



Sygn. akt I CSK 522/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Jan Górski

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości G. S.A. w upadłości likwidacyjnej
w K., M. sp. z o.o. w K. i B. sp. z o.o. w R.

przeciwko Skarbowi Państwa - Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i
Autostrad

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 kwietnia 2018 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt VI ACa (...),

1. oddała skargę kasacyjną;

2. zasądza od Syndyka masy upadłości G. S.A. w upadłości likwidacyjnej, M. sp. z o.o. i B. sp. z o.o. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwoty po 6250 (sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt 00/100) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódki G. S.A. w K., M. Sp. z o.o. w K. oraz B. Sp. z o.o. w R. wniosły o zasądzenie od Skarbu Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad kwot po 20 514 584 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w związku z wykorzystaniem przez pozwanego przy budowie autostrady A1 na odcinku P. – M. i w okolicy węzła B. hałdy („nadkładu”) znajdującej się na nieruchomości należącej uprzednio do powódek.

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo w całości.

Sąd ustalił, że dnia 10 czerwca 2003 r. Przedsiębiorstwo „P.” Sp. z o.o. w B. przeniosło na rzecz W. M. prawo własności określonych działek objętych księgą wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B. oraz prawo użytkowania wieczystego określonych działek objętych księgami wieczystymi nr (...). Na nieruchomościach tych znajdowała się hałda pokopalniana, która powstała w latach 1950-1960 jako efekt uboczny eksploatacji węgla oraz rud metali. Hałda składała się głównie z łupka czarnego, dolomitów, szlamu poflotacyjnego i piasku. W dacie powołanej umowy grunt był już całkowicie zrekułtywowany. Zadrzewianie zakończono w 1991 r., a w chwili zbycia nieruchomości istniał tam już 15-20 letni drzewostan. W okresie tym nie prowadzono żadnych prac związanych z pozyskiwaniem materiałów zgromadzonych w hałdzie.

Umową sprzedaży z dnia 26 czerwca 2003 r. M.K. i A.K. nabyli od W.M. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętych księgami wieczystymi o numerach [...] i [...] oraz własność nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]. Księga wieczysta [...] według oznaczeń z 2003 r. obejmowała działki 198/4 i 191/5 o łącznej powierzchni 26 500 m². Księga wieczysta [...] według oznaczeń z 2003 r. obejmowała działki 240/83, 84, 411/98, 767/105, 429/85, 430/85, 431/85, 402/88, 765/105, 536/87, 199/92, 223/96, 534/98, 406/99, 315/100, 803, 468/101, 546/108, 547/108, 441/94, 440/94, 438/94, 405/94, 89, 197/91, 198/92, 194/91, 193/91, 200/92, 225/95 224/95, 226/95, 222/94, 145/96, 147/96, 201/93, 202/93, 147/97, 143/96, 144/97, 148/97, 766/105, 47, 158/99, 313/99, 314/99, 159/100, 253/100,

476/108, 470/101, 251/101, 469/101, 229/102, 474/108, 227/2, 228/2 o łącznej powierzchni 434 367 m². Księga wieczysta [...] według oznaczeń z 2003 r. obejmowała działki 248/86, 403/90, 414/81, 416/82, 417/82, 564/81, 567/80, 570/78 o łącznej powierzchni 31 489 m².

Umowami sprzedaży z dnia 18 lipca 2003 r. i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 30 września 2003 r. M.K. i A.K. przenieśli własność i prawo użytkowania wieczystego wyżej wymienionych nieruchomości na rzecz Przedsiębiorstwa Handlowego P. Sp. z o.o. w R.

Od około 2005 r., kiedy powszechnie znana była już informacja o planowanej budowie autostrady A1 i jej przebiegu, rozpoczęto eksploatację hałdy. Prace te prowadzono głównie nielegalnie. Znaczenie dla podjęcia eksploatacji hałdy miało również to, że wobec niedoboru surowców wprowadzono nowe technologie umożliwiające odzysk materiałów z hałd pokopalnianych.

Dnia 7 maja 2009 r. G. Sp. z o.o. nabyła od syndyka masy upadłości P. sp. z o.o. prawo własności działek i prawo użytkowania wieczystego oznaczonych działek, objętych księgami wieczystymi nr [...] /1, [...] i [...]. W umowie syndyk stwierdził, że część działek objęta jest decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 27 września 2005 r. o ustaleniu lokalizacji autostrady A1, a w księdze wieczystej wpisano ostrzeżenie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, jak również została wydana decyzja o zajęciu nieruchomości i możliwości dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jednocześnie syndyk oświadczył, że z masy upadłości przeznaczonej do sprzedaży, a obejmującej między innymi wyżej wymienione działki gruntu i prawo użytkowania wieczystego, zgodnie z ogłoszeniem o przeprowadzeniu aukcji, został wyłączony „nadkład” w postaci kamienia oraz łupka (tzw. hałda pokopalniana), o które toczyło się postępowanie sądowe o wyłączenie z masy upadłości.

Następnie G. Sp. z o.o. zbyła udziały po 1/3 w prawie własności oraz prawie użytkowania wieczystego nabytych nieruchomości na rzecz spółki Przedsiębiorstwo O. Sp. z o.o. w K. (O. Sp. z o.o.) oraz spółki B. Sp. z o.o. w R. (B. Sp. z o.o.).

W dniu 14 grudnia 2009 r. powódki zbyły na rzecz Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przysługujące im udziały we

współwłasności nieruchomości składającej się z nabytych wcześniej działek gruntu objętych księgą wieczystą [...]1. W drodze umowy rozwiązano ponadto prawo wieczystego użytkowania w stosunku do oznaczonych działek objętych księgami wieczystymi nr [...] oraz nr [...]. W umowach sprzedaży oraz rozwiązania użytkowania wieczystego przedstawiciele powódek oświadczyli, że na objętych umowami działkach znajduje się nakład obejmujący między innymi kamień, łupek i piach pozostały po wybudowaniu kopalni (tzw. hałda), a wedle ich wiedzy prawa do części tego nakładu przysługują osobie trzeciej – N. S.A., co stanowi przedmiot procesu toczącego się przed Sądem Rejonowym w G. Strony oświadczyły również, że opisane nakłady, zwłaszcza kamień, łupek oraz piach, są wyłączone z umów, które nie obejmują ich jako przedmiotu sprzedaży. Stwierdziły również, że prowadzą między sobą i innymi podmiotami zgłaszającymi roszczenia do nakładu negocjacje zmierzające do jego nabycia przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, która zobowiązała się nakład ten kupić, przy czym ilość, charakter i cena nakładu miały zostać ustalone w rokowaniach, a w razie niedojścia do porozumienia w przedmiocie ceny – za cenę rynkową określoną przez wspólnie powołanego rzeczoznawcę majątkowego.

Budowa autostrady A1 w obrębie hałdy rozpoczęła się wiosną 2010 r. Trwająca eksploracja hałdy opóźniła zajęcie nieruchomości przez wykonawcę. Następnie, z uwagi na stan hałdy, odbiegający od informacji zawartych w projekcie, konieczne stało się wykonanie szeregu dodatkowych prac, w tym niwelacji terenu. W związku z tym, jak ustalił Sąd, obecność hałdy spowodowała dodatkowe wydatki związane z budową autostrady. Konieczna stała się m.in. utylizacja około 110 000 m³ części gruntu kosztem 6 000 000 zł.

Oceniając stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że kwestią sporną w sprawie był status prawny hałdy, tj. możliwość uznania jej za odrębny od gruntu przedmiot własności (ruchomość). Stwierdził, że hałda nigdy nie stanowiła odrębnego przedmiotu własności od nieruchomości, na której się znajdowała. Odwołując się do prawnej definicji nieruchomości i art. 191 k.c. wskazał, że wszelkie rzeczy ruchome tracą odrębność prawną, jeżeli zostają połączone z nieruchomością w sposób trwały, tak że stają się jej częściami składowymi. Dotyczy to zasianych lub zasadzonych roślin, materiałów użytych w konstrukcji budynków lub innych

urządzeń, ale również - jak w niniejszym postępowaniu - hałdy, która powstała z odpadów pokopalnianych.

Sąd uznał, że nagromadzone materiały stanowiły całość z gruntem. Wyjaśnił, że hałda powstała w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku, następnie teren został zrekultywowany, a proces ten zakończył się już w 1991 r. w dużej mierze zalesieniem. Nieruchomości były już przed 2009 r. przedmiotem obrotu, o czym świadczyła choćby umowa z dnia 10 czerwca 2003 r., która przeniosła własność gruntu niezależnie od sposobu, w jaki grunt ten był uformowany. Jednocześnie nie miało miejsca wyodrębnienie żadnego nadkładu na nieruchomości. Późniejsze czynności prawne, czy wywóz niektórych materiałów, nie mogły zmienić charakteru górotworu. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawały zdaniem Sądu opinie rzeczoznawcze i naukowe określające hałdę jako rzecz ruchomą, ponieważ nie kształtują one obowiązującego stanu prawnego.

W konsekwencji, w chwili nabycia przez Skarb Państwa nieruchomości, hałda stanowiła ich część składową i w konsekwencji Skarb Państwa stał się także właścicielem hałdy. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, toteż nawet jeżeli intencją stron nie było objęcie umowami hałdy, postanowienia takie należało zdaniem Sądu uznać za nieważne.

Sąd wskazał także, że również przy przyjęciu, iż hałda stanowiła odrębną rzecz ruchomą, powództwo podlegałoby oddaleniu z uwagi na brak legitymacji czynnej powódek. Przy założeniu, że hałda mogła być samodzielnym przedmiotem obrotu, całkowicie nieuzasadnione byłoby twierdzenie, iż G. Sp. z o.o. nabywając nieruchomość nabyła zarazem hałdę. Wykładnia umów z dnia 7 i 25 maja 2009 r. zawartych między syndykiem masy upadłości P. Sp. z o. o. a G. Sp. z o.o., dokonana w powiązaniu z treścią ogłoszenia o aukcji i protokołów posiedzeń rady wierzycieli upadłej, na których wyrażono zgodę na sprzedaż nieruchomości, nie dawałaby - w razie uznania, że hałda mogła być wyłączona ze sprzedaży - żadnej podstawy do stwierdzenia, iż syndyk z nieruchomością zbył jakąkolwiek część hałdy. Ze stwierdzenia syndyka zawartego w umowie z dnia 7 maja 2009 r., że ze sprzedaży został wyłączony nadkład, o który toczy się aktualnie

postępowanie sądowe o wyłączenie z masy upadłości, wynikało bowiem - przy uwzględnieniu okoliczności towarzyszących - że z uwagi na toczący się spór hałda została wyłączona ze sprzedaży.

W ocenie Sądu nieracjonalne byłoby założenie, że rada wierzycieli, mając jedynie ogólne informacje o toczącym się procesie dotyczącym hałdy, wyłączyłaby ze sprzedaży tylko jakąś jej część, bez bliższego określenia, o jaką część chodzi. Sąd zauważył też, że przedmiotem umów zawartych następnie przez G. Sp. z o.o. z pozostałymi powódkami były również tylko prawa do nieruchomości, brak jest bowiem w umowach jakichkolwiek wzmianek o hałdzie, jako odrębnej od nieruchomości rzeczy ruchomej. Tym samym, w ocenie Sądu pierwszej instancji powódki traktowały hałdę jako część nieruchomości, a twierdzenia o jej odrębnym statusie jako ruchomości zostały zgłoszone na potrzeby niniejszego postępowania. Ewentualnie zaś, traktując hałdę jako rzecz ruchomą, miały świadomość, że jej własność G. Sp. z o.o. nie przysługuje.

Niezależnie od tego, zdaniem Sądu Okręgowego, brak było podstaw, aby stwierdzić, że po stronie pozwanej doszło do bezpodstawnego wzbogacenia. Nawet przy założeniu, że nadkład został w części wykorzystany do celów budowlanych, pozwany poniósł dodatkowe koszty między innymi związane z utylizacją szkodliwych materiałów poflotacyjnych. Wykorzystanie hałdy zostało ponadto poprzedzone wydaniem szeregu aktów administracyjnych, których legalność nie została podważona. W konsekwencji, z racji obowiązywania decyzji administracyjnych, które legły u podstaw zatwierdzenia projektu budowlanego i rozpoczęcia robót budowlanych z wykorzystaniem nadkładu, oraz związanie Sądu stanem prawnym wynikającym z osnowy tych decyzji administracyjnych, nie można było uznać, że pozwany uzyskał jakąkolwiek korzyść majątkową bez podstawy prawnej.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony przez powódki apelacją, którą Sąd drugiej instancji - Sąd Apelacyjny w (...) oddalił w całości wyrokiem z dnia 7 marca 2017 r.

W kluczowej kwestii statusu prawnego hałdy Sąd podzielił stanowisko Sądu Okręgowego. Hałda powstała na skutek zwożenia w konkretne miejsce materiału

skalnego pochodzącego z kopalń, poczynszy od lat 50. ubiegłego wieku. Materiał ten był zbędny z punktu widzenia działalności prowadzonej przez kopalnie, mając na względzie ówczesne realia rynkowe i poziom wiedzy technicznej. Miał on w docelowym miejscu pozostać na stałe i nikt nie przewidywał jego przemieszczenia i użycia do innych celów, gdyż nie było to racjonalne, możliwe i gospodarczo uzasadnione. Eksploatacja materiału zgromadzonego w hałdzie rozpoczęła się dopiero około 2005 r.

Odwołując się do przeprowadzonych w sprawie dowodów, Sąd przywołał pismo Prezesa zarządu „P.” Sp. z o.o. skierowane w 2011 r. do M. K., w którym stwierdzono, że umowa z W. M. z dnia 10 czerwca 2003 r. przeniosła własność gruntu „(...) niezależnie od tego jak był uformowany”, że „(...) nieruchomości objęte transakcją były uprzednio całkowicie zrehabilitowane, co oznacza, że w chwili sprzedaży nie miało miejsca faktyczne wyodrębnienie żadnego nadkładu na nieruchomości”, oraz że „(...) celem w/w umowy było przeniesienie praw do nieruchomości, w tym wszystkich warstw skorupy ziemskiej, także tych ukształtowanych w wyniku przeprowadzonej rekultywacji”. Wskazał także, że z pisma syndyka P. Sp. z o.o. z dnia 21 stycznia 2009 r. wynikało, iż na nieruchomości znajdował się dwudziestoletni i trzydziestoletni drzewostan, który był niszczone w związku z postępującą eksploatacją hałdy.

W ocenie Sądu istotne nie było to, kiedy dokładnie rozpoczęto wywożenie części materiału skalnego z hałdy, lecz to, że pierwotnie zwieziony materiał w świetle obiektywnych ocen miał pozostać tam na zawsze. Nie chodziło więc o czasowe składowisko materiału, z którego zamierzano zabrać go w jakiejś perspektywie czasowej w inne miejsce w celu wykorzystania. Zmiana postrzegania materiałów składających się na hałdę powodowana zmianami rynkowymi i technologicznymi nie mogła spowodować odmiennego, i to ze skutkiem sięgającym wstecz, postrzegania ich statusu prawnorzecowego. Stanowisko to potwierdzał w przekonaniu Sądu fakt, że pomysły odrębnego obrotu hałdą pojawiły się dopiero w końcu pierwszej dekady obecnego wieku.

Przekładając te uwagi na konstrukcje prawa cywilnego Sąd przyjął, że przez wywiezienie i pozostawienie na nieruchomości odpadu skalnego doszło do jego

połączenia z nieruchomością w taki sposób, iż stał się on jej częścią składową (art. 191 k.c.). Zabranie materiału z nieruchomości powodowałoby, że istotnej zmianie, choćby w zakresie ukształtowania powierzchni i zagospodarowania, uległby stan nieruchomości, a także materiału odłączanego, który przestałby stanowić element gruntu, a stałby się surowcem zdatnym do wykorzystania w budownictwie drogowym lub do innych celów. Byłaby to więc zmiana taka, jak w przypadku wydobycia kopaliny naturalnie zalegającej pod powierzchnią ziemską. Powiązanie między gruntem rodzimym a hałdą miało charakter fizyczny - hałda znajdowała się na nieruchomości, a stanowiąc znaczną masę materiałów skalnych różnego rodzaju nie wymagała dodatkowego zespolenia z jej pierwotną powierzchnią, a zarazem funkcjonalny - została tam pozostawiona na stałe. Nie zamierzano natomiast hałdy jako takiej eksploatować, trudno więc mówić o jej przeznaczeniu i pod tym kątem rozpatrywać związek funkcjonalny. Za niezasadne tym samym uznał Sąd stanowisko skarżących, którzy połączenia czyniącego z nadkładu część składową nieruchomości upatrywali dopiero w budowie autostrady.

Sąd wyjaśnił też, że przedstawione stanowisko nie prowadzi do subiektywizacji podstaw ocen statusu części składowych. Chodzi bowiem nie tyle o cel konkretnego zachowania, lecz o to, czy w świetle ówczesnych powszechnych ocen, możliwości technicznych i potrzeb gospodarczych konkretny przedmiot miał być zabrany z nieruchomości, czy też tam trwale pozostać jako bezużyteczny. Nie można zatem wykluczyć, że w innych okolicznościach, odmienny materiał, mimo złożenia go w formie hałdy, zachowałby swoją odrębność prawnorzeczową.

Jako część składowa gruntu hałda nie mogła być odrębnym od nieruchomości przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Wyłączona więc była możliwość odrębnego obrotu prawnorzeczowego hałdą i nieruchomością. W konsekwencji postanowienia zawartych między stronami postępowania umów, które zbycie hałdy pozostawiały wyraźnie późniejszemu kontraktowi, były nieważne jako sprzeczne z prawem (art. 58 § 1 k.c.). Nieważne były również postanowienia umów mające spowodować wygaśnięcie (rozwiązanie) prawa użytkownika wieczystego z jednoczesnym zachowaniem prawa dotychczasowych użytkowników do hałdy. Użytkownik wieczysty nie może

utrzymać swojego statusu w odniesieniu do części składowej rzeczy tracąc to prawo w zakresie dotyczącym innej jego części. Nieważność postanowienia wyłączającego hałdę z owych czynności powodowała nieważność całych umów stosownie do art. 58 § 3 k.c.

Odnosząc się do wcześniejszych umów, zawartych między syndykiem P. Sp. z o.o. i G. Sp. z o.o. Sąd zauważył, że zdaniem powódek ich przedmiotem była nieruchomości, ściślej prawo własności jednej nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego dwóch kolejnych, oraz hałda na nich położona z wyłączeniem jedynie tej części hałdy, o którą syndyk toczył spór z D. Postanowienia umów w tym zakresie nie były jednoznaczne, a oświadczenia składane przez syndyka wskazywały na jego chwiejne stanowisko co do objęcia tymi umowami nadkładu. W przypadku interpretacji umowy prymat należy przyznać stanowisku stron. W stanowisku powódek widoczne były, zdaniem Sądu, rozbieżności co do tego, jaka część nadkładu miałaby podlegać wyłączeniu. Podważało to tezę, że zgodną wolą G. Sp. z o.o. i syndyka P. Sp. z o.o. było zbycie nieruchomości z nadkładem w takiej dokładnie części, do jakiej odniesiono żądanie pozwu. W istocie nie miało to jednak, w ocenie Sądu, większego znaczenia, gdyż wyłączenie skutków umów w odniesieniu do części składowej nieruchomości (hałdy) było niemożliwe niezależnie od tego, czy chodziłoby o tę część (hałdę) w całości, czy we fragmencie wyodrębnionym rodzajowo bądź terytorialnie.

Przesądzało to, w przekonaniu Sądu, o nieważności tego postanowienia umownego (art. 58 § 1 k.c.), bez którego strony nie zawarłyby umowy tej treści. Zbywcą był syndyk, który działał na podstawie uchwały rady wierzycieli, ta zaś zgodziła się na zbycie nieruchomości z wyłączeniem spornej części nadkładu (kamienia i łupka). Z niczego nie wynikało, aby syndyk zamierzał dokonać czynności o szerszym przedmiocie, co wykraczałoby poza jego kompetencje jako organu postępowania. Brak było również podstaw do wniosku, aby G. Sp. z o.o. chciała nabyć nadkład, do którego roszczenia zgłaszał podmiot trzeci. Skutkowało to całościową nieważnością umowy między syndykiem P. Sp. z o.o. a G. Sp. z o.o.

Do nabycia nieruchomości przez powódki nie doprowadziły również umowy zawarte przez G. Sp. z o.o. z pozostałymi powódkami. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy działającego w złej wierze, czyli osoby, która wie, że stan prawny ujawniony w księdze jest niezgodny ze stanem rzeczywistym lub mogła się o tym z łatwością dowiedzieć (art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007). Z konsekwentnego stanowiska powódek, a także wyjaśnień złożonych podczas rozprawy apelacyjnej, wynikało, że powódki od początku planowały nabycie nieruchomości do syndyka P. Sp. z o.o. w równych udziałach, a jedynie w celu uproszczenia transakcji, w interesie syndyka, jako kontrahent wystąpiła tylko G. Sp. z o.o. Pozostałe powódki miały pełną wiedzę na temat sytuacji nieruchomości i treści umowy zawartej przez G. Sp. z o.o. z syndykiem. Właściwa ocena prawna, uwzględniająca rzeczywisty status hałdy, prowadziły do wniosku o nieważności tej umowy, a tym samym o niezgodności wpisu G. Sp. z o.o. jako właściciela oraz użytkownika wieczystego. Nadto w opinii Sądu nie można pomijać, że wolą G. Sp. z o.o. oraz pozostałych powódek było objęcie dokonywanymi przez te podmioty transakcjami tylko części nadkładu, a więc przedmiotu identycznego, jak w przypadku umowy z syndykiem P. Sp. z o.o. Skutkowało to nieważnością tych umów, jako zmierzających do nabycia nieruchomości bez fragmentu części składowej. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni natomiast czynności prawnych nieważnych.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że powódki nie nabyły nieruchomości, na których znajdował się sporny nadkład. Pozwany nie mógł tym samym wzbogacić się ich kosztem, co uzasadniało oddalenie powództwa ze względu na brak legitymacji czynnej powódek.

Wyrok Sądu drugiej instancji zaskarżyła strona powodowa w całości skargą kasacyjną, zarzucając naruszenie art. 191 w związku z art. 47 § 2 i art. 48 k.c., art. 58 § 3 w związku z art. 60 i 65 k.c. oraz art. 206 i art. 173 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. pr. upadł., art. 5 i art. 6 u.k.w.h. w związku z art. 7 k.c., art. 227 k.p.c., art. 234 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 292 k.p.c., a także art. 299 w związku z art. 217 § 2 k.p.c. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu

Apelacyjnego oraz wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 191 w związku z art. 47 § 2 i art. 48 k.c. skarżące zmierzały do wykazania, że Sąd Apelacyjny błędnie odmówił przyznania hałdzie i składającym się nań kruszywom charakteru rzeczy ruchomej. W ocenie skarżących przepisy art. 47 i 48 k.c. wymagają, aby część składowa była trwale połączona z rzeczą główną, co nie miało miejsca, a ponadto odłączenie hałdy od gruntu jest możliwe bez uszkodzenia lub istotnej zmiany gruntu oraz przedmiotów odłączanych.

Podstawowe znaczenie dla kwalifikacji konkretnego przedmiotu jako części składowej rzeczy mają art. 47 § 2 i 3 k.c., według których częścią składową jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo przedmiotu odłączonego; nie dotyczy to jednak przedmiotów, które są połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku. W przypadku gruntów pojęcie części składowych rozszerza art. 48 k.c., obejmując nim wymienione w tym przepisie elementy, chociażby nie spełniały one kryteriów określonych w art. 47 § 2 k.c. Przepisy te nie określają natomiast, komu przysługuje prawo własności rzeczy złożonej z określonych części. Co do części składowych nieruchomości kwestię tę normuje art. 191 k.c., według którego własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, jeżeli została ona połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową, to jest - w świetle art. 47 § 2 k.c. - w sposób uniemożliwiający jej odłączenie bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo przedmiotu odłączonego, a zarazem nie dla przemijającego użytku.

Ocena powiązania, decydującego o kwalifikacji określonego przedmiotu jako części składowej, powinna być dokonywana na podstawie zewnętrznie dostrzegalnych właściwości, z uwzględnieniem kryteriów fizycznych i funkcjonalnych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2002 r., I CK 5/02, Prawo Bankowe 2002, nr 12, poz. 17, i z dnia 11 stycznia 2006 r., II CSK 65/05, niepubl.). Możliwość odłączenia określonego przedmiotu od gruntu przy wykorzystaniu istniejących możliwości technicznych nie wyłącza jego kwalifikacji

jako części składowej, przy czym nie bez znaczenia jest w tym zakresie ekonomiczny koszt jego oddzielenia, nakład potrzebnych do tego środków i długotrwałość tego procesu.

W przypadku zalegającego materiału skalnego, stanowiącego odpad pogórnicy, powiązanie z gruntem uzasadniające kwalifikację tego materiału jako części składowej nieruchomości może wynikać również z ciężaru i objętości materiału, a także jego wpływu na cechy środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu. Ciężar i objętość masy skalnej, tworzącej określone formacje ziemne oraz jej zintegrowanie ze środowiskiem naturalnym, mogą sprawiać, że staje się ona w istocie „nieruchomym” elementem gruntu, decydującym o jego ukształtowaniu na określonym obszarze, z tym skutkiem, że usunięcie materiału, choć technicznie możliwe, prowadziłoby do istotnej zmiany całości lub przedmiotu odłączonego w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. Nie są w tym przypadku konieczne szczególne czynności mające na celu zespolenie materiału z gruntem rodzimym, względnie jego „dopasowanie” do tego gruntu.

Z danych objętych materiałem sprawy wynikało, że hałda, stanowiąca przedmiot sporu między stronami, obejmowała obszar kilkunastu hektarów i składała się z różnorodnego materiału pogórnicy (tłuczeń, odpady poflotacyjne, łupek czarny), o łącznej objętości blisko 3 000 000 m³, średniej wysokości ok. 17 metrów oraz masie 4 900 000 ton. Według wiążących Sąd Najwyższy ustaleń (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) do roku 2003 grunt został całkowicie zrekultywowany przez uprzednie zadrzewianie i zazielenianie. Nie ulegało wątpliwości, że w tych okolicznościach materiał skalny stanowił w istocie o ukształtowaniu powierzchni gruntu, będąc z zewnętrznego punktu widzenia trwałą i dominującą komponentą krajobrazu oraz znaczącym składnikiem środowiska naturalnego. Jego odłączenie od gruntu rodzimego nie mogłoby zatem nastąpić bez istotnej zmiany pozostałości w przedstawionym wcześniej rozumieniu.

Zgodzić się należało zatem ze stanowiskiem Sądów *meriti* odmawiającym spornej hałdzie statusu rzeczy ruchomej i traktującym ją jako część składową nieruchomości. Za taką kwalifikacją przemawiały również względy ekonomiczne, zważywszy, że usunięcie hałdy jako określonej całości łączyłoby się z bardzo

istotnym nakładem finansowym i musiałyby być rozciągnięte w dłuższym czasie. Ocena ta pozostawała także w zgodzie z prawnymi założeniami konstrukcji części składowych rzeczy, która służy uproszczeniu stosunków prawnorzeczowych, zwiększeniu pewności obrotu, a także przeciwdziałaniu dekompozycji ekonomicznie złożonych dóbr. Upatrywanie w masach ziemi i materiałów skalnych, o takiej charakterystyce, jak w niniejszej sprawie, samodzielnego przedmiotu własności, trudno uznać za odpowiadające wyobrażeniom obrotu; mogłoby ono także prowadzić do istotnego skomplikowania stosunków prawnorzeczowych, co potwierdza materiał niniejszej sprawy. Za pozbawione znaczenia z punktu widzenia powiązania z gruntem należało uznać to, w jakim stopniu materiały stanowiące składnik hałdy przeniknęły do gruntu rodzimego. Uwarunkowania geologiczne nie są rozpoznawalne z punktu widzenia zewnętrznego odbiorcy, nadto stopień, o którym mowa, mógłby być zróżnicowany w zależności od charakteru i masy własnej materiałów zalegających w poszczególnych częściach hałdy oraz gęstości gruntu rodzimego, na których części te zostały posadowione.

Na stanowisko to nie rzutował art. 47 § 3 k.c., według którego nie stanowią części składowej rzeczy przedmioty połączone z nią dla przemijającego użytku. O tym, czy połączenie następuje jedynie dla przemijającego użytku, rozstrzyga co do zasady zamiar istniejący w chwili połączenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 1950 r., C 441/49, PiP 1950, nr 11, s. 161, z dnia 16 kwietnia 1958 r., 4 CR 376/57, RPiE 1959, nr 1, s. 334, i z dnia 4 listopada 1963 r., I CR 855/62, OSNCP 1964, nr 10, poz. 209). Połączenie następuje dla przemijającego użytku, jeżeli w chwili połączenia zamierzone było przyszłe rozłączenie zespalanych przedmiotów. Powiązanie takie nie ma zatem w założeniu trwałego, lecz jedynie czasowy charakter. Mając na względzie charakter praw rzeczowych, przyjąć jednak należy, że intencja ta ma rozstrzygające znaczenie wtedy, gdy znajduje odzwierciedlenie na zewnątrz i jest dostrzegalna także z obiektywnego punktu widzenia. Ocena, czy wymaganie to jest spełnione, następuje z reguły *in casu*, a ciężar dowodu, że połączenie nastąpiło jedynie dla przemijającego użytku spoczywa na tym, kto się na tę właściwość powołuje (art. 6 k.c.).

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Apelacyjny prawidłowo przyjął, że nie można było uznać, aby materiały skalne tworzące hałdę zostały połączone z gruntem rodzimym jedynie dla przemijającego użytku. W sprawie nie ustalono żadnych okoliczności, które mogłyby wskazywać na to, że składowanie odpadów górniczych w miejscu, w którym obecnie znajduje się sporna hałda, miało w zamiarze składającego jedynie tymczasowy, przejściowy charakter. Wniosek taki musiałby być oparty na konkretnych faktach, nie zaś na niedających się zweryfikować prognozach. Okoliczności sprawy, w tym długotrwałość składowania, ilość składowanych odpadów oraz obszar ich składowania, a także brak technologicznych możliwości wykorzystania materiału w okresie jego składowania, przemawiały za tym, że miejsce to miało docelowy charakter. Te same względy, uzupełnione o późniejsze poddanie gruntu rekultywacji, uzasadniały taki sam wniosek również z obiektywnego punktu widzenia. Dostrzec należało przy tym, że przepis art. 47 § 3 k.c. stanowi odstępstwo od wartości chronionych w art. 47 § 1 k.c. - pewności obrotu i uproszczenia stosunków własnościowych - podyktowane interesem właściciela rzeczy ruchomej w utrzymaniu jej własności. Nie powinien zatem znajdować zastosowania w sytuacjach wykraczających poza jego brzmienie i cel.

Istotna z perspektywy art. 47 § 3 k.c. była, jak wspomniano, intencja istniejąca w chwili połączenia. Jej badanie nie mogło zatem odrywać się od istniejącego w miarodajnym czasie stanu wiedzy i możliwości technologicznych. Późniejsza zmiana stosunków, w tym rozwój możliwości pozyskiwania kruszyw z odpadów pogórniczych, w powiązaniu ze wzrostem zapotrzebowania na takie kruszywa oraz wolą właściciela nieruchomości, nie mogły rzutować na prawne skutki uprzednio dokonanego połączenia (art. 47 § 1 i art. 191 k.c.) w taki sposób, aby dotychczasowa część składowa, pozostając fizycznie zespolona z rzeczą główną, podlegała przekształceniu w rzecz, o której mowa w art. 47 § 3 k.c. Koncepcja ta, pomijając brak dostatecznej podstawy prawnej, godziłaby w pewność obrotu i reguły decydujące o przyporządkowaniu określonych przedmiotów jako części składowych rzeczy, przy których akcent powinien być położony na kryteria obiektywne i punkt widzenia zewnętrznego odbiorcy.

Z tych samych powodów na zmianę praworzeczowej kwalifikacji złożonych na hałdzie materiałów nie mogła wpływać ujawniona w umowie sprzedaży wola ich traktowania jako odrębnego przedmiotu własności przez strony umowy, w tym ich fizycznego wydania kupującemu. Poza sporem jest wprawdzie, że część składowa rzeczy, po jej odłączeniu od całości, może uzyskać status rzeczy ruchomej i stanowić odrębny przedmiot praw rzeczowych. Oderwanie materiału skalnego stanowiącego część składową nieruchomości w ten sposób, aby stał się on pod względem praworzeczowym dobrem samoistnym, zakłada jednak dokonanie określonych czynności faktycznych, podobnie, jak w kopalni, które przy wydobywaniu podlegają odłączeniu od naturalnego złoża. Skutku takiego nie powoduje natomiast dokonanie czynności prawnej, zmierzającej - wbrew art. 47 § 1 k.c. - do wywołania samodzielnych skutków rzeczowych w odniesieniu do materiału stanowiącego część składową nieruchomości.

Zarzuty naruszenia art. 191 w związku z art. 47 § 2 i art. 48 k.c. okazały się tym samym nieuzasadnione. Za bezzasadne należało również uznać związane z nimi zarzuty naruszenia prawa procesowego w zakresie oddalenia wniosków o dopuszczenie opinii biegłego oraz przeprowadzenie oględzin hałdy (art. 278 § 1, art. 292 k.p.c.).

Zarzucając naruszenie art. 58 § 3 w związku z art. 60 i 65 k.c. skarżące wskazywały, że Sąd Apelacyjny, wychodząc z założenia, że hałda stanowiła część składową nieruchomości, nieprawidłowo ocenił prawne konsekwencje tego stanu rzeczy w kontekście zawartych w okolicznościach sprawy umów sprzedaży.

Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 k.c.), toteż postanowienia umowne, które zmierzają do rozporządzenia częścią składową rzeczy, nie mogą wywołać zamierzonych skutków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1964 r., I CR 235/64, OSNCP 1965, nr 7-8, poz. 129, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, niepubl., i z dnia 16 czerwca 2009 r., V CSK 479/08, niepubl., a także uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62, i z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013, nr 9, poz. 108). Nie ma w tej mierze znaczenia to, czy postanowienie to zmierza do wywołania skutku

prawnorzeczowego w zakresie rzeczy głównej z pominięciem części składowej, czy odwrotnie. Część składowa rzeczy może być natomiast przedmiotem czynności zobowiązującej, z tym, że do ewentualnego przejścia własności na nabywcę może dojść dopiero po jej odłączeniu od całości.

Kwestia kwalifikacji prawnej hałdy jako części składowej nieruchomości miała znaczenie zarówno dla umów zawartych między powódkami, a pozwanym, jak i między syndykiem P. Sp. z o.o., a G. Sp. z o.o. W obu grupach umów znajdowały się bowiem postanowienia, które zmierzały do rozerwania prawnego losu hałdy i nieruchomości, na której się ona znajdowała. Jeżeli chodzi o umowy, w których kupującym był pozwany, stanowisko Sądu Apelacyjnego, który uznał je za nieważne, wychodząc z założenia, że bez postanowień wyłączających część składową nie doszłoby do ich zawarcia (art. 58 § 3 k.c.), nie było kwestionowane w skardze kasacyjnej. Powódki podważały natomiast taką samą kwalifikację przyjętą przez Sąd Apelacyjny w odniesieniu do umów zawartych między syndykiem P. Sp. z o.o. a G. Sp. z o.o., zarzucając, że prawidłowo interpretowana treść umów nie uzasadniała takiego stanowiska.

Kwestia intencji co do tego, czy umowy zawarte w postępowaniu upadłościowym toczącym się wobec P. Sp. z o.o. obejmowały materiał zalegający na zbywanych nieruchomościach była sporna między stronami. Materiał ten został wzmiankowany w umowie sprzedaży jedynie od strony negatywnej i w bardzo ogólnikowy sposób. Przeczy to intencji sprzedaży nadkładu wraz z nieruchomością, przy uwzględnieniu konsekwentnie prezentowanego przez powódki stanowiska, że traktowały one hałdę jako oddzieloną od nieruchomości rzecz ruchomą, stanowiącą odrębny przedmiot własności. W takim przypadku umowa powinna precyzować cechy sprzedawanej rzeczy oraz określać jej cenę, co stanowi *essentialia negotii* umowy sprzedaży. W umowie wskazano natomiast jako przedmiot sprzedaży wyłącznie nieruchomość, jedynie nieruchomości dotyczyła również cena, przy której oznaczeniu nie zawarto żadnego rozróżnienia między kwotą należną z tytułu przeniesienia własności nieruchomości oraz kwotą należną z tytułu przeniesienia własności zalegającego na niej materiału skalnego. Brak ten jest tym bardziej widoczny, jeżeli wziąć pod uwagę eksponowaną przez stronę powodową dysproporcję wartości posadowionego na gruncie materiału oraz nieruchomości.

Bez względu na tę niekonsekwencję, należało podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego, że w świetle treści umowy sprzedaży, a także oświadczeń składanych po jej zawarciu, wolą stron było pozostawienie przy dotychczasowym właścicieliu przynajmniej części zalegającego na gruncie materiału skalnego. Mając na względzie nieważność tego postanowienia (art. 58 § 1 w związku z art. 47 § 1 k.c.), do rozstrzygnięcia pozostawało, czy umowa zostałaby zawarta z jego pominięciem (art. 58 § 3 k.c.). W orzecznictwie wskazuje się, że nieważność dotyczy całej czynności prawnej nie tylko w razie nieważności elementów przedmiotowo istotnych, lecz również wtedy, gdy z okoliczności wynika, iż czynność bez nieważnego postanowienia nie zostałaby dokonana (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2006 r., III CZP 7/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 7). Ocena ta powinna następować z uwzględnieniem preferencji stron i okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności, a także na podstawie zobiektywizowanego kryterium opartego o wzorzec rozsądnego zachowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 1029/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 83 i z dnia 5 marca 2009 r., II CSK 484/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 104).

W okolicznościach sprawy Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że bez postanowienia zmierzającego do rozdzielenia prawnego losu hałdy, a przynajmniej jej części, nie doszłoby do zawarcia umowy między syndykiem P. Sp. z o.o. a G. Sp. z o.o. Konkluzja ta była w ostateczności prawidłowa, mimo że - na co zwrócono uwagę w skardze kasacyjnej - Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu niewłaściwie przywiązał wagę do niewykazania okoliczności faktycznych przemawiających za tym, że umowa zostałaby zawarta mimo nieważnego postanowienia, podczas gdy art. 58 § 3 k.c. wyraża preferencję na rzecz utrzymania skuteczności umowy, chyba że istnieją okoliczności nakazujące przyjąć, że bez nieważnego postanowienia do jej zawarcia by nie doszło.

Zawarcie umowy sprzedaży nastąpiło w szczególnych okolicznościach – w trybie publicznej aukcji, w ramach likwidacji masy upadłości, po uprzednim zezwoleniu rady wierzycieli i opublikowaniu zaakceptowanego przez radę wierzycieli ogłoszenia o aukcji, kierowanego do nieokreślonego grona adresatów. Z materiału sprawy wynikało jednoznacznie, że zezwolenie to, stosownie do wniosku syndyka, obejmowało zbycie nieruchomości bez nadkładu w postaci

kamienia oraz łupka określonego jako „hałda pokopalniana”. Analogicznie ujęte wyłączenie zawarto również w publicznym ogłoszeniu o aukcji, na co zresztą - jak również wynikało z materiału sprawy - zwrócił uwagę jeden z potencjalnych uczestników aukcji wskazując na sprzeczność tego warunku z zasadą *superficies solo cedit*.

Przepis art. 320 pr. upadł. w brzmieniu obowiązującym w dacie prowadzenia aukcji, podobnie jak *de lege lata*, formalizował sprzedaż mienia w ramach likwidacji masy upadłości, przewidując udział organów postępowania upadłościowego w określeniu warunków przetargu, nadzór sędziego-komisarza nad przetargiem oraz sformalizowany tryb wyboru oferty. W okolicznościach tych nie można twierdzić, że syndyk - działając rozsądnie - zawarłby umowę wbrew określonym przez radę wierzycieli zgodnie z jego wnioskiem warunkom sprzedaży i odpowiadającemu im ogłoszeniu o aukcji. Fakty te przemawiały na rzecz wniosku przeciwnego, determinującego w świetle art. 58 § 3 k.c. nieważność całej umowy. Zamieszczenie istotnego wyłączenia w warunkach aukcji, dalej w treści ogłoszenia, a następnie w umowie sprzedaży wskazywało, że miało ono dla syndyka zasadniczą wagę. Jest to o tyle zrozumiałe, że w braku tego zastrzeżenia syndyk, pod nadzorem sędziego-komisarza, świadomie zbywałby rzecz, której całościowa przynależność do masy upadłości była kwestionowana w równoległym toczącym się procesie o wyłączenie z masy upadłości, w części – w której, jak wynikało wprost z zeznań syndyka - doszło do jej sprzedaży przed ogłoszeniem upadłości przez likwidatora P. Sp. z o.o. na rzecz podmiotu trzeciego.

Pogląd, że do zawarcia umowy doszłoby mimo braku tego zastrzeżenia, odrywałby się zatem od okoliczności sprawy i zakładałby, że organ postępowania upadłościowego świadomie sprzedałby mienie upadłego, które uprzednio zostało zbyte na rzecz podmiotu trzeciego. Nie miał przy tym znaczenia argument skarżących, że gdyby strony umowy były przekonane, iż hałda stanowi część składową nieruchomości, to nie wyłączyłyby jej z przedmiotu umowy w związku z toczącym się procesem o wyłączenie z masy upadłości. W dacie zawarcia umowy jej strony przyjmowały bowiem w kwestii statusu prawnego hałdy, jak konsekwentnie twierdziły powódki, założenie odmienne, a art. 58 § 3 k.c. odwołuje się do preferencji i ocen stron z chwili zawierania umowy.

Do przeciwnego wniosku nie prowadziło również twierdzenie, że zezwolenie rady wierzycieli na zbycie mienia upadłego nie miało *in casu* obligatoryjnego charakteru. Nawet gdyby przyjąć, że konieczność zgody rady wierzycieli na zbycie nie wynikała z art. 152 pr. upadł., co nie zostało objęte ustaleniami Sądów *meriti*, nie można było przyjąć, aby intencją syndyka było zawarcie umowy wbrew treści zezwolenia, o które samodzielnie wystąpił. Zarzut naruszenia art. 58 § 3 k.c. i powiązanych z nim przepisów nie zasługiwał zatem na uwzględnienie.

Powódki zarzuciły również naruszenie art. 5 i 6 u.k.w.h. przez to, że Sąd Apelacyjny błędnie uznał za nieważne w sposób wyłączający ochronę nabywcy wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych czynności prawne sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości i udziałów w prawie użytkowania wieczystego, dokonane między G. Sp. z o.o. jako sprzedawcą a B. Sp. z o.o. i O. Sp. z o.o. jako kupującymi. Skarżące zwróciły w tym zakresie w szczególności uwagę na swój brak wiedzy, a nawet wątpliwości co do charakteru prawnego hałdy, wskazały również, że kwestia odrębności hałdy od gruntu nie budziła w dacie dokonywania transakcji żadnych zastrzeżeń.

Zgodzić się należało ze skarżącymi, że stanowisko Sądu Apelacyjnego w kwestii nieważności umów zawartych między G. Sp. z o.o. a pozostałymi powódkami, nie zostało oparte na dostatecznych ustaleniach faktycznych i prawnych. Sąd pominął w tym zakresie rozważenie - co trafnie poddał analizie w przypadku uprzedniej umowy zawartej między syndykiem P. Sp. z o.o. a G. Sp. z o.o. - czy nieważność umów w zakresie ewentualnego wyłączenia z transakcji części hałdy prowadziła w tym przypadku do ich nieważności w całości, mając na względzie regulę przyjętą w art. 58 § 3 k.c. Ponadto, w umowach tych – odmiennie niż w umowie między syndykiem P. Sp. z o.o. a G. Sp. z o.o. - brakowało postanowień dotyczących znajdującego się na objętych umowami nieruchomościach materiału skalnego.

Uchybienie to nie prowadziło jednak do uwzględnienia zarzutów skarżących. Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych służy ochronie uzasadnionego zaufania do treści księgi wieczystej, a w konsekwencji bezpieczeństwa obrotu. Ochrona ta zmierza tak daleko, że umożliwia skuteczne nabycie prawa własności,

mimo że osoba wpisana do księgi jako właściciel w rzeczywistości nim nie jest, ze skutkiem w postaci utraty własności przez rzeczywiście uprawnionego. Ingeruje ona zatem, choć w legitymowany sposób, w konstytucyjnie chronione prawo własności (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 r., SK 57/03, OTK-A 2004, nr 7, poz. 69, i z dnia 20 kwietnia 2009 r., SK 55/08, OTK-A 2009, nr 4, poz. 50). Zachodząca w tym przypadku kolizja wartości nie może pozostać bez wpływu na przesłanki warunkujące działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dotyczy to w szczególności oceny tego, czy nabywca wiedział o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym lub z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.). W judykaturze podkreśla się, że łatwość dowiedzenia się o określonym stanie rzeczy nie jest kategorią statyczną, a jej ocena musi być zniuansowana i dostosowana do okoliczności sprawy oraz cech konkretnego nabywcy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 218 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2017 r., I CSK 351/16, niepubl., oraz z dnia 31 maja 2017 r., V CSK 513/16, niepubl.).

Z materiału sprawy wynikało, że powódki były partnerami finansowymi we wspólnym przedsięwzięciu, jakim było nabycie nieruchomości wchodzącej pierwotnie w skład masy upadłości P. Sp. z o.o., przy czym wiodącym partnerem była G. Sp. z o.o. Do zbycia udziałów na rzecz O. Sp. z o.o. oraz B. Sp. z o.o. doszło niezwłocznie po dokonaniu kompletu wpisów w księdze wieczystej na rzecz G. Sp. z o.o., która wystąpiła jako pierwotny nabywca, w celu uproszczenia transakcji. Zbycie to stanowiło realizację z góry przyjętych założeń i miało w istocie techniczny charakter, z czym korespondował fakt, że w przypadku obu umów znacząca część ceny została zapłacona przed ich zawarciem.

W tym stanie rzeczy, jakkolwiek motywy zaskarżonego wyroku były w tym zakresie nadmiernie lakoniczne, należało zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego odmawiającym powódkom - nabywcom udziałów ochrony wynikającej z rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skoro powódki działały *de facto* wspólnie, zgodne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki (art. 231 k.p.c.) było przyjęcie, że stan wiedzy co do stanu prawnego i faktycznego nieruchomości po stronie wszystkich powódek był tożsamy. Dotyczyło to nie tylko znajdującego się na

nieruchomościach materiału skalnego, lecz także okoliczności, w jakich doszło do nabycia nieruchomości przez głównego partnera przedsięwzięcia. Jako kontrfaktyczny jawił się w tej mierze argument skarżących, że „kwestia hałdy” mogła nie być znana nabywcom udziałów. Za nieuzasadnione należało w tym świetle uznać zarzuty naruszenia art. 227, 234 i 299 k.p.c. co do braku ustaleń w tym zakresie ze strony Sądów *meriti*.

Nieprzekonujące okazały się również argumenty, w których eksponowano brak podstaw do poddawania w wątpliwość oceny prawnej hałdy jak rzeczy ruchomej, skoro stanowisko takie, w przekonaniu powódek, było powszechne i niekwestionowane przez kogokolwiek. Słabość tej argumentacji wynikała częściowo już z treści skargi kasacyjnej, w której kwestię statusu prawnego hałdy jako części składowej nieruchomości uznano za istotne zagadnienie prawne, wskazując na brak poglądów doktryny i orzecznictwa Sądu Najwyższego, potrzebę wykładni prawa w tym zakresie, a nawet konieczność badania uwarunkowań geologicznych gruntu oraz zmiennej w czasie technicznej możliwości eksploatacji hałdy. Założenie, że powstałe na skutek działalności człowieka wyniesienie gruntu, zrehabilitowane przez zalesienie i zazielenienie, rozciągające się na powierzchni kilkunastu hektarów, może stanowić odrębny od gruntu przedmiot obrotu, trudno uznać za niebudzące wątpliwości z punktu widzenia przeciętnego odbiorcy. Powinno ono tym bardziej zrodzić uzasadnione zastrzeżenia u powódek, zważywszy na wysoką wartość transakcji oraz jej w pełni profesjonalny charakter.

Argumentacja powódek, według których status hałdy jako samodzielnej rzeczy nie wywoływał po ich stronie wątpliwości, pozostawała również w kolizji z równoległe prezentowanym stanowiskiem, że umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości i prawie użytkowania wieczystego miały obejmować także uprawnienie do nadkładu. W umowach tych - na co zwrócono uwagę również w skardze kasacyjnej - brak było jakiegokolwiek wzmianki na temat sprzedaży znajdującego się na nieruchomości nadkładu. Założenie, że hałda stanowi odrębny przedmiot własności prowadziło zatem do konkluzji, że występujące w roli nabywców powódki uzyskały wyłącznie opisane w umowach prawa do gruntu, z pominięciem hałdy, co z kolei pozostawało w sprzeczności z koncepcją żądania pozwu.

Przeciwko objęciu powódek - nabywców udziałów w prawie własności i prawie użytkowania wieczystego - ochroną wynikającą z art. 5 u.k.w.h. przemawiała także gospodarcza specyfika czynności nabycia, polegająca na tym, że umowy transferujące udziały stanowiły element złożonej transakcji, w której G. Sp. z o.o., jako pierwotny nabywca, dokonała dalszego rozporządzenia prawami na rzecz partnerów partycypujących w transakcji, które uprzednio nabyła we wspólnym interesie trzech podmiotów od syndyka P. Sp. z o.o. W takiej konfiguracji nie było aksjologicznych podstaw do różnicowania sytuacji prawnej G. Sp. z o.o. i pozostałych powódek. Założeniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest ochrona rzeczywistego, gospodarczego obrotu, nie zaś rozporządzeń o czysto formalnym charakterze. Dostrzec należało również, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, ze względu na stojącą u jej podstaw kolizję wartości, nie może być sprowadzana do roli mechanizmu pozwalającego utrzymać pożądaný prawny skutek transakcji, gdyby jej jurydyczne założenia, dotyczące złożonego zagadnienia prawnego, nieomawianego dotychczas w judykaturze ani w piśmiennictwie, zostały negatywnie zweryfikowane w postępowaniu sądowym. W takim przypadku nie można twierdzić, że zaufanie do księgi wieczystej było usprawiedliwione, a nabywca działał w dobrej wierze nie mogąc dowiedzieć się o istniejącej niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

kc

jw