



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

26 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący)

SSN Paweł Księżak

SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 26 kwietnia 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej Spółdzielni w likwidacji w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z 28 grudnia 2020 r., XXVII Ca 256/20,

w sprawie z powództwa miasta stołecznego Warszawy

przeciwko Spółdzielni w likwidacji w W.

z udziałem interwenienta ubocznego A. W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 28 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację
pozwanej Spółdzielni w likwidacji w W. od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-
Żoliborza w Warszawie z 16 października 2019 r., którym Sąd ten usunął

niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej wpisu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku ujawnionych na rzecz pozwanej spółdzielni oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Miasto stołeczne W. jest właścicielem nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr [...], w której ujawnione jest prawo użytkowania wieczystego oraz własność budynku na rzecz pozwanej spółdzielni. Decyzją z 27 kwietnia 1977 r. Naczelnik Dzielnicy [...] przekazał tę nieruchomość w użytkowanie Spółdzielni „[...]” (obecnie: Spółdzielnia „[...]” w likwidacji). Prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej 4 września 1990 r. Uchwałą nr [...] Zarząd Dzielnicy [...]1 przeznaczył przedmiotową nieruchomość do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz spółdzielni „[...]” jako dotychczasowego użytkownika. Umową z 12 grudnia 1997 r. Gmina [...]1 w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (dalej: „u.z.g.n.w.n”) oddała nieruchomość w użytkowanie wieczyste na rzecz ww. spółdzielni z jednoczesnym przeniesieniem na nią prawa własności budynku posadowionego na tej nieruchomości. Z kolei decyzją z 3 grudnia 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 i 4 k.p.a. stwierdziło nieważność decyzji Naczelnika Dzielnicy [...] z 27 kwietnia 1977 r. jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

Sąd Okręgowy, przyjmując ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego za własne, w pierwszej kolejności odniósł się zarzutu nieważności postępowania (art. 379 pkt 3 k.p.c.). W ocenie Sądu drugiej instancji w sprawie nie zachodzi stan powagi rzeczy osądzonej, mimo że wcześniej sprawa między tymi samymi stronami o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zakończyła się prawomocnym oddaleniem powództwa.

Co do meritum sporu Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że jakkolwiek samo stwierdzenie nieważności decyzji nie skutkuje nieważnością umowy, nie wyklucza to badania w osobnym postępowaniu, czy i na ile skutki takiego stwierdzenia nieważności *ex tunc* mają znaczenie dla ważności samej umowy ustanowienia użytkowania wieczystego. W tym zakresie zwrócił uwagę, że w sytuacji, gdy pozwana spółdzielnia nie była użytkownikiem nieruchomości, nie było podstaw do jej oddania w użytkowanie wieczyste bez wymaganego ustawą przetargu. Zbycie nieruchomości bez przetargu, w sytuacji gdy przetarg taki jest wymagany ustawą, skutkuje zaś bezwzględną nieważnością umowy. Skoro umowa ustanowienia użytkowania wieczystego, w zakresie w jakim jej zawarcie stanowiło zadośćuczynienie roszczeniu wynikającemu z art. 2c u.z.g.n.w.n, była nieważna, to nie mogła stanowić podstawy nabycia przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Sąd drugiej instancji zwrócił przy tym uwagę, że Sąd Rejonowy uchybił art. 316 k.p.c., pomijając zbadanie, czy w okolicznościach sprawy istniała inna podstawa nabycia przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że w świetle dowodów zaoferowanych przez pozwanego możliwe jest ustalenie wyłącznie tego, iż na nieruchomości został wybudowany budynek, a budowa ta nastąpiła za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego. Dokumenty te nie potwierdzają natomiast w żaden sposób, iż budowa ta została sfinansowana „z własnych środków” pozwanej spółdzielni, której to tezie z kolei przeczą dokumenty przedłożone przez interwenientkę uboczną. Nie negując zatem poprawności stanowiska, iż przy orzekaniu o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uwzględnić należało także kwestę ewentualnego nabycia przez spółdzielnię roszczenia o ustanowienie tego prawa na podstawie art. 208 ust. 2-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”), zdaniem Sądu drugiej instancji pozwana nie wykazała, aby spełniła przesłanki nabycia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego na podstawie tego przepisu.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana spółdzielnia, zaskarżając ten wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie,

a także uchylenie wyroku Sądu Rejonowego i odrzucenie pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Pozwana zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 378 § 1, art. 379 pkt 3, art. 386 § 2 i art. 366 k.p.c.; art. 58 k.c.; art. 208 ust. 2 u.g.n. i § 8 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu, a także „błędną wykładnię oceny prawnej decyzji SKO z 3 grudnia 2010 r.”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Uzasadnione są zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące naruszenia art. 366 k.p.c. Nie ulega wątpliwości, że przed wszczęciem postępowania zakończonych zaskarżonym wyrokiem między tymi samymi stronami toczyła się sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym. Powód domagał się uzgodnienia treści tej księgi w ten sam sposób, opierając powództwo na tożsamyh twierdzeniach dotyczących nieważności umowy z 12 grudnia 1997 r. o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, ze względu na stwierdzenie nieważności decyzji z 27 kwietnia 1977 r. Sprawa ta została zakończona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 czerwca 2015 r., V Ca 936/15, oddalającym powództwo. Powództwo zostało oddalone jako przedwczesne, ponieważ Sąd uznał, że decyzja SKO z 3 grudnia 2010 r., stwierdzająca nieważność decyzji z 27 kwietnia 1997 r., nie była jeszcze ostateczna w chwili orzekania.

W ocenie Sądu Okręgowego prawomocne oddalenie powództwa nie stało na przeszkodzie merytorycznemu rozstrzygnięciu ponownego powództwa „po ostatecznym zakończeniu postępowania administracyjnego, to jest w zmienionym w stosunku do pierwotnego stanie faktycznym. Do stanu faktycznego sprawy [...] należy bowiem także fakt ostatecznego stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej.” (k. 4 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

2. Zgodnie z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Zatem do uznania, że sprawa została

już wcześniej prawomocnie osądzona, a w konsekwencji istnieją podstawy do odrzucenia kolejnego pozwu (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.), nie wystarcza ustalenie, iż chodzi o to samo roszczenie i że identyczne są strony procesu. Powaga rzeczy osądzonej nie istnieje wówczas, gdy uległy zmianie okoliczności będące przyczyną oddalenia poprzedniego powództwa, a więc jeżeli zasadność roszczenia w świetle nowego stanu faktycznego może zostać oceniona odmiennie niż we wcześniejszym procesie (zob. np. wyroki SN: z 5 października 1973 r., I CR 511/73; z 18 kwietnia 1980 r., IV CR 85/80, OSNCP 1980, nr 11, poz. 214; z 21 czerwca 2006 r., II CSK 34/06, oraz postanowienia SN z 9 października 2014 r., IV CSK 37/14, i z 23 lutego 2022 r., II CSKP 46/22).

Typowym przykładem takiej sytuacji jest oddalenie powództwa z powodu jego przedwczesności. Wówczas sam upływ czasu jest tego rodzaju okolicznością, która pozwala na inną ocenę zasadności powództwa w kolejnym procesie. Tak jest np. w razie, gdy sąd oddali powództwo z uwagi na niewymagalność roszczenia. Jeżeli jednak roszczenie na skutek upływu czasu stanie się wymagalne, zmienia się stan faktyczny sprawy i prawomocność poprzedniego wyroku nie stoi na przeszkodzie wytoczeniu nowego powództwa o to samo roszczenie (zob. uchwałę SN z 5 czerwca 1954 r., II CO 26/54, OSNCK 1955, nr 2, poz. 30).

3. Rację ma więc Sąd Okręgowy stwierdzając, że prawomocny wyrok z 11 czerwca 2015 r., V Ca 936/15, nie stwarza negatywnej przesłanki procesowej w postaci powagi rzeczy osądzonej (prowadzącej do odrzucenia pozwu – art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.), jeżeli stan faktyczny, na którym zostało oparte kolejne powództwo jest inny niż stan faktyczny będący podstawą wydania wyroku z 11 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w tym kontekście wskazał, że decyzja SKO z 3 grudnia 2010 r. nie była ostateczna 11 czerwca 2015 r. (co uzasadniało oddalenie powództwa w poprzedniej sprawie), ale jest już ostateczna w chwili orzekania przez Sądy *meriti* o zasadności kolejnego powództwa.

Sąd drugiej instancji nie powiązał jednak uzyskania przez decyzję z 3 grudnia 2010 r. przymiotu ostateczności z żadnym faktem (zdarzeniem), które mogłoby o tym świadczyć. Wskazał jedynie enigmatycznie na „ostateczne zakończenie postępowania administracyjnego”. Sąd Okręgowy nie skonkretyzował jednak, o jakie

postępowanie administracyjne chodzi. Nie jest więc jasne, jakie zdarzenie zostało przez Sąd drugiej instancji uznane za przesądzające o ostateczności decyzji z 3 grudnia 2010 r. Nie sposób więc ocenić, czy jest to stanowisko trafne, a zwłaszcza, czy chodzi o zdarzenie, które zaszło po wydaniu wyroku z 11 czerwca 2015 r., V Ca 936/15. Tylko takie zdarzenie mogłoby bowiem uzasadniać tezę o odmienności stanu faktycznego, na którym oparte zostało drugie powództwo, wykluczającej istnienie powagi rzeczy osądzonej.

Jest to o tyle istotne, że z uzasadnienia wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 stycznia 2016 r., I OSK 1676/15, wynika jednoznacznie, że decyzja z 3 grudnia 2010 r. stała się w świetle art. 16 § 1 k.p.a. ostateczna 31 grudnia 2010 r. Jak wskazał NSA, decyzję tę doręczono wnioskodawcy 17 grudnia 2010 r., co oznacza, że w tym dniu weszła ona do obrotu prawnego, a termin do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy (także dla pozwanej spółdzielni) upłynął 31 grudnia 2010 r.

Odwołanie się przez Sąd Okręgowy do przedwczesności powództwa w poprzedniej sprawie mogłoby sugerować, że w chwili orzekania w tamtej sprawie nie upłynął jeszcze termin warunkujący uzyskanie przez decyzję z 3 grudnia 2010 r. cechy ostateczności. Jest to jednak wątpliwe w świetle stanowiska NSA zajętego w wyroku z 8 stycznia 2016 r., I OSK 1676/25. W każdym razie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w odniesieniu do tego terminu nie ma stosownych wywodów faktycznych lub prawnych. Nie wiadomo więc, o jaki termin chodzi, a zwłaszcza kiedy rozpoczął on i zakończył swój bieg.

Już tylko z tego względu stanowisko Sądu Okręgowego co do braku powagi rzeczy osądzonej nie może się ostać. Argumentacja Sądu drugiej instancji nie poddaje się bowiem na tej płaszczyźnie kontroli kasacyjnej.

4. Nie oznacza to jednak, że zasadny jest zarzut nieważności postępowania (art. 379 pkt 3 k.p.c.), który miałby prowadzić do odrzucenia pozwu. Mając na względzie wskazane wcześniej mankamenty rozumowania Sądu Okręgowego, które w aspekcie istnienia powagi rzeczy osądzonej w zasadzie wymyka się spod kontroli kasacyjnej, nie ma podstaw do miarodajnego przyjęcia, że w okolicznościach sprawy istnieje negatywna przesłanka procesowa w postaci powagi rzeczy osądzonej.

Kwestia ta wymaga pogłębionych ustaleń faktycznych i rozważań prawnych, których brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

5. Nie jest natomiast zasadny zarzut naruszenia art. 58 k.c.

Po pierwsze, zarzut ten został wadliwie skonstruowany. Skarżący nie wskazał jednostki redakcyjnej tego przepisu, której naruszenia dotyczy zarzut kasacyjny. Poza tym, zarzut ten nie został powiązany z przepisem, z którym zawarcie umowy z 12 grudnia 1997 r. bez przetargu miałoby być sprzeczne.

Po drugie, co istotniejsze, Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że skoro stwierdzenie nieważności decyzji ma skutki *ex tunc* (zob. np. uchwałę NSA z 13 listopada 2012 r., I OPS 2/12), to oznacza, że w chwili zawierania umowy z 12 grudnia 1997 r. nie istniała przesłanka przewidziana w art. 2c ust. 1 u.z.g.n.w.n., zezwalająca na zawarcie tej umowy z pominięciem przetargu. Zgodnie bowiem z tym przepisem spółdzielni, która 5 grudnia 1990 r. była użytkownikiem gruntu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub gminy, przysługiwało roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń oraz lokali. W takim wypadku według art. 2c ust. 1 u.z.g.n.w.n. zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następowało bez przetargu.

Jeżeli zatem na skutek stwierdzenia nieważności decyzji z 27 kwietnia 1977 r. pozwana spółdzielnia ze skutkiem *ex tunc* nie była użytkownikiem spornej nieruchomości, to nie było podstaw, aby zgodnie z art. 2c ust. 2 u.z.g.n.w.n. zawrzeć umowę z 12 grudnia 1997 r. bez przetargu. Oznacza to naruszenie, obowiązującego do 31 grudnia 1997 r., art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zakładającego, że oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy następuje, co do zasady, w drodze przetargu. Uzasadnia to wniosek o nieważności umowy z 12 grudnia 1997 r. na podstawie art. 58 § 1 k.c. jako sprzecznej z ustawą.

6. Nie jest też uzasadniony zarzut naruszenia art. 208 ust. 2 u.g.n. Przepis ten przyznaje bowiem określonym podmiotom roszczenie o ustanowienie użytkowania

wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Jednak nawet przyjęcie, że pozwanej spółdzielni przysługuje takie roszczenie, nie miałooby wpływu na wynik sprawy. Roszczenie takie musiałoby bowiem zostać zrealizowane np. przez zawarcie umowy albo przez wydanie wyroku zastępującego tę umowę (art. 64 k.c.). Pozwany w skardze nawet nie twierdził, że takie czynności służące realizacji roszczenia zostały w ogóle podjęte.

7. Chybiony jest także zarzut nawiązujący do błędnej wykładni „oceny prawnej decyzji SKO z 3 grudnia 2010 r.”. Zgodnie bowiem z art. 398³ § 1 k.p.c. skargę kasacyjną strona może oprzeć na naruszeniu prawa materialnego lub naruszeniu przepisów postępowania. Natomiast skarżący nie wskazał w ramach tego zarzutu naruszenia żadnego przepisu prawa. Już tylko z tego względu zarzut ten nie może być skuteczny.

8. Z tego względu Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).