



Sygn. akt II CSK 224/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa T. [...] sp. z o.o. w S.
przeciwko [...] C. [...] w S., Gminie Miasto S., [...] Związek [...] w W.
i Skarbowi Państwa - [...] Zarządowi [...] w S.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 czerwca 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w S.
z dnia 31 października 2017 r., sygn. akt II Ca [...],

**uchyla zaskarżony wyrok w punktach 1, 3, 5 i w tym zakresie
przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego
rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w S.: nakazał uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że z Kw nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości zabudowanej, położonej w S. przy ul. [...], składającej się z działek nr [...]/1 i [...]/2, obręb [...] D. (dalej: KW nr [...]), odłączyć działkę gruntu nr [...]/2 i założyć dla niej nową księgę wieczystą, z jednoczesnym ujawnieniem jako właściciela gruntu Gminę Miasto S. (dalej: Gmina) oraz T. [...] sp. z o.o. w S. (dalej: T. [...]) jako użytkownika wieczystego gruntu do dnia 15 lutego 2066 r. i właściciela posadowionych na gruncie budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności (pkt I), oddalił powództwo w stosunku do [...] C. [...] w S. (dalej: Z. [...]; pkt II) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 9 lipca 2008 r., przed notariuszem E. S., pomiędzy T. [...] a Związkiem [...] w W. (dalej: Z.) i Z. [...] została zawarta umowa o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr [...]/2, o obszarze 3.2570 ha, w obrębie ewidencyjnym nr [...] przy ul. [...] w S., oraz prawa własności posadowionych na niej budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności; te prawa były objęte KW nr [...]. W trakcie dokonywanych czynności notariusz poinformowała strony o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wskazano, że właścicielem gruntu jest Gmina, a reprezentanci stowarzyszenia Z. oświadczyli, że jest ono - do dnia 15 lutego 2066 r. - użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntu oraz właścicielem posadowionych na nim budynków, budowli i urządzeń. Podczas sporządzania aktu przedłożono m.in. odpis zwykły z tzw. elektronicznej księgi wieczystej, według stanu na dzień 20 czerwca 2008 r., oraz wykaz zmian gruntowych wydany przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S., według stanu na dzień 14 kwietnia 1999 r., z którego wynikało, że działka nr [...] uległa podziałowi na działki nr [...]/1, o obszarze 0,4551 ha, stanowiącą własność Skarbu Państwa (nieposiadającą osobnej księgi wieczystej) i nr [...]/2, o obszarze 3,2570 ha, stanowiącą własność Gminy, będącą w użytkowaniu wieczystym Z. [...]

(KW nr [...]). Nie występowały żadne wątpliwości, co do stanu prawnego nieruchomości. Pełnomocnik Z. działał na podstawie uchwał [...] Z. w sprawie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków na rzecz powodowej spółki. Przed zawarciem umowy strony spotykały się kilkakrotnie celem ustalenia szczegółów umowy. W celu przygotowania dokumentacji niezbędnej do dokonania czynności z notariusz kontaktował się przedstawiciel Gminy. Jedyne wątpliwości dotyczyły kwestii reprezentacji Z., niemniej zostały one rozwiązane w oparciu o wpis w księdze wieczystej i oświadczenia strony zbywającej przed notariuszem.

W dniu 11 lipca 2008 r. do Sądu Rejonowego w S. wpłynął wniosek Z., Z. [...] i T. [...], zawarty w powyższej umowie, aby w KW nr [...]: w dziale I sprostowano wpisy poprzez ujawnienie podziału geodezyjnego działki nr [...], odłączono działkę nr [...] /2 i założono dla niej nową księgę wieczystą, z jednoczesnym przeniesieniem prawa własności gruntu na rzecz Gminy oraz wpisem na rzecz T. [...] prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na tej działce, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, w dziale II wpisano prawo własności działki nr [...] /1 na rzecz Skarbu Państwa w trwałym zarządzie [...] Zarządu [...] w S.. Postanowieniem z dnia 28 października 2008 r. Sąd Rejonowy w S. sprostował błąd migracyjny w Kw nr [...]: w dziale II w polu 2.4.1.1. zamiast błędnie wpisanej treści „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności” wpisano „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”, w polu 2.3.5.2. zamiast błędnie wpisanej treści „[...] C. w S.” wpisano „[...] C. w S. - jako wieczysty użytkownik działki i wieczysty użytkownik budynków oraz urządzeń na działce tej się znajdujących”; w dziale IV w polu 4.3.1. zamiast błędnie wpisanej treści „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności” wpisano „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”. Następnie w dniu 26 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy, w osobie referendarza sądowego, dokonał w dziale I Kw nr [...] wpisu podziału geodezyjnego działki nr [...] na działki nr [...] /1 i [...] /2, a co do pozostałych żądań postanowieniem z dnia

następnego wniosek oddalił. W wyniku skargi złożonej przez T. [...] i Z., postanowieniem z dnia 18 lutego 2009 r., Sąd Rejonowy wniosek oddalił, wskazując na niezgodność pomiędzy elektroniczną księgą wieczystą nr [...] a treścią czynności prawnej, która miała stanowić podstawę wpisu. Wskazano, że z treści księgi wieczystej wynika, iż w umowie z dnia 9 lipca 2008 r. doszło do rozporządzenia prawem, które nie przysługiwało zbywcy, tj. Z. [...]. Wniesioną od tego orzeczenia apelację wnioskodawcy T. [...] Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2009 r., które wnioskodawca zaskarżył skargą kasacyjną. Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2010 r., sygn. akt II CSK 661/09, Sąd Najwyższy oddalił tę skargę, wskazując, że skuteczność przejścia odrębnej własności budynków, pomimo braku uprawnienia po stronie zbywcy, może być stwierdzona wyłącznie przez ustalenie działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ponieważ istnienie dobrej wiary po stronie nabywcy było kwestionowane przez Gminę, wymagałoby to przeprowadzenia postępowania dowodowego, a właściwą drogą jest wyłącznie proces o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.; dalej u.k.w.h.). Sam wpis w księdze wieczystej nie pociąga za sobą zmiany stanu prawnego nieruchomości, przy czym z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. wynika wzruszalne domniemanie, że prawo jest wpisane w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało wykazanie przez pozwanych (z wyjątkiem Skarbu Państwa - [...] Zarządu [...] w S., który uznał powództwo), że w dniu zawarcia umowy w stosunku do powoda była wyłączona rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd Rejonowy wskazał, 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. Powołując się na art. 6 u.k.w.h. i oceniając materiał dowodowy, uznał, że brak jest podstaw do uznania, iż powód mógł z łatwością dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości.

W wyniku apelacji wniesionej przez pozwanego Sąd Okręgowy w S., wyrokiem z dnia 31 października 2017 r.:

1. zmienił zaskarżony wyrok: a) w punkcie I powództwo oddalił, b) w punkcie IV zasądził od T. [...] na rzecz Z. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. oddalił zażalenie powódki;

3. zasądził od T. [...] na rzecz Z. kwotę 8.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej;

4. zasądził od T. [...] na rzecz Gminy kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym;

5. nakazał ściągnąć od T. [...] na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w S. kwotę 74.506 zł tytułem opłaty sądowej, od uiszczenia której pozwane [...] Z. było zwolnione.

Sąd Okręgowy uznał apelację za uzasadnioną, aczkolwiek generalnie z innych przyczyn, niż podniesione w apelacji. Sąd ten uzupełnił materiał dowodowy, dopuszczając dowód z akt księgi wieczystej. Z dokumentów z niej zgromadzonych wynika, iż na mocy decyzji z dnia 21 stycznia 1967 r. ówczesne Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S. (dalej: Prezydium), działające na podstawie ad. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. nr 32, poz. 159 ze zm.; dalej: u.g.t.m.o.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lutego 1962 r. w sprawie korzystania przez wieczystych użytkowników terenów z niektórych budynków i urządzeń (Dz.U. nr 13, poz. 58; dalej: rozporządzenie z 1962 r.) oraz art. 136 k.p.a., ustanowiło na rzecz Z. [...] - na okres 99 lat - prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oddając też Związkowi do korzystania dwa budynki: jeden o charakterze mieszkalnym, o kubaturze 2.842 m³, i drugi o charakterze warsztatowym, o kubaturze 1.258 m³ (pkt 2 decyzji). Ustalono zostały opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu i za korzystanie z budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie. Ta decyzja była podstawą do zawarcia w dniu 15 lutego 1967 r. pomiędzy Skarbem Państwa a Z. [...] umowy wieczystego użytkowania. W § 3 umowy powielono treść decyzji wskazującej na przedmiot umowy, z zaznaczeniem,

że grunt i budynki oddane są Z. z przeznaczeniem na cele zgodne z jej statutem. W § 5 ustalono wysokość rocznych opłat za użytkowanie wieczyste gruntu i za korzystanie z budynków.

Umowa z dnia 15 lutego 1967 r. stanowiła podstawę wpisu z tego samego dnia w KW nr [...]. W Dziale pierwszym w rubryce „Sposób korzystania” wpisano „Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 15 lutego 2066 r. oraz budynek mieszkalny turystyczno-wypoczynkowy o charakterze willowym o kub. 2.842 m³ i warsztat naprawy sprzętu żeglarskiego o kub. 1.258 m³ i inne urządzenia znajdujące się na terenie wieczystego użytkowania na okres 99 lat, tj. do 15 lutego 2066 r.”. W Dziale drugim w polu 2.4.1.1. wpisano „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”, natomiast w polu 2.3.5.2. wpisano „[...] C. w S. - jako wieczysty użytkownik działki i wieczysty użytkownik budynków oraz urządzeń na działce tej się znajdujących”. Na mocy przepisów ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. nr 42, poz. 363 ze zm.; dalej: ustawa migracyjna) w lutym 2006 r. dokonano migracji treści KW nr [...]. Wskutek omyłki osoby przenoszącej zapisy znajdujące się w dotychczasowej, papierowej strukturze Z. [...] opisany został jako użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynków i innych urządzeń posadowionych na tym gruncie. Ten błąd został ujawniony w momencie rozpoznawania wniosku powoda o dokonanie wpisu mającego za cel ujawnienie nabywcy (T. [...]) jako wieczystego użytkownika gruntu i właściciela budynków posadowionych na tym gruncie, sprostowany postanowieniem z dnia 28 października 2008 r. przez wpisanie „[...] C. w S. - jako wieczysty użytkownik działki i uprawniony do korzystania z budynków oraz urządzeń na działce tej się znajdujących”. To postanowienie prostowało zatem wszystkie wpisy istniejące w wyniku omyłki migracyjnej, a wskazujące Z. [...] jako wieczystego użytkownika gruntów i właściciela budynków oraz urządzeń posadowionych na gruncie. Co istotne, treść księgi wieczystej przeniesiona została (z błędem) do struktury księgi prowadzonej w systemie informatycznym w lutym 2006 r., a błąd został sprostowany po niespełna trzech latach od jego zaistnienia. Tak więc księga wieczysta prowadzona do lutego 2006 r. w tradycyjnej, papierowej wersji, jak również w wersji prowadzonej w systemie informatycznym po sprostowaniu błędu

migracyjnego w pełni odzwierciedla rzeczywisty stan prawny nieruchomości na działce nr [...]2, wskazując Z. jako użytkownika wieczystego gruntu i użytkownika budynków znajdujących się na tej działce.

Sad Okręgowy zauważył, że kwestię oddawania terenów do korzystania (w użytkowanie) regulował art. 3 u.g.t.m.o. Mając na uwadze art. 12 ust. 2 tej ustawy i rozporządzenie z 1962 r., ustalona w powołanych przepisach forma władania gruntem i budynkami, utrwalona dzięki ustawie z dnia 19 kwietnia 1969 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, diametralnie różni się od prawa wieczystego użytkowania obowiązującego w aktualnym stanie prawnym. Przy czym dopiero na mocy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1991 r., nr 30, poz. 127 ze zm.; dalej: u.g.g.w.w., ustawa z 1985 r.) ustanowiono zasadę przenoszenia prawa własności budynków posadowionych na gruncie oddawanym w wieczyste użytkowanie. Takie też prawo zostało nadane zbywcy w wyniku umowy z dnia 15 lutego 1967 r. i takie zostało ujawnione w Kw nr [...]. Błąd migracyjny, popełniony w dniu 20 lutego 2006 r., został usunięty postanowieniem z dnia 28 października 2008 r., przywracającym dotychczasowe i prawidłowe brzmienie zapisów w księdze wieczystej. [...] Z. nigdy nie było właścicielem budynków: o charakterze willowym (tzw. pałacyku”) i („warsztatu”), objętych treścią aktu notarialnego z 2008 r. Oba te budynki zostały wzniesione przed 1945 r., nadto budynek willowy został wpisany do rejestru zabytków, zaś umowa o ustanowienie wieczystego użytkowania gruntów, na których są posadowione, zawarta w 1967 r., powodowała, iż do tych budowli nie znalazła zastosowania ustawa z 1985 r. Te dwa budynki zostały oddane Z. tylko do korzystania na okres trwania wieczystego użytkowania gruntu. Umową z dnia 15 lutego 1967 r. nie doszło do przeniesienia własności budynków na Z.. Stan faktyczny i prawny jest więc taki, że Z. nigdy nie był właścicielem budynków, był jedynie uprawniony do korzystania z nich i z taką wiedzą pozwany - wbrew treści księgi wieczystej - przystępował do aktu notarialnego. Budynki ujawnione w księdze wieczystej (willowy, tzw. „pałacyk” i warsztatowy) wybudowane zostały przed 1945 r. i są częściami składowymi gruntu. Dopiero art. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2018 r.,

poz. 2204 ze zm.; dalej: u.g.n.) od dnia 1 stycznia 1998 r. wprowadził regułę, zgodnie z którą nabycie wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego możliwe jest z jednoczesnym przeniesieniem własności wszystkich położonych na nim budynków i urządzeń. Zmiany stanu prawnego nie spowodowały ex lege zmiany statusu budynków, które w poprzednim stanie prawnym były częściami składowymi gruntu i z dniem 1 sierpnia 1985 r. nie stały się odrębnymi nieruchomościami budynkowymi jako związane z wieczystym użytkowaniem. Ustawodawca nie wprowadził od tego dnia takiego rozwiązania ustawowego, które powodowałoby przekształcenie z mocy prawa charakteru prawnego budynków.

Powołując się na art. 5 u.k.w.h., Sąd Okręgowy zważył, że do skutecznego nabycia prawa na podstawie rękojmi muszą być spełnione kumulatywnie trzy przesłanki, a w braku którejkolwiek z nich lub wystąpienia okoliczności wyłączających działanie rękojmi (art. 6 i 7 u.k.w.h.) nabywca nie podlega ochronie. W ocenie tego Sądu nie można przyjąć, że doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności budynków posadowionych na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie w oparciu o rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W chwili dokonywania czynności prawnej, tj. w lipcu 2008 r., nie istniała niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w znaczeniu, w jakim oceniać należy domniemanie prawne z art. 5 u.k.w.h. W owym czasie, przez okres ponad 2 lat faktyczna treść księgi, aczkolwiek tylko w strukturze elektronicznej, była wynikiem błędu migracyjnego. Ustawodawca nie przewidział w takiej sytuacji sanowania uchybienia w drodze powództwa opartego o art. 10 u.k.w.h., ale właśnie w drodze sprostowania (art. 18 ust. 1 ustawy migracyjnej). Czynności związane z migracją księgi wieczystej, dokonywanie wpisów czy sprostowań mają charakter czysto techniczny, ich źródłem nie są czynności prawne stron, w tym czynności uznane później za nieważne, a tylko takie łączyć należy z domniemaniami wskazanym w art. 5 u.k.w.h. Skutek sprostowania dokonanego w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy migracyjnej dotyczy zastąpienia - na podstawie postanowienia prostującego - błędnych zapisów zapisami odzwierciedlającymi rzeczywistą treść księgi przenoszonej do systemu informatycznego. Ponieważ skutkiem usunięcia błędów migracji jest wyłącznie wyeliminowanie omyłek kopiowania księgi, przekłamujących jej

rzeczywiste zapisy, sprostowany stan księgi jest jej stanem właściwym, odzwierciedlającym księgę przeniesioną i wiąże sąd wieczystoksięgowy od chwili skutecznego sprostowania. W realiach niniejszej sprawy treść księgi wieczystej (po sprostowaniu migracyjnego błędu) odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Poza niespełna trzyletnim okresem pomiędzy dokonaniem migracji treści księgi a jej sprostowaniem Z. uwidocznione było jako użytkownik dwóch budynków, nie zaś jako ich właściciel.

Ponadto Sąd Okręgowy stwierdził, że nie ma znaczenia, jaki stan jest ujawniony w odpisie z księgi wieczystej, istotnym jest, jaki stan jest ujawniony w samej księdze. W świetle art. 15 ust. 1 i art. 16 ustawy migracyjnej treść dotychczasowej, papierowej księgi wieczystej – jako element akt księgi - określała również jej treść, a jako zgodna z rzeczywistym stanem prawnym nie pozwalała na sięgnięcie do rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych przy ocenie ważności działanej przez strony czynności prawnej. W odniesieniu do budynków oddanych pozwanemu w 1967 r. do korzystania powód nie może domagać się wpisania siebie jako ich właściciela, powołując się na przepisy dotyczące rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych, skoro są one jedynie częściami składowymi gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Jest natomiast niespornym, że działka nr [...]2 jest zabudowana jeszcze dziesięcioma innymi obiektami. Żądanie oparte na art. 10 u.k.w.h., pomimo braku intencji powoda, powinno koncentrować się wokół pozostałych budowli wzniesionych na gruncie i potrzebie ich ujawnienia w księdze wieczystej. Kontrola i usuwanie ewentualnych niezgodności następuje w granicach żądania powoda. Sąd nie może więc wpisać na jego rzecz innego prawa, niż wynika to z żądania, ani też w innym rozmiarze, niż powód się domagał, chociażby ustalił, że taki jest rzeczywisty stan prawny. Stwierdzenie merytorycznej rozbieżności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a tym, jakiego ujawnienia domaga się powód, prowadzić musi do oddalenia jego powództwa. Realizacji zapewnienia zgodności zapisów w księgach wieczystych z rzeczywistością służą inne mechanizmy, np. przewidziany w ad. 626¹³ § 1 k.p.c. obowiązek wpisania przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności, czy wynikający z art. 36 u.k.w.h. tryb uzyskiwania przez ten sąd informacji o zmianach właściciela nieruchomości i wymuszania

ujawnienia przez nich przysługujących im praw w księdze. Związanie żądaniem pozwu powoduje, że przedmiotem rozpoznania nie mogły być ustalenia, których nie dotyczyło powództwo, tj. odnoszące się do innych jeszcze nieruchomości budynkowych wzniesionych na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie, a nieujawnionych w księdze wieczystej. Spółka T. [...] nawet nie starała się wykazać, czy i jakie jeszcze budynki zostały wzniesione przez wieczystego użytkownika (pозwanego) przed wejściem w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., a jakie po dacie wejścia jej w życie (będące już ich własnością).

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku w całości wniósł powód, zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 5 u.k.w.h. poprzez uznanie, że domniemanie prawne wynikające z tego przepisu ma zastosowanie wyłącznie w przypadku czynności, których źródłem są czynności prawne, natomiast nie może być stosowane w odniesieniu do sytuacji, gdy zaistniał błąd migracyjny, jako że usuwanie błędów migracyjnych odbywa się w trybie wynikającym z art. 18 ustawy migracyjnej;

2) art. 15 ust. 1 ustawy migracyjnej poprzez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że treść księgi papierowej - jako element akt księgi wieczystej - określa również treść samej księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, co doprowadziło do uznania, iż w przedmiotowej sprawie księga wieczysta nie była obciążona błędnym wpisem,

II. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 365 § 1 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r., sygn. akt II CSK 661/09, zgodnie z którym dopuszczalne jest ustalenie skutecznego nabycia odrębnej własności budynków przez powoda w związku z zawarciem przez strony umowy z dnia 9 lipca 2008 r., pomimo braku uprawnienia po stronie Z., przez ustalenie działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie apelacji Z. i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi II instancji wraz z orzeczeniem o ww. kosztach procesu.

W odpowiedziach na skargę kasacyjną Gmina i Z. wniesli o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu, aczkolwiek nie wszystkie podniesione zarzuty były uzasadnione.

W szczególności nie był uzasadniony zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 365 § 1 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r. (II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). Zgodnie z powołanym przepisem orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. *Ratio legis* art. 365 § 1 k.p.c. polega na tym, że gwarantuje on zachowanie spójności i logiki działania organów państwowych, zapobiegając funkcjonowaniu w obrocie prawnym rozstrzygnięć nie do pogodzenia w całym systemie sprawowania władzy (wyrok NSA z dnia 19 maja 1999 r., IV SA 2543/98, niepubl.; zob. też uchwałę SN z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 29/94, Biul. SN 1994, nr 3).

Prawomocny wyrok, z punktu widzenia jego prejudycjalnego znaczenia w innej sprawie, swą mocą powoduje, że nie jest możliwa odmienna ocena i uregulowanie tego samego stosunku prawnego, w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami. Powszechnie też przyjmuje się że związanie prawomocnym wyrokiem dotyczy zarówno faktu jego istnienia, jak i treści samego rozstrzygnięcia. W tym znaczeniu związanie nie dotyczy natomiast ustaleń faktycznych i prawnych zawartych w uzasadnieniu rozstrzygnięcia (zob. np. wyrok SN: z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, niepubl. i z dnia 29 maja 2007 r., V CSK 83/07, niepubl.). Innymi słowy, moc wiążąca prawomocnego orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) zapadłego między tymi samymi stronami w nowej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z osądzoną sprawą (art. 366

k.p.c.; zob. np. wyroki SN: z dnia 23 czerwca 2009 r., II PK 302/08, niepubl. i z dnia 8 marca 2010 r., II PK 249/09, niepubl.). Oznacza to, że istnieje m.in. nakaz przyjmowania, iż stan prawny kształtuje się tak, jak to wynika z sentencji prawomocnego orzeczenia, albowiem przedmiotem prawomocności materialnej jest jedynie ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Sąd nie jest zatem związany ani ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, ani poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego wyroku. Wynikający z art. 365 § 1 k.p.c. stan związania ograniczony jest bowiem, co do zasady, tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów (zob. np. wyroki SN: z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, niepubl., z dnia 30 stycznia 2013 r., V CSK 84/12, niepubl., z dnia 17 maja 2012 r., CSK 315/11, niepubl.; postanowienie SN z dnia 3 czerwca 2009 r., IV CSK 511/08, niepubl.). Natomiast wypowiedzi sądu zawarte w uzasadnieniu orzeczenia mogą służyć do wyjaśnienia zakresu mocy wiążącej sentencji (zob. wyroki SN: z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 20 i z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 210/14, niepubl.).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy należy w pierwszej kolejności zauważyć, że w powołanym postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r. Sąd Najwyższy, oddalając skargę kasacyjną T. [...] w sprawie, w której Sąd Rejonowy wydał w dniu 28 października 2008 r. postanowienie prostujące tzw. błąd migracyjny, wskazał, że „(...) skuteczność nabycia odrębnej własności budynków, pomimo braku uprawnienia po stronie zbywcy, mogłaby zostać stwierdzona wyłącznie przez ustalenie działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Istnienie dobrej wiary po stronie wnioskodawczyny było kwestionowane przez uczestniczkę Gminę, wymaga więc przeprowadzenia postępowania dowodowego. Właściwą drogą jest wyłącznie sprawa o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) (...)”. Z tego wynika, że Sąd Najwyższy wyraził pogląd prawny, że właściwą drogą dla rozpoznania sytuacji prawnej, w której znalazła się spółka T. [...], jest powództwo wytoczone na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Niezależnie od tego, że tym poglądem należy się zgodzić, to nie podlega on normie art. 365 § 1 k.p.c. W tym przepisie nie chodzi bowiem o to, aby sądy były związane poglądami

(również prawnymi) wyrażonymi w uzasadnieniu orzeczenia (wyroku, postanowienia), które stanowią - co najwyżej - wyjaśnienie stanowiska wyrażonego w sentencji orzeczenia. Odwołanie się przez skarżącego do powołanego przepisu nie ma więc żadnego uzasadnienia.

Zasadne były natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego podniesione w skardze kasacyjnej. Sąd Okręgowy przyjął bowiem, że w niniejszej sprawie nie można mówić o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a jedynie o błędzie migracyjnym, który został naprawiony przez Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 28 października 2008 r.

Jak stanowi 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 nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych). Istotą tej instytucji jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*), i uznanie za skuteczne nabycia prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującego rozporządzającemu. Rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych wywołuje dwojakiego rodzaju skutki prawne. Może działać w kierunku pozytywnym, co oznacza skuteczne nabycie prawa własności nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego, które objęto czynnością prawną zawartą z osobą nieuprawnioną do dokonania takiego rozporządzenia, lub w kierunku negatywnym, co dotyczy nabycia nieruchomości (prawa) w stanie wolnym od obciążeń lub ograniczeń, które nie zostały ujawnione w księdze wieczystej - takie obciążenia i ograniczenia wygasają (zob. wyrok SN z dnia 6 marca 2019 r., I CSK 809/17, niepubl.). W niniejszej sprawie chodziło o pierwszy z wymienionych aspektów omawianej rękoi.

Ta konstrukcja została zestawiona w zaskarżonym wyroku z kwestią błędu migracyjnego przy przenoszeniu danych z tzw. tradycyjnej (papierowej) księgi wieczystej do księgi elektronicznej, na podstawie ustawy migracyjnej. Bezspornie bowiem w wyniku błędu poczynionego w lutym 2006 r. w przedmiotowej księdze wieczystej nieprawidłowo wpisano Z. [...] jako użytkownika wieczystego

gruntu oraz właściciela budynków i innych urządzeń posadowionych na tym gruncie. Tego też - jak można rozumieć z treści aktu notarialnego - miała dotyczyć umowa z dnia 9 lipca 2008 r. Ten błąd został ujawniony w momencie rozpoznawania wniosku powoda o dokonanie wpisu mającego za cel ujawnienie go jako wieczystego użytkownika gruntu i właściciela budynków posadowionych na tym gruncie, i został sprostowany postanowieniem z dnia 28 października 2008 r.

Wbrew jednak wywodom Sądu Okręgowego, nie można mówić, aby nie mogły mieć w takiej sytuacji przepisy regulujące rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy migracyjnej z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej; dotychczasową księgę wieczystą ośrodek migracyjny ksiąg wieczystych niezwłocznie zwraca do sądu rejonowego, który dołącza ją do akt księgi wieczystej. Przepis ten stanowi jedynie o tym, co się dzieje z tradycyjną księgą wieczystą w sytuacji dokonania migracji wpisów, nie przesądza zaś o braku możliwości zastosowania art. 5 i n. u.k.w.h. Oznacza to, że do księgi wieczystej, która podlegała migracji do postaci elektronicznej w trybie wskazanej ustawy, zastosowanie znajdują zasady ogólne wynikające z ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Taka bowiem treść podlega ogólnemu udostępnieniu i jest możliwa do wglądu za pomocą systemu elektronicznego.

Nie zmienia tego okoliczność, że możliwe jest dokonanie sprostowania w trybie art. 18 ustawy migracyjnej. Zgodnie z ust. 1 zd. 1 tego artykułu sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym. Charakter naprawczy postępowania przewidzianego w art. 18 ust. 1 ustawy migracyjnej, ograniczony do sprostowania oczywistych usterek przekopiowania księgi z nośnika papierowego do postaci elektronicznej, przemawia za przypisaniem sprostowania konsekwencji natychmiastowych i usuwa możliwość odwoływania się w postępowaniu wieczystoksięgowym do wadliwego zapisu z chwili złożenia wniosku, jeżeli przed jego rozpoznaniem doszło do sprostowania. Sąd wieczystoksięgowy, zgodnie z postanowieniem art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do

wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sprostowanie błędu migracji usuwa wadę spowodowaną przez sąd, jeżeli więc wniosek o wpis praw do księgi złożony został już po migracji, lecz przed sprostowaniem jej błędów, a rozpoznawany jest po ich sprostowaniu, sąd wieczystoksięgowy nie może przyjmować fikcji dalszego istnienia błędnych zapisów (postanowienie SN z dnia 13 sierpnia 2015 r., I CSK 766/14, niepubl.). Niniejsza sprawa dotyczy jednak powództwa wytoczonego w trybie art. 10 u.k.w.h., które odnosi się do sytuacji faktycznej i prawnej, jaka zaistniała w momencie dokonania czynności prawnej (tu: umowy sprzedaży). Na tę bowiem datę rozpoznawana jest kwestia istnienia lub nieistnienia przesłanek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. To powództwo ma bowiem za zadanie usunąć niezgodność pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem, jaki jest ujawniony w treści księgi wieczystej, z uwzględnieniem zastosowania instytucji omawianej rękojmi.

Aby możliwe było zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, niezbędne jest wystąpienie wszystkich przesłanek pozytywnych, wynikających z art. 5 u.k.w.h., a także brak przesłanek negatywnych wymienionych w art. 6-8 u.k.w.h. Należy mieć przy tym na uwadze, że zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, co oznacza zmianę ciężaru dowodu. Zgodzić się należy ze stanowiskiem, że niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym ma wynikać z treści księgi, a nie z odpisu z księgi wieczystej, mimo że jest on dokumentem urzędowym. Wprawdzie odpis z księgi wieczystej ma obrazować wynikający z niej stan prawny nieruchomości, jednak na potrzeby rękojmi (art. 5 u.k.w.h.) decydujące znaczenie ma treść samej księgi wieczystej jako zbioru urzędowego. W razie różnic między treścią księgi a odpisem z księgi, rozstrzyga zawsze treść księgi (postanowienie SN z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 100/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 30). Sąd Okręgowy utożsamiał natomiast z księgą wieczystą akta księgi wieczystej, do których składa się dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości (art. 28 u.k.w.h.). Pomiął przy tym treść art. 15 ust. 1 ustawy migracyjnej, że z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych mamy do czynienia z tzw. księgą elektroniczną,

z której wydawane są odpisy, wyciągi i zaświadczenia (art. 36⁴ § 1 i 2 u.k.w.h.), przy czym Minister Sprawiedliwości utrzymuje centralną bazę danych ksiąg wieczystych stanowiącą ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym (art. 36³ ust. 1 u.k.w.h.). Jak bowiem wynika z art. 25¹ ust. 1 u.k.w.h., księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym.

Należy więc przyjąć, że po dokonaniu migracji do systemu teleinformatycznego księga wieczysta prowadzona dotychczas w wersji papierowej utraciła status księgi wieczystej i stała się jedynie częścią akt księgi wieczystej, będących zbiorem dokumentów stanowiących podstawę wpisów w księdze wieczystej. Te dokumenty może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny oraz notariusz (art. 36¹ ust. 2 u.k.w.h.). Co istotne, nie dokonuje się wpisów w dotychczasowej księdze wieczystej, a wpisów dokonuje się w księdze wieczystej w nowej formie. Dotychczasową księgę wieczystą można przeglądać i wydawać jej odpisy do czasu zakończenia jej migracji (art. 8 ust. 1 i 2 ustawy migracyjnej). Jest to o tyle zrozumiałe, że księga wieczysta prowadzona według dotychczas ustalonych wzorów, a więc w wersji papierowej, mająca podlegać migracji, stała się „dotychczasową księgą wieczystą” (art. 2 pkt 1 ustawy migracyjnej). Migracja księgi wieczystej miała na celu przeniesienie treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym i to właśnie księga w takiej formie jest aktualnie obowiązującą.

Z uwagi na powyższe nie sposób przyjąć, aby błędne zapisy w księdze prowadzonej w systemie teleinformatycznym były nic nie znaczącą omyłką, do której nie mogą mieć zastosowania przepisy chroniące nabywcę. Możliwość sprostowania błędu migracyjnego (art. 18 ustawy migracyjnej) nie powoduje wyłączenia zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i n. u.k.w.h.) w odniesieniu do treści księgi wieczystej w systemie teleinformatycznym, jeżeli w momencie dokonania czynności prawnej błąd nie był jeszcze sprostowany. Przeciwny wniosek zniweczyłby *de facto* istotę i cel przeniesienie ksiąg wieczystych z wersji papierowej do systemu teleinformatycznego. Oczywiście, czym innym jest kwestia wystąpienia przesłanek

pozytywnych i braku przesłanek negatywnych zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, ale w przeciwieństwie do wywodów zawartych w uzasadnieniu Sądu I instancji, Sąd Okręgowy nie zajął się szerzej tą kwestią, albowiem uwzględnił apelację z innych przyczyn niż w niej wskazane. Na datę zawarcia umowy pozwany był wpisany w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel posadowionych na nim budynków. Zasadne były więc zarzuty dotyczące naruszenia art. 5 u.k.w.h. i art. 15 ust. 1 ustawy migracyjnej.

Należy również zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 31 u.g.n. oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. W obecnym stanie prawnym (art. 235 § 1 k.c.) zasada jest więc taka, że użytkownik wieczysty jest właścicielem budynków i innych urządzeń, które wzniósł na gruncie będącym przedmiotem wieczystego użytkowania. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które zostały wybudowane na tym gruncie przed ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty nabył je zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie. Do nich nie stosuje się zasady *superficies solo cedit*, gdyż są odrębnymi nieruchomościami.

Inaczej ta kwestia kształtowała się w poprzednim stanie prawnym. Zgodnie z art. 12 ust. 2 zd. 1 u.g.t.m.o. ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości następowało jednocześnie z zawarciem umowy sprzedaży budynków na niej położonych, do których miały zastosowanie przepisy o sprzedaży przez państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (tj. ustawy z dnia 28 maja 1957 r.). Przedmiotem sprzedaży mogły być domy jednorodzinne, małe domy mieszkalne o najwyżej czterech lokalach mieszkalnych, domy wielomieszkaniowe oraz działki budowlane. Przepisem art. 2 ustawy z dnia 19 kwietnia 1969 r. o zmianie powyższej ustawy (Dz.U. nr 11, poz. 80) uchylono ustawę z dnia 28 maja 1957 r., w związku z czym został skreślony art. 12 ust. 2 u.g.t.m.o., odsyłający do tej ustawy, zaś art. 1 ust. 7 noweli wprowadził art. 14 u.g.t.m.o. (od dnia 31 lipca 1969 r. ponownie jako art. 12), który w ust. 1 i 2 wymieniał domy podlegające sprzedaży rozszerzając ich katalog

o budynki mieszkalno-pensjonatowe, budynki przeznaczone na pomieszczenia warsztatów rzemieślniczych lub drobnych zakładów przemysłowych i budynki związane z gospodarstwem rolnym oraz nadal odsyłał co do ich określenia do ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu. Przepisy te obowiązywały także w dniu wejścia w życie art. 235 § 1 k.c. Właściwymi przepisami, o którym mowa w tym artykule, były wymienione ustawy i rozporządzenia wykonawcze. Pozostałe, istniejące w dacie zawarcia umowy budynki pozostające poza katalogiem przeznaczonych do sprzedaży, miały status części składowych gruntu i wraz z nim stanowiły przedmiot użytkowania wieczystego, a nie odrębne przedmioty własności - nieruchomości budynkowe. W rezultacie nadal, mimo ustanowienia prawa wieczystego użytkowania, były własnością właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i razem z gruntem przedmiotem użytkowania wieczystego.

Stan prawny zmienił się od daty wejścia w życie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dniem 1 sierpnia 1985 r., bo od tego czasu, co do zasady, zaniechano rozróżniania budynków, które mogą lub nie mogą być sprzedane, a jedyny wyjątek przewidziano w art. 22 ust. 2. Dopiero powołany art. 31 u.g.n. od dnia 1 stycznia 1998 r. wprowadził regułę, zgodnie z którą nabycie wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego możliwe jest z jednoczesnym przeniesieniem własności wszystkich położonych na nim budynków i urządzeń. Zmiana stanu prawnego nie spowodowała jednak *ex lege* zmiany statusu budynków, które w poprzednim stanie prawnym były częściami składowymi gruntu i z dniem 1 sierpnia 1985 r. nie stały się one odrębnymi nieruchomościami budynkowymi jako związane z wieczystym użytkowaniem. Zasadą jest, że budynki trwale związane z gruntem są jego częściami składowymi (art. 48 k.c.), a wyjątek od tej reguły stanowią budynki lub ich części, które z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębne nieruchomości (art. 46 § 1 k.c.). Z uwagi na zamknięty katalog sposobów nabycia własności podstawą zmiany statusu prawnego budynku z części składowej gruntu na odrębną od gruntu nieruchomość, a więc ograniczenia właściciela w treści przysługującego mu prawa do nieruchomości, może być jedynie norma prawna o randze ustawy. Ustawodawca nie wprowadził jednak od dnia 1 sierpnia 1985 r. takiego rozwiązania ustawowego, które powodowałoby przekształcenie z mocy prawa charakteru prawnego budynków, które w poprzednim

stanie prawnym stanowiły część składową gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie, w odrębną nieruchomość budynkową związaną z prawem wieczystego użytkowania. Podstawy przekształcenia nie stanowi także art. 235 § 1 k.c. W rezultacie, w stanie prawnym obowiązującym do dnia 1 sierpnia 1985 r. niedopuszczalne było nabycie przez wieczystego użytkownika prawa własności lub współwłasności budynku niemieszkalnego, który stanowił część składową gruntu. W związku z tym budynek niemieszkalny, wzniesiony przez właściciela przed wejściem w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie, jest częścią składową gruntu (uchwała SN z dnia 30 listopada 2016 r., III CZP 70/16, OSNC 2017, nr 7-8, poz. 81).

W niniejszej sprawie żądanie pozwu dotyczyło „uzgodnienia treści Kw nr [...] z rzeczywistym stanem rzeczy poprzez wpisanie odłączenia działki gruntu nr [...]/2 i założenia dla niej nowej księgi wieczystej, z jednoczesnym wpisem na rzecz T. [...] prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na tym gruncie, stanowiących odrębny od niego przedmiot własności”. Temu żądaniu odpowiadała treść wyroku Sądu I instancji. Sąd Okręgowy przyjął natomiast, że nie mógł uwzględnić wniosku, gdyż w księdze wieczystej zostały ujawnione tylko dwa budynki, wybudowane jeszcze przed 1945 r., podczas gdy na nieruchomości zostały wybudowane kolejne budynki. Powołał się w tym zakresie na art. 321 k.p.c., wskazując, że przedmiotem rozpoznania nie mogły być ustalenia, których nie dotyczyło powództwo, tj. odnoszące się do innych jeszcze nieruchomości budynkowych wzniesionych na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie, a nieujawnionych w księdze wieczystej. Niemniej treść żądania pozwu nie dotyczyła konkretnej liczby budynków, ale ogólnie „budynków, budowli i urządzeń” posadowionych na gruncie. Ta kwestia powinna podlegać sprecyzowaniu, a więc powinno zostać ustalone, czego tak naprawdę dotyczył pozew, tym bardziej, że - jak wskazano powyżej - nie wiadomo, czy wzniesione budynki stanowiły część składową nieruchomości gruntowej, czy stanowiłyby odrębne od niej nieruchomości.

Jest to o tyle istotne, że nie można nie zwrócić uwagi (szczególnie, że sądy meriti są zobowiązane brać pod uwagę z urzędu prawo materialne, w przeciwieństwie do kwestii procesowych) na jedną kwestię, która była

podnoszona w toku procesu (w tym w apelacji), a mianowicie ważności umowy z dnia 9 lipca 2008 r. Sąd Najwyższy na tym etapie postępowania tej kwestii nie przesądza, ale w § 1 ust. 2. lit. f) i h) umowy została opisana nieruchomości gruntowa, przy czym nie wynika z treści umowy, iloma konkretnie budynkami została ona zabudowana. Do skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynków (budowli, urządzeń) na niej posadowionych niezbędne jest dokładne określenie przedmiotu umowy, a więc zarówno samej nieruchomości gruntowej, jak i budynków, budowli i urządzeń. Tymczasem w umowie opisano, że działka gruntu jest położona w określonym miejscu i „jest zabudowana budynkami, budowlami i urządzeniami wykorzystywanymi do prowadzenia działalności statutowej i gospodarczej jako [...] Ośrodek [...], przy czym jeden z budynków jest wpisany do rejestru zabytków pod nr [...], a ponadto na działce znajdują się części budynków, które stanowią własność osoby trzeciej, a przekroczenie granicy działki przy ich wznoszeniu nie zostało do dzisiaj usankcjonowane prawnie”. Powstaje więc kwestia określenia przedmiotu umowy w dwóch aspektach: elementów przedmiotowo istotnych umowy sprzedaży oraz treści żądania pozwu, tj. jakich budynków ono dotyczyło. Nie można pominąć okoliczności, że Sądy meriti miały dowody dotyczące tej kwestii (np. ewidencja gruntów i budynków) i powinny przeprowadzić postępowanie dowodowe w kierunku ustalenia, kiedy wybudowano budynki na nieruchomości gruntowej, ustalić ich status prawny i jak ta okoliczność wpływa na ważność umowy.

Ta kwestia oraz jej ewentualny wpływ na zasadność powództwa T. [...] powinna być zatem przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Trzeba bowiem mieć na uwadze, że aby w ogóle mówić o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, dokonywana czynność prawna, która ma za przedmiot prawo rzeczowe do nieruchomości, musi być istniejąca i ważna. Niewątpliwie, taka czynność powinna zawierać, co najmniej, elementy przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*). Co więcej, jak przyjmuje się w orzecznictwie, umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, niezawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.; zob. wyrok SN z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61).

Rozpoznając niniejszą sprawę, Sąd powinien więc ustalić, co było przedmiotem umowy sprzedaży i czy zawiera ona elementy wynikające z przepisów regulujących właściwy typ umowy.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

jw
[aw]