wskazują na istnienie przeszkody wyłączającej taką możliwość. W okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy kontroli sądu podlegać zatem będzie przedłożona przez wnioskodawcę decyzja komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości (...) z 28 maja 2018 r., nr (...)

Zgodnie z treścią art. 40 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa (dalej „Ustawa”), decyzja komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości (...) (dalej „Komisja”), o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2, 3 lub 3a oraz ust. 3 przedmiotowej Ustawy stanowi podstawę wykreślenia wpisu w księdze wieczystej, który został dokonany na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o której mowa w art. 29 ust. 3, zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów lub aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej albo dokonanych po tym wpisie wpisów użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości stanowi. Na mocy art. 40 ust. 2 przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do wpisu dokonanego na podstawie aktu notarialnego, na mocy albo wskutek którego osoba trzecia nabyła prawo lub została zwolniona z obowiązku.

Art. 29 ust. 1 Ustawy stanowi zaś, że Komisja może wydać decyzje w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną, albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
- 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a. lub w przepisach szczególnych, albo
- 4) stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że w przypadku gdy podstawę wpisu stanowi decyzja administracyjna badaniem sądu wieczystoksięgowego objęta jest jej ważność, celem ustalenia czy decyzja ta wywołuje określone skutki cywilnoprawne. W odniesieniu do przedmiotowej sprawy sprawdzenie ważności decyzji stanowiącej podstawę wpisu jest szczególnie istotne. Po pierwsze bowiem, wpis następuje na podstawie decyzji administracyjnej, która wydana została w toku jednoinstancyjnego postępowania przed Komisją. Po wtóre zaś art. 40 ust. 1 zdanie ostatnie Ustawy wyłączył możliwość stosowania art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej „u.k.w.h.”), co oznacza, odejście od przyjętej w orzecznictwie zasady określenia staniu prawnego nieruchomości (w przypadku gdy wpis ma charakter konstytutywny, a taki ma wpis użytkownika wieczystego) w drodze postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10). Co za tym idzie okoliczności, które nie będą mogły być skutecznie podnoszone w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na treść art. 626<sup>8</sup> k.p.c., nie będą również podlegać rozważeniu w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, iż sąd powszechny nie jest uprawniony do badania i oceny merytorycznej zasadności decyzji administracyjnej i jest nią związany także wówczas gdy w jego ocenie decyzja ta jest wadliwa. Sąd wieczystoksięgowy winien jednakże ocenić, czy decyzja ta jest ostateczna i czy wywołuje ona skutki materialnoprawne uzasadniające wpis do księgi wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., I CSK 492/12 oraz z dnia 23 maja 2013 r., I CSK 490/12).

Jak wynika z orzecznictwa decyzja administracyjna nie może wywoływać skutków prawnych, pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, godzącymi w jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiegokolwiek procedury lub oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, z dnia 21 września 1984 r., III CZP 53/84, postanowienie z dnia 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, wyrok z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97). Jako przyczynę bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej wskazuje się również brak jakiegokolwiek podstawy prawnej do jej wydania co należy rozumieć, że nie było powołanego organu lub decyzję wydano z pominięciem wszelkich zasad proceduralnych albo gdy nie było materialnoprawnego uregulowania przedmiotu, co do którego organ administracyjny orzekł w decyzji (por. uchwały

Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1997 r., II CKU 52/96).

Jednocześnie, jak wskazano powyżej, w orzecznictwie wyrażany jest pogląd, że zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego objęte jest i to, czy dokument mający być podstawą wpisu wywołuje skutki materialnoprawne uzasadniające wpis. Sąd wieczystoksięgowy musi zatem ocenić także skutki cywilnoprawne, jakie wywołuje decyzja administracyjna mająca stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli decyzja taka z mocy ustawy pozbawiona jest w określonym zakresie skuteczności cywilnoprawnej, to w tym zakresie nie usuwa się ona spod kontroli sądu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 maja 2013 r., I CSK 490/12 oraz z 12 czerwca 2003 r., IV CKN 249/01).

Podzielając powyższe poglądy, w przedmiotowej sprawie należy zatem ocenić, czy decyzja komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości (...), która ma stanowić podstawę wpisu (wykreślenia) w przedmiotowej sprawie została wydana na podstawie obowiązującego prawa i jest decyzją o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2,3 lub 3a oraz ust. 3 Ustawy i która wywołuje określone skutki cywilnoprawne, a następnie ustalić czy wpis prawa użytkownika wieczystego nastąpił w związku z tą decyzją, czy też nie. Podkreślić przy tym należy, iż na możliwość i konieczność badania ważności decyzji komisji zwracał również uwagę sam ustawodawca, wskazując w uzasadnieniu do projektu Ustawy, iż „Ważność decyzji administracyjnej będącej podstawą wpisu bada również sąd wieczystoksięgowy. Przedmiotem tego badania może być również ostateczna decyzja Komisji uchylająca decyzję reprivatyzacyjną. Jeżeli decyzja ta nie budzi wątpliwości co do jej ważności, to powinna ona stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej bez konieczności uzyskiwania wyroku sądu nakazującego wykreślenie wadliwego wpisu” (druk sejmowy nr (...), Sejm VII kadencji).

W tym kontekście wskazać należy, iż decyzja stanowiąca przedmiot kontroli sądu w przedmiotowym postępowaniu stwierdza nieważność decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 9 lutego 2011 r., nr (...) w zakresie udziału wynoszącego łącznie (...) w prawie użytkownika wieczystego gruntu zabudowanego, położonego w W. przy ul. (...), o powierzchni 1352 m<sup>(2)</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...), obręb (...) objętego księgą wieczystą kw nr (...) wraz z prawem odrębnej własności lokalu nr (...)

Tymczasem decyzja Prezydenta (...) W. z dnia 9 lutego 2011 r., nr (...) orzekła jedynie o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkownika wieczystego do będącego własnością Skarbu Państwa gruntu zabudowanego, położonego w W. przy ul. (...) o pow. 1352 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr (...), stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr (...), w udziale wynoszącym 0,7340, na rzecz M. B.. Decyzja ta nie zawierała więc żadnego rozstrzygnięcia, które dotyczyłoby nieruchomości lokalowych i związanych z nimi udziałów. Lokale te, zostały bowiem wyodrębnione później (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest przedmiotowa księga wieczysta została zwarta 11 października 2011 r.). Orzeczenie Komisji niewątpliwie wykroczyło zatem poza stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnej. Rodzi się zatem pytanie czy w świetle art. 29 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 3 możliwe było rozstrzygnięcie, w którym stwierdzono nieważność decyzji reprivatyzacyjnej w zakresie określonego udziału oraz prawa odrębnej własności lokali, które to prawo nie istniało w dacie wydawania decyzji reprivatyzacyjnej.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawa określa szczególny tryb postępowania w przedmiocie usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa. Nieruchomością (...) jest zaś nieruchomość podlegająca przepisom dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (art. 2 ust. 1 i 2 ustawy), a przez decyzję reprivatyzacyjną należy rozumieć ostateczną albo nieostateczną decyzję właściwego organu w przedmiocie ustanowienia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości (...) albo w przedmiocie odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, w przedmiocie wznowienia postępowania, uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji dotyczącej prawa użytkownika wieczystego nieruchomości (...) albo odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, stanowiącą podstawę wypłaty odszkodowania lub przyznania odszkodowania w związku z nieruchomością (...) (art. 2 ust. 3 Ustawy). Tym samym uzasadnionym wydaje się być twierdzenie, że decyzja Komisji nie mogła wywołać skutków prawnych w odniesieniu do lokalu, gdyż decyzja reprivatyzacyjna, której nieważność stwierdziła komisja tego lokalu nie dotyczyła. W takiej sytuacji należałoby uznać, iż decyzja Komisji w zakresie

odnoszącym się do własności wymienionych w niej lokali nie miała podstawy prawnej, co za tym idzie nie mogła wywrzeć materialnoprawnych skutków podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, zaś wpis prawa własności na rzecz (...) W. na podstawie decyzji Komisji mógłby nastąpić jedynie do udziału, który ewentualnie pozostałby po dokonaniu jego pomniejszenia o sumę wszystkich udziałów związanych z własnością lokali.

Z drugiej strony, skoro decyzja Komisji odnosi się do decyzji reprivatyzacyjnej obejmującej grunty (...), zaś – choć ustanowione później – prawo odrębnej własności lokalu związane jest z udziałem w nieruchomości wspólnej objętej decyzją reprivatyzacyjną, to zasadnym byłoby przyjęcie, iż decyzja Komisji może wywoływać skutki prawne również w odniesieniu do tego prawa. Wydaje się jednak, iż powyższe stanowisko poza celowościowym nie znajduje umocowania w przepisach prawa. Pamiętać bowiem należy, iż odrębna własność lokalu trwa nadal, mimo wygaśnięcia związanego z nią prawa użytkowania wieczystego (por. uchwała Sadu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 17/11), dekret (...) nie dotyczył zaś nieruchomości lokalowych. Słusznie przy tym zauważył skarżący, iż suma istniejących obecnie lokali nie może być uważana za całość budynku, który objęty był działaniem dekretu.

W okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy Komisja nie uchyliła decyzji reprivatyzacyjnej, lecz stwierdziła jej nieważność. Z tego względu należy również rozważyć, czy akt notarialny ustanawiający odrębną własność lokalu na nieruchomości (...) w odniesieniu do której stwierdzono nieważność decyzji reprivatyzacyjnej może zostać uznany, za akt sporządzony z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, skoro decyzja ta została wprawdzie wyeliminowana z obrotu prawnego, jednakże nie poprzez jej uchylenie, jak wskazał ustawodawca, lecz stwierdzenie nieważności. Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 40 ust. 1 Ustawy podstawę wykreślenia wpisów w księdze wieczystej powstałych na skutek aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem decyzji reprivatyzacyjnej, stanowi uchylenie tej decyzji. Wydaje się zatem, że orzeczenie Komisji stwierdzające nieważność decyzji reprivatyzacyjnej może stanowić podstawę jedynie do wykreślenia wpisów dokonanych bezpośrednio na podstawie tej decyzji. Decyzja taka nie powinna stanowić podstawy wpisu (wykreślenia) opartego o akt notarialny, o którym mowa w art. 40 ust. 1 ustawy.

Do interpretacji art. 40 ust. 1 Ustawy można jednak zastosować także wykładnię funkcjonalną. Jak podnosi się w odpowiedzi na apelację zarówno uchylenie, jak i stwierdzenie nieważności decyzji powodują utratę mocy decyzji reprivatyzacyjnej oraz usunięcie jej z obrotu prawnego. Biorąc zatem pod uwagę cel Ustawy, która wprowadza tryb postępowania w przedmiocie usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) możliwe byłoby również przyjęcie, iż przepis art. 40 ust. 1 obejmuje usunięcie wszelkich dalszych skutków prawnych wpisu na podstawie decyzji reprivatyzacyjnej wycofanej z obrotu. Tym samym przedłożona do akt sprawy decyzja Komisji, w sytuacji gdyby uznane zostało, że nie została wydana bez podstawy prawnej i wywołuje skutki cywilnoprawne, na podstawie art. 40 ust. 1 Ustawy mogłaby stanowić podstawę wykreślenia wpisów w przedmiotowej księdze wieczystej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy powziął wątpliwości przedstawione w sentencji przedstawiennego pytania i z tych względów na podstawie art. 390 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.