



Sygn. akt I CSK 391/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)
SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)
SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa M. Z. i M. Z.
przeciwko I. spółce z o.o. w W.
o zobowiązanie i zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 22 lutego 2018 r.,
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 17 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie M. Z. i M. Z. wniesli o zobowiązanie pozwanego R. sp. z o.o. z siedzibą w W. do usunięcia urządzeń elektroenergetycznych usytuowanych na nieruchomości, będącej przedmiotem przysługującego powodom prawa użytkowania wieczystego, położonej w W. przy ul. R., stanowiącej działkę nr 10 o powierzchni 3,8021 ha, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) w terminie jednego roku od daty wyroku i wydania nieruchomości powodom w stanie wolnym od obciążeń. Domagali się także, po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, zasądzenia od pozwanego kwoty 47.000 zł za okres od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 28 lutego 2009 r. oraz kwoty 47.000 zł za okres od dnia 1 marca 2009 r. do dnia 26 kwietnia 2009 r. tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z ich nieruchomości bez tytułu prawnego oraz cofnęli powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w pozostałej części.

Wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanego na rzecz M. Z. i M. Z. solidarnie kwotę 13 853,20 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 7 044 zł od dnia 10 marca 2009 r. do dnia zapłaty i od kwoty 6.809,20 zł od dnia 3 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie co do kwoty 47.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 marca 2009 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że umową w formie aktu notarialnego z dnia 1 października 2001 r. Szkoła (...) w W. zbyła na rzecz powodów prawo użytkowania wieczystego działki nr 10 o powierzchni 3,8021 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w W. przy ul. R., mającej urządzoną księgę wieczystą, w której powodowie zostali następnie ujawnieni jako wieczyści użytkownicy. W dniu nabycia tego prawa, na działce były (i nadal są) usytuowane urządzenia elektroenergetyczne w postaci dwutorowej linii 110 kV relacji S. – W., K. - S. w przęsłach ograniczonych słupami nr (...). Na nieruchomości powodów znajduje się słup nr (...). Powierzchnia obszaru należącej do powodów nieruchomości, gdzie przekroczone są wartości dopuszczalne pola elektrycznego dla miejsc przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla warunków najbardziej

niekorzystnych, wynosi 2036 m², ale dopuszczalna jest też inna zabudowa z zachowaniem odstępów izolacyjnych. Linia energetyczna została wybudowana w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku przez przedsiębiorstwo państwowe na gruntach stanowiących wówczas własność Państwa, zaś strona pozwana jest następcą prawnym kolejno przekształcanych, szczegółowo opisanych przez Sąd Okręgowy, podmiotów będących właścicielami tych urządzeń. Poprzednicy prawni powodów, a także sami powodowie, którzy nabyli prawo użytkowania wieczystego gruntu w 2001 r. z widocznymi urządzeniami energetycznymi, nie sprzeciwiali się korzystaniu przez pozwanego oraz jego poprzedników prawnych z nieruchomości w zakresie niezbędnym dla tej linii energetycznej. Powodowie wystąpili z roszczeniami o zapłatę odszkodowania oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w 2008 r. Sąd wskazał, że usunięcie urządzeń z nieruchomości powodów lub skablowanie linii napowietrznej, choć technicznie możliwe, nie jest uzasadnione względami społecznymi, ponieważ linia ta zasila okoliczne tereny w energię elektryczną ani też względami ekonomicznymi, bowiem szacunkowy koszt przesunięcia linii to kwota 1.850.000 zł, a czas trwania niezbędnych prac około 10 lat, zaś szacunkowy koszt skablowania linii wynosi 1.150.000 zł, a czas trwania prac z tym związanych około 3 lata. Z tych przyczyn, w oparciu o art. 5 k.c. Sąd Okręgowy oddalił roszczenie negatoryjne powodów. Na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd Okręgowy ustalił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części gruntu o powierzchni ustalonej strefy oddziaływania 2036 m² na kwotę 3.522 zł miesięcznie, stąd za objęty pozwem okres zasądził na rzecz powodów łącznie kwotę 13 853,20 zł ze stosownymi odsetkami ustawowymi. W pozostałej części powództwo oddalił jako bezzasadne.

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2017 r. Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację pozwanego, zmienił zaskarżony wyrok przez oddalenie powództwa i obciążenie powodów kosztami postępowania, zaś apelację powodów oddalił.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, ale dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Podzielił podniesiony przez pozwanego w apelacji zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, w brzmieniu obowiązującym w 2001 r., tj. w dniu zawarcia umowy przeniesienia

użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz powodów (Dz. U. nr 106 poz. 493) poprzez jego niezastosowanie i wadliwe uznanie przez Sąd pierwszej instancji, iż poprzedni użytkownik wieczysty nieruchomości (SZKOŁA (...)) mógł przenieść odpłatnie użytkowanie wieczyste nieruchomości na rzecz powodów, bez uprzedniego zawiadomienia Ministra Skarbu Państwa o zamiarze dokonania tej czynności. Zgodnie z art. 5 ust. 1. wskazanej ustawy, Ministrowi Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem odrębnych przepisów oraz postanowień statutów wydanych na podstawie tych przepisów przysługiwało uprawnienie do zgłoszenia sprzeciwu wobec czynności prawnych państwowych osób prawnych (...) w zakresie rozporządzania rzeczowymi składnikami majątku trwałego w rozumieniu przepisów o rachunkowości oraz nieodpłatnego oddania tych składników do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego, jeżeli jej przedmiot przekraczał równowartość kwoty 50.000 ECU. Stosownie do dalszych postanowień tego artykułu, Minister Skarbu Państwa, w terminie miesiąca od dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 3, mógł nie wyrazić zgody na dokonanie czynności prawnej, której dotyczyło powiadomienie. W przypadku niewyrażenia zgody przez Ministra Skarbu Państwa na dokonanie czynności, o której mowa w ust. 3, państwowej osobie prawnej przysługiwało prawo wniesienia sprzeciwu do tego Ministra. Sprzeciw, wraz z jego uzasadnieniem, wnosilo się w terminie siedmiu dni od daty doręczenia decyzji o braku zgody na dokonanie czynności. Wniesienie sprzeciwu wstrzymywało wykonanie decyzji. W razie podtrzymania decyzji przez Ministra Skarbu Państwa, państwowej osobie prawnej przysługiwało prawo wniesienia w ciągu siedmiu dni sprawy do sądu. W tym zakresie stosowało się odpowiednio przepisy o przedsiębiorstwach państwowych dotyczące wniesienia do sądu sprawy w związku ze sprzeciwem organu założycielskiego. Art. 5 ust. 8 przytoczonej ustawy przewidywał, że czynność prawna dokonana przez państwową osobę prawną z naruszeniem tego artykułu jest nieważna.

Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że do skutecznego zawarcia umowy z dnia 1 października 2001 r. wystarczająca była zgoda Senatu SZKOŁY (...), wyrażona zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 8 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 12 września 1990 r o szkolnictwie wyższym (Dz. U. nr 65, poz. 385 ze zm.). Sąd Apelacyjny podniósł, że ostatnio przytoczony przepis nie

stanowił, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, *lex specialis* wobec art. 5 ustawy z 1996 r., stąd należało przyjąć, że umowa z dnia 1 października 2001 r. była bezwzględnie nieważna (art. 5 ust. 8 ustawy z 1996 r.), co oznacza, że powodowie nie mają legitymacji czynnej do dochodzenia roszczenia negatoryjnego i roszczenia o zapłatę za korzystanie przez pozwanego z gruntu bez tytułu prawnego w zakresie linii energetycznej, zatem żądań opartych na twierdzeniu o przysługującym im prawie do nieruchomości. Już z tych przyczyn uzasadnione było oddalenie powództwa.

Sąd drugiej instancji podniósł ponadto, że linia energetyczna została wybudowana w latach sześćdziesiątych przez przedsiębiorstwo państwowe na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa na podstawie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. nr 3, poz. 13), zatem w okresie obowiązywania art. 128 k.c., zgodnie z którym socjalistyczna własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługiwała niepodzielnie Państwu, zaś w granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonywały w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej. W okresie obowiązywania tego przepisu, przedsiębiorstwa państwowe, sprawując zarząd nad urządzeniami przesyłowymi, posiadały jednocześnie tytuł prawny do korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie niezbędnym do ich eksploatacji. Sąd Apelacyjny wskazał dalej, że jeżeli w ramach procesu uwłaszczenia państwowych osób prawnych następowało ich majątkowe usamodzielnienie, to należy przyjąć, że uwłaszczenie to skutkowało nie tylko przekształceniem przysługującego im prawa zarządu urządzeń przesyłowych w prawo ich własności, ale także przekształceniem opisanego wyżej tytułu prawnego do korzystania z gruntów Skarbu Państwa we właściwe prawo podmiotowe, uprawniające je do (dalszego) korzystania z nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, na których posadowione były przedmiotowe urządzenia, nawet jeśli prawo użytkowania wieczystego do tych gruntów nabyły państwowe osoby prawne (nieruchomość Skarbu Państwa, o którą chodzi w niniejszej sprawie, stała się przedmiotem użytkowania wieczystego SZKOŁY (...) jako państwowej osoby prawnej z dniem 27 września 1990 r.). Byłoby bowiem całkowicie niezrozumiałe i nieuzasadnione, gdyby jakiś fragment władztwa

państwowej osoby prawnej będącej przedsiębiorstwem państwowym nad gruntem państwowym, długotrwale wykonywany pod rządem zasady jednolitego funduszu własności państwowej, aprobowany przez Skarb Państwa oraz niezbędny do wypełniania zadań tego przedsiębiorstwa, lecz niemający charakteru cywilnego prawa podmiotowego ze względu na obowiązywanie tej zasady, nie został objęty uwłaszczeniem. Nie sposób przyjąć, aby wolą ustawodawcy było nakładanie na przedsiębiorstwa państwowe konieczności niezwłocznego zawierania ze Skarbem Państwa niezliczonych umów niezbędnych do fragmentarycznego korzystania z jego nieruchomości w zakresie niezbędnym dla urządzeń przesyłowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 510/15 i z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 509/16). Sąd drugiej instancji wskazał więc, że nawet gdyby przyjąć, że powodowie mają legitymację czynną jako użytkownicy wieczystości gruntu, to ich roszczenia należałoby oddalić z uwagi na przysługiwanie pozwanemu prawa do dalszego korzystania z przedmiotowego gruntu w zakresie niezbędnym do eksploatacji urządzeń przesyłowych.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa w brzmieniu obowiązującym w 2001 r., tj. w dniu zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości na powodów (Dz. U. nr 106 poz. 493) poprzez jego błędną wykładnię skutkującą wadliwym przyjęciem przez Sąd Apelacyjny, że umowa z dnia 1 października 2001 r. jest nieważna, albowiem SZKOŁA (...) była zobowiązana zawiadomić Ministra Skarbu Państwa o zamiarze zbycia na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego działki oraz wadliwym przyjęciem, że powodowie nie mają legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń objętych pozwem. Zarzucili ponadto naruszenie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 - dalej: „u.k.w.h.”) przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że wynikające z tego przepisu domniemanie ma charakter wzruszalny i może być obalone w każdym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia podczas gdy, zdaniem skarżących, może być ono obalone wyłącznie w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 tej ustawy. W skardze

sformułowano także zarzut naruszenia art. 128 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia jego uchylecia) przez błędną wykładnię i przyjęcie, że przedsiębiorstwo państwowe będące poprzednikiem prawnym pozwanego, posiadało w okresie obowiązywania tego przepisu tytuł prawny do korzystania z gruntu państwowego w zakresie niezbędnym dla urzędzeń przesyłowych. Zarzucono także naruszenie art. 2 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w zw. z art. 38 ust. 1 i 3 tej ustawy przez ich niezastosowanie i przyjęcie przez Sąd Apelacyjny że pozwany jako następca prawny przedsiębiorstwa państwowego, posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powodów. Skarżący podnieśli także zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. przez wydanie orzeczenia ponad żądanie pozwanego i uznanie, że wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemanie ma charakter wzruszalny i może być obalone w każdym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia, podczas gdy pozwany nie podniósł takiego zarzutu. Formułując te zarzuty skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w W. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Za pierwszoplanową należy uznać kwestię legitymacji czynnej powodów do dochodzenia roszczeń objętych pozwem. Powodowie opierają ją na kwestionowanym przez stronę pozwaną twierdzeniu, że powodom przysługiwało prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości z uwagi na ważność umowy przeniesienia tego prawa zawartej w dniu 1 października 2001 r., w przepisanej formie, z poprzednim użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy dochowaniu wszystkich wymagań ustawowych, polegających w szczególności na wyrażeniu przez Senat SZKOŁY (...), uprzedniej zgody na zbycie tego prawa, co czyniło zbędnym, w ocenie powodów, notyfikowanie zamiaru zawarcia tej umowy Ministrowi Skarbu Państwa na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. Należy jednak podzielić pogląd Sądu Apelacyjnego, że taki obowiązek spoczywał na państwowej osobie prawnej, jaką jest SZKOŁA (...), pod rządami ustawy z dnia 12 września 1990 r o szkolnictwie wyższym (Dz. U. nr 65, poz.385 ze zm.). Skarb Państwa jako właściciel mienia państwowego wykonywał swoje uprawnienie wobec mienia państwowego, będącego we władaniu uczelni wyższych

na podstawie przytoczonej ustawy z 1996 r i na zasadach w niej przewidzianych. Celem tej ustawy było pozostawienie w gestii Ministra Skarbu Państwa prawa do wyrażania zgody lub sprzeciwu wobec zamierzonych czynności dotyczących rozporządzenia przez państwowe osoby prawne wskazanymi w ustawie składnikami mienia, co do których odrębne przepisy nie przyznawały wyrażnej kompetencji innemu, reprezentującym Skarb Państwa, organowi administracji. W orzecznictwie i literaturze wskazywano, że odrębne przepisy wyłączające stosowanie art. 5 ustawy z 1996 r. zawarte były przykładowo w ustawie z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych oraz w prawie upadłościowym.

Obstając przy posiadaniu legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń objętych pozwem, powodowie powoływali się jednak także na wpis ich prawa w księdze wieczystej oraz wiążące się z nim domniemanie przewidziane w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Skarżący wskazywali na niedopuszczalność obalenia w niniejszym postępowaniu domniemania związanego z konstytutywnym wpisem na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego, jako przesłanki oddalenia ich powództwa, skierowanego przeciwko osobie trzeciej naruszającej ich prawo. W konsekwencji skarżący zarzucili w skardze kasacyjnej naruszenie art. 3 ust. 1 u.k.w.h. stanowiącego, że domniemywa się, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

W niniejszej sprawie pozwany nie tyle wyraźnie zarzucał niezgodność ujawnionego w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego powodów z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, ile powoływał się bezwzględną nieważnością umowy z dnia 1 października 2001 r. przenoszącej to prawo na rzecz powodów, z uwagi na naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1996 r. Niezbędne więc było rozstrzygnięcie, czy wykazanie nieważności tej umowy będącej podstawą dokonanego w księdze wieczystej wpisu użytkowania wieczystego na rzecz powodów, było wystarczające do odmówienia powodom statusu użytkowników wieczystych gruntu i w konsekwencji do oddalenia ich roszczeń, czy też zakwestionowanie prawa użytkowania wieczystego powodów mogło nastąpić tylko w postępowaniu przewidzianym w art. 10 u.k.w.h.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 października 2001 r., sprzedaż albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Wpis użytkowania wieczystego w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, co oznacza, że prawo użytkowania wieczystego powstaje lub zostaje przeniesione dopiero z chwilą dokonania wpisu, nie zaś na podstawie samej tylko umowy stron. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej korzysta z domniemania prawdziwości i użytkownik wieczysty, na rzecz którego prawo to ustanowiono lub kolejny, na rzecz którego prawo zostało przeniesione, musi być taktowany jako użytkownik wieczysty do momentu wykreślenia wpisu.

W uchwale z dnia z 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 96), Sąd Najwyższy stwierdził, że domniemanie zgodności wpisu prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. W uzasadnieniu uchwały Sąd wskazał, że art. 3 u.k.w.h. statuuje domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że obalenie tego domniemania może nastąpić nie tylko w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., ale także w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie takiego domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Poglądy Sądu Najwyższego w tej kwestii zebrane zostały w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 131). Sąd Najwyższy podkreślił, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak

wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Dorobek orzecznictwa dotyczącego możliwości obalenia prawdziwości wpisu w postępowaniu innym niż to, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h., odnosi się w zasadzie do wpisu prawa własności, podczas gdy przedstawione zagadnienie prawne dotyczy wpisu prawa użytkowania wieczystego. Powstaje zatem pytanie, czy dotychczasowe poglądy mogą być odnoszone także do wpisu takiego prawa, wpis prawa własności bowiem ma charakter odmienny od wpisu prawa użytkowania wieczystego; pierwszy jest wpisem deklaratywnym, a drugi konstytutywnym. Do nabycia prawa własności nie jest konieczny wpis do księgi wieczystej, podczas gdy wpis jest niezbędnym wymogiem nabycia prawa użytkowania wieczystego (art. 234 k.c. i art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Nie powinno budzić wątpliwości, że domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. dotyczy zarówno wpisów deklaratywnych, jak i konstytutywnych, przepis ten bowiem nie różnicuje zakresu domniemania prawdziwości wpisu w zależności od jego charakteru. Wobec tego, że domniemanie to jest wzruszalne, istnieje możliwość jego obalenia - niezależnie od tego, czy jest to wpis deklaratywny, czy konstytutywny - przez wykazanie, że dana osoba nie nabyła określonego prawa, chociaż w księdze wieczystej jest wpisana jako uprawniona. Reguła *lege non distigueret* nakazuje uznanie, że obalenie domniemania prawdziwości wpisu w obu wypadkach może nastąpić w taki sam sposób. Jeżeli zatem domniemanie prawdziwości wpisu prawa własności może być obalone zarówno w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., jak i w każdym innym postępowaniu, w którym kwestia ta jest rozstrzygana przesłankowo, to można by przyjąć, że podobnie powinno być w przypadku wpisu prawa użytkowania wieczystego. Taki wniosek nie ma jednak uzasadnionych podstaw, albowiem istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a mającym charakter wyjątku wpisem konstytutywnym. Różnica polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy

wpis deklaracyjny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Inaczej rzecz ujmując, osoba uprawniona na podstawie stosownej czynności prawnej prawa tego nie nabędzie dopóty, dopóki nie nastąpi wpis. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej, jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu.

Obalenie domniemania prawdziwości wpisu polega na wykazaniu, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako uprawniona nie nabyła określonego prawa, a więc na wykazaniu istnienia niezgodności pomiędzy wpisem w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Takim orzeczeniem może być wyrok wydany w sprawie windykacyjnej, gdy dotyczy wpisu prawa własności, w takiej bowiem sprawie wystarczy obalenie materialnoprawnej podstawy wpisu, nie istnieje zaś konieczność obalenia prawomocnego wpisu, ponieważ nie ma on wpływu na stan prawny nieruchomości. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest natomiast wystarczające, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu, to zaś nie może nastąpić w sprawie windykacyjnej lub w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Należy pamiętać, że wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem (art. 49 u.k.w.h.). Prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.) i nie może być obalony w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Może to zatem nastąpić tylko w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), skoro zgłoszone w niej roszczenie służy do obalenia domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h. Powołując się na te wywody nie sposób odeprzeć zarzutu naruszenia art. 3 ust. 1 u.k.w.h. przez Sąd drugiej instancji.

Należy także zwrócić uwagę, że w skardze kasacyjnej powodowie wskazali na fakty, które istniały przed dniem 25 sierpnia 2015 r., czyli wydaniem wyroku przez Sąd pierwszej instancji, a które nie stały się elementem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia mimo ich znaczenia dla wyniku sprawy. Chodzi o dwie decyzje administracyjne - decyzję Prezydenta Warszawy nr 578/GK/SP/2013 z dnia 12 września 2013 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego działki w prawo własności oraz decyzję Wojewody M. nr 67/2014 z dnia 17 stycznia 2014 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego działki w prawo własności. Wydane zostały w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 83 ze zm.). Zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy, osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Art. 3 ust. 1 pkt 1 stanowi, że decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne. 1a. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jest wojewoda. 2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. 3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich. Z przytoczonych regulacji wynika, że warunkiem uwzględnienia wniosku osoby fizycznej o przekształcenie jest uznanie przez właściciela gruntu – w tym przypadku Skarb Państwa, że wnioskodawcy są użytkownikami wieczystymi. Decyzje administracyjne są wiążące dla sądów powszechnych. Kwestia, czy powodom służy legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń objętych pozwem powinna być więc rozważona przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Z podanych względów skarga kasacyjna powodów podlegała uwzględnieniu.

W tej sytuacji nie jest konieczne odniesienie się do pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej. Należy jednak wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego istotnie pojawił się ostatnio pogląd prawny, zgodnie z którym przesyłowe przedsiębiorstwo państwowe, w skład którego wchodziły urządzenia służące do przesyłania energii elektrycznej, wybudowane na gruncie Skarbu Państwa, stanowiącym następnie przedmiot użytkowania wieczystego nabytego, po zainstalowaniu tych urządzeń, przez inne przedsiębiorstwo państwowe na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 1990.79.464), zachowywało po wejściu w życie tego przepisu, możliwość dalszego nieodpłatnego korzystania z gruntu w zakresie wiążącym się z korzystaniem z tych urządzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14, nie publ.). W postanowieniu z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 510/15 (OSP 2017, nr 5, poz. 45), Sąd Najwyższy wskazał, że przedsiębiorstwo państwowe, które z mocy ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1991 r., Nr 2, poz. 6) uzyskiwało własność wchodzących w skład jego przedsiębiorstwa urządzeń przesyłowych, posadowionych na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, uzyskiwało również służebność gruntową odpowiadającą treścią służebności przesyłu jako prawo związane z własnością tych urządzeń obciążające te grunty. Podobny pogląd został wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 509/15, nie publ. Problem ma charakter wysoce sporny, stąd postanowieniem z dnia 16 lutego 2017 r. (III CZP 100/16) Sąd Najwyższy przedstawił składowi powiększonemu Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia następujące zagadnienie prawne: „Czy uzyskanie na własność przez przedsiębiorstwo państwowe urządzeń przesyłowych, posadowionych na nieruchomościach należących wówczas do Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1991 r., Nr 2, poz. 6) spowodowało uzyskanie przez to przedsiębiorstwo z mocy prawa - jako prawa związanego z własnością urządzeń, - służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu obciążającego te nieruchomości? 2) w przypadku udzielenia odpowiedzi negatywnej na powyższe pytanie, czy przedsiębiorstwo przesyłowe jako posiadacz służebności gruntowej

o treści odpowiadającej służebności przesyłu, pozostawało w dobrej czy w złej wierze oraz w jakiej dacie rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia tej służebności, na rzecz tego przedsiębiorstwa?” Postępowanie w tej sprawie jest w toku, zaś uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego będzie miała z pewnością duże znaczenie dla wyjaśnienia wskazanych wyżej zagadnień prawnych.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

aj

r.g.