



Sygn. akt I CSKP 11/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa S. A. S. i A. L. S.
przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście P. i A. Spółce Akcyjnej w W.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 czerwca 2021 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Okręgowego w P.
z dnia 13 lipca 2018 r., sygn. akt I Ca (...),

1) oddala skargę kasacyjną,

**2) zasądza solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa -
Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz pozwanej
A. Spółki Akcyjnej w W. kwoty po 18750 (osiemnaście tysięcy
siedemset pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie - S. A. S. i A. L. S. wnieśli przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście P. (dalej: Skarb Państwa) oraz A. S.A. z siedzibą w W. (dalej: A.) powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) /7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. dla nieruchomości położonej w K., stanowiącej zespół pałacowo-parkowy, poprzez odłączenie do nowej księgi wieczystej działek nr 1, 2, (...) /1, (...) 9, (...) 0, (...) /1, (...) /2, (...) /3, 9 (...), 9 / (...),, (...) 1, (...) 2, 5 (...) i (...) 3 i ujawnienie powodów w nowo założonej księdze wieczystej jako współwłaścicieli w ½ części udziału w prawie własności.

Wyrokiem z dnia 26 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy w P. uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) /7 w ten sposób, że: nakazał odłączyć z księgi wieczystej nr (...) /7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. działki nr 1, 2, (...) /1, (...) 9, 20, (...) /1, (...) /2, (...) /3, 9 (...), 9 / (...),, (...) 1, (...) 2, 5 (...), (...) 3, wszystkie obręb 0006 K., do nowo założonej księgi wieczystej; nakazał wpisać w dziale II nowo założonej księgi wieczystej, o której mowa w punkcie 1, jako właścicieli A. L. J. S. (PESEL (...)) w udziale wynoszącym ½ części oraz S. (S.) A. S. (PESEL (...)) w udziale wynoszącym ½ części.

Sąd Rejonowy ustalił, że lwh 510 gm. kat. K. obejmował między innymi: pod poz. 1 parcelę budowlaną 1. kat. 1, której aktualnie odpowiada działka nr (...) 1, obręb K., o pow. 0,61 ha; pod poz. 2 parcelę budowlaną 1. kat. 2, której aktualnie odpowiada działka nr (...) 2, obręb K., o powierzchni 0,01 ha; pod poz. 15 parcelę budowlaną 1. kat. 11, której aktualnie odpowiada działka nr 5 (...), obręb K., o powierzchni 0,23 ha; pod poz. 29 parcelę budowlaną 1. kat. 173, której aktualnie odpowiada działka nr (...) 3, obręb K., o powierzchni 0,01 ha; pod poz. 38 parcelę gruntową 1. kat. 1 ogród, której aktualnie odpowiada działka nr 1, obręb K., o powierzchni 0,18 ha; pod poz. 39 parcelę gruntową 1. kat. 2 ogród, której aktualnie odpowiada działka nr 2, obręb K., o powierzchni 1,36 ha; pod poz. 58 parcelę gruntową 1. kat. (...) /1 pastwisko, której aktualnie odpowiada działka nr (...) /1, obręb K., o powierzchni 0,15 ha; pod poz. 60 parcelę gruntową 1. kat. 19 ogród, której aktualnie odpowiada działka nr (...) 9, obręb K., o powierzchni 6,03 ha; pod poz. 61 parcelę gruntową 1. kat. 20 staw, której aktualnie odpowiada działka nr (...) 0, obręb

K., o powierzchni 1,97 ha; pod poz. 62 parcelę gruntową 1. kat. 21 pastwisko, której aktualnie odpowiada działka nr (...)/1, obręb K., o powierzchni 1,21 ha; pod poz. 63 parcelę gruntową 1. kat. 22 pastwisko, której aktualnie odpowiada działka nr (...)/2, obręb K., o powierzchni 0,81 ha; pod poz. 64 parcelę gruntową 1. kat. 23 ogród, której aktualnie odpowiada działka nr (...)/3, obręb K., o powierzchni 1,69 ha; pod poz. 152 parcelę gruntową 1. kat. 970 droga domowa, której aktualnie odpowiada działka nr 9(...), obręb K., o powierzchni 0,10 ha; pod poz. 153 parcelę gruntową 1. kat. 9/(...), droga domowa, której aktualnie odpowiada działka nr 9/(...), obręb K., o powierzchni 0,08 ha. Zasadnicze znaczenie ma przebieg granic działek na mapie ewidencyjnej, który wskazuje, że wymienione wyżej parcele ujęte w lwh 510 odpowiadają działkom, dla których zarówno obecnie, jak i na dzień wydania przez Wojewodę P. decyzji o niepodpadaniu pod działanie dekretu PKWN (dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej opublikowanego w Dz.U.R.P. Nr 10, poz. 51 ze zm. - dalej: „dekret PKWN”) prowadzono księgę wieczystą (...)/7, a które to działki objęte były żądaniem pozwu. Prawo własności powyższych parcel w latach 1918 - 1947 było intabulowane na rzecz L. A. A. ks. S.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 28 listopada 1974 r. (sygn. akt I Ns II (...)) spadek po nim nabył w całości bratanek M. K. S. zaś na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 19 września 2013 r. (Rep. A nr (...)) oraz testamentu notarialnego z dnia 20 marca 2013 r. (Rep. A nr (...)) spadek po M. K. S. w zakresie nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania, nabyli S. A. S. i A. L. S. - każdy po ½ części udziału w prawie własności. Wpisem z dnia 14 stycznia 1947 r., na podstawie zaświadczenia Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego w R. z dnia 11 stycznia 1947 r. (L. (...)) prawo własności intabulowano na rzecz Skarbu Państwa. Z protokołu przejęcia na cele reformy rolnej z mocy dekretu PKWN wynika ponadto, że z majątku L. S. w K. przejęto na cele reformy rolnej grunty o łącznej powierzchni 77 ha. Obecnie dla spornej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta I(...)/7, w której w dziale II jako właściciel nieruchomości ujawniony jest Skarb Państwa, a podstawę wpisu stanowiła decyzja Powiatowej Rady Narodowej w P. z dnia 18 stycznia 1973 r. Na podstawie decyzji Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. (znak G.III-(...)) stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa

użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawa własności budynków i urządzeń na rzecz F. w W. (dalej: F.). W związku z likwidacją F., na mocy aktu notarialnego z dnia 22 grudnia 1997 r., (Rep. A (...)) jako użytkownika wieczystego ujawniono A..

Ostateczną decyzją Wojewody P. z dnia 23 maja 2012 r. (znak N.VI-(...)) stwierdzono, że sporna nieruchomość nie podpadała pod działanie dekretu PKWN oraz że na skutek skargi M. K. S., decyzją z dnia 16 października 2012 r. (nr BOI-(...)) Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej stwierdził, że decyzja Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. (znak G.III-(...)), którą stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawa własności budynków i urządzeń na rzecz F. w W., została wydana z rażącym naruszeniem prawa, przy czym stwierdzenie jej nieważności jest niemożliwe z uwagi na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a. Powyższa decyzja została utrzymana w mocy kolejną decyzją tego organu (Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej) z dnia 31 grudnia 2012 r. (nr BOI-(...)). Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 5 czerwca 2013 r. (sygn. akt I SA/Wa (...)) ta ostatnia decyzja została uchylona. Następnie, wskutek rozpoznania skargi kasacyjnej, Naczelny Sąd Administracyjny, wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2015 r. (sygn. akt I OSK (...)), uchylił zaskarżony wyrok i oddalił skargę poprzednika prawnego powodów. Tym w mocy w mocy pozostaje decyzja Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 31 grudnia 2012 r. (i wcześniejsza z dnia 16 października 2012 r.) stwierdzająca, że decyzja Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. została wydana z rażącym naruszeniem prawa, przy czym stwierdzenie jej nieważności jest niemożliwe z uwagi na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych.

Sąd Rejonowy wskazał, że wpis w L.w.h. nr 510 z dnia 14 stycznia 1947 r. dokonany został na podstawie zaświadczenia Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego w R. z dnia 11 stycznia 1947 r. (L. (...)), a prawo własności nieruchomości intabulowano na rzecz Skarbu Państwa. Aktualnie w księdze wieczystej nr (...)/7 prowadzonej dla nieruchomości, podstawę ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela stanowiła decyzja Powiatowej Rady Narodowej w P. z dnia 18 stycznia

1973 r. Powołując się na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2011 r., I OPS 3/10, Sąd pierwszej instancji wskazał, że podstawę nabycia prawa własności przez Skarb Państwa stanowiła treść normy art. 2 dekretu PKWN, zgodnie z którą nieruchomości ziemskie objęte dekretem przeszły bezzwłocznie, bez żadnego wynagrodzenia w całości, na własność Skarbu Państwa. Dekret był aktem „jednorazowym”, gdyż jego zastosowanie wyczerpało się na rewizji stosunków własnościowych zastanych w momencie jego wydania, wejścia w życie. Opierając się m.in. na stanowisku zawartym w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 1998 r., IV SA 889/96, Sąd Rejonowy uznał, że nabycie prawa własności spornej nieruchomości przez Skarb Państwa nastąpiło *ex lege*, zaś zaświadczenie ujawnione jako podstawa wpisu w l.w.h., a później w księdze wieczystej ma wyłącznie charakter deklaracyjny, podobnie jak sam wpis prawa własności. Z tej przyczyny chybiony był argument Skarbu Państwa, że dokonanie wpisu prawa własności w księdze wieczystej (...) /7 na podstawie decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. z dnia 18 stycznia 1973 r., stanowiło nieusuwalną przeszkodę dla wpisu prawa własności na rzecz powodów. Podstawa wpisu ma charakter wtórny, pochodny względem podstawy nabycia prawa własności, a za przyjęciem takiego stanowiska przemawia sama treść decyzji, zobowiązująca dyrekcję Muzeum Ziemi P. w P. do komisijnego przekazania zespołu pałacowo-parkowego w K. w trwałe zarząd i użytkowanie F. i w żaden sposób nieodnosząca się do nabycia prawa własności tej nieruchomości.

Ostateczną decyzją Wojewody P. z dnia 23 maja 2012 r. (znak N.YI(...)) stwierdzono, że sporna nieruchomość nie podpadała pod działanie dekretu PKWN i że podstawę prawną tej decyzji stanowił § 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, która ma charakter deklaracyjny. Podzielając pogląd zawarty w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2012 r., II CSK 128/12 oraz uchwale Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1991 r., III CZP 90/91, Sąd Rejonowy przyjął, że w przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zastosowania art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN, organ administracyjny orzeka o wyłączeniu spod działania tego przepisu danej nieruchomości i decyzja wywołuje wobec Skarbu Państwa

skutki rzeczowe potwierdzając, że nie doszło do nabycia prawa jej własności *ex lege*. Ostateczna decyzja administracyjna rozstrzyga wiążąco dla sądów kwestię nabycia przez Skarb Państwa prawa własności nieruchomości, a wynik postępowania administracyjnego ma bezpośredni wpływ na rozstrzygnięcie sądu w sprawie cywilnej, dla której orzeczenie wydane na podstawie § 5 ww. rozporządzenia ma charakter prejudycjalny. Rozstrzygnięcie sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w której powództwo opiera się na twierdzeniu, że wpis w księdze wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości dokonany został wskutek błędnego stwierdzenia zaświadczeniem wojewódzkiego urzędu ziemskiego, że nieruchomość jest przeznaczona na cele reformy rolnej, zależy więc od uprzedniej decyzji wojewody stwierdzającej, czy nieruchomość podpada pod działanie powołanego przepisu. Decyzja taka może stanowić dokument w rozumieniu normy art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wykazujący niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Deklaratoryjna decyzja Wojewody P. z dnia 23 maja 2012 r. potwierdziła, iż sporna nieruchomość nie stała się w dniu wejścia w życie dekretu PKWN własnością Skarbu Państwa, a co za tym idzie ujawnienie Skarbu Państwa jako właściciela w dziale II księgi wieczystej (...)/7 prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a tym samym wpis prawa własności powinien nastąpić na rzecz powodów (po ½ części udziału) jako wyłącznych następców prawnych L. A. A. ks. S..

W odniesieniu do ujawnienia pozwanej A. jako użytkownika wieczystego nieruchomości, przyjął, że wynikająca z art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni osoby trzecie przed skutkami nabycia prawa od podmiotu nieuprawnionego. Do skutecznego nabycia prawa na podstawie rękojmi muszą być spełnione kumulatywnie przesłanki: istnienie księgi wieczystej, niezgodność stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym, dokonanie między osobą trzecią a osobą wpisaną do księgi wieczystej czynności prawnej, która prowadzi do nabycia prawa. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni tylko nabycie ważne. Nieważność wywołana naruszeniem ustawy nie jest sanowana rękojmią. Stosowanie zasady rękojmi nie może prowadzić do nabycia prawa, niemającego powstać w określonym kształcie prawnym. Skoro nie jest możliwe obciążenie

prawem użytkowania wieczystego gruntów innych niż wymienione w treści art. 232 k.c., to niezależnie od tego kim są podmioty kreowanego stosunku prawnego i czy zostały one ujawnione w księdze wieczystej, czy nie, prawo wieczystego użytkowania nie powstanie. W razie konfliktu między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji w której dochodzi do zderzenia zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z zasadą dopuszczającą możliwość ustanowienia wieczystego użytkowania tylko na gruncie stanowiącym własność państwową prymat należy dać drugiej z nich.

Odnosząc się do zasady uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych, Sąd pierwszej instancji podkreślił, że przez „związanie sądu” rozumie się obowiązek uwzględnienia przez sąd stanu prawnego wynikającego z decyzji administracyjnej i odnoszącego się do sfery stosunków, które zostały poddane uregulowaniu na drodze postępowania administracyjnego. Skutki prawne decyzji administracyjnej są nieodwracalne tylko wtedy, gdy nie mogą być zniesione w drodze postępowania administracyjnego. Jeżeli cofnięcie, zniesienie czy odwołanie skutków prawnych decyzji wymaga takich działań, do których organ administracji publicznej nie ma umocowania ustawowego, czyli nie może zastosować formy aktu administracyjnego indywidualnego, nie może też skorzystać z drogi postępowania administracyjnego, to wtedy skutek prawny decyzji będzie nieodwracalny. Nie oznacza to, że jest to nieodwracalność absolutna, że mamy do czynienia z totalną niemożnością przywrócenia poprzedniego stanu prawnego w ramach całego porządku prawnego. O ile wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 sierpnia 2015 r., I OSK (...), prawomocnie przesądzający kwestię braku nieważności i pozostawania w obrocie prawnym decyzji Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. ma znaczenie dla rozstrzygnięcia postępowania uzgodnieniowego, to jednak nie jest to znaczenie decydujące, które musi prowadzić do oddalenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. Fakt wydania przez Naczelnego Sądu Administracyjnego wyroku prawomocnie stwierdzającego nieodwracalność skutków prawnych decyzji Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. w zakresie nabycia przez F. prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków i urządzeń, nie oznacza, że wykluczone jest odwołanie tych skutków w drodze postępowania o uzgodnienie treści księgi

wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Skoro nie doszło do nabycia prawa własności spornej nieruchomości przez Skarb Państwa, to deklaratoryjna decyzja Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. nie mogła spowodować skutku w postaci uwłaszczenia F. w zakresie prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków i urządzeń, gdyż nie jest możliwe obciążenie użytkowaniem wieczystym nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności osoby fizycznej (art. 232 k.c.). Jednocześnie, w świetle rozważań dotyczących charakteru i znaczenia decyzji Wojewody P. z dnia 23 maja 2012 r., za bezzasadny Sąd uznał argument pozwanego Skarbu Państwa, że w dacie wydania przez Wojewodę P. decyzji uwłaszczeniowej na rzecz F. (21 lutego 1994 r.) nie było podstaw do przyjęcia, że nieruchomość nie podpada pod działanie dekretu PKWN. Prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości nigdy skutecznie nie powstało, a co za tym idzie nie mogło być przedmiotem zbycia na rzecz A..

Pozwana A. nie podlega ochronie w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż jakkolwiek rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych znajduje zastosowanie do rozporządzeń polegających m.in. na ustanowieniu użytkowania wieczystego, to jednak w trybie rękojmi nie można nabyć użytkowania wieczystego nieruchomości niestanowiących własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Dotyczy to również nabycia prawa użytkowania wieczystego po uprzednim błędnym ujawnieniu Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości na mocy decyzji wydanej na podstawie dekretu PKWN. W tym zakresie Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska zajętego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, zgodnie z którą rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości, a skuteczne nabycie prawa użytkowania wieczystego jest możliwe z tej racji, że ubocznym i równoczesnym skutkiem dopuszczalnego funkcjonowania rękojmi jest również nabycie prawa własności nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych rozstrzyga o skuteczności dokonanego rozporządzenia w nawiązaniu do treści czynności

prawnej i nie stanowi podstawy skutecznego nabycia praw nieobjętych tym rozporządzeniem. Jednocześnie rękojmia działa na korzyść nabywcy, a nie osoby rozporządzającej. Jeśli zatem wyrażonym w treści umowy zamiarem stron jest ustanowienie na korzyść nabywcy prawa użytkowania wieczystego, to nie można dokonywać interpretacji, że treść księgi wieczystej rozstrzyga równocześnie, bez jakiegokolwiek w tym zakresie postanowienia umowy, o nabyciu przez rozporządzającego własności obciążanej nieruchomości. Bezwzględna zasada normy art. 232 k.c. obowiązuje również w obrocie wtórnym. Zatem wszelkie czynności rozporządzenia w obrocie wtórnym wpisanym do księgi wieczystej, a nieprzysługującym zbywcy prawem użytkowania wieczystego nieruchomości nieustannie prywatnej nie mogą być skuteczne wobec trwającego braku podstaw do stosowania mechanizmu rękojmii wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie można stosować mechanizmu rękojmii wiary publicznej ksiąg wieczystych do konwalidacji błędnego ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości prywatnych, co dotyczy również obrotu wtórnego.

Poza tym z treści aktu notarialnego z dnia 22 grudnia 1997 r., wynika, że A. nabyła prawo użytkowania wieczystego nie od poprzedniego użytkownika wieczystego, czyli F., a od Skarbu Państwa, co nie pozwala na przyjęcie, że nabycie nastąpiło od podmiotu uprawnionego według treści księgi wieczystej, a tylko w takim przypadku mogłaby zadziałać rękojmia. W sytuacji, w której w dacie sporządzenia aktu notarialnego, wskutek likwidacji, przedsiębiorstwo państwowe F. nie istniało, to wyłączną drogą nabycia przez A. prawa użytkowania wieczystego powinno być ustanowienie tego prawa na nowo, a nie przeniesienie go przez Skarb Państwa, który wówczas nie był użytkownikiem wieczystym.

W treści aktu notarialnego (§ 1), jako podstawę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wskazano uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94 - zgodnie z którą przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu prawo użytkowania wieczystego nie wygasa w razie przekształcenia tego przedsiębiorstwa w spółkę (art. 5 i 6 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, Dz.U. Nr 51, poz. 298), bądź jego likwidacji w celach określonych w przepisie art. 37 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy - to jednak uchwała Sądu Najwyższego nie może stanowić podstawy

nabycia prawa użytkowania wieczystego. Miarodajne są w tym zakresie wyłącznie przepisy obowiązującego prawa wprowadzające zasadę konfuzji (art. 247 k.c.).

Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w ogóle nie znajduje zastosowania do nabycia prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną A.. W tej sytuacji zbędne były rozważania dotyczące szczegółowych przesłanek jej zastosowania, co obejmuje również podnoszoną przez strony kwestię odpłatności czynności prawnej, czy odrębności A. od Skarbu Państwa.

Na skutek rozpoznania apelacji wniesionej przez pozwanych oraz zażalenia powodów na rozstrzygnięcie o kosztach procesu, Sąd Okręgowy w P., wyrokiem z dnia 13 lipca 2018 r., zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo oraz obciążył kosztami procesu stronę powodową oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny, jednak dokonał oceny prawnej tego stanu w sposób, którego Sąd Okręgowy nie podzielił. Uzasadnione były zarzuty apelacji pozwanego Skarbu Państwa dotyczące związania sądu w postępowaniu cywilnym decyzjami administracyjnymi, w szczególności pozostającą w obrocie prawnym decyzją uwłaszczeniową Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. stwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości oraz prawa własności posadowionych na tym gruncie budynków i urządzeń przez F. (G.III (...)), późniejszych decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 16 października 2012 r. i utrzymującej jej w mocy decyzji tego organu decyzji z dnia 31 grudnia 2012 r. (BOI-(...)) - stwierdzających wydanie decyzji z dnia 21 lutego 1994 r. z naruszeniem prawa, jednakże nie stwierdzających jej nieważności - oraz wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 sierpnia 2015 r., I OSK (...), który potwierdził ten stan rzeczy. Sąd Okręgowy podzielił bowiem stanowisko wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, zgodnie z którym w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej zgodnie z art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie

terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191, z późn. zm.) - z rzeczywistym stanem prawnym, sąd jest związany tą decyzją. Koncepcja bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej dotyczy wad decyzji, które dyskwalifikują ją jako indywidualny akt administracyjny z punktu widzenia podstawowych cech kreatywnych przesądzających o bycie prawnym aktu administracyjnego w ogóle. Tylko decyzja wydana przez organ niepowołany lub w sytuacji nieistnienia uregulowania materialnoprawnego nie może być uznawana za wywołującą skutki prawne. Możliwość badania, a ściślej kwestionowania decyzji administracyjnej wyłącznie w ograniczonym zakresie, w myśl koncepcji bezwzględnej nieważności (nieistnienia) decyzji administracyjnej, stanowi jedyne odstępstwo od zasady związania sądu cywilnego decyzją administracyjną. Poza tym sąd w postępowaniu cywilnym nie jest uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej, w szczególności pod względem jej merytorycznej zasadności i jest nią związany także wówczas, gdy w ocenie sądu decyzja jest wadliwa. Dlatego nie można podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, że pozostawienie w obrocie prawnym decyzji uwłaszczeniowej Wojewody P. z 1994 r. nie stanowiło przeszkody do uwzględnienia powództwa. Okoliczność, że decyzja administracyjna została wydana z naruszeniem prawa służyć miała celowi odszkodowawczemu nie zaś ustaleniu stanu prawnego nieruchomości.

Skutkiem decyzji administracyjnej Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. było stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości oraz prawa własności budynków i urządzeń na rzecz F. z dniem 5 grudnia 1990 r. W przypadku postępowania dotyczącego wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji nacjonalizacyjnej tytuł prawnorzeczowy osób trzecich do znacjonalizowanej nieruchomości (np. dekretowej) nie jest w żaden sposób zagrożony. Zapadłe bowiem w wyniku takiego postępowania merytoryczne rozstrzygnięcie organu administracji - niezależnie od kierunku rozstrzygnięcia - nie ma wpływu na wykonywanie prawa własności lub użytkowania wieczystego osób trzecich. Prawo refleksowe tych osób nie jest zagrożone w takim postępowaniu, ponieważ wydana decyzja nie godzi w jakikolwiek sposób w prawem chronione interesy osób trzecich: ani nie powoduje ich ograniczenia, ani nie uniemożliwia korzystania z przysługujących im praw rzeczowych do znacjonalizowanej nieruchomości.

Decyzja Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r., jak też stwierdzająca jej wydanie z naruszeniem prawa decyzja Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 16 października 2012 r. oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 sierpnia 2015 r. mają znaczenie prejudycjalne w sprawie. Przyjmując deklaratoryjny charakter decyzji Wojewody P. z dnia 23 maja 2012 r., nie można automatycznie przyjąć, że wywołała ona skutki rzeczowe w sferze własności spornej nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa w ramach reformy rolnej zakończonej w 1958 r. W decyzji tej stwierdzono jedynie, że nieruchomość nie podpadała pod przepisy art. 2 dekretu PKWN i może stanowić podstawę ewentualnych roszczeń odszkodowawczych, nie przesądziła zaś o zwrocie jej powodom.

Sąd Okręgowy uznał za możliwe zastosowanie instytucji rękojmi wobec ujawnionego w księdze wieczystej użytkownika wieczystego jakim było F., a następnie A.. Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 8 września 2011 r., III CSK 159/09, Sąd drugiej instancji uznał, że zasada wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) obejmuje także prawo użytkownika wieczystego. Zasada ta nie powinna ustępować przed regułą wyrażoną w art. 232 k.c. Nieruchomość może zmienić swój status prawny w określonym czasie, a wadliwe postępowanie Skarbu Państwa prowadzące do zmiany tego statusu (w postaci przejęcia nieruchomości m.in. w wyniku nacjonalizacji), nie może pozbawiać użytkownika wieczystego ochrony prawnej nawet wobec właściciela gruntu. Użytkownika tego nie można zatem traktować jedynie jako posiadacza cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego. Podstawowe znaczenie przywiązywać należy do treści wpisu w księdze wieczystej, a więc do tego, czy wskazuje ona podmiot, którego nieruchomość mogłaby być obciążona użytkowaniem wieczystym, gdyby był on jej właścicielem. Rękojmia powinna chronić osobę trzecią (nabywcę prawa) działającego w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. W odniesieniu do prawa użytkownika wieczystego ochrona udzielona osobie trzeciej powinna prowadzić nie tylko do nabycia prawa użytkownika wieczystego od osoby nieuprawnionej (podstawowy skutek konstytutywnego działania rękojmi), ale nabycie to ma nastąpić w takim kształcie jurydycznym i konfiguracji podmiotowej (użytkownik - Skarb Państwa), w jakim

prawo użytkowania wieczystego występuje w obrocie prawnym *de lege lata* (dalszy skutek konstytucyjnego działania rękoi). Uzyskanie własności przez Skarb Państwa stanowi zatem wtórny i niesamodzielny (bo pochodny) skutek służący zapewnieniu jak najpełniejszej ochrony prawnej osobie trzeciej (nabywcy użytkowania wieczystego), działającego w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej.

W księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości, której dotyczyło powództwo, brak jest wpisów, które świadczyłyby o wadliwym tytule Skarbu Państwa, czy też F. do tej nieruchomości. Za takie nie można uznać, wbrew twierdzeniom powodów, podejmowania przez ich poprzednika prawnego czynności zmierzających do uznania, że przedmiotowa nieruchomość nie podpadała pod przepisy dekretu PKWN. W tym zakresie Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., III CZP 90/10, zgodnie z którym rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości. Dlatego skuteczne było nabycie przez A. prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości od Skarbu Państwa, a okoliczność następczego stwierdzenia, iż nieruchomość ta nie podpadała pod przepisy dekretu PKWN nie może przesądzać o skuteczności ustanowienia tego prawa na rzecz pozwanej A..

Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska Sądu Rejonowego, który zanegował możliwość utrzymania w obrocie prawnym prawa użytkowania wieczystego w oderwaniu od zakończenia bytu samego użytkownika wieczystego, czyli F. - przed datą zawarcia aktu notarialnego w dniu 22 grudnia 1997 r. i w konsekwencji przyjął, że prawo to nie wygasło na skutek konfuzji. W tym zakresie podzielił stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w uchwale z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94, zgodnie z którym przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu prawo użytkowania wieczystego nie wygasa w razie przekształcenia tego przedsiębiorstwa w spółkę (art. 5 i 6 ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych) lub jego likwidacji w celach określonych w przepisie art. 37 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. W przypadku przekształcania przedsiębiorstwa w spółkę nie

dochodzi do żadnego z przypadków wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, o których mowa w przepisach k.c., czy też art. 26 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

W sytuacji, w której uznano za skuteczne ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz F. i, że nie doszło do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek konfuzji, do zakwestionowania ważności nabycia użytkowania wieczystego na rzecz A. mogłoby dojść w razie, gdyby zastosowanie nie miał art. 6 u.k.w.h. Mając na uwadze charakter wnoszonego do spółki akcyjnej jaką jest A. przez Skarb Państwa wkładu niepieniężnego w postaci (między innymi) nieruchomości oraz fakt, że w zamian za to przysporzenie Skarb Państwa otrzymał ekwiwalent w postaci akcji A., rozporządzenie dokonane w akcie notarialnym z dnia 22 grudnia 1997 r. miało charakter odpłatny, tym samym pierwsza z przesłanek, o których mowa w art. 6 u.k.w.h., została spełniona.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się również działania pozwanej A. w złej wierze. Sformułowanie „z łatwością mógł się dowiedzieć” nie oznacza wymagania zachowania staranności minimalnej, lecz staranności przeciętnej, oczekiwanej od osoby należycie dbającej o własne interesy. „Łatwość dowiedzenia się” o określonym stanie rzeczy nie jest pojęciem statycznym, lecz oceną prawną wypadkowej konkretnych okoliczności towarzyszących dokonywanej czynności prawnej, składających się na ustalony przez sąd stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia sprawy. W dacie zawierania aktu notarialnego, tj. dnia 22 grudnia 1997 r. w księdze wieczystej nie widniały wpisy świadczące o wadliwości ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości. Nie są przekonywujące twierdzenia powodów, że A. jako likwidator F. musiał mieć świadomość roszczeń poprzednika prawnego powodów odnośnie do zwrotu spornej nieruchomości w naturze, gdyż postępowanie dowodowe nie wykazało, aby przybierały one postać konkretnych żądań (trudno za takie uznać powołane przez powodów koncepcje reprivatyzacyjne, które do chwili orzekania nie przybrały kształtów konkretnych rozwiązań legislacyjnych). A. nabył od ujawnionego w księdze wieczystej właściciela, jakim był Skarb Państwa, prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, a do obalenia domniemania istnienia dobrej wiary po stronie A. w postępowaniu sądowym nie doszło. Sąd Okręgowy nie podzielił także zarzutów

powodów jakoby stroną umowy miał być jedynie Skarb Państwa - z jednej strony jako wpisany w księdze wieczystej właściciel, z drugiej zaś jako jedyny udziałowiec nabywcy - A.. Skarb Państwa i Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. do dwa odrębne podmioty.

Sąd drugiej instancji uznał więc, że z uwagi na zasadę rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, o której mowa w art. 5 u.k.w.h., nie doszło do powstania niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, co uzasadniałoby uwzględnienie powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. Z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo oraz zmienił rozstrzygnięcie o kosztach procesu przez ich zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych, co uzasadniało także oddalenie ich zażalenia. Wobec uwzględnienia apelacji Sąd obciążył powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz każdego z pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrok Sądu Okręgowego w P. został zaskarżony w całości przez powodów skargą kasacyjną. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono w niej naruszenie:

- art. 10 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji błędną zmianę prawidłowego wyroku Sądu pierwszej instancji uzgadniającego treść księgi wieczystej nr (...)/7 na korzyść powodów poprzez oddalenie powództwa;

- art. 5 w zw. z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. przez błędną wykładnię pojęcia „działania w zaufaniu do treści księgi wieczystej” oraz „dobrej wiary” i w konsekwencji rażąco błędne uznanie, że czynność prawna (aport do A. S.A.) zdziałana aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 1997 r. podlegała ochronie z tytułu rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, podczas gdy nie doszło do nabycia prawa użytkowania wieczystego na podstawie rękoi, gdyż:

- nabywca (A.) nie działała w zaufaniu do treści księgi wieczystej, ale wbrew jej treści, gdyż w księdze wieczystej ujawniony był nadal jako użytkownik wieczysty podmiot zlikwidowany - F.; ani Skarb Państwa ani Emil Wąsowicz nie byli wówczas ujawnieni jako uprawnieni z tytułu użytkowania wieczystego;

- Skarb Państwa podający się za „następcę prawnego” zlikwidowanej F. (przedsiębiorstwa państwowego) nie nabył prawa w warunkach rękoi (prawo

własności Skarb Państwa wywodził bowiem z reformy rolnej, a prawo użytkowania wieczystego zlikwidowanej F. ustanowiono jedynie decyzją administracyjną, a nie czynnością prawną);

- nabywca (A.) jako likwidator F. nie mogła być uważana za nabywcę w dobrej wierze, gdyż miała pełną wiedzę o roszczeniach powodów do pałacu (m.in. знаła treść pisma strony powodowej z 5 stycznia 1996 r.) a ponadto sąd przeoczył, iż w znaczeniu gospodarczym aport nie stanowił czynności prawnej, względnie stanowił czynność samego z sobą, a w każdym przypadku - przesłanka dobrej wiary winna być szczególnie restrykcyjnie interpretowana w przypadku transakcji podmiotów tak ściśle powiązanych - A. jest jednoosobową spółką Skarbu Państwa (własność 100% akcji A. należy do Skarbu Państwa), a więc wprost emanacją Skarbu Państwa i tego typu podmioty w świetle orzecznictwa ETPCz powinny być traktowane jako część Skarbu Państwa;

- zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego pałace i dwory nie podlegały reformie rolnej (uchwała TK z dnia 19 września 1990 r., W 3/89, uchwała TK z dnia 16 kwietnia 1996 r., W 15/95, wyroki NSA z dnia 19 września 2000 r. IV SA 451/00 i z dnia 5 marca 2003 r., IV SA 1593/02, uchwała 7 sędziów NSA z dnia 5 czerwca 2006 r., I PPS 2/06, a także wyroki SN wskazujące na niemożność rozszerzającej wykładni przepisów pozbawiających prawa własności - z dnia 8 maja 1992 r., III ARN 23/92, z dnia 7 lipca 2004 r., I CKN 108/04, z dnia 6 marca 1998 r., II CKN 393/97), co jest i było w chwili ocenianej czynności prawnej faktem nagłośnionym w prasie i faktem znanym Skarbowi Państwa i jego agencjom, a także profesjonalnym pełnomocnikom, którymi winien posługiwać się podmiot gospodarczy dokonujący nabycia nieruchomości o wielomilionowej wartości;

- art. 232 ust. 1 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie w zw. z art. 5 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię, i wadliwe przyjęcie (przeciwie do Sądu pierwszej instancji), iż w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie uchwała Sądu Najwyższego, III CZP 90/10, co w konsekwencji doprowadziło do wadliwego przyjęcia, iż A. nabyła na podstawie rękojmi prawo użytkowania wieczystego ustanowione na gruncie prywatnym (czym naruszony został art. 232 k.c.) oraz

wtórnie nabył w 1997 r. własność nieruchomości nieuprawniony wcześniej Skarb Państwa, w sytuacji gdy:

- z uzasadnienia uchwały III CZP 90/10 jednoznacznie wynika, iż stosuje się ona jedynie do przypadków, gdy nabywca działa w zaufaniu do treści księgi wieczystej, a nie w sytuacjach, gdy zbywca (sam nie chroniony rękojmią) nie jest wpisany w księdze wieczystej, a swe prawo użytkowania wieczystego wywodzi jedynie z kontrowersyjnej koncepcji „następstwa prawnego” opartej o treść nieaktualnej uchwały SN z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94;

- zgodnie z ostateczną decyzją Wojewody P. z dnia 23 maja 2012 r., stwierdzającą ze skutkiem *ex tunc*, że przedmiotowa nieruchomość nie podpadała pod działanie art. 2 ust. 1 lit e) dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej przesądzone zostało, iż L. A. S. nie utracił w 1944 r. własności zespołu pałacowego w K. ie - nie doszło do nabycia prawa własności przez Skarb Państwa *ex lege* w 1944 r. i w konsekwencji ustanowienie użytkowania wieczystego na tym gruncie było *ab initio* nieważne, jako sprzeczne z art. 232 k.c.

- całokształt okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie wykazuje istotne odmienności od typowego stanu faktycznego będącego podstawą uchwały III CZP 90/10 (brak wpisu nabywcy w księdze wieczystej jako użytkownika wieczystego; brak dobrej wiary nabywcy; transakcja pomiędzy podmiotami własnościowo tożsamymi; Umil Wąsowicz działający nie w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, ale w imieniu własnym),

- art. 247 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji błędne przyjęcie, wbrew uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2002 r., III CZP 47/02, iż prawo użytkowania wieczystego F. (które nota bene w 1996 r. nie mogło istnieć także z uwagi na fakt, iż było ustanowione na gruncie prywatnym - sprzecznie z art. 232 k.c.) wpisane w księdze wieczystej na rzecz przedsiębiorstwa państwowego F. na podstawie bezprawnej i jedynie deklaratoryjnej decyzji Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. nie wygasło wskutek konfuzji z chwilą likwidacji F. dnia 29 lutego 1996 r. i wskutek wynikającego z tej likwidacji „powrotu” do Skarbu Państwa, mimo iż zgodnie z art. 247 k.c. ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela

rzeczy obciążonej, czego dalszą konsekwencją było rażąco błędne przyjęcie, iż ważna i skuteczna jest dokonana 2 lata po ostatecznej likwidacji przedsiębiorstwa państwowego F. czynność prawna z dnia 22 grudnia 1997 r. wniesienia aportem przez Skarb Państwa do A. rzekomo „utrzymanego” (wbrew zasadzie konfuzji) prawa użytkowania wieczystego zlikwidowanej F. (w dodatku ustanowionego na gruncie prywatnym), a co więcej uznanie, iż czynność zdziałana w takich okolicznościach podlega ochronie z rękoi (art. 5 k.c.) i może być sanowana w myśl uchwały III CZP 90/10;

- art. 156 § 2 k.p.a. oraz art. 2 § 3 k.p.c., 177 § 1 pkt 3 k.p.c. i art. 16 § 1 k.p.a. w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na wadliwym zrozumieniu zakresu związania sądu cywilnego decyzją administracyjną, oraz błędne ograniczenie własnej kognicji w sprawie cywilnej, przejawiające się poprzez:

- błędne uznanie, iż związanie ostateczną decyzją Ministra Transportu z dnia 16 października 2012 r. stwierdzającą wydanie decyzji deklaratoryjnej z 1994 r. z rażącym naruszeniem prawa (ale nie eliminującą decyzji z 1994 r. z obrotu) stanowi bezwzględną przeszkodę do uzgodnienia treści księgi wieczystej na korzyść powodów, mimo, iż w sensie cywilnoprawnym wykazano, iż rodzina S. nigdy nie utraciła prawa własności pałacu w K., oraz brak jest przesłanek do uznania utraty tego prawa wskutek rękoi na rzecz A.;

- błędne uznanie, że ocena organu administracyjnego o rzekomo występującym nieodwracalnym skutku prawnym decyzji z 1994 r. jest „absolutna” i niepodważalna dla sądu cywilnego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej, podczas gdy badając ww. decyzję nadzorczą Ministra Transportu z dnia 16 października 2012 r. NSA wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2015 r. I OSK (...) wyraźnie wyjaśnił, iż istnieje możliwość wyeliminowania ewentualnych skutków prawnych ww. decyzji z 1994 r. właśnie w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, a sąd cywilny jest wyłącznie właściwy do oceny czy doszło do wyłączenia rękoi, gdyż nieodwracalność skutku prawnego w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a. nie jest nieodwracalnością absolutną (jak błędnie przyjął Sąd pierwszej instancji w zaskarżonym wyroku), ale „Jest to nieodwracalność skutku prawnego

względna, w tym znaczeniu, że odwrócenie tego skutku jest prawnie niedostępne dla organu administracji publicznej (...)" (por. także wyrok NSA: I OSK 923/10);

- i w konsekwencji, błędną odmowę przez Sąd drugiej instancji merytorycznego zbadania czy aport do A. z 1997 r. spełniał przesłanki rękojmi z art. 5 i 6 u.k.w.h., a tym samym czy doszło do nieodwracalnego skutku prawnego decyzji „uwłaszczającej” F. z dnia 21 lutego 1994 r. w postaci skutecznego nabycia prawa użytkowania wieczystego przez A., podczas gdy, zgodnie z tezą wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 90/10, „czym innym jest związanie sądu powszechnego prawomocną decyzją administracyjną, a czym innym rozstrzyganie przez sąd powszechny o znaczeniu dokumentu urzędowego (jakim jest decyzja - przyp. autor) dla wyniku postępowania”;

- art. 31 ust. 3 Konstytucji w zw. z art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji oraz art. 1 sporządzonego w dniu 20 marca 1952 roku Protokołu Nr 1 ratyfikowanego przez Polskę w dniu 10 października 1994 roku (Dz.U. z 1995 r. Nr 26, poz. 175) do sporządzonej w Rzymie w dniu 4 listopada 1950 r. Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Dz.U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284) poprzez ich niezastosowanie, dokonanie wykładni prawa (tj. art. 5 i 6 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 232 k.c. i 247 k.c., a także art. 2 § 3 k.p.c. i art. 16 § 1 k.p.a. w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) z naruszeniem zasady proporcjonalności, oraz zasady ochrony własności prywatnej, a przez to pozbawienie powodów możliwości odzyskania w naturze nieruchomości rodowej (zasłużonego dla narodu polskiego rodu S.) utraconej w związku z bezprawnym działaniem organów władzy państwowej.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie:

- art. 386 § 1 k.p.c. (poprzez jego błędne zastosowanie) w zw. z art. 382 w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji zmianę oczywiście prawidłowego wyroku Sądu pierwszej instancji oraz poprzez pominięcie przez Sąd drugiej instancji istotnej części zebranego materiału dowodowego świadczącego o wadliwości (lub bezskuteczności) aportu do A. względnie, o złej wierze A. jako nabywcy prawa użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa, tj. zignorowanie w szczególności: wypisu aktu notarialnego z dnia

22 grudnia 1997 r., pisma strony powodowej z dnia 5 stycznia 1996 r. informującego pozwanych o roszczeniach reprivatyzacyjnych względem pałacu w K., wyciągu z dokumentacji archiwalnej dotyczącej przebiegu procesu likwidacyjnego F., w tym raportu: „Ocena przebiegu likwidacji F. w W. w okresie 1.03. do 30.03.1996 r. (dokumenty uzyskane z Archiwum Akt Nowych w W.), poufnego pisma Ministerstwa Przekształceń Własnościowych z 18.01.1996 r., znak: PM-(...); protokołu NWZA A. S.A. z 29.02.1996 r., Rep. A nr (...); (dokumenty dołączone do pisma powodów dnia 08.12.2015 r.), projektu ustawy reprivatyzacyjnej druk nr 994 z 16.05.1995 r. www.sejm.gov.pl/prace_sejmu II kadencji/archiwum), które wykazują, iż zarówno Skarb Państwa, jak i A. jako likwidator F. miały pełną wiedzę o roszczeniach reprivatyzacyjnych powodów związanych z zespołem pałacowo-parkowym w K.ie, co było nawet kalkulowane w cenie sprzedaży części przedsiębiorstwa F. koncernowi D. w toku negocjacji;

- art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. i 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 § 1 k.p.c., przez nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie zbadania spełnienia przesłanki dobrej wiary po stronie pozwanej A. w rozumieniu art. 6 u.k.w.h., co było rezultatem błędnego określenia zakresu związania decyzją administracyjną z dnia 16 października 2012 r. w niniejszej sprawie;

- art. 382 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 5 i 6 u.k.w.h. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku obarczonego wadliwością skutkującą uniemożliwieniem kontroli kasacyjnej wyroku, przemawiającą za jego uchyleniem, a to wobec zaniechania przez Sąd drugiej instancji wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których zmieniając wyrok Sądu pierwszej instancji nie uwzględnił argumentów podnoszonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym przemawiających za brakiem dobrej wiary po stronie pozwanej A., co skutkuje brakiem możliwości oceny toku rozumowania sądu w powyższym zakresie;

- 156 § 2 k.p.a. oraz art. 16 § 1 k.p.a. i art. 2 § 3 k.p.c. oraz art. 170 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi poprzez zignorowanie treści: ostatecznej decyzji Wojewody P. z dnia 23 maja 2012 r. stwierdzającej ze skutkiem *ex tunc*, że przedmiotowa nieruchomość nie

podpadała pod działanie art. 2 ust. 1 lit.e) dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej; ostatecznej decyzji Ministra Transportu z dnia 16 października 2012 r. w zakresie, w jakim decyzja ta przesadziła o bezprawności (wydaniu z rażącym naruszeniem prawa w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a.) jedynie deklaratoryjnej decyzji Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. „uwłaszczającej” F. prawem użytkowania wieczystego; prawomocnego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 sierpnia 2015 r., I OSK (...), w którym NSA wyraźnie wskazuje na możliwość wyeliminowania ewentualnych skutków prawnych ww. decyzji z 1994 r. właśnie w drodze postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej, tłumacząc, iż pozostawienie decyzji deklaratoryjnej z 1994 r. w obrocie wynika wyłącznie z ograniczonej kognicji sądów administracyjnych, które nie są władne zbadać czy czynność prawna (tu aport do A.) były chronione rękojnią – w tym zakresie wyłącznie właściwy jest sąd cywilny.

Powodowie wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie apelacji pozwanych oraz uwzględnienie zażalenia powodów w zakresie kosztów postępowania i zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w P. dotyczącego kosztów procesu poprzez zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz każdego z powodów kwot po 25 000 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz po 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie poprzez zasądzenie solidarnie od obu pozwanych solidarnie na rzecz obu powodów kwoty po 114 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, ewentualnie zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za wszystkie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym, jako części kosztów procesu.

W odpowiedziach na skargę kasacyjną pozwani wniesli o jej oddalenie oraz zasądzenie od powodów na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji zawarte w wyroku zaskarżonym

skargą kasacyjną opiera się w zasadniczej części na akceptacji przez ten Sąd ocen prawnych wyrażonych w uchwałach składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego: z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94 (OSNC 1995, nr 6, poz. 87) oraz z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10. Skarżący w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego podniesionych w skardze kasacyjnej kwestionują zasadność stanowisk prawnych wyrażonych w wyżej powołanych uchwałach. Zarzuty te są nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 247 k.c., ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Mimo że w powołanym przepisie mowa o ograniczonym prawie rzeczowym, to przewidziana w nim konfuzja ma odpowiednie zastosowanie także w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego, który jest prawem na rzeczy cudzej. Co do zasady więc prawo użytkowania wieczystego przysługujące użytkownikowi wieczystemu wygasa wskutek konfuzji w sytuacji, w której użytkownik wieczysty gruntu stanie się jego właścicielem. Z tej przyczyny na gruncie przepisów ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 51, poz. 298- dalej: „u.p.p.p.”) powstało zagadnienie czy dochodzi do konfuzji w razie prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego polegającego na przekształceniu przedsiębiorstwa państwowego w spółkę albo jego likwidacji na zasadach określonych tą ustawą. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94 uznano, że przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu prawo użytkowania wieczystego nie wygasa w razie przekształcenia tego przedsiębiorstwa w spółkę (art. 5 i 6 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych – Dz.U. Nr 51, poz. 298 ze zm.) lub jego likwidacji w celach określonych w przepisie art. 37 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. W szczególności w rozdziale 4 tej ustawy uregulowano prywatyzację likwidacyjną, która polega m.in. na zlikwidowaniu przedsiębiorstwa państwowego w celu wniesienia przedsiębiorstwa lub zorganizowanych części mienia do spółki (art. 38 ust. 1 pkt 2 u.p.p.p.). W uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały wskazano, że odpowiedzi o losy prawa użytkowania wieczystego, przysługującego przedsiębiorstwu państwowemu w razie jego prywatyzacji likwidacyjnej należy poszukiwać w

powiązaniu z przepisami art. 39, art. 41 u.p.p.p. oraz art. 18a ust. 2 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 18, poz. 80). Celem prywatyzacji likwidacyjnej jest zlikwidowanie przedsiębiorstwa tylko w sensie podmiotowości prawnej, przy równoczesnym zachowaniu go w sensie przedmiotowym w rozumieniu art. 55 k.c., tj. jako zespołu składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych. Chodzi w niej o zadysponowanie w jednym procesie przedsiębiorstwem w sensie przedmiotowym jako całością lub zorganizowanymi częściami mienia tego przedsiębiorstwa. Odwołano się przy tym do treści art. 4 ust. 3 u.p.p.p., zgodnie z którym przez zorganizowane części mienia należy rozumieć taki zespół składników materialnych i niematerialnych, który może stanowić odrębne przedsiębiorstwo, a w szczególności zakład, sklep, punkt usługowy. Podkreślono, że iż odmiennie niż w przypadku prywatyzacji kapitałowej, przy prywatyzacji likwidacyjnej mienie przedsiębiorstwa jest nabywane w drodze umowy. Prywatyzacja likwidacyjna jest ściśle powiązana z celem, jakim jest dalsze prowadzenie przedsiębiorstwa w dotychczasowym składzie majątkowym. Z tej przyczyny prawo użytkowania wieczystego nie wygasa w razie prywatyzacji m.in. w formach przewidzianych w art. 37 ust. 1 i 2 u.p.p.p. skoro tylko przejściowo, tj. do chwili sprzedaży lub wniesienia do spółki, mienie zlikwidowanego przedsiębiorstwa będzie traktowane jako mienie Skarbu Państwa. Do takiego wniosku prowadzi także konieczność uwzględnienia, że skutek konfuzji w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego polegałby także na tym, że wygasałoby przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu jako użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków i urządzeń przedsiębiorstwa znajdujących się na tym gruncie (art. 235 § 2 k.c.), a Skarb Państwa byłby jedynie zobowiązany do rozliczenia się z wartości tych budynków i urządzeń (art. 242 k.c.). Z tych przyczyn treść przepisów rozdziału 4 ustawy prywatyzacyjnej w powiązaniu z art. 49 ustawy o przedsiębiorstwach, który odsyła do przepisów wymienionego rozdziału, daje dostateczną podstawę do konstruowania takiego wyjątku. Stosownie bowiem do powołanego art. 49, z chwilą likwidacji przedsiębiorstwa jego mienie pozostałe po likwidacji przejmuje Skarb Państwa. O przeznaczeniu tego majątku decyduje organ założycielski zgodnie z ustawą o prywatyzacji przedsiębiorstw. Jeżeli się więc zważy, że majątek

przedsiębiorstwa to w przeważającej części użytkowanie wieczyste gruntu oraz związana z nim własność budynków i innych urządzeń - to przy przyjęciu konfuzji przepisy rozdziału 4 ustawy prywatyzacyjnej stałyby się w pewnym sensie przepisami martwymi, nie spełniającymi wyznaczonych im zadań w procesie restrukturyzacji, z braku majątku podlegającego prywatyzacji. Przyjęcie, że zachodzi konfuzja godziłoby też w cel przepisów prywatyzacyjnych, zwłaszcza regulujących prywatyzację likwidacyjną, którym jest zadysponowanie przedsiębiorstwem w sensie przedmiotowym jako całością lub zorganizowanymi częściami mienia. Prywatyzacja likwidacyjna została bowiem pomyślana przy założeniu dalszego funkcjonowania przedsiębiorstwa w sensie przedmiotowym, a więc przy pełnym składzie majątkowym. Prowadzi to do wniosku, że cel prywatyzacji likwidacyjnej może być realizowany jedynie przy wyłączeniu zasady konfuzji. Ostatecznie w uzasadnieniu powołanej uchwały wskazano, że przepis art. 41 ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych wprowadza wyjątek od zasady konfuzji. Ponadto gdyby wolą ustawodawcy było wygaśnięcie użytkowania wieczystego w omawianych sytuacjach, to dałby temu wyraz w ustawie przez wyłączenie tego prawa z przedmiotu czynności wymienionych w art. 37 ust. 1 pkt 1-3 ustawy prywatyzacyjnej lub wręcz przez stwierdzenie, że wtedy prawo to wygasa, tak jak to uczynił w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567); stwierdził mianowicie wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest położony budynek, mimo że prawo to i tak w razie przekazania budynku gminie wygałoby na zasadzie konfuzji. Stanowisko wyrażone w tej uchwale zostało także wskazane jako jeden z wyjątków od zasady konfuzji - uzasadniony względami funkcjonalnymi - w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2002 r., III CZP 47/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 93), w której potwierdzono, że konfuzja ma zastosowanie wówczas, gdy użytkowanie wieczyste obciążające nieruchomości przejdzie w całości na właściciela nieruchomości albo jeżeli użytkownik wieczysty nabędzie własność nieruchomości obciążonej. Odmienne stanowisko co do prezentowanego wyżej zagadnienia prawnego zajął natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2003 r., IV CK 19/02 (niepubl.) przyjmując, że konfuzja

będzie miała zastosowanie wówczas, gdy użytkowanie wieczyste obciążające nieruchomości przejdzie w całości na właściciela nieruchomości albo użytkownik wieczysty nabędzie własność nieruchomości obciążonej. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną przychylił się, podobnie jak Sąd drugiej instancji, do stanowiska wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94. Wbrew stanowisko prezentowanemu w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, uchwała ta nie spotkała się z jednoznaczną krytyką w piśmiennictwie prawniczym. W wypowiedziach akceptujących stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy, że przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu prawo użytkowania wieczystego nie wygasa wskutek konfuzji w razie prywatyzacji przedsiębiorstwa w trybie ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych wskazano, że sposoby zadysponowania mieniem przedsiębiorstw państwowych w procesie prywatyzacji zostały w tej ustawie ściśle określone. Organ założycielski może więc zadysponować mieniem całego przedsiębiorstwa bez wyłączeń jego poszczególnych składników. Skarb Państwa nie staje się więc właścicielem poszczególnych składników majątkowych, ale całego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c., jako zorganizowanej całości. Wyłączenie odrębnie jednego ze składników wchodzących w skład przedsiębiorstwa może spowodować, iż nie będzie ono mogło realizować celów, do jakich zostało powołane i straci charakter przedsiębiorstwa. Integralną częścią przedsiębiorstwa stanowią także nieruchomości. Pozbawione nieruchomości przedsiębiorstwo traciłoby charakter zorganizowanej części (por. glosa do uchwały 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14.03.1995 r., III CZP 165/94, Z. Gawlika, Monitor Prawniczy 1996, nr 3, s. 94-96). Należy podzielić argumenty wskazane w powołanej glosie podkreślające, że na mocy przepisów ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, w szczególności w razie prywatyzacji, o której mowa w art. 37 ust. 1 pkt 2 u.p.p.p. (wniesienia przedsiębiorstwa lub zorganizowanych części mienia do spółki), dochodziło do sytuacji, w której na Skarb Państwa przechodziło prawo do całego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. lub jego zorganizowanych części, którymi Skarb Państwa mógł zadysponować w sposób przewidziany w ustawie o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Z tego też powodu nie dochodzi do konfuzji przysługującego temu przedsiębiorstwu państwowemu prawa użytkowania

wieczystego do gruntów wchodzących w skład przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanych części, które następnie podlegało zadysponowaniu przez Skarb Państwa m.in. w sposób przewidziany w art. 37 ust. 1 pkt 2 u.p.p.p., co nastąpiłoby wówczas, gdyby Skarb Państwa nabył prawo przysługujące dotychczas przedsiębiorstwu państwowemu do poszczególnych jego składników majątkowych, w tym do nieruchomości wchodzących w skład mienia tego przedsiębiorstwa na innej podstawie prawnej i nie w celu zadysponowania tym składnikiem majątkowym w jednym ze sposobów przewidzianym w ustawie o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Z tych względów za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 247 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że prawo użytkowania wieczystego F. nie wygasło wskutek konfuzji z chwilą likwidacji F. dnia 29 lutego 1996 r. i wskutek wynikającego z tej likwidacji „powrotu” do Skarbu Państwa.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela także stanowisko zajęte w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76), według której rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Tym samym Sąd Najwyższy nie podziela stanowiska przeciwnego prezentowanego w skardze kasacyjnej, zgodnie z którym art. 5 u.k.w.h. nie może mieć w ogóle zastosowania do ochrony nabywcy użytkowania wieczystego (osoby trzeciej), który w zaufaniu do treści księgi wieczystej w dobrej wierze nabył prawo użytkowania wieczystego do gruntu niebędącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego bądź ich związków, które – zgodnie z art. 232 k.c. - mogą być oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Przed podjęciem wyżej wymienionej uchwały z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 w orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia ta nie była rozstrzygana jednolicie. Odwoływano się do stanowiska, zgodnie z którym działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia prawa na podstawie ważnej czynności prawnej z osobą, która nie ma legitymacji prawnomaterialnej do rozporządzania prawem wpisanym do księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r., III CSK 212/14). Rękojmia nie może więc doprowadzić do nabycia prawa, które w

ogóle *ab initio* nie mogłoby powstać w określonym kształcie prawnym. Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni więc przed skutkami sprzeczności czynności prawnych z ustawą, a w konsekwencji nieważnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, Nr 11, poz. 142). Wyłączona jest więc możliwość nabycia użytkowania wieczystego w wyniku ustanowienia tego prawa na nieruchomości niebędącej własnością skarbową (państwową lub samorządową), choćby nabywca działał w zaufaniu do treści księgi wieczystej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSNC 1969, nr 5, poz. 93, z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSNCP 1987, nr 8, poz. 122 oraz z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, PS 2008, nr 11-12, s. 194). Powyższe stanowisko wspierało stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w wyrokach z dnia 18 lipca 2000 r., IV CKN 67/00 (niepubl.) oraz z dnia 29 listopada 2005 r., III CSK 366/05 (niepubl.), zgodnie z którymi nieważna jest odpowiednio umowa o oddaniu gruntu będącego współwłasnością Skarbu Państwa i osoby fizycznej w użytkowanie wieczyste oraz umowa obejmująca ustanowienie użytkowania wieczystego na gruncie stanowiącym własność osoby fizycznej, w konsekwencji w takich sytuacjach nie może mieć zastosowanie ochrona wynikająca z art. 5 u.k.w.h. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/11 wskazano jednak, że zasada ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze oraz zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego, co wynika z przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w określonych warunkach uzyskują prymat nad konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji). Zasada wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) obejmuje także prawo użytkowania wieczystego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia III CRN 298/89, niepubl. oraz z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU 64/96, niepubl.). W sytuacji wystąpienia takiego, jak przedstawiono wyżej, konfliktu w razie nabycia prawa użytkowania wieczystego w zaufaniu do treści księgi wieczystej ustanowionego na gruncie stanowiącym w rzeczywistości własność osoby fizycznej podstawowe znaczenie przywiązać należy do treści wpisu w księdze wieczystej, a więc do tego, czy wskazuje ona podmiot, którego nieruchomość mogłaby być obciążona użytkowaniem wieczystym, gdyby był on jej właścicielem. W odniesieniu do

zgłaszanych zastrzeżeń aksjologicznych i systemowych, w szczególności, że w niektórych sytuacjach może to prowadzić do „legalizowania” *ex post* bezprawnych działań Skarbu Państwa, skierowanych na odjęcie prawa własności gruntu właścicielom, stwierdzono, że *de lege lata* nie mają one zasadniczego znaczenia. W takiej bowiem sytuacji właścicielom nieruchomości przysługuje roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa (jednostce samorządu terytorialnego) z racji definitywnej utraty prawa własności gruntu. Skutek wtórny działania zasady rękojmi - w postaci nabycia prawa własności nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego - nie eliminuje bowiem bezprawności działania Skarbu Państwa w związku z przejęciem gruntu byłego właściciela. Wskazano także, iż stanowisko przyjęte w uchwale harmonizuje z orzecnictwem sądów administracyjnych, które w okolicznościach uzasadniających zastosowanie rękojmi nie stwierdzają w postępowaniach administracyjnych nieważności określonej decyzji administracyjnej, lecz poprzestają na stwierdzeniu wydania takiej decyzji z naruszeniem prawa ze względu na wywołanie przez nią nieodwracalnych skutków prawnych. Stanowisku zajętemu w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 nie sprzeciwiają się argumenty wyprowadzone z norm Konstytucji, w szczególności z art. 21 i art. 64, z których wynika zasada ochrony własności. W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 r. SK 57/03 (OTK-A 2004, nr 7, poz. 69) - dotyczącego rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - wskazano, że zasada ochrony własności wynikająca z powołanych przepisów Konstytucji nie przekreśla możliwości takiego ukształtowania mechanizmów prawa prywatnego, które prowadzi do zapewnienia dalej idącej ochrony pewnym interesom prawnym względem innych. Ustawodawca, kształtując zasady prawa ksiąg wieczystych, uwzględnia prymat praw osób trzecich działających w dobrej wierze oraz bezpieczeństwo obrotu nad bezwzględną ochroną właścicieli, co nie stoi w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności. Również w późniejszych orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego (por. wyroki TK z dnia 26 września 2006 r., K 1/06, OTK-A 2006, nr 8, poz. 110 oraz z dnia 20 kwietnia 2009 r., SK 55/08, OTK-A 2009, nr 4, poz. 50) wskazał, że wynikające z przepisów o rękojmi wiary publicznej ograniczenia prawa własności są przewidziane przez przepisy prawa

rangi ustawowej i służą realizacji godnego ochrony interesu, którym jest ochrona wolności i praw innych osób, zwłaszcza potencjalnych nabywców, działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej, a także element porządku publicznego, stanowiącego aksjologiczną podstawę systemu ksiąg wieczystych jako źródła wiarygodnych informacji dotyczących stanu prawnego nieruchomości i stosowanych kompetencji organów państwowych w tym zakresie. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi element widocznej w całym systemie prawa szczególnej troski ustawodawcy polskiego o stworzenie i zagwarantowanie jasnego, stabilnego stanu prawnego nieruchomości. Z tych samych przyczyn nie można uznać, aby stanowisko zajęte w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/11 i podzielone przez Sąd drugiej instancji naruszyło art. 31 ust. 3 Konstytucji. Stanowisko zajęte w omawianej uchwale Sądu Najwyższego było także wcześniej prezentowane w piśmiennictwie, w którym podkreślano, że decydującego znaczenia nie powinno mieć to, czy użytkowanie wieczyste może być ustanowione na gruncie prywatnym, lecz to, czy podmiot wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości ustanowił prawo, które mógł ustanowić, gdyby był właścicielem. Skoro rękojmia działałaby, gdyby Skarb Państwa zbył nieruchomość, ustanowił użytkowanie zwykłe czy hipotekę, to w podobny sposób powinno być oceniane ustanowienie użytkowania wieczystego, które jest prawem pośrednim między zbyciem na własność a obciążeniem nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym. Stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w omawianej uchwale było wielokrotnie potwierdzane w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 8 września 2011 r., III CSK 159/09, niepubl., z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 514/12, OSNC-ZD 2014, nr 2, poz. 21, z dnia 25 lipca 2013 r., II CSK 451/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 12, z dnia 17 kwietnia 2015 r., III CSK 212/14, niepubl. i z dnia 24 maja 2019 r., I CSK 238/18, niepubl. oraz postanowienie z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 207/15, niepubl.). W uzasadnieniu skargi kasacyjnej skarżący odwołali się do znanych wcześniej, tj. przed podjęciem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 argumentów na rzecz stanowiska przeciwnego przyjmującego, że w omawianej sytuacji prawnej nie może mieć zastosowania ochrona wynikająca z art. 5 u.k.w.h., czego nie podziela skład rozpoznający skargę kasacyjną z powołaniem się na wyżej przedstawione w

orzecnictwie oraz piśmiennictwie argumenty. Zanegowanie stanowiska zajętego w wyżej powołanej uchwale Sądu Najwyższego prowadziłoby wielokrotnie do trudno akceptowalnych społecznie skutków prawnych będących konsekwencją pozbawienia ochrony działających w dobrej wierze nabywców prawa użytkowania wieczystego działających w zaufaniu do wpisów w księgach wieczystych. Prawo użytkowania wieczystego było często ustanawiane w celu wykorzystania ich do zabudowy mieszkaniowej, a więc dla zaspokajania podstawowych potrzeb życiowych osób fizycznych. Bezwzględna ochrona prawa własności byłych właścicieli nieruchomości często bezprawnie przejętych przez Skarb Państwa odbywałaby się więc obecnie kosztem wyrządzenia nowych krzywd przypadkowym nabywcom prawa użytkowania wieczystego wadliwie ustanowionego na gruntach osób fizycznych.

Odnosnie do mającego znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi kasacyjnej zagadnienia dotyczącego związania sądów ostateczną decyzją administracyjną Sąd Najwyższy odniósł się m.in. w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07 (OSNC 2008, nr 3, poz. 30), zgodnie z którą w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości - ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej zgodnie z art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) - z rzeczywistym stanem prawnym, sąd jest związany tą decyzją. Uchwała ta - mająca walor uniwersalny - została podjęta w odniesieniu do decyzji administracyjnej komunalizacyjnej mającej charakter deklaratoryjny, a więc niekształtującej stanu prawnego nieruchomości. W uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały Sąd Najwyższy przyjął, że ustawodawca zrealizował zamiar wyposażenia nowo powstałych podmiotów administracji samorządowej w mienie w sposób władczy przy wykorzystaniu instrumentów cywilnoprawnych. Sfera stosunków własnościowych, stanowiących z natury domenę prawa cywilnego, poddana została w ustawie szczególnej trybowi postępowania administracyjnego. Związanie sądu powszechnego decyzją administracyjną dotyczy także decyzji komunalizacyjnej oraz obejmuje również postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z

rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Przysługiwanie Skarbowi Państwa prawa własności, warunkujące nabycie własności przez gminę w trybie ustawy z dnia 10 maja 1990 r., poddane zostało ocenie organu administracyjnego. Decyzja komunalizacyjna dotyczy stosunków cywilnoprawnych, ale orzekanie o przejściu prawa własności na gminę zostało zastrzeżone dla organu administracyjnego (art. 2 § 3 k.p.c.). Sprawia to, że droga sądowa jest niedopuszczalna, w związku z czym niedopuszczalne jest także badanie przez sąd kwestii przysługiwania Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości pod kątem istnienia przesłanki komunalizacyjnej. Wyjątek od zasady związania sądu cywilnego decyzją administracyjną dotyczy wad tylko takiej decyzji, które dyskwalifikują ją jako indywidualny akt administracyjny z punktu widzenia podstawowych cech kreatywnych przesądzających o bycie prawnym aktem administracyjnym w ogóle. Dotyczy to sytuacji, w którym decyzja została wydana przez organ niepowołany, w sytuacji nieistnienia uregulowania materialnoprawnego czy niezastosowania jakiejkolwiek procedury. Jeżeli zatem decyzja komunalizacyjna została wydana i jest ostateczna, to dopóki nie zostanie uchylona przez właściwy organ administracyjny, dopóty sąd nie jest władny kwestionować prawa własności gminy. Po uprawomocnieniu się decyzji komunalizacyjnej kwestia przysługiwania Skarbowi Państwa przestaje mieć znaczenie, istotne jest bowiem pozostawanie w obrocie decyzji stwierdzającej prawo własności gminy (por. również orzeczenia powołane w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 sierpnia 2015 r., I CSK 607/14, niepubl. i z dnia 10 sierpnia 2017 r., I CSK 30/17, niepubl. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 155/14, niepubl.).

W powołanym wcześniej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2019 r., I CSK 238/18 - odnoszącym się do działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych w sytuacji dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie wadliwej decyzji administracyjnej - potwierdzono stanowisko, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości. Jeżeli podstawa wpisu Skarbu Państwa do księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości okazała się

wadliwa (np. stwierdzono nieważność decyzji, która była tą podstawą), jednak wcześniej ustanowiono na tej nieruchomości prawo użytkowania wieczystego, to jego nabywca - osoba trzecia - korzysta z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, powodującej, że nie tylko osoba ta nabyła prawo użytkowania wieczystego, ale także to, że Skarb Państwa zachowuje własność nieruchomości, na której prawo to zostało ustanowione. W wypadku, w którym Skarb Państwa był wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości na podstawie orzeczenia nacjonalizacyjnego i zapadła decyzja stwierdzająca nabycie z mocy prawa przez państwową osobę prawną prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, należy przyjąć, że skutek *ex tunc* stwierdzenia nieważności orzeczenia nacjonalizacyjnego w postaci retroaktywnego odzyskania własności tej nieruchomości przez jej właściciela (jego następców prawnych) nie może nastąpić dopóty, dopóki nie dojdzie do usunięcia z obrotu prawnego decyzji stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego na tej nieruchomości. Dopóty, dopóki taka decyzja obowiązuje, nie można podważać istnienia prawa użytkowania wieczystego na tej nieruchomości, a tym samym tego, że jest ona własnością Skarbu Państwa, gdyż prawo użytkowania wieczystego nie może obciążać nieruchomości niebędącej własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przyjęte stanowisko uzasadniało - w okolicznościach powołanej wyżej sprawy - uznanie, że powódka w następstwie stwierdzenia nieważności orzeczeń nacjonalizacyjnych nie odzyskała prawa własności, którego pozbawioną ją tymi orzeczeniami, ponieważ w obrocie prawnym pozostawała decyzja uwłaszczeniowa, uniemożliwiając powódce realne odzyskanie tego prawa.

Zgodnie z art. 5 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych). Dokonując wykładni tego przepisu w kontekście zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej, należy mieć na uwadze treść art. 1 ust. 1 u.k.w.h. (art. 1 ust. 3 nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia spraw), zgodnie z którym księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Co należy rozumieć przez „ustalenie

stanu prawnego nieruchomości”, o którym mowa w art. 1 ust. 1 u.k.w.h., precyzują bliżej dalsze przepisy tej ustawy określające treść księgi wieczystej i rodzaj dokonywanych w niej wpisów. W szczególności zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 2 u.k.w.h., księga wieczysta zawiera cztery działy, z których drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. Z treści wpisów w dziale II księgi wieczystej wynika więc, kto jest właścicielem danej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta – której szczegółowe oznaczenie jest, zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h., zawarte w dziale I księgi wieczystej - i użytkownikiem wieczystym gruntu, jeżeli takie prawo zostało ustanowione. Treść księgi wieczystej nie rozstrzyga o tym, jakie czynności prawne może dokonać osoba ujawniona w księdze wieczystej, co określają właściwe przepisy prawa materialnego regulujące dane prawo rzeczowe ujawnione w księdze wieczystej oraz mające zastosowanie do danej czynności prawnej, na podstawie której dochodzi do nabycia prawa ujawnionego w księdze wieczystej. W konsekwencji ustalenie czy zachodzą przesłanki do objęcia osoby trzeciej ochroną wynikającą z art. 5 u.k.w.h. zależy od oceny, czy nabycie przez nią własności lub innego prawa rzeczowego nastąpiło od podmiotu ujawnionego w księdze wieczystej i uprawnionego do dokonania tej czynności według właściwych przepisów prawa materialnego. Uwzględniając to założenie za nietrafne należy uznać zarzuty naruszenia prawa materialnego: art. 5 w zw. z art. 6 ust. 2 u.k.w.h oraz art. 232 ust. 1 k.c. w zw. z art. 5 u.k.w.h. uzasadnione tym, że w chwili zawarcia aktu notarialnego w dniu 22 grudnia 1997 r. (umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynków oraz urządzeń) w księdze wieczystej ujawniony był nadal jako użytkownik wieczysty podmiot zlikwidowany - F. w W., a Skarb Państwa nie nabył prawa własności w warunkach rękojmi oraz tym, że ustanowienie użytkowania wieczystego na tym gruncie było *ab initio* nieważne jako sprzeczne z art. 232 k.c. Zastosowanie ochrony osoby trzeciej wynikającej z art. 5 u.k.w.h. w sytuacji, której dotyczy uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, nie jest bowiem uzależnione od tego, aby podmiot, od którego następuje nabycie prawa ujawnionego w księdze wieczystej sam nabył to prawo „w warunkach rękojmi” (zgodnie z treścią skargi kasacyjnej). Wbrew też stanowisku skarżących, w powołanej wyżej uchwale, którą podziela Sąd Najwyższy w składzie

rozpoznających skargę kasacyjną, możliwe jest nabycie prawa użytkowania wieczystego przez osobę trzecią działającą w dobrej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w zaufaniu do wpisów w księdze wieczystej, chociażby grunt nie stanowił własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego lub ich związków. Działanie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie wyłączało także to, że umową z dnia 22 grudnia 1997 r. pozwana A. nabyła prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oraz własność budynków i urządzeń od Skarbu Państwa, a nie od zlikwidowanej przed tą datą, a nadal wpisanej w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty F. w W.. Każda umowa, także zawarta w formie aktu notarialnego, podlega wykładni zgodnie z zasadmi przewidzianymi w art. 65 k.c. Drobne błędy językowe występujące w § 2 tej umowy, nie powodują jej nieważności, lecz potrzebę dokonania wykładni umowy, z której niewątpliwie wynikało, że przedmiotem przeniesienia były prawa przysługujące F., a nie Emilowi Wąsowiczowi, który reprezentował Skarb Państwa w tej umowie. Nabycie tych praw od Skarbu Państwa, zgodnie z treścią umowy z dnia 22 grudnia 1997 r. zawartej w formie aktu notarialnego, było następstwem postawienia F. w W. w stan likwidacji - zarządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 29 grudnia 1995 r. na podstawie art. 37 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych - w celu wniesienia zorganizowanych części zlikwidowanego przedsiębiorstwa jako aportów Skarbu Państwa m.in. do A. S.A. W treści umowy wskazano, że Minister Przemysłu i Handlu wydał w dniu 29 lutego 1996 r. decyzję w sprawie uznania przedsiębiorstwa państwowego „Fabryka Samochodów Osobowych” za zlikwidowane. W tych warunkach nastąpiło przeniesienie przez Skarb Państwa jako akcjonariusza A. tytułem aportu na rzecz tej Spółki prawa użytkowania wieczystego działek gruntu oraz własności budynków, opisanych w § 1 tego aktu. A. zawarła więc umowę przewidzianą w przepisach ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, na podstawie której nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków i urządzeń na tym gruncie od Skarbu Państwa, który jako ujawniony w księdze wieczystej właściciel nieruchomości, był uprawniony do dokonania tej czynności zgodnie z przepisami zinterpretowanymi uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94. W końcowym fragmencie uzasadnienia tej

uchwały wskazano na konieczność odpowiedniego uwidocznienia przejęcia przez Skarb Państwa mienia przedsiębiorstwa państwowego po jego wykreśleniu z rejestru przedsiębiorstw (w dziale II należy wykreślić przedsiębiorstwo jako użytkownika wieczystego i zaznaczyć, że użytkowaniem wieczystym ma prawo dysponować organ założycielki, podobnie jak w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynków należy wykreślić przedsiębiorstwo i wpisać Skarb Państwa jako właściciela z zaznaczeniem, że nieruchomością ma prawo dysponować organ założycielki). Brak takich wpisów w księdze wieczystej - których konieczność dokonania wobec braku przepisów szczególnych określających treść tych wpisów budzi wątpliwości - nie uchyla ochrony z tytułu rękojmi wiary publicznej księgi wieczystej, skoro czynność prawna została dokonana z podmiotem (Skarbem Państwa), któremu przysługiwało prawo ujawnione w księdze wieczystej (prawo własności) i który według przepisów dotyczących prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych miał prawo dysponować mieniem należącym do zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego - wpisanym jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynków i urządzeń - w sposób przewidziany przepisami ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.

Wynikająca z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych ochrona osoby trzeciej, która przez czynność prawną nabyła prawo rzeczowe od osoby nieuprawnionej do jego rozporządzeniem, ale ujawnionej w księdze wieczystej, nie ma charakteru absolutnego. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.w.h., rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Ustęp 2 tego artykułu stanowi natomiast, że w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Umową z dnia 22 grudnia 1997 r. doszło do wniesienia przez Skarb Państwa mienia po zlikwidowanym przedsiębiorstwie państwowym F. w W. tytułem aportu do pozwanej A. S.A. w W. w zamian za akcje tej Agencji. Należy podzielić stanowisko Sądu drugiej instancji, że czynność tę należało zakwalifikować jako odpłatną. Z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. - zawierającego autonomiczną definicję złej wiary - wynika, że obniża on stopień wymaganej staranności nabywcy. W piśmiennictwie wskazuje się trafnie, że zła wiara występuje w razie rażącego

niedbalstwa polegającego na zlekceważeniu możliwości łatwego dowiedzenia się o występującej niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, że sformułowanie „z łatwością mógł się dowiedzieć” nie oznacza wymagania zachowania staranności minimalnej, lecz staranności przeciętnej, oczekiwanej od osoby należycie dbającej o własne interesy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003, nr 11, poz. 142). „Łatwość dowiedzenia się” o określonym stanie rzeczy nie jest pojęciem statycznym, lecz oceną prawną wypadkowej konkretnych okoliczności towarzyszących dokonywanej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2017 r., V CSK 513/16, niepubl.). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18 (niepubl.) wyjaśniono, że nabywca prawa ujawnionego w księdze wieczystej nie ma obowiązku podjęcia czynności w celu weryfikowania zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast powinien podjąć takie czynności wówczas, gdy ujawnią się okoliczności mogące wzbudzać podejrzenie lub wątpliwości co do zgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie może to jednak prowadzić do obarczenia osoby trzeciej, która zamierza dokonać czynności prawnej z osobą ujawnioną w księdze wieczystej, obowiązkiem prowadzenia żmudnych dociekań i analiz prawnych stanu prawnego nieruchomości służących ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 242/05, nie publ.). Rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie wyłącza bowiem sama wątpliwość co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wynikająca, lecz łatwość dowiedzenia się o okolicznościach podważających zgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Najwyższy nie podziela stanowiska skarżących, że zawarta w dniu 22 grudnia 1997 r. umowa pomiędzy Skarbem Państwa a A. była czynnością prawną „ze sobą samym”. Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. w W. jest samodzielnym podmiotem prawa, spółką akcyjną, w którym jedynym akcjonariuszem jest Skarb Państwa. Skarb Państwa, będący osobą prawną (art. 33 k.c.), jest w stosunkach

cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nienależącego do innych osób prawnych. Zgodnie natomiast z art. 40 § 1 k.c., Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania państwowych osób prawnych, chyba że przepis odrębny stanowi inaczej. Państwowe osoby prawne nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania Skarbu Państwa. Konsekwencją odrębności prawnej Skarbu Państwa od innych państwowych osób prawnych jest również to, że w razie nabycia prawa rzeczowego na podstawie czynności prawnej pomiędzy tymi podmiotami mają także zastosowanie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczące rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W okolicznościach sprawy nie ma również podstaw do odstąpienia od ochrony przewidzianej w art. 5 u.k.w.h. dla nabywcy prawa z powołaniem się na przedstawioną w skardze kasacyjnej koncepcję „nadużycia osobowości prawnej”. Jak przyznają w uzasadnieniu skargi kasacyjnej sami powodowie, jest to doktryna występująca w piśmiennictwie. Dotyczy ona posługiwania się przez wspólników spółek kapitałowych konstrukcją spółki, jako podmiotu ponoszącego odrębną odpowiedzialność prawną wobec osób trzecich, w celach nieuczciwych przy jednoczesnym wyłączeniu odpowiedzialności prawnej samych wspólników. Na gruncie przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie przybrała ona jednak postaci normatywnej pozwalającej na wyłączenie ochrony wynikającej z art. 5 u.k.w.h. z powołaniem się na tę doktrynę. Niezależnie od tych uwag należy dostrzec, że w uzasadnieniu skargi kasacyjnej powodowie zastosowanie tej konstrukcji wiążą z istnieniem złej wiary po stronie nabywcy nieruchomości, który sprzedaje ją następnie spółce, której jest jedynym wspólnikiem. Rozważanie tej konstrukcji w odniesieniu do umowy z dnia 22 grudnia 1997 r. mogłoby być uzasadnione tylko wtedy, gdyby był wykazany zamiar Skarbu Państwa uczestniczącego w zawarciu tej umowy wykorzystania konstrukcji spółki akcyjnej do przeniesienia mienia w formie aportu wnoszonego do pozwanej Spółki celem uchronienia go - z uwagi na ochronę nabywcy wynikającą z art. 5 u.k.w.h. - przed roszczeniami ze strony dotychczasowych właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców. Tymczasem działanie Skarbu Państwa w takim zamiarze przy zawarciu umowy z dnia 27 grudnia 1997 r. nie zostało ustalone przez Sąd drugiej instancji. Zawarta pomiędzy Skarbem Państwa a pozwaną A. umowa w dniu 22

grudnia 1997 r. była poprzedzona decyzją o likwidacji F. w W. spowodowaną rzeczywistą trudną sytuacją ekonomiczną tego przedsiębiorstwa, w odniesieniu do którego zdecydowano się na prywatyzację także w sposób przewidziany w art. 37 ust. 1 pkt 2 u.p.p.p.

Z tych przyczyn udzielenie ochrony nabywcy prawa wynikającej z art. 5 u.k.w.h. nie można uznać za sprzeczne z powołanymi w skardze przepisami Konstytucji oraz konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Orzeczenie Sądu drugiej instancji zaskarżone skargą kasacyjną nie jest przy tym przeszkodą do dochodzenia przez powodów na podstawie odpowiednich przepisów prawa wyrównania szkody majątkowej doznanej przez nich na skutek ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

Nieuzasadnione są zarzuty naruszenia art. 386 § 1 k.p.c. (poprzez jego błędne zastosowanie) w zw. z art. 382 w zw. z art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., jak również art. 382 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 5 i 6 u.k.w.h., co - zdaniem skarżących - uniemożliwia kontrolę kasacyjną wyroku, wobec zaniechania przez Sąd drugiej instancji wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których zmieniając wyrok Sądu pierwszej instancji nie uwzględnił argumentów podnoszonych w postępowaniu pierwszo-instancyjnym przemawiających za brakiem dobrej wiary po stronie pozwanej A.. Artykuł 386 § 1 k.p.c. stanowi, że w razie uwzględnienia apelacji sąd drugiej instancji zmienia zaskarżony wyrok i orzeka co do istoty sprawy. Powiązanie go z pozostałymi zarzutami wskazanymi w skardze kasacyjnej oznacza, że zdaniem skarżących uwzględnienie wskazanych w uzasadnieniu tego zarzutów dowodów prowadziłoby do oddalenia apelacji pozwanych wniesionych od wyroku Sądu pierwszej instancji, a nie do ich uwzględnienia przez zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa. Jednocześnie - ich zdaniem - Sąd drugiej instancji nie wyjaśnił przyczyn nieuwzględnienia dowodów, które świadczyły o braku dobrej wiary po stronie A. jako nabywcy prawa użytkowania wieczystego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwaliło się stanowisko, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić uzasadnienie podstawy kasacyjnej naruszenia prawa procesowego przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. tylko wtedy, gdy uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji zawiera takie braki, które

uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por.m.in. wyrok z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, wyrok z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, niepubl., wyrok z dnia 27 marca 2008 r., III CSK 315/07, niepubl. oraz wyrok z dnia 16 marca 2018 r., IV CSK 250/17, niepubl.). Taka sytuacja nie zachodzi w odniesieniu do uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Mimo lakonicznego wyводу Sąd drugiej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dotyczącego dowodów wskazanych przez stronę powodową dla podważenia istnienia dobrej wiary u nabywcy (A.) prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości, której dotyczyło powództwo, nie wynika z niego, aby Sąd Apelacyjny, orzekając w sprawie, dowody te pominął. Nie przesądza bowiem o tym brak odniesienia się Sądu drugiej instancji szczegółowo do każdego z tych dowodów (wskazanych w treści zarzutu) w sytuacji, w której Sąd ten - w nawiązaniu do tych dowodów - stwierdził, że postępowanie dowodowe nie wykazało, aby roszczenia poprzedników prawnego powodów odnośnie do zwrotu spornej nieruchomości „przybierały one konkretne żądania (trudno za takie uznać powoływane przez powodów koncepcje reprivatyzacyjne, które do chwili orzekania nie przybrały kształtów rozwiązań legislacyjnych)”. Niezależnie od tego nawet pominięcie przez Sąd drugiej instancji części materiału dowodowego nie oznacza, że automatycznie prowadzi to do naruszenia art. 386 § 1 k.p.c. Może stać się tak wówczas, gdy pominięta część materiału dowodowego mogła mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. gdy w następstwie tego pominięcia ustalono wadliwie stan faktyczny stanowiący podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia odnośnie do faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Tymczasem dowody wskazane w treści zarzutu skargi kasacyjnej nie miały istotnego znaczenia dla oceny wadliwości (lub bezskuteczności) aportu do A. względnie złej wiary A. jako nabywcy prawa użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa, gdyż zmierzały one do wykazania, że nabywca (A.) prawa użytkowania wieczystego miał świadomość zgłaszanych roszczeń reprivatyzacyjnych właścicieli (ich następców prawnych) do nieruchomości w K.ie oraz, że fakt ten był uwzględniony przy wycenie majątku F. w postępowaniu prywatyzacyjnym. Ustalenie, że stan prawny spornej nieruchomości gruntowej ujawniony w księdze wieczystej był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie przysługiwania prawa własności Skarbowi Państwa, a w

konsekwencji, iż również mógł być niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym wpis prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków i urządzeń na rzecz F. wymagało przeprowadzenia żmudnych badań. Z uwagi na sposób ujawnienia i podstawę ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności na rzecz Skarbu Państwa do podważenia tego prawa własności niezbędne było przeprowadzenie postępowania administracyjnego, w ramach którego można było stwierdzić, że nieruchomości nie podpadała pod działanie przepisów dekretu PKWN o reformie rolnej. Decyzja Wojewody P. potwierdzająca ten fakt zapadło dopiero w dniu 23 maja 2012 r. Z twierdzeń powodów, a tym samym z powołanych przez nich dowodów, nie wynikało, że w chwili zawarcia umowy z dnia 22 grudnia 1997 r. oraz w chwili ujawnienia w księdze wieczystej skutków prawnych z niej wynikających toczyło się postępowanie administracyjne zmierzające do zanegowania prawidłowości nabycia nieruchomości *ex lege* przez Skarb Państwa. Powodowie nie zgłosili także dowodów na okoliczność, że w wyżej wskazanym okresie było już wszczęte postępowanie administracyjne mające na celu podważenie skutków wynikających z decyzji administracyjnej z dnia 21 lutego 1994 r. Wojewody P. stwierdzającej nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i urządzeń przez F. w W.. Ustalenie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, której dotyczyło powództwo, wymagałoby więc nie tylko żmudnych badań dokumentów, ale także antycypowania przyszłych rozstrzygnięć organów administracji państwowej w przyszłych postępowaniach administracyjnych, których wszczęcie zależało tylko od woli byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych. Nawet tak przeprowadzona ocena prawna stanu prawnego nieruchomości mogłaby być obarczona błędem, jeśli się uwzględni, że Skarb Państwa, który przejął tę nieruchomość w 1947 r., mógł jako jej posiadacz nabyć jej własność przez zasiedzenie. Należy podkreślić, że nie można utożsamiać ogólnej wiedzy nabywcy prawa ujawnionego w księgach wieczystych o tym, że osoby trzecie zgłaszają roszczenia do nieruchomości ze spełnieniem przesłanki przewidzianej w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. wyłączającej działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nawet więc ogólna świadomość zgłoszenia przez byłych właścicieli zespołu parkowo-pałacowego w K. ie lub ich następców prawnych roszczeń repriwatyzacyjnych do

nieruchomości i uwzględnienie przy wycenie majątku F. w ramach prywatyzacji tego przedsiębiorstwa związanego z tym ryzyka, nie przesądzały o tym, że nabywca (A.) prawa użytkowania wieczystego działał w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Tym bardziej o złej wierze nie mogło przesądzać to, że w innych postępowaniach dotyczących przejętych nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie przepisów dekretu PKWN o reformie rolnej dochodziło do uwzględnienia roszczeń ich byłych właścicieli, co wymagałoby każdorazowo porównania sytuacji faktycznej i prawnej spraw, w których takie roszczenia uwzględniono z sytuacją faktyczną i prawną nieruchomości, do której roszczenia zgłosili właściciele nieruchomości w K.ie.

Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej Sąd drugiej instancji nie przyjął, aby w ogóle niemożliwe było w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przełamanie (podważenie) skutków wynikających z ostatecznej decyzji administracyjnej, w stosunku do której w decyzji nadzorczej stwierdzono wydanie jej z rażącym naruszeniem prawa, gdyż Sąd ten przyjął, że nie jest to możliwe wówczas, gdy zachodzą przesłanki do udzielenia nabywcy prawa ochrony na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). W takiej sytuacji, jak wynika z wcześniejszych wywodów, trafnie przyjął, że nie ma możliwości podważenia w postępowaniu cywilnym skutków wynikających z ostatecznej decyzji Wojewody P. z dnia 21 lutego 1994 r. stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i urządzeń na rzecz F. w W., której stwierdzenie nieważności w postępowaniu administracyjnym - jak wynika z decyzji nadzorczej z dnia 16 października 2012 r. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej oraz wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 sierpnia 2015 r. - nie było możliwe właśnie z uwagi na możliwość ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dopóki więc ta decyzja istnieje, dopóty z uwagi na związanie sądu decyzją administracyjną (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r. III CZP 46/07) w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości - ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie tej ostatecznej decyzji administracyjnej - sąd w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym związany jest jej skutkami, tj. że

z dniem 5 grudnia 1990 r. F. w W. stała się użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynków posadowionych na gruncie. Dotyczy to także dopuszczalności badania przysługiwania Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości jako przesłanki komunalizacyjnej, a następnie badania skutków wynikających z wykreślenia z rejestru przedsiębiorstwa państwowego F. w W., na rzecz którego ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu będącego przedmiotem sporu. Zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące tego aspektu sprawy naruszenia art. 2 § 3 k.p.c. i art. 16 § 1 k.p.a., art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. były więc niezasadne.

Z tych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania przed Sądem Najwyższym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99, 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz w związku z przepisami § 16 w zw. z § 15 ust. 1 i 3, § 10 ust. 4 pkt 1, § 5 pkt 8 i § 2 pkt 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 265), nadto z uwzględnieniem art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 762) w związku z przepisami § 15 ust. 1 i 3 w zw. z § 16, § 10 ust. 4 pkt 1, § 5 pkt 8 oraz § 2 pkt 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).