



Sygn. akt IV CSK 257/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Starosty P.  
przeciwko R. N., M. K., R. N. i S. N.  
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 26 lutego 2016 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanych R. N. i M.K.  
od wyroku Sądu Okręgowego w .z dnia 10 października 2014 r.,

**1. oddala skargę kasacyjną,**

**2. zasądza od M. K. i R. N. na rzecz Skarbu Państwa -  
Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5400 (pięć tysięcy  
czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w  
postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Starosty P. przeciwko [...] o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 13 grudnia 2012 r. uzgodnił treść księgi wieczystej nr .../2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. dla nieruchomości położonej w W., w której to księdze w dziale drugim jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa a jako użytkownicy wieczysti i właściciele budynków i urządzeń stanowiących odrębne przedmioty własności wpisani są R. N. w udziale 14/40 części, M. K. w udziale 1/10 część, R. N. w udziale 2/10 części, S. N. w udziale 7/40 części, R. N. w udziale 49/400 części oraz M. K. w udziale 21/400, części z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale drugim tej księgi nakazał wykreślić jako użytkowników wieczystych i właścicieli budynków i urządzeń stanowiących odrębne przedmioty własności wymienione wyżej osoby co do wszystkich udziałów wpisanych na ich rzecz i nakazał wpisać jako użytkowników wieczystych i właścicieli budynków i urządzeń stanowiących odrębne przedmioty własności R. N. w udziale wynoszącym  $\frac{3}{4}$  części i Szymona Nowickiego w udziale wynoszącym  $\frac{1}{4}$  część.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że pierwotnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wskazaną księgą wieczystą o powierzchni 2,3699 ha składającej się z działek gruntu nr 332/1, 332/2, 332/3 i 332/4 był P. S.A. z siedzibą w P. Nieruchomość ta jest położona w granicach portu [...]. P. decyzją z dnia 30 lipca 2003 r. Ministra Skarbu Państwa działającego w porozumieniu z Ministrem Infrastruktury uzyskał, w trybie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r., Nr 110, poz. 967) zgodę na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Wyrokiem z dnia 20 marca 2008 r. wydanym w sprawie I ACa .../08 z powództwa O.N. i R. N. przeciwko P. S.A. z siedzibą w P. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, Sąd Apelacyjny nakazał temu pozwanemu złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów, do ich majątku wspólnego, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej KW nr ..., o powierzchni 2,3699 ha oznaczonej jako działka nr 407 oraz własności znajdujących się na tej działce

budynków i urzędzeń, za zapłatą przez powodów na rzecz pozwanego kwoty 612.440 zł. W toku tego procesu ani pozwany ani powodowie, reprezentowani przez R. N., pozwanego w sprawie niniejszej, ani sądy obu instancji nie sygnalizowali, że nieruchomość położona jest w granicach portu morskiego. Powołany wyżej wyrok stał się podstawą wpisania w dniu 20 marca 2008 r. małżonków N. do księgi wieczystej jako użytkowników wieczystych gruntu i właścicieli budynków i urzędzeń. W dniu 29 grudnia 2008 r. małżonkowie N. umową zawartą w formie aktu notarialnego sprzedali udziały w przysługujących im prawach: M. K. w udziale 1/10 i R. N. w udziale 2/10. Strony czynności nie uzyskały zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej wymaganej art. 3 ust.1 pkt 1 ustawy o portach i przystaniach morskich w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2005 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 281, poz. 2782, por. tekst jedn. z 2010 r. Nr 33, poz. 179 ze zm., dalej jako u. o p.p.m.) dla przeniesienia własności i użytkowania wieczystego. Strony umowy w chwili jej zawarcia nie wiedziały, że objęta umową nieruchomość położona jest w granicach portu morskiego w W.

O. N. zmarła w dniu 4 marca 2010 r. a spadek po niej z ustawy nabyli mąż R. N. i syn S. N., po ½ części spadku. W dniu 16 listopada 2011 r., w toku niniejszej sprawy, R. N. sprzedał swój udział w spadku po żonie R.N. w 7/10 częściach i M. K. w 3/10 częściach. Strony tej umowy nie uzyskały na przeniesienie praw zgody wymaganej powołanym wyżej art. 3 ust.1 pkt 1 u. o p.p.m..

Granice portu morskiego zostały ustalone rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej z dnia 6 lipca 2007 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w W. od strony morza, redy i lądu (Dz.U. z 2007 r. Nr 134, poz.942) wydanego na podstawie art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r, o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U z 2003 r., Nr 153, poz.1502 ze zm.). Zgodnie z upoważnieniem zawartym w art. 45 ust.1 pkt 1 tej ustawy, minister właściwy do spraw gospodarki morskiej miał określić, w drodze rozporządzenia, po zasięgnięciu opinii właściwych rad gmin, granice portów morskich od strony lądu z uwzględnieniem współrzędnych geograficznych lub granicznych punktów geodezyjnych. W odniesieniu do portu w W. uchwałę w sprawie wymaganej ustawą podjęła Rada Miasta w dniu 31 sierpnia 2005 r.

Załącznikiem do tej uchwały była kserokopia mapy własnościowej z 26 stycznia 2002 r., nie wskazano natomiast jako załącznika współrzędnych geograficznych poszczególnych punktów granicznych portu od strony lądu. Z projektu rozporządzenia wynikało, że granice zostały wyznaczone jako punkty przecięcia się granic działek z uwzględnieniem ich starych numerów podczas gdy działki te zostały połączone w jedną działkę nr 407, co uwidoczniło w ewidencji w dniu 17 czerwca 2004. Skarga R. N. na uchwałę Rady Miasta z 31 sierpnia 2005 r., oparta m.in. na zarzutach wadliwego oznaczenia działek i naruszenia jego prawa podmiotowego, została oddalona wyrokiem WSA z dnia 19 października 2010 r., a NSA wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2011 r. oddalił jego skargę kasacyjną.

Badając w toku procesu zarzut pozwanym wadliwości rozporządzenia z dnia 6 lipca 2007 r., Sąd Rejonowy odwołał się do wyników postępowania administracyjnego oraz wskazał, że granice portu od strony lądu zostały w tym rozporządzeniu oznaczone dwoma metodami, przez opis z odwołaniem się do punktów w terenie i przez umieszczenie w rozporządzeniu wykazu współrzędnych geograficznych punktów załamania granicy. Nadto wskazano, że linia przebiegu granicy została oznaczona na mapie dostępnej w siedzibach Urzędu Morskiego w G. i Urzędu Miasta W. W ocenie Sądu granice portu wynikały z przepisów rozporządzenia a mapa stanowiła jedynie graficzne odzwierciedlenie ustalonych tamże granic; oznaczenie granic na tej mapie nie pozostawiało wątpliwości co do usytuowania spornej nieruchomości w granicach portu.

Sąd Rejonowy nie podzielił również stanowiska pozwanych, że wydana w dniu 30 lipca 2003 r. na podstawie art. 3 pkt 1 u. o p.p.m. decyzja ma charakter blankietowy, przez co pozwani rozumieli, że wywiera skutki również przy dalszych czynnościach obrotu a to z tej przyczyny, że nie wskazuje adresata. W ocenie Sądu decyzja ta co do adresata, to jest P., nie budziła wątpliwości, udzielała zgody na przeniesienie praw temu podmiotowi i nie tworzyła żadnych uprawnień na rzecz podmiotów uczestniczących w czynnościach dalszego obrotu prawami użytkowania wieczystego i własności. Ponieważ umowę z dnia 29 grudnia 2008 r. strony zawarły nie legitymując się wymaganą art. 3 ust.1 pkt 1 u.o p.p.m. zgodą (w formie decyzji administracyjnej) ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa wydaną w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej, umowa jest

nieważna, a to zgodnie z art. 3 ust.7 ustawy. Takiej zgody wymagała również umowa zawarta w toku procesu, w dniu 16 listopada 2011 r., mocą której R. N. sprzedał swój udział w spadku po żonie O. N. wspólnopozwanym R. N. i M. K.

Nieważność dokonanych czynności prawnych prowadziła do uwzględnienia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w sposób określony w żądaniu dochodzonym przez właściciela nieruchomości gruntowej. Sąd Okręgowy wkluczył dopuszczalność oceny żądania powoda w aspekcie art. 5 k.c. (z powodu braku wiedzy pozwanych co do usytuowania nieruchomości w granicach portu morskiego) wskazując, że nieważność czynności miała charakter nieważności bezwzględnej; wskazał, że odmienne stanowisko prowadziłyby do nabycia przez pozwanych prawa. Ponadto, że względu na ochronną funkcję ksiąg wieczystych w takim procesie jak niniejszy oddalenie powództwa z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego nie znajduje usprawiedliwienia.

Wyrokiem z dnia 10 października 2014 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację R. N. i M.K. od wyroku Sądu Rejonowego dzieląc w całości ustalenia faktyczne tego Sądu i ich ocenę prawną.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego opartej na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. pozwani R. N. i M. K., w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, zarzucili naruszenie:

- art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2005 r. przez błędną wykładnię polegającą na niezasadnym przyjęciu, że decyzja z dnia 30 lipca 2003 r. nie rodziła żadnych skutków na rzecz pozwanych w sytuacji gdy decyzja ta zawierała tzw. zgodę blankietową na zbycie nieruchomości, wyczerpującą wymóg uzyskiwania zgody w odniesieniu do wszystkich późniejszych rozporządzeń tą nieruchomością,

- naruszenie art. 3 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 33, poz.179 ze zm.) przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten nakłada obowiązek uzyskania zgody właściwego ministra również w razie zbycia udziału w spadku obejmującym udział w prawie użytkowania wieczystego,

- naruszenie art. 5 k.c. w związku z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez błędne niezastosowanie w związku z art. 58 §1 i 2 w związku z art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uwzględnieniu roszczenia powoda, podczas gdy roszczenie to było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie powinno korzystać z ochrony.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania w sposób mogący mieć istotny wpływ na wynik sprawy skarżący zarzucili naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. polegające na samodzielnym ustaleniu przez Sąd, że sporna nieruchomości leży w granicach portu morskiego w sytuacji gdy dokonanie takiego ustalenia wymagało wiadomości specjalnych oraz naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. polegające na nierozpoznaniu przez Sąd drugiej instancji wszystkich zarzutów przez nich podniesionych.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i zmianę wyroku Sądu Rejonowego przez oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nietrafne są zarzuty naruszenia przepisów postępowania. Art. 278 k.p.c. , który jako naruszony przez Sąd drugiej instancji wskazują skarżący, przewiduje jedynie możliwość dopuszczania dowodu z opinii biegłego. Nie określa natomiast w szczególności skutków niedopuszczenia dowodu z takiej opinii. Przepis ten, aby zatem mógł stanowić skuteczną podstawę kasacyjną, powinien być powołany łącznie z przepisami określającymi skutki jego naruszenia np. z przepisami art. 217 § 2, 224 i 227 k.p.c. dotyczącymi niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy jako skutku niedopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Powołany samoistnie, jak uczynili to skarżący, nie może stanowić uzasadnionej podstawy kasacyjnej. Ponadto, skoro zaniechanie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego miało miejsce przed sądem pierwszej instancji, ten bowiem sąd wyłącznie prowadził postępowanie dowodowe, skarżący powinni byli w skardze kasacyjnej powołać ten przepis, jako naruszony, w związku z art. 391 § 1 k.p.c., czego również nie uczynili. Powołanie art. 391 § 1 k.p.c. nastąpiło dopiero w piśmie procesowym z dnia

18 sierpnia 2015 r. złożonym po otrzymaniu odpowiedzi powoda na skargę kasacyjną, w której tę wadę skargi kasacyjnej wytknięto, zatem nie może odnieść skutku. Po upływie terminu do złożenia skargi kasacyjnej nie jest bowiem dopuszczalne wskazanie dalszych przepisów prawa wypełniających jej podstawy. Zauważyć ponadto należy, że skarżący nie domagali się w postępowaniu przez sądami przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego; w apelacji, podobnie jak i w skardze kasacyjnej wyrażają pogląd o potrzebie ustalenia przez biegłego, a nie samodzielnie przez sąd, miejsca położenia nieruchomości, ponieważ, jak twierdzą, uczynienie tego ustalenia wymagało wiadomości specjalnych. W takiej jednak sytuacji procesowej brak przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego nie uzasadniał zarzutu naruszenia przez sąd art. 278 § 1 k.p.c., ale usprawiedliwiony byłby ewentualnie zarzut art. 232 zdanie drugie k.p.c., który jednak nie został postawiony. Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną związany jest nie tylko granicami zaskarżenia ale również granicami podstaw (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.), co powoduje, że zarzut skarżących związany z naruszeniem przepisów postępowania (które to naruszenie nie należy do kategorii błędnej oceny dowodów, ani też błędnego wnioskowania, czego konsekwencją ma być błędne ustalenie stanu faktycznego – tzw. *error in procedendo*) uchyla się spod kontroli kasacyjnej. Pozostaje więc wiążące, zgodnie z art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c., ustalenie Sądów co do miejsca położenia nieruchomości, to jest w granicach portu morskiego we Władysławowie .

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Skarżący zarzuca Sądowi Okręgowemu, że nie wypowiedział się, nie wziął pod uwagę, twierdzeń skarżących zawartych w pismach z dnia 7 lipca 2014 r. i 24 września 2014 r., w których skarżący podnosili, że doszło do zmiany stanowiska procesowego powoda, ponieważ powód przyjmował od nich opłaty za użytkowanie wieczyste a w przypadku ich nieuregulowania groził wszczęciem postępowania egzekucyjnego. W ocenie skarżących wskazywało to na potwierdzenie ważności umowy. Brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że powód „zmienił stanowisko procesowe”. Pojęcie zmiany stanowiska procesowego jest niewątpliwie szerokie, obejmuje jednak wypowiedzi strony i czynności przewidziane przepisami k.p.c. podjęte przed sądem Zmianę stanowiska procesowego powód mógłby wrazić

przez cofnięcie powództwa, co nie miało miejsca; takiej sugestii skarżących przeczy stanowisko powoda w czasie rozprawy apelacyjnej, w toku której domagał się oddalenia apelacji pozwanym. Zdarzenia, o których wyżej mowa mogłyby być poczytane za nowe fakty i dowody, nie są natomiast zarzutami apelacji, do których Sąd, jak twierdzą skarżący, z naruszeniem art. 378 §1 k.p.c. nie odniósł się. Przy istnieniu wniosku skarżących Sąd mógłby dopuścić dowód z pism powoda kierowanych do pozwanych poza procesem, o ile miałyby one jakiegokolwiek znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Ważne i skuteczne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości budynkowej nie następuje jednak ani przez przyjęcie przez właściciela gruntu świadczenia pieniężnego ani przez nazwanie tego świadczenia opłatą za użytkowanie wieczystej, stąd też fakty i twierdzenia skarżących z pism z dnia 7 lipca i 24 września 2014 r. były pozbawione jakiegokolwiek znaczenia i nie miały żadnego wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Nietrafne są zarzuty naruszenia prawa materialnego. Wbrew stanowisku skarżących treść decyzji administracyjnej z dnia 30 lipca 2003 r. nie nasuwa wątpliwości, że jej adresatem jest P. S.A. i że decyzją tą Minister Skarbu Państwa wyraził zgodę na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego, przy czym zgoda ta była kierowana do strony postępowania, a więc tego podmiotu, który wnioskował o udzielenie zgody. Dodać należy, że nauka prawa administracyjnego nie zna pojęcia decyzji blankietowej. Decyzja administracyjna rozstrzyga o sytuacji prawnej konkretnego podmiotu, jest aktem konkretno-indywidualnym mającym zastosowanie do określonego stanu faktycznego. Dopuszczalność przeniesienia uprawnień wynikających z decyzji administracyjnej nie jest wyłączona, ale nastąpić może w wypadkach przewidzianych w ustawie. Uzyskanie przez P. S.A. zgody na przeniesienie przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego dotyczyło tego podmiotu i można przyjąć, że wraz z przeniesieniem tego prawa przez P. udzielona zgoda została „skonsumowana”. Ważne zawarcie tak w dniu 29 grudnia 2008 r. jak i w dniu 16 listopada 2011 r. umów wymagało zgody właściwego ministra Skarbu Państwa udzielonej w drodze decyzji administracyjnej wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej na rozporządzenie prawami, a to zgodnie z art. 3 ust.1 pkt 1 u. o p.p.m. Umowy zawarte z naruszeniem obowiązku uzyskania takiej zgody są nieważne (art. 3



ust.7 u. o p.p.m.) i jest to nieważność bezwzględna. Brak podstaw dla przyjęcia, że zgody o jakiej mowa w powołanych przepisach nie wymaga obrót udziałem w masie majątkowej, w skład której wchodzi prawo własności nieruchomości czy też użytkowanie wieczyste. Jakkolwiek nabywca spadku (udziału w spadku) wstępuje w prawa i obowiązki spadkobiercy (art. 1053 k.c.) co czyni go następcą uniwersalnym, jednakże do tego następstwa dochodzi przez czynność prawną, umowę. Powołane przepisy, reglamentujące obrót, dotyczą nabycia wymienionych w nich praw właśnie przez umowę.

Ocenę zgodności żądania powoda z zasadami współzycia społecznego, ze skutkiem oddalenia powództwa, jak domagają się tego skarżący, należy wykluczyć. Wyjaśniał to już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 1965 r., I CR 265/65 (OSNCP 1966, nr 7-8, poz. 123) oraz w kolejnych, licznych orzeczeniach (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 sierpnia 2006 r. IV CSK 113/06, M. Prawn. 2006/17/903) wskazując, że roszczenie, którego źródłem jest art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia i zakresu prawa uprawnionego. Jest to więc szczególna odmiana powództwa o ustalenie. Skoro jest to sprawa w istocie o ustalenie prawa, to powód nie dochodzi od strony przeciwnej żadnego świadczenia, czyli wykonywania prawa, co jest przesłanką stosowania art. 5 k.c. Stanowi ją dopiero czynienie ze swego prawa użytku w sensie obowiązku na jego podstawie świadczenia drugiej strony. Doprowadzenie księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej jest celem nadrzędnym w takim procesie i interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się możliwości oddalenia takiego powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego. Nie można też pomijać, że przy bezwzględnej nieważności czynności prawnej art. 5 k.c. nie ma zastosowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2014 r. IV CSK 576/13; z dnia 6 stycznia 2000 r. I CKN 1361/98; z dnia 22 września 1987 r., III CRN 265/87, OSNCP 1989, nr 5, poz. 80; z dnia 10 października 2002 r., V CK 370/02, OSNP 2004, nr 2, poz. 21).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach zastępstwa procesowego należnych w postępowaniu kasacyjnym stronie przeciwnej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c., art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1150) oraz na podstawie § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

kc