



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

7 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Leszek Bosek

SSN Maciej Kowalski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 7 czerwca 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej D.G.

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu
z 28 kwietnia 2021 r., III Ca 715/19

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Starosty Tatrzańskiego
przeciwko D.G.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

I. oddała skargę kasacyjną;

**II. zasądza od D. G. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii
Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 1.350 zł (jeden tysiąc
trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 29 marca 2019 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem uzgodnił treść księgi wieczystej nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał wpisać w jej dziale II Skarb Państwa w miejsce D. G..

Powyższe rozstrzygnięcie oparto na następujących ustaleniach faktycznych:

Przedmiotem sporu jest nieruchomości położona w Z., stanowiąca działkę ewidencyjną nr [...]o powierzchni 0,1203 ha, objęta ww. księgą wieczystą, która powstała z podziału działki ewidencyjnej nr [...], objętej KW nr [...]. J.G. nabyła własność tej nieruchomości umową z 4 stycznia 1957 r. o podziale majątku rodzinnego. Następnie na mocy decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w K. z 15 października 1958 r. nieruchomości ta wraz z przylegającymi do niej parcelami została wywłaszczona oraz przekazana we władanie Zakładów Przemysłu Terenowego. J. S. nie zakwestionowała tej decyzji. Zapadłe w sprawie orzeczenie zostało podane do publicznej wiadomości w okresie od 17 października do 12 listopada 1958 r. Ponieważ przedmiotem wywłaszczenia była nieruchomości o charakterze budowlanym, dotychczasowej właścicielce została przyznana nieruchomości zamienna. Orzeczenie WRN w K. Urzędu Spraw Wewnętrznych w sprawie nadania J. S. nieruchomości zamiennej, położonej w Z. przy ul. S., zostało wydane 11 kwietnia 1960 r., zaś 23 maja 1960 r. złożyła ona oświadczenie, że nie wnosi zastrzeżeń do wydanego w sprawie orzeczenia. Pomimo dokonanych zmian o charakterze właścicielskim prawomocna decyzja wywłaszczeniowa z 15 października 1958 r. nie została ujawniona w księgach wieczystych.

W pierwszej połowie lat 60. ubiegłego wieku majątek P. został przejęty przez Z.. Na podstawie uchwały Rady Ministrów nr 102/76 z 21 maja 1976 r. w sprawie zmian organizacji handlu wewnętrznego, majątek Z., obejmujący urządzenia na obecnej działce ewidencyjnej nr [...], został przekazany w posiadanie W. w N. – Oddział w Z..

Wnioskiem z 9 stycznia 1982 r. Zarząd Gospodarki Terenami Urzędu Miasta w Z. i Gminy T. wystąpił o wpis na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości. Państwowe Biuro Notarialne odmówiło dokonania wpisu, argumentując, że orzeczenie o wywłaszczeniu nie zostało opatrzone klauzulą prawomocności.

W dniu 18 września 2002 r. D. G. i W. K., w imieniu spółki jawnej W., wdzierżawili od P. w Z. działkę ewidencyjną nr [...] zabudowaną pomieszczeniami magazynowymi. Z kolei umową sprzedaży z 3 września 2003 r. J. Z. (poprzednio S.) zbyła tę nieruchomość na współwłasność w udziałach na rzecz D. G. oraz na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej na rzecz W. K. i B. K. W § 2 umowy sprzedająca oświadczyła, że nie została wydana ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości. W oparciu o pozwolenie na budowę wydane rzecz na J. Z. nabywcy rozpoczęli budowę pawilonu handlowego na tej działce.

W dniu 3 kwietnia 2013 r. K. G., działający w imieniu pozwanego D. G., W. K. i B. K., zbył nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr [...] T. L., zaś 26 listopada 2013 r. właścicielem tej nieruchomości, na podstawie umowy sprzedaży, został K. G.. Następnie K. G. umową darowizny z 23 maja 2014 r. przeniósł własność udziału w wysokości 1203/1719 części w spornej nieruchomości na rzecz pozwanego D. G.. Współwłasność nieruchomości objętej KW nr [...] została zniesiona postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z 10 lipca 2014 r., sygn. akt I Ns 460/14. Dokonano podziału działki nr [...] na działki ewidencyjne nr [...] /1 i [...] /2. W efekcie działka ewidencyjna nr [...] została odłączona do KW nr [...], a prawo własności ujawniono na rzecz D. G..

Sąd pierwszej instancji, powołując się na art. 6 i 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (aktualnie: tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 146; dalej: „u.k.w.h.”), uznał, że nie było wątpliwości co do niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. J. Z. zbyła bowiem nieruchomość, której własność przysługiwała Skarbowi Państwa. Jej własności została pozbawiona prawomocną decyzją o wywłaszczeniu, o czym świadczy przyznanie jej w zamian nieruchomości zamiennej. Nabywców nieruchomości nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż wiedzieli oni o stanie prawnym nieruchomości, która znajdowała się w posiadaniu innego podmiotu. Poza tym w chwili zawierania umowy sprzedaży w dziale III KW nr [...], w której ujawniona była działka ewidencyjna nr [...] obręb 6, znajdował się wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym.

Wyrokiem z 28 kwietnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił

apelację pozwanego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 365 § 1 k.p.c., Sąd ten wskazał, że w okolicznościach sprawy nie można przyjąć, aby zachodziło związanie prawomocnym wyrokiem w sprawie o sygn. I C 144/11, zakończonej ostatecznie wyrokiem Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z 5 czerwca 2013 r., sygn. akt III Ca 381/13, którym oddalono poprzednie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W tamtej sprawie przedmiotem rozpoznania było inne żądanie – uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale nie na datę orzekania, lecz obowiązującym 1 stycznia 1959 r., co uznano za niedopuszczalne i stało się przyczyną oddalenia powództwa.

Nie doszło także, zdaniem Sądu Okręgowego, do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., gdyż powód nie musi powoływać podstawy prawnej swego żądania, którego kwalifikacja prawna należy do sądu. Ocena, czy poszczególni nabywcy nieruchomości znajdowali się w złej czy dobrej wierze, jest przejawem stosowania prawa materialnego tj. art. 6 u.k.w.h. Nie stanowiło zatem wyjście ponad żądanie zakwalifikowanie okoliczności faktycznych nabycia nieruchomości jako dokonanego w dobrej lub złej wierze. Niezależnie od tego Skarb Państwa – Starosta T. zajął stanowisko co do tego, czy pozwany może powoływać się na nabycie nieruchomości w dobrej wierze.

Sąd Okręgowy podkreślił również, że orzeczenie Urzędu Spraw Wewnętrznych Prezydium WRN w K. z 15 października 1958 r. jest prawomocne, co potwierdza zaświadczenie Starosty Tatrzańskiego z 27 lipca 2016 r. Stwierdzenie tej okoliczności w dokumencie urzędowym jest wiążące i należy do organów administracyjnych. W świetle art. 112 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie: tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 344; dalej: „u.g.n.”) starosta jest organem właściwym w sprawach o wywłaszczenie nieruchomości. Starosta będący organem administracyjnym nie był stroną w sprawie. Wydane przez niego zaświadczenie nie jest więc dokumentem prywatnym. Sąd powszechny nie jest natomiast uprawniony do kwestionowania okoliczności ustalonych w ten sposób przez uprawniony do tego organ.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek

pozwanego o zawieszenie postępowania apelacyjnego z uwagi na złożenie przez niego skargi do sądu administracyjnego na postanowienie Wojewody [...] z 11 lutego 2019 r. Obecny stan prawny wynikający z zaświadczenia potwierdzającego prawomocność wspomnianego orzeczenia jest pewny. Kwestionowanie wspomnianej okoliczności przez pozwanego w ramach zainicjowanej procedury nie obliguje sądu do zawieszenia postępowania. W świetle art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. zawieszenie postępowania przez sąd jest fakultatywne, a pozwany nie wskazał okoliczności, które pozwalałyby zakładać, że może dojść do innej oceny prawomocności tego orzeczenia w ramach postępowania sądowoadministracyjnego.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy przyjął, że orzeczenie o wywłaszczeniu nieruchomości odniosło skutek i J. Z. utraciła własność nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w końcu lat 50. XX w. Pozwany, nabywając wraz ze współnikiem i jego małżonką 9 września 2003 r. nieruchomość, miał tego świadomość. Wiedział, że nieruchomość była w przeszłości wykorzystywana przez przedsiębiorstwa państwowe, a potem spółdzielnię, od której jego spółka ją dzierżawiła. Figurujące w księdze wieczystej ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym było wystarczającą wskazówką do przyjęcia, że stan prawny figurujący w księdze wieczystej nie mógł zostać uznany za obowiązujący. O ile zatem nawet nabywcy nie byli świadomi, że własność należy do Skarbu Państwa, to z łatwością mogli się o tym dowiedzieć.

Sąd Okręgowy doszedł także do przekonania, że nie można przyjąć, iż nabycie nieruchomości przez T. L. w 2013 r. mogło być traktowane jako dokonane w dobrej wierze. Istnieją podstawy do przyjęcia, że wiedział on, iż nieruchomość nie była własnością zbywców, gdyż została wcześniej wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa. Zdaniem Sądu drugiej instancji moment zakupu nieruchomości przez T. L. należy zestawić z datą niekorzystnego dla pozwanego wyroku Sądu Rejonowego w sprawie o sygn. I C 144/01. Wyrok ten zapadł 25 lutego 2013 r., a do sprzedaży doszło 3 kwietnia 2013 r. T. L. był właścicielem nieruchomości krótko, bo tylko do 26 listopada 2013 r., kiedy to sprzedał ją bratu pozwanego, będącemu z nim w spółce. Wskazuje to, wraz innymi okolicznościami, że transakcje te były próbą wykorzystania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do uzyskania własności spornej nieruchomości, która należała do Skarbu Państwa. Chodziło o wywołanie

pozoru nabycia własności nieruchomości w warunkach chroniących nabywcę nieruchomości od osoby nieuprawnionej. Nie ma żadnego wytłumaczenia dla tego, że T. L. kupował nieruchomość, która według wpisów w księdze wieczystej została oddana 21 maja 2009 r. w użytkowanie S. N. na 35 lat, za zapłatą znacznej jednorazowej sumy pieniężnej. T. L. miał tam uruchomić własną produkcję gastronomiczną jedynie na kilka miesięcy, po czym bez wyraźnego powodu nieruchomość została odkupiona przez jego brata współpracującego z pozwanym. Cała ta transakcja musiałby dodatkowo wiązać się z usunięciem rzeczy składowanych w magazynie, który był do tego czasu niezbędny w prowadzonej przez kilka lat działalności. Żadnej alternatywy dla tego magazynu pozwany nie zapewnił. O ile zaś nie był on niezbędny, to dziwi jego ponowne odkupienie, mimo deklarowanych trudności finansowych. Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma racjonalnego wytłumaczenia dla nabycia nieruchomości przez T. L. i nie da się przyjąć, że rozpoczął on prowadzenie działalności.

Sąd Okręgowy ponadto zauważył, że S. N. w maju 2009 r. miał nabyć użytkowanie nieruchomości na 35 lat za zapłatą znacznej kwoty pieniężnej a następnie została z nim zawarta 15 listopada 2013 r. ugoda, która miała stanowić podstawę dla wykreślenia w księdze wieczystej wpisów użytkowania. Sam S. N., pomimo że umowa o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wskazywała, iż miał tam zaangażować znaczne środki i wiązać się z nią na bardzo długi czas, zeznał, że nawet na niej nie był i nie miał pomysłu na to, jak miałby ją wykorzystać. Świadczy to o pozorności całej transakcji. Była ona pierwszą próbą utrzymania możliwości faktycznego korzystania przez pozwanego z nieruchomości na wypadek, gdyby nie udało się utrzymać wpisu własności w księdze wieczystej.

Poza tym Sąd *meriti* zwrócił uwagę, że zabudowania magazynowe, które pierwotnie były dzierżawione przez spółkę pozwanego od spółdzielni, znajdowały się na trzech działkach. Działka nr [...], której dotyczy sprawa, znajduje się pośrodku i znajduje się na niej środkowa część zabudowań magazynowych. Pozwany nie wyjaśnił w żaden sposób, w jaki sposób mogła ona funkcjonować odrębnie, bez możliwości korzystania z nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie.

W ocenie Sądu drugiej instancji wiarygodne jest, że nieruchomość cały czas

znajdowała się posiadaniu pozwanego lub jego spółki i nigdy nie doszło do jej wydania T. L. , czy S. N., który miał ją użytkować. Transakcje odnoszące się do spornej nieruchomości pozostawały jedynie na piśmie i nie miały żadnych rzeczywistych skutków. Ich celem było jedynie osiągnięcie pozorów nabycia nieruchomości w warunkach chroniących nabywców przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W świetle tych ustaleń, zdaniem Sądu Okręgowego, w oparciu o art. 6 ust. 2 u.k.w.h., należało przyjąć, że nabywcy nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. T. L. nie nabył skutecznie prawa własności nieruchomości. Nie ma podstaw do przyjęcia istnienia dobrej wiary po jego stronie jedynie w oparciu o rozstrzygnięcie w sprawie, w której S. dochodziła potwierdzenia swego prawa własności do nieruchomości. Powództwo to zostało oddalone, gdyż Spółdzielnia nie dysponowała tytułem własności i nawet nie wskazywała z czego mogłaby to prawo wywodzić. Orzeczenie w tej sprawie nie może więc przesądzać o istnieniu dobrej wiary T. L.. Bez znaczenia dla oceny tej okoliczności było też oddalenie wniosku o wpis prawa własności Skarbu Państwa do ksiąg wieczystych, do czego doszło z tego powodu, że składając wniosek, Skarb Państwa nie wykazał prawomocności orzeczenia o wywłaszczeniu nieruchomości, nie dysponował bowiem wówczas zaświadczeniem, które by to potwierdzało.

W podobny sposób Sąd Okręgowy ocenił zawartą przez T. L. umowę zbycia nieruchomości bratu pozwanego K. G.. Zdaniem tego Sądu nie tylko z racji bliskiego pokrewieństwa istnieją podstawy do przyjęcia, że także on wiedział o tym, iż nieruchomość została wcześniej wywłaszczona i należy do Skarbu Państwa, a przynajmniej mógł się o tym z łatwością dowiedzieć. Blisko współpracował on z pozwanym w ramach prowadzonej działalności, występował też w charakterze jego pełnomocnika przy czynnościach rozporządzających nieruchomością. Rodzi to domniemanie faktyczne wskazujące na jego wiedzę co do wcześniejszych losów nieruchomości i wyłącza możliwość powołania się na skutki rękojmi.

Jak zauważył Sąd drugiej instancji, po tym czasie nieruchomość była przedmiotem jeszcze jednego rozporządzenia mającego być skutkiem czynności prawnej. Chodzi o darowiznę, którą uczynił 23 maja 2014 r. brat pozwanego na jego

rzecz. Jako czynność prawna nieodpłatna nie korzysta ona jednak z dobrodziejstwa rękojmi. Już więc z tego tylko powodu, pomijając inne okoliczności, nie mogła ona doprowadzić do utraty własności przez Skarb Państwa. Późniejsze sądowe zniesienie współwłasności również nie mogło odnieść skutku w postaci pozbawienia prawa własności Skarbu Państwa, który nie uczestniczył w tym postępowaniu.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości skargą kasacyjną pozwany, zarzucając naruszenie:

I. przepisów prawa materialnego:

1) art. 8 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, podczas gdy taki wpis ma jedynie znaczenie ostrzegawcze lub sygnalizacyjne, co doprowadziło do niewłaściwego zastosowanie art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz niezastosowania art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h.;

2) art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez błędną wykładnię pojęcia „złej wiary” i przyjęcie, że ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym było wystarczającą wskazówką, iż stan prawny figurujący w księdze wieczystej nie mógł zostać uznany przez kupujących za obowiązujący z uwagi na to, że z łatwością mogli dowiedzieć się o stanie prawnym nieruchomości, podczas gdy nie zawsze możliwość uzyskania przez nabywcę informacji o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym jej stanem prawnym będzie uzasadniała przypisanie mu złej wiary; w wypadku gdy zrealizowanie tej możliwości wymagałoby od nabywcy szczególnej staranności, podejmowania żmudnych czynności, nie ma podstaw do przypisania nabywcy, który zaniechał tego rodzaju czynności, złej wiary, jednakże w razie powzięcia wątpliwości i podejrzeń co do prawdziwości danych wynikających z księgi wieczystej nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania ich w granicach przeciętnej staranności; ponadto należy uwzględnić osobowość nabywcy, jego wykształcenie i indywidualne właściwości, tym samym nie wchodzi tu w grę wzorce postępowania i zachowania się, które można by stosować automatycznie;

3) art. 7 k.c. w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez brak wykładni art. 7 k.c., co doprowadziło do błędnego jego zastosowania i przyjęcia złej wiary pozwanego oraz

jego następców prawnych, podczas gdy domniemanie dobrej wiary może być dopiero obalone przez wykazanie, że stan faktyczny jest inny niż domniemanie nakazuje uznawać, a zatem niezbędne było przeprowadzenie dowodu przeciwieństwa;

4) art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez niewłaściwe zastosowanie wskutek uznania, że w sprawie zachodzi niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym;

5) art. 5 u.k.w.h. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że D. G., T. L. i K. G. nie nabyli skutecznie własności przedmiotowej nieruchomości;

6) art. 3 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1, 2, 3 i 4 oraz art. 4, art. 15 ust. 1, ust. 2 pkt 1-8, ust. 3 pkt 1-4 i ust. 4, art. 20 ust 2, art. 22 ust. 1 pkt 5, art. 31 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. nr 17, poz. 70) oraz art 73 ust. 1 i 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz.U. nr 36, poz. 341) przez niewłaściwe zastosowanie (brak zastosowania), gdyż zastosowanie tych przepisów doprowadziłoby do wniosku, że decyzja nr [...] z 15 października 1958 r. jest nieważna i nie jest prawomocna (ostateczna);

II. przepisów postępowania:

1) art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 ust. 1 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z dnia 4 listopada 1950 r. (Dz.U. z 1993 r., nr 61, poz. 284 z zm.; dalej: „EKPC”) przez nieodniesienie się do wszystkich zarzutów i wniosków sformułowanych w apelacji, w sposób wskazujący na to, że Sąd rozważył je w całości przed wydaniem orzeczenia, oraz art. 382 w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. przez wydanie orzeczenia bez uwzględnienia całokształtu materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji;

2) art. 177 § 1 pkt 3 w zw. z art. 380 w zw. z art. 398 k.p.c. przez odmowę zawieszenia postępowania do czasu zakończenia wszczętego już postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z 15 października 1958 r., co ma kluczowe znaczenie w sprawie, gdyż w oparciu o tę decyzję powód twierdzi, że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości;

3) art. 156 k.p.c. przez nieodroczenie rozprawy do czasu zakończenia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z 15 października 1958 r.;

4) art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób wykluczający przeprowadzenie efektywnej kontroli kasacyjnej i nierozpatrzenie wszystkich zarzutów i wniosków apelacji;

5) art. 321 § 1 w zw. z art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. oraz art. 383 i 391 § 1 k.p.c. przez oparcie wyroku na podstawie faktycznej niepowołanej przez powoda oraz dokonanie niedopuszczalnej w postępowaniu apelacyjnym zmiany podstawy faktycznej powództwa;

6) art. 233 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. przez rażące naruszenie reguł postępowania dowodowego;

7) art. 299 w zw. z art. 236 § 1 k.p.c. przez oparcie wyników postępowania dowodowego na dowodzie z przesłuchania stron, dopuszczonego na całokształt okoliczności stanu faktycznego sprawy;

8) art. 244 § 1 i 2 oraz art. 245 k.p.c. przez uznanie, że zaświadczenie z 27 lipca 2016 r., [...], stanowi dokument urzędowy oraz art. 252 k.p.c. przez przyjęcie, że sąd powszechny nie jest uprawniony do kwestionowania okoliczności ustalonych w ten sposób przez uprawniony organ;

9) art. 365 § 1 k.p.c. wskutek ponownej oceny prawomocnie rozstrzygniętej kwestii oceny dobrej wiary poprzednika prawnego pozwanego, tj. T. L.;

10) art. 378 § 1 w zw. z art. 386 § 3 w zw. z art. 379 pkt 3 w zw. z art. 199 § 1 pkt 2 w zw. z art. 366 i 365 § 1 k.c. przez nieuwzględnienie nieważności postępowania.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty zaprezentowane przez skarżącego zmierzały do podważenia stanowiska Sądów *meriti*, że pozwany nie nabył skutecznie spornej nieruchomości. W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, gdyż właściwe zastosowanie przepisów postępowania pozwala na właściwą subsumpcję przepisów prawa materialnego.

Podnosząc zarzuty dotyczące postępowania dowodowego, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c., nie zgadzając się z oceną materiału dowodowego przeprowadzoną przez Sądy obu instancji, skarżący w zasadzie domagał się od Sądu Najwyższego działania w ramach trzeciej instancji, co w oczywisty sposób jest sprzeczny z kognicją tego Sądu i istotą skargi kasacyjnej. Pod pretekstem kwalifikowanego naruszenia prawa materialnego nie można jednak zmierzać do podważenia dokonanej w sprawie oceny dowodów (zob. np. postanowienie SN z 9 sierpnia 2018 r., II PK 213/17). Skarżący wprost powołał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który w aktualnym stanie prawnym nie może stanowić skutecznej podstawy kasacyjnej. W ramach kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy nie kontroluje samej oceny dowodów, a jedynie jej legalność. Skarżący może zakwestionować sposób zebrania materiału dowodowego z naruszeniem przepisów regulujących postępowanie dowodowe; w takim wypadku obowiązkiem skarżącego jest przytoczenie tych przepisów i wyjaśnienie, jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia to naruszenia miało. Zgodnie bowiem z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.). Tak więc wszelkie zarzuty w skardze kasacyjnej dotyczące oceny materiału dowodowego nie miały podstaw prawnych i nie mogły stanowić podstawy zasadności i skuteczności tej skargi.

Z kolei art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd ten powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia. Określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują

zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu odwoławczego. Ponadto sąd drugiej instancji – w ramach ustalonego stanu faktycznego – stosuje z urzędu prawo materialne (zob. uchwałę 7 sędziów SN z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). W związku z tym sąd rozpoznający apelację powinien odnieść się do wszystkich tych zdarzeń i zarzutów zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym, które mogły spowodować skutki materialno-prawne. Jednocześnie, wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek sądu drugiej instancji nie oznacza konieczności osobnego omówienia przez ten sąd w uzasadnieniu wyroku każdego argumentu podniesionego w apelacji; wystarczające jest bowiem odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd drugiej instancji w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (zob. m.in. uchwałę 7 sędziów SN z 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124; wyroki SN: z 15 września 2016 r., I CSK 659/15; z 30 września 2016 r., I CSK 623/15; z 13 września 2017 r., I PK 264/16).

Wbrew wywodom skargi kasacyjnej nie sposób stwierdzić, aby w niniejszej sprawie doszło do naruszenia powyższych zasad. Z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia wynika, że Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego, rozważając zarzuty postawione przez skarżącego w apelacji. Niepodzielenie przez Sąd Okręgowy stanowiska pozwanego nie oznacza, że zarzuty apelacji nie zostały rozpoznane i nie została zrealizowana zasada apelacji pełnej. Ponadto, powiązanie z tym wymagań stawianych uzasadnieniu sądu odwoławczego, przewidziane do 7 listopada 2019 r. w art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a aktualnie w art. 387 § 2¹ k.p.c., oznacza, że uzasadnienie to musi zawierać takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, powodując, że zaskarżone orzeczenie poddaje się kontroli w przypadku wniesienia od niego właściwego środka zaskarżenia (zob. np. wyroki SN: z 18 sierpnia 2010 r., II PK 46/10; z 9 września 2010 r., I CSK 679/09). Uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie sposób postawić zarzutu, że tych wymagań nie spełnia. Nie można również mówić, aby w tym kontekście doszło do naruszenia konwencyjnej i konstytucyjnej zasady prawa do sądu.

Skarżący eksponował również kwestię niezawieszenia postępowania z uwagi na toczące się postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji

z 15 października 1958 r. Zgodnie z art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej. Fakultatywny charakter zawieszenia postępowania na podstawie tego przepisu wymaga każdorazowo dokonania przez sąd oceny celowości podjęcia takiej czynności procesowej, w szczególności w świetle zarzutów skarżącego. Pozwany nie zdołał wskazać przyczyn, które uzasadniałyby zawieszenie postępowania, a więc nie można mówić, aby stanowisko Sądu drugiej instancji w tej materii było dowolne i nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 156 k.p.c. sąd nawet na zgodny wniosek stron może odroczyć posiedzenie tylko z ważnej przyczyny. Z przepisu tego wynika, że podejmując decyzję w przedmiocie odroczenia posiedzenia, sąd zawsze musi ocenić, czy istnieją ku temu ważne przyczyny, a więc takie, których nieuwzględnienie prowadziło do uchybień procesowych mogących stanowić – jako naruszających zasady postępowania – podstawę zaskarżenia wyroku (wyrok SN z 22 sierpnia 2013 r., II UK 15/13). Ostateczną decyzję w przedmiocie odroczenia rozprawy podejmuje zatem sąd, a podstawę odroczenia rozprawy stanowią jedynie ważne przyczyny. Niewątpliwie, do ważnych przyczyn należą takie przypadki, których nieuwzględnienie skutkowało naruszeniem podstawowych zasad postępowania, co mogłoby prowadzić do poważnych uchybień procesowych. Przyczyną odroczenia rozprawy nie musi być równoległy tok postępowania zainicjowany przez samego zainteresowanego. Uznanie, że taka sytuacja wyczerpuje przesłanki odroczenia rozprawy, mogłoby prowadzić do naruszenia praw pozostałych stron procesu, które przez długi okres pozostawałyby w niepewności co do swoich praw i obowiązków. Podlega to ocenie *in casu* i tylko oczywiste naruszenie powyższych zasad przez sąd *meriti* mogłoby stanowić podstawę uwzględnienia zarzutu w tej materii.

Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Przepis ten daje między innymi wyraz zasadzie dyspozycyjności przejawiającej się w związaniu sądu granicami żądania pozwu zarówno co do przedmiotu żądania, jak i jego wysokości. W rezultacie, sąd ma obowiązek pozytywnego lub negatywnego orzeczenia o zgłoszonym przez powoda żądaniu. Samo pojęcie żądania określa art. 187 § 1 k.p.c., zgodnie z którym pozew powinien między innymi zawierać dokładnie

określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych żądanie to uzasadniających. Żądanie powództwa definiuje więc nie tylko jego przedmiot, ale również jego podstawa faktyczna określona w pozwie, rozumiana jako okoliczności faktyczne przywoływane na uzasadnienie żądania wydania wyroku określonej treści. Te elementy mogą podlegać modyfikacji przy zachowaniu ciągłości postępowania toczącego się przed sądem pierwszej instancji poprzez odpowiednią zmianę powództwa na zasadach określonych w art. 193 k.p.c., w tym przez zmianę podstawy faktycznej żądania. Sąd dokonuje weryfikacji podstawy faktycznej żądania oraz jego podstawy prawnej, biorąc pod uwagę wszystkie miarodajne dla niego normy prawa materialnego (zob. wyrok SN z 24 września 2020 r., IV CSK 22/19).

Co do zasady do obrazu art. 321 § 1 k.p.c. przez sąd drugiej instancji może więc dojść wówczas, gdy sąd ten wyrokuje co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem w postępowaniu pierwszoinstancyjnym lub co do roszczenia nieopartego na podstawie faktycznej przytoczonej przez powoda do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji (zob. np. wyroki SN: z 31 stycznia 2018 r., I CSK 292/17; z 24 kwietnia 2018 r., V CSK 425/17; z 29 listopada 2018 r., IV CSK 378/17). Zakaz orzekania ponad żądanie oznacza bowiem, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony. Sąd nie może zasądzać czegoś innego od tego, czego żądał powód (*aliud*), więcej niż żądał powód (*super*), ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się zatem bądź do samego żądania (*petitum*), bądź do jego podstawy faktycznej (*causa petendi*). W obu aspektach chodzi o zakaz, który działa dwukierunkowo, a więc zarówno wtedy, gdy sąd uwzględnia powództwo, jak i wtedy, gdy je oddala. Sąd nie może więc ani przyznać, ani odmówić stronie czegoś więcej lub czegoś innego niż ona żądała.

W rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia tych zasad. Przed wszystkim podkreślenia wymaga, że roszczenie zgłoszone przez powoda dotyczyło żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd zatem miał nie tylko prawo, ale i obowiązek ustalić okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sporu, które składały się na treść żądania. Niewątpliwie, kwestia dobrej czy złej wiary poprzedników prawnych pozwanego była kluczowa do zbadania żądania powoda.

Dowód z przesłuchania stron jest dowodem fakultatywnym, subsydiarnym i symetrycznym, a sąd przeprowadza go wtedy, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd nie przesłuchuje stron co do wszystkich faktów będących przedmiotem postępowania dowodowego, lecz tylko co do faktów spornych, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i to jedynie wówczas, gdy albo przeprowadzone dowody nie pozwoliły wyjaśnić istoty sprawy, albo nie ma innych dowodów, które pozwoliłyby wyjaśnić tę istotę. Kompetencje sądu wynikające z art. 299 *in fine* k.p.c. nie mają charakteru bezwzględnego obowiązku, lecz aktualizują się one jedynie wówczas, gdy sąd uzna, że dotychczasowe rezultaty przeprowadzonego postępowania dowodowego nie prowadzą do wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (zob. wyrok SN z 8 grudnia 2000 r., I KKN 1129/99). Gdy przepisy kodeksu postępowania cywilnego nadają temu dowodowi inny, obligatoryjny charakter, wyraźnie o tym stanowią; tak jest w postępowaniu odrębnym w sprawach małżeńskich (art. 432 k.p.c.).

Naruszenie art. 299 k.p.c. może mieć miejsce wtedy, gdy nieprzesłuchanie stron – mimo zgłoszenia takiego wniosku dowodowego przez jedną z nich albo nawet bez takiego wniosku (art. 232 zd. 2 k.p.c.) – mogło wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności, albo gdy dowód z przesłuchania stron był jedynym dowodem, jakim dysponował sąd (wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2016 r., II PK 68/15).

Nie sposób stawiać Sądowi drugiej instancji zarzutu dopuszczenia tego dowodu, w szczególności gdy Sąd ten uznał za konieczne dopuszczenie go dla dokonania niezbędnych ustaleń faktycznych. Nie stanowi także naruszenia wskazanych przez skarżącego przepisów oparcie okoliczności faktycznych na tym dowodzie, przecież właśnie celem dopuszczenia tego dowodu jest dokonanie pewnych ustaleń, które są niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy. Nie zostały przy tym naruszone zasady dotyczące zbierania materiału dowodowego, gdyż sąd drugiej instancji może prowadzić postępowanie dowodowe (art. 382 *in fine* k.p.c.).

Kwestia natomiast oceny prawomocności decyzji administracyjnej z 15 października 1958 r. uchyla się – ze względu na treść art. 398¹³ § 2 k.p.c. – spod

kognicji Sądu Najwyższego. Sąd Najwyższy nie jest bowiem upoważniony do krytyki trafności dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i wynikających stąd ustaleń. Klarownie bowiem wynika z motywów rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji, że J. Z. zbyła nieruchomość, której własności została pozbawiona prawomocną decyzją o wywłaszczeniu, o czym świadczy przyznanie jej w zamian nieruchomości zamiennej. W chwili zawarcia przez nią umowy sprzedaży nieruchomości nie była ona jej właścicielem, a własność przysługiwała Skarbowi Państwa.

Orzeczenie (decyzja administracyjna) z 15 października 1958 r. jest prawomocne, co potwierdza zaświadczenie Starosty Tatrzańskiego z 27 lipca 2016 r. W tej materii bezzasadny był zarzut naruszenia art. 244 § 1 i 2 oraz art. 245 k.p.c. Jak wynika z art. 244 § 1 k.p.c., dokument urzędowy charakteryzuje się dwoma cechami: jest to dokument sporządzony przez organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania oraz jest sporządzony w formie wymaganej przez obowiązujące przepisy prawa. Pojęcie „władza publiczna” obejmuje wszystkie władze w znaczeniu konstytucyjnym, a więc władzę ustawodawczą, wykonawczą i sądowniczą. Są to przede wszystkim organy państwa, tj. instytucje państwowe lub samorządowe. Pojęcie „organ władzy publicznej” obejmuje zarówno organy administracji państwowej, jak i samorządowej, przy czym „organ” oznacza w tym wypadku pewną instytucję, strukturę organizacyjną o określonym zakresie działania, nie zaś organ osoby prawnej w rozumieniu prawa cywilnego (zob. wyrok TK z 4 grudnia 2001 r., SK 18/00, OTK 2001, nr 8, poz. 256). Zgodnie z konstytucyjną zasadą legalizmu, organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP).

Jak podkreśla się w orzecznictwie, dokumenty urzędowe korzystają z dwóch domniemań wzruszalnych: domniemania prawdziwości, czyli autentyczności, oraz domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokument prawdziwy to taki, który pochodzi od organu oznaczonego jako jego wystawca; innymi słowy, dokument autentyczny, nie podrobiony. Zaprzeczenie prawdziwości dokumentu polega z reguły na wykazaniu jego podrobienia lub przerobienia. Zgodnie z art. 252 k.p.c., strona, która zaprzecza prawdziwości, czyli autentyczności dokumentu urzędowego, powinna tę okoliczność udowodnić. W celu

stwierdzenia zakresu mocy dowodowej dokumentu trzeba w każdym wypadku odróżnić właściwą treść „zaświadczenia” od pozostałej treści dokumentu oraz właściwy zakres „zaświadczenia”. Rozróżnienie to jest istotne, domniemanie bowiem zgodności z prawdą dotyczy tylko tego, co zostało urzędowo zaświadczone. Strona, która twierdzi, że zawarte w dokumencie urzędowym oświadczenia organu, od którego dokument pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna tę okoliczność udowodnić. Podważać można jednak tylko to, co zostało urzędowo zaświadczone, gdyż tylko ta treść dokumentu urzędowego jest objęta domniemaniem. Pozostała treść podlega ocenie na zasadach ogólnych, ponieważ art. 252 k.p.c. reguluje jedynie zagadnienie ciężaru dowodu przy obalaniu domniemań, z których korzystają dokumenty urzędowe. Zakres „oświadczeń” organu, od którego dokument pochodzi (art. 252 k.p.c.), zbiega się z zakresem tego, co w myśl art. 244 § 1 k.p.c. zostało w tym dokumencie „urzędowo zaświadczone” (zob. wyrok SN z 12 lutego 2010 r., I CSK 340/09, OSNC-ZD 2010, nr C, poz. 97).

Wszystkie te wymogi spełnia dokument kwestionowany przez skarżącego, przy czym pozwany w żaden sposób nie obalił domniemań wynikających z tego dokumentu. Dokument nie traci waloru dokumentu urzędowego w sytuacji, gdy w sporze posługuje się nim Skarb Państwa. Abstrahując od kwestii reprezentowania Skarbu Państwa przez właściwe *statio fisci*, to nie sposób nie zauważyć, że jest to dokument spełniający wymogi określone w art. 244 § 1 k.p.c., a więc wydany przez właściwy organ, w ramach jego kompetencji i we właściwej formie. O charakterze dokumentu jako dokumentu urzędowego nie przesądza sposób jego wykorzystania, podmiot, który się nim posługuje w postępowaniu sądowym itd., ale spełnienie określonych przesłanek ustawowych. Skoro zaświadczenie z 27 lipca 2016 r. zostało wystawione przez właściwy organ władzy publicznej – Starostę T., działającego w ramach przysługujących jemu uprawnień, miało odpowiednią formę, to jest to dokument urzędowy ze wszelkimi tego konsekwencjami, również procesowymi.

Kwestia niezwiązania wyrokiem wydanym w sprawie I C 144/11 została także w sposób wyczerpujący wyjaśniona przez Sąd *meriti*. Nie powielając wywodów Sądu Okręgowego w tym przedmiocie, należy podkreślić, że o tożsamości spraw decyduje nie tylko tożsamość samego petitum (w tym wypadku: żądanie uzgodnienia treści

księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym), ale również jego *causa petendi*, która była odmienna od tej w niniejszej sprawie.

Jeżeli chodzi o kwestie materialnoprawne, to podstawowy zarzut skarżącego dotyczył roli ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym, które – jego zdaniem – ma jedynie charakter ostrzegawczy czy też sygnalizacyjny.

Zgodnie z art. 8 u.k.w.h. rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że pojęcie „ostrzeżenie” ma charakter prawny, gdyż przewidziane jest wprost dla ujawnienia roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym na podstawie nieprawomocnego orzeczenia sądu lub postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia (art. 10 ust. 2 u.k.w.h.), dokonania z urzędu wpisu informacji o zmianie właściciela uzyskanej przez sąd wieczystoksięgowy (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.) bądź dostrzeżonej przez niego niezgodności takich stanów (art. 626² § 4, art. 626¹³ § 1 k.p.c.). Ostrzeżenie takie z natury rzeczy jest wpisem tymczasowym, wymagającym wskazania prawa i osoby, których dotyczy, przy czym rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza tylko ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jedynie w zakresie praw objętych zastrzeżeniem. Taki skutek wywołuje także zamieszczenie w księdze wzmianek o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji (art. 8 u.k.w.h.). Następstwa wskazanych ostrzeżeń uzależnione są od wyniku postępowania głównego, toczącego się na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., lub od wyniku postępowań objętych tymi wzmiankami (zob. wyrok SN z 12 marca 2020 r., IV CSK 276/18). Artykuł 8 u.k.w.h. wiąże z wpisem ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej skutek w postaci wyłączenia, w zakresie wskazanym we wpisie, rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, który w razie gdy wpis ten dokonywany jest na wniosek, następuje z chwilą złożenia wniosku. Skutki rozporządzeń dokonanych po wpisaniu ostrzeżenia zależą od

wyniku sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. postanowienie SN z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09).

W doktrynie przyjmuje się, że ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości nie informuje o tym, że stan prawny jest inny niż ten, który wynika z księgi wieczystej, a jedynie ostrzega, że tak może być. Ostatecznie jednak przesądzenie tej kwestii uzależnione jest od wyniku określonego postępowania (J. Kuropatwiński, w: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2021, art. 8).

Jeżeli w toku postępowania zostanie wydane postanowienie o zabezpieczeniu przez wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o tym postępowaniu, należy przyjąć, że w istocie jest to ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. W art. 8 u.k.w.h. ustawodawca nie posłużył się bowiem sformułowaniem „ostrzeżenie o niezgodności”, lecz „ostrzeżenie dotyczące niezgodności”. Zezwala to na szerszą wykładnię pojęcia ostrzeżenia, o którym mowa w tym przepisie. Ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu, w toku którego może dojść do ustalenia innego stanu prawnego nieruchomości niż ten wynikający z księgi wieczystej, jest ostrzeżeniem dotyczącym niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym, o jakim mowa w art. 8 u.k.w.h. W konsekwencji, wyłącza ono działanie rękojmi (B. Jelonek-Jarco, w: *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, w: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, art. 8).

Jeżeli chodzi o kwestię dotyczącą dobrej i złej wiary, to faktycznie, jak wskazywał skarżący, zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. W związku z tym na tym, kto kwestionuje istnienie dobrej wiary, spoczywa ciężar dowodu (art. 6 k.c.) wykazania, że uprawniony był w złej wierze. Wbrew jednak wywodom skarżącego dowody w tej materii zostały przeprowadzone, a Sąd Okręgowy ocenił je bardzo skrupulatnie, przedstawiając wnioski z nich wynikające. Tak naprawdę skarżący kwestionuje tutaj ustalenia faktyczne i ocenę materiału dowodowego,

a o niedopuszczalności tego rodzaju zarzutów była mowa powyżej. Nie budzi wątpliwości, że w świetle ustalonych okoliczności faktycznych, wiążących Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.), należy przyjąć, iż pozwany powinien mieć świadomość, że nieruchomości nie była własnością zbywcy, była w przeszłości wykorzystywana przez przedsiębiorstwa państwowe, a następnie spółdzielnię, co zostało opisane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Zamieszczone zatem w księdze wieczystej ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym było wystarczającą podstawą do przyjęcia, że stan prawny wskazany w księdze wieczystej nie jest obowiązujący. Przy ocenie, czy nabywca z łatwością mógł dowiedzieć się o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h., decydują określone okoliczności faktyczne, które w sprawie stanowiły przedmiot ustaleń Sądów *meriti*.

W konsekwencji, skarga kasacyjna nie miała uzasadnionych podstaw, wzwiązku z czym podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z 5 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.).

[SOP]

[ms]