



Sygn. akt V CSK 332/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)
SSA Agata Zając

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa E.B. i W. B.
przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta S. i in., o uzgodnienie treści
księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 lutego 2017 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej H.E. i pozwanego P. E.
od wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 4 września 2015 r., sygn. akt III Ca ../14,

- 1. oddała obie skargi kasacyjne;**
- 2. zasądza od pozwanej H.E. na rzecz powoda E.B. kwotę 1800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. i W. B. po sprecyzowaniu żądania w powództwie skierowanym m.in. przeciwko Skarbowi Państwa i H. E. i P. E. (użytkownikom wieczystym) domagali się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr [...] poprzez wpisanie ich oraz innych spadkobierców J. i J. K. jako współwłaścicieli opisanej w pozwie działki (nr 125/4 o pow. 1414 m²) w miejsce figurującego w tej księdze jako właściciela - Skarbu Państwa i poprzez wykreślenie z niej ujawnionych użytkowników wieczystych – H. i P. E. Żądanie swoje wywodzi z treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2003 r., poz. 707 ze zm. cyt. dalej jako - „u.k.w.h.”).

Orzekając po raz wtóry, Sąd Rejonowy nakazał w dziale I księgi wieczystej nr KA i S/000[...] (o pow. 0,1414 ha) ujawnić aktualne oznaczenie geodezyjne tej działki jako nr 737 oraz jej podział geodezyjny (na działki 737/1 i 737/2); nakazał także odłączenie ze wspomnianej księgi wieczystej działki nr 737/1 (o pow. 1259 m², założenie dla niej odrębnej księgi wieczystej, ujawnienie w niej ośmioro współwłaścicieli działki (w odpowiednich częściach) w miejsce dotychczasowego właściciela - Skarbu Państwa oraz dotychczasowych użytkowników wieczystych H. i P. E. (k. 2065 i n.; t. XI akt sprawy).

Wyrok Sądu Rejonowego zapadł po uchyleniu wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 11 kwietnia 2006 r. wyroku Sądu Rejonowego z dnia 15 września 2005 r. (k. 794 akt sprawy) w punktach 2, 3, 4 i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Wyrok Sądu Rejonowego z 2005 r. zaskarżyli apelacją pozwani użytkownicy wieczyści.

Podstawowe ustalenia faktyczne Sądów meriti są następujące.

J.K. była właścicielką działek ziemskich położonych w S. oznaczonych literami A i B w dziale 1 księgi hipotecznej nr 893; właścicielem działki C był J.K. i działka ta od strony wschodniej przylegała do działki J. K. (żony). W dniu 27 listopada 1945 r. mąż sprzedał w formie aktu notarialnego żonie opisaną w księdze hipotecznej nr 893 nieruchomość gruntową o pow. 972,2 m² wraz z budynkami, płotami i drzewami. Zmiany w prawie własności nie zostały ujawnione w księdze hipotecznej nr 893. Nabyta przez J. K. działka została oznaczona nr 1009/4 o pow. 967 m². Na działce tej był ogród warzywno - owocowy, budynki gospodarcze w tym

budynek „S.”. Zarządzeniem Ministra Przemysłu Drobego i Rzemiosła (MPDiR) z dnia 17 lutego 1945 r. nad „Zakładem Kotlarsko - Mechanicznym” J. K., położonym przy ul. M. 14 w S., został ustanowiony przymusowy zarząd państwowy, który powierzono Miejskiemu Przedsiębiorstwu Remontowo - Budowlanemu (MPR-B) w S.. W dniu 26 marca 1945 r. Minister Gospodarki Komunalnej (MGK) stwierdził przejście na własność Państwa z mocy prawa z dniem 8 marca 1958 r. wspomnianego Zakładu. W „Protokole zdawczo - odbiorczym” z dnia 14 lutego 1955 r. i w spisie majątku” z dnia 15 lutego 1955 r. (załącznika do protokołu) nie wymieniono precyzyjnie nieruchomości przechodzących na własność Państwa. Jedynie w zgłoszeniu rejestracyjnym MPR-B z dnia 23 marca 1958 r. wymieniono, że Przedsiębiorstwo to władało budynkiem „S.” przy ul. M. 14 w S..

J.K. zakończył prowadzenie zakładu stolarskiego jeszcze przed wojną, a przed przejęciem jego nieruchomości przez Skarb Państwa zakład ten był wydierżawiany przez żonę (J. K.) innym podmiotom do czasu orzeczenia nacjonalizacyjnego z dnia 26 marca 1959 r.

Od 1959 r. J.K. wykazywała dużą aktywność w zakresie ochrony prawa własności własnej nieruchomości. W dniu 20 sierpnia 1959 r. złożyła m.in. wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości nabytej od męża w dniu 27 listopada 1945 r. i wpisanie do niej jej jako właścicielki. Informowała Prezydium MRN w S., że nieruchomość z budynkiem przy ul. M. 14 jest jej własnością ujawnioną w księdze hipotecznej nr [...]. W wyniku interwencji spadkobiercy doszło nawet do wznowienia postępowania rozgraniczającego (decyzją z dnia 10 września 1970 r.), z tej przyczyny, że Miejska Pracownia Geodezyjna w S. wydzieliła teren pod zabudowę przedsiębiorstwa i nie rozgraniczyła terenu w granicach przejętych przez Skarb Państwa. Postępowanie rozgraniczające nie zostało zakończone.

W latach 1968-70 w S. założono nowy operat ewidencyjny gruntu i wprowadzono nową numerację działek. Działka nr 1009/4 została połączona z działkami nr 100915 i 100912 w działkę nr 49. Na wniosek Skarbu Państwa założono księgę wieczystą KW nr [...] dla działek 48, 49, 50, 51, 55. Dokonując wpisu prawa własności Skarbu Państwa, Sąd Rejonowy oparł się na wniosku

z dnia 9 lipca 1993 r., orzeczeniu MGK z dnia 26 marca 1959 r. oraz protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 14 lutego 1959 r.

W dniu 10 marca 1995 r. ustanowiono użytkowanie wieczyste na gruncie położonym w S. przy ul. M. 14 (działka nr 49, 5a 51, 55) na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego RPRB i stwierdzono prawo własności budynków oraz urządzeń znajdujących się na tych działkach, w tym stolarni małej i dużej.

W 1995 r. założono nową księgę wieczystą nr 31283 dla działek nr 49, 50, 51, 55 po wyłączeniu tych działek z księgi wieczystej nr 28821. W lipcu 1995 r. A. B. (wnuk J. K.) zapoczątkował starania o stwierdzenie praw do spadku obejmującego nieruchomości przy ul. M. 14 w S., stanowiącej własność jego zmarłej babki. W wykazie zmian gruntowych z dnia 26 listopada 1998 r. odnotowano, że działki nr 49, 50, 51, 55 zostały scalone w działkę nr 125, którą następnie podzielono na działki o nr 125/1, 125/2, 125/3, 125/4.

W dniu 30 grudnia 1998 r. Przedsiębiorstwo Budowlane RPPB spółka z o.o. sprzedało prawo użytkowania wieczystego działki nr 125/4 o pow. 1414 m² wraz z odrębną własnością budynków (hali magazynowej murowanej, wiaty, budynku murowanego posadowionych na działce). Założono dla tej działki księgę wieczystą nr [...]. Celem takiej sprzedaży było uzyskanie funduszy na dofinansowanie działalności sprzedającego.

Z dniem 20 lipca 2008 r. nastąpiła zmiana numeracji działki 125/4 na 737; aktualnie w księdze wieczystej nr [...]6 w dziale I nadal widnieje działka nr 125/4 o pow. 1414 m² (nie ujawniono zmiany numeracji), a w dziale II jako właściciela wpisano Skarb Państwa. Użytkownikami wieczystymi tej działki są pozwani P. i H. E. Działka nr 737 o pow. 7414 m² jedynie w zakresie powierzchni 1259 m² (a więc nie w całości) stanowiła własność J. K. (wydzielona przez biegłego geodetę jako działka nr 731/1). Nie należała do Zakładu Stolarsko-Mechanicznego męża J. K. i nie przeszła na rzecz Skarbu Państwa na mocy orzeczenia z dnia 26 marca 1959 r. Granice działki 737 (125/4) nie pokrywają się z granicami działki, której właścicielką była J. K.

Sąd Okręgowy ustalił krąg spadkobierców po zmarłej w dniu 24 sierpnia 1972 r. J.K..

Powołując się na art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h., powodowie swoje prawo do nieruchomości (działki nr 125/4; obecnie nr 737, położonej przy ul. M. 14 w S.) wywodzą z faktu spadkobrania po J.K.; kwestionują prawne skutki wywłaszczenia dokonanego na mocy orzeczenia MGK z dnia 26 marca 1959 r. Według aktualnego wpisu do KW nr [...], nieruchomość ta stanowi własność Skarbu Państwa, a jej użytkownikami wieczystymi są pozwani H. i P. E. Pozostali pozwani są także spadkobiercami J. K.. Dopuszczalność drogi sądowej w obecnej sprawie przesądzona została wcześniejszym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 11 kwietnia 2006 r. Pozwani powołują się na ochronę przewidzianą w art. 5 u.k.w.i.h. Postępowanie dowodowe, prowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wykazało, że nabycie przez pozwanych H. i P. E. użytkowania wieczystego nie nastąpiło w dobrej wierze, bowiem pozwani ci mogli wiedzieć o istnieniu roszczeń spadkobierców b. właścicielki nieruchomości.

Strony nie kwestionowały oznaczenia granic nieruchomości należącej do J. K., stanowiącej jej własność i niepodlegającej przejęciu przez Skarb Państwa. Z powierzchni 1414 m² (działki nr 737 poprzednio 125/4) własnością J. K. pozostała tylko jej część o powierzchni 1259 m², bowiem granice obecnej działki nr 125/4 (737) nie pokrywały się z granicami działki, której własnością była J. K. (działka nr 125/4 obejmowała część działki nr 49).

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie zostały jednak spełnione przesłanki art. 17 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz.U. nr 11, poz. 37; cyt. dalej jako „ustawa z dnia 25 lutego 1958 r.”). Budynek tzw. stolarni był usytuowany wprawdzie na działce nr 1009/4 i działka ta była własnością J. K.; jako stolarnia był wykorzystywany dopiero przez Miejskie Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane J. K. nie utraciła jego władania, budynek stolarni faktycznie służył w pewnym okresie poprzednio jako magazyn na potrzeby Zakładu jej męża. Po wojnie J. K. wydzierżawiła budynek PSS Spółem i Miejskiemu Przedsiębiorstwu Remontowo-Budowlanemu. Przedsiębiorstwo to zaprzestało płacić wydzierżawiającej czynsz po orzeczeniu wywłaszczeniowym z dnia 26 marca 1959 r.

Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego P. E.

Sąd Okręgowy uznał się związany oceną prawną Sądu Okręgowego z dnia 11 kwietnia 2006 r. co do istnienia złej wiary pozwanych H. i P. E. przy nabywaniu użytkowania wieczystego gruntu nr 125/4 o pow. 1414 m² (art. 386 § 6 k.p.c.). Związanie takie uzasadniał niezmienny stan ustaleń faktycznych w danej sprawie. Przeprowadzone przez Sąd Rejonowy dowody (w postaci zeznań świadków i przesłuchana pozwanych użytkowników wieczystych) nie doprowadziły do nowych ustaleń faktycznych dotyczących wspomnianego stanu wiedzy. Skoro pozwani H. i P. E. byli w złej wierze przy nabywaniu użytkowania wieczystego w dniu 30 grudnia 1998 r., nie mogła ich chronić rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.i.h.).

W skardze kasacyjnej pozwanej H. E. podniesiono zarzuty naruszenia prawa procesowego: art. 1 k.p.c. (ew. art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.) w zw. z art. 2 i art. 184 Konstytucji oraz art. 1 i art. 3 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. z 2012 r., poz. 270 ze zm.; cyt. dalej jako „ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r.”); art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r.; art. 232 k.c. w zw. z art. 391 § 1, art. 339 k.c., art. 341 zd. 1 k.c.; art. 6 k.c., art. 3 ust. 1 u.k.w.h. i art. 16 § 1 k.p.c.; art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c.

Wskazano też naruszenie następujących przepisów prawa materialnego: art. 3 ust. 1 u.k.w.h., art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 2 Konstytucji, art. 64 ust. 2 konstytucji i art. 45 ust. 1 Konstytucji; art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 5 k.c.; art. 7 k.c. i art. 6 ust. 2 u.k.w.h.; art. 5 u.k.w.h.

Skarżąca wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w całości poprzez orzeczenie co do istoty sprawy, tj. oddalenia powództwa.

W skardze kasacyjnej pozwanego P. E. podniesiono zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego: art. 386 § 6 w zw. z art. 378 § 1 k.p.c., art. 382, 391 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 309 k.p.c. W pkt I powtórzono zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego jak w pierwszej skardze kasacyjnej, przy czym dodano jeszcze zarzut naruszenia art. 10 ust. 1

u.k.w.h. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Podniesiono również podobne zarzuty naruszenia prawa materialnego jak w skardze pierwszej (pkt II. 1-4). W skardze tej sformułowano również wnioski o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę w całości poprzez orzeczenie co do istoty sprawy, tj. oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Należy podzielić przekonywające uzasadnienie Sądu Okręgowego dotyczące oddalenia wniosku dowodowego o przeprowadzenie badań z wariografu na okoliczność wiedzy pozwanych użytkowników wieczystych o roszczeniach reprivatyzacyjnych właścicieli nieruchomości (następców prawnych J. K.). Przekonuje przede wszystkim uwaga o nieprzydatności takiego dowodu w obecnym postępowaniu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na samo ujęcie złej wiary w art. 6 ust. 2 u.k.w.i.h. Uzasadnia ją nie tylko stan wiedzy określonego podmiotu o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także sytuacja w której podmiot ten „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” (formuła: *scit ut debet scire*). Przy założeniu braku wiedzy pozytywnej pozwanych w omawianym zakresie (zarzut nr 2 podniesiony we wstępnej części skargi kasacyjnej pozwanego łączy oddalony wniosek dowodowy z kwestią takiej właśnie wiedzy), nie sposób przecież wykluczyć wspomnianej sytuacji drugiej (możliwość weryfikacji), w odniesieniu do której przydatność wariografu jest jeszcze bardziej iluzoryczna. Niezależnie od tego, w ocenie Sądu Najwyższego, zebrany w sprawie materiał dowodowy mógł uzasadniać definitywne dokonywanie ocen z punktu widzenia art. 6 ust. 2 u.k.w.i.h. (złej lub dobrej wiary pozwanych w chwili nabycia użytkowania wieczystego).

W tej sytuacji nietrafne okazały się zarzuty naruszenia art. 277 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i w zw. z art. 309 k.p.c., podniesione w skardze kasacyjnej pozwanego.

2. Bezpodstawnie podniesiono zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w skardze kasacyjnej pozwanego (s. 6, s. 47-50 skargi). W postępowaniu określono ostatecznie krąg spadkobierców J. K. (i małżonków K.) odpowiednimi

postanowieniami o nabyciu spadku. Spadkobiercy ci - jako następcy prawni - mogli wszcząć i kontynuować proces na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ustabilizowane jest już stanowisko, że w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. ma także zastosowanie reguła dyspozycyjności określona w art. 321 § 1 k.p.c. (zob. przede wszystkim uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131). Sąd jest związany żądaniem pozwu.

Nie ma podstaw do twierdzenia, że w rozpoznawanej sprawie doszło do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu definitywnie sprecyzowanego żądania przez powodów. Po uchyleniu wyroku Sądu Rejonowego z dnia 15 września 2005 r. wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 11 kwietnia 2006 r. (pkt 2, 3, i 4) postępowanie rozpoznawcze było kontynuowane w odniesieniu do żądania powodów. Wnosili oni o uzgodnienie treści księgi wieczystej Kw nr [...] przez wpisanie w jej dziale II w odniesieniu do działki nr 1125/4 o pow. 1414 m² jako współwłaścicielki spadkobierców J. i J. K. (ujętych w odpowiednich postanowieniach o stwierdzeniu nabycia spadku) w miejsce Skarbu Państwa oraz o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego obojga skarżących (uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego z dnia 15 września 2005 r., k. 689 akt sprawy). W powtórnym wyroku Sądu Rejonowego (z dnia 24 marca 2014 r.) nakazano, aby w dziale I KW [...] dla działki nr 125/4 o pow. 1414 m² ujawnić aktualne oznaczenie geodezyjne (nr 737) oraz jej geodezyjny podział na dwie działki (nr 73/11 i 737/2), a następnie polecono odłączenie ze wspomnianej księgi wieczystej działki nr 737/1 (o pow. 1259 m²) i założenie dla niej księgi wieczystej z ujawnieniem w jej dziale II ośmiu współwłaścicieli, spadkobierców małżeństwa K. w miejsce dotychczasowego właściciela - Skarbu Państwa oraz dotychczasowych użytkowników wieczystych (k. 2065 akt sprawy, t. XI).

Rozstrzygnięcie to na pewno mieści się w treści żądania zgłoszonego przez powodów w odniesieniu do nieruchomości pierwotnie oznaczonej jako nr 125/4. Chodziło bowiem o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym właśnie w odniesieniu do tej nieruchomości, aczkolwiek postępowanie rozpoznawcze wykazało potrzebę uzgodnienia jedynie

części tej nieruchomości. Naturalnym rozwiązaniem było zatem nakazanie odłączenia tej części, polecenie założenia dla niej (jako odrębnej nieruchomości) nowej księgi wieczystej i dokonanie odpowiednich wpisów korygujących. Sposób rozstrzygnięcia przyjęty w pkt 1 i 2 Sądu Rejonowego, następnie akceptowany przez Sąd drugiej instancji, doprowadził zatem w sensie techniczno-prawnym do dokonania wspomnianych wpisów korygujących, o które zabiegali powodowie, wnosząc powództwo na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. Należy jednocześnie podkreślić, że wspomniana część działki nr 125/4 (przed jej nowym oznaczeniem geodezyjnym) określona została dopiero w toku postępowania dowodowego (w opinii biegłych).

3. Nieporozumieniem jest powoływanie się na zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c., nawet w związku z zarzutem naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. Chodzi tu bowiem o dwie różne instytucje procesowe, przy czym w danej sprawie pojawiła się jedynie kwestia związania Sądu Okręgowego wydającego powtórnie wyrok z dnia 4 września 2015 r. ocenami prawnymi i wskazaniem zawartymi w poprzednim wyroku Sądu Okręgowego z dnia 11 kwietnia 2006 r.

W wyroku tym uznano za niezasadny zarzut pozwanych (apelujących) naruszenia art. 5 u.k.w.i.h., skoro ustalenia faktyczne wskazywały na działanie tych pozwanych w złej wierze. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy powinien ustalić, czy budynek stolarni, znajdujący się na działce nr 125/4 (księga wieczysta - nr [...]), stanowił część Zakładu Kotlarsko-Mechanicznego właściciela J. K. i czy mógł z całą lub częścią działki przejść na własność Skarbu Państwa; wskazał też, że stosownie do poczynionych ustaleń i ewentualnie po modyfikacji żądania pozwu wyda orzeczenie stosownej treści (s. 6 uzasadnienia tego wyroku).

Sąd Rejonowy przeprowadził szczegółowe postępowanie dowodowe (w tym dowody z ponownych zeznań świadków) w zakresie dotyczącym wiedzy pozwanych o roszczeniach spadkobierców J. K. w odniesieniu do nieruchomości objętych obecnie pozwem i doszedł do wniosku o braku podstaw do przypisania pozwanym dobrej wiary. Zdaniem tego Sądu, nie nastąpiły żadne nowe okoliczności faktyczne, które mogłyby wpłynąć na modyfikację poprzednio przyjętej

(w wyroku Sądu Okręgowego z dnia 11 kwietnia 2006 r.) podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Sąd zaznaczył, że Sąd odwoławczy stwierdził działanie pozwanych w złej wierze oraz podkreślił znaczenie art. 386 § 6 k.p.c. dla dalszego postępowania. Weryfikacja wyników postępowania dowodowego dokonana po zaskarżonym trzecim wyroku merytorycznym, również nie doprowadziła do takich ustaleń, które mogłyby usprawiedliwiać przyjęcie dobrej wiary obojga powodów w omawianym znaczeniu (w odniesieniu do roszczeń spadkobierców właścicieli nieruchomości nr 125/4). Niezależnie zatem od tego, czy zawartą w uzasadnieniu poprzedniego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 11 kwietnia 2006 r. konstatację tego Sądu o braku dobrej wiary pozwanych w chwili nabycia prawa w odniesieniu do zgłaszanych przez właścicieli roszczeń traktować jako ocenę prawną wiążącą sąd w dalszym postępowaniu (art. 386 § 6 k.p.c.), czy oceną niewiążącą proceduralnie, należy stwierdzić, że właśnie w związku z tożsamymi ustaleniami faktycznymi w omawianym zakresie Sąd Okręgowy w zaskarżonym obecnie wyroku (s. 9-10 uzasadnienia) miał wystarczające podstawy faktyczne do podzielenia także w sposób samodzielny wspomnianej oceny. Odnosi się to także do odpowiedniej weryfikacji i selekcji wskazywanych przez pozwanych okoliczności (s. 22 skargi pozwanej i s. 56 skargi pozwanego). Ustalenia faktyczne Sądów *meriti* wiążą Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 k.p.c.). Sąd Najwyższy mógłby już tylko weryfikować przyjętą ocenę istnienia dobrej lub złej wiary pozwanych w ramach zgłoszonych podstaw kasacyjnych (zob. pkt 5 uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego).

Z przedstawionych przyczyn nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. przy motywacji prawnej przyjętej odpowiednio w pkt 3 i 4 obu skarg kasacyjnych. Nie mogą być też uznane za trafne zarzuty naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c., zgłoszone w skardze kasacyjnej pozwanego (pkt 1 skargi), ponieważ w zaskarżonym wyroku wprost lub pośrednio rozważano zarzuty zgłoszone w apelacji pozwanych, koncentrujące się na kwestii stwierdzenia złej lub dobrej wiary powodów. W toku postępowania zebrano materiał dowodowy w tej kwestii w wystarczającym zakresie w związku z przyjętym, właściwym sposobem rozstrzygnięcia sporu (art. 382 k.p.c.).

4. W rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie mają zarzuty odnoszące się do zagadnienia, czy doszło do niedopuszczalnej kontroli przez sądy *meriti* decyzji administracyjnej, tj. orzeczenia MGK z dnia 26 września 1959 r., wydanego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. i stwierdzającego „przejście na własność Skarbu Państwa przedsiębiorstwa pn. Zakład Kotlarsko-Mechaniczny wł. J.K., położonego w S. przy ul. M. 14 wraz z nieruchomościami (wchodzącymi w skład wymienionego przedsiębiorstwa)” (k. 406 akt sprawy). W skargach kasacyjnych wskazuje się na dokonanie takiej niedopuszczalnej kontroli legalności decyzji administracyjnej, aczkolwiek podjęto także obronę ewentualną m.in. w oparciu o przepisy dotyczące rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zasada ścisłego rozdzielenia kompetencji orzeczniczej organów administracji państwowej i sądów cywilnych stanowi jedną z fundamentalnych zasad podstawowego porządku prawnego i jest ściśle respektowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Zalaża ona potwierdzenie przede wszystkim w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07 (OSN 2008, nr 3, poz. 30) i wielu wcześniejszych i późniejszych orzeczeniach (zob. np. ostatnio - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 254/13, nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015 r., III CSK 302/14, nie publ.).

Orzeczenie z dnia 26 września 1959 r. skierowane zostało do zindywidualizowanej osoby fizycznej – J. K., odnosiło się w sensie przedmiotowym do przedsiębiorstwa tej osoby i przedsiębiorstwo to zostało objęte wcześniej zarządem Państwa, tj. do zakładu kotlarsko-mechanicznego. Nie kwestionowano w dalszej sprawie kompetencji Ministra Gospodarki Komunalnej i podstawy prawnej wydania tego orzeczenia w świetle przepisów ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. Decyzja ta wywołała skutki prawno-rzeczowe w postaci przejścia prawa własności przedsiębiorstwa J. K. wraz z nieruchomościami na rzecz Skarbu Państwa i stała się w konsekwencji podstawą odpowiedniego wpisu prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej. W treści samej decyzji z dnia 26 września 1959 r. nie określono wprost ani pośrednio nieruchomości przechodzących wraz z przedsiębiorstwem na rzecz Skarbu Państwa (poza samym adresem lokalizującym to przedsiębiorstwo),

a niektóre informacje w tym zakresie znalazły się w dokumentach poza tą decyzją i poprzedzających jej wydanie (np. w protokole zdawczo-odbiorczym, w spisie majątku, w protokole rejestracyjnym z dnia 23 marca 1959 r.). Nie zakończono postępowania rozgraniczającego mającego na celu wyznaczenie terenu przejętego przez Skarb Państwa na mocy orzeczenia z dnia 26 marca 1959 r., w związku z planami zabudowy Miejskiego Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlanego. Tymczasem budynek (tzw. stolarnia) był usytuowany na działce (nr 1009/4), stanowiącej własność J. K., jako stolarnia był wykorzystywany przez wspomniane Przedsiębiorstwo, przy czym J. K. nie straciła jego władania, skoro wydzierżawiała go do dnia orzeczenia o wywłaszczeniu różnym podmiotom (s. 12 uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego z dnia 24 marca 2014 r.). Stąd Sady *meriti* trafnie badały, przy pomocy opinii biegłych, jakie ostatecznie nieruchomości - jako stanowiące własność J. K. - nie mogły być objęte decyzją z dnia 26 marca 1959 r. (s. 11 uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego z dnia 24 marca 2014 r.). Nieruchomości te nie mogły stać się przedmiotem kolejnej decyzji administracyjnej obejmującej ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego RPRB (decyzja z dnia 10 marca 1995 r.), skoro wcześniej nie stały się własnością Skarbu Państwa w 1959 r.

Należy podkreślić, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawiła się kwestia ustalania przez sąd cywilny zakresu związania tego sądu ostateczną decyzją administracyjną i wówczas przedmiotem badania tego sądu może być to, jaki był faktyczny zakres rozstrzygnięcia zawarty w decyzji administracyjnej (np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 r., IV CSK 724/13, nie publ.). We wspomnianym wyroku wyjaśniono, że postępowanie dowodowe przed sądem cywilnym nie może, oczywiście doprowadzić do jakiegokolwiek modyfikacji treści ostatecznej decyzji administracyjnej, w tym poprzez uzupełnienie jej zakresu przedmiotowego. Natomiast sądowa analiza treści osnowy decyzji administracyjnej, może wskazywać na to, że zakres przedmiotowy badanej decyzji nie obejmował określonych nieruchomości. Na tle stanu faktycznego ustalonego we wspomnianym wyroku stwierdzono, że decyzja wydana na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia

12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1974 r., nr 10, poz. 64) nie mogła wywołać skutków prawnych określonych w tej ustawie (w postaci trwałego ograniczenia prawa własności lub użytkowania wieczystego) w stosunku do nieruchomości, która nie została wskazana w tej decyzji.

W tej sytuacji za bezpodstawne należy uznać zarzuty naruszenia art. 1 k.p.c. w zw. z art. 2, 184 Konstytucji i w zw. z art. 1 i art. 3 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz art. 16 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. (pkt 1 obu skarg kasacyjnych). To samo odnosi się do zarzutu naruszenia art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.i.h., art. 31 ust. 1 u.k.w.i.h. w zw. z art. 2, art. 64 ust. 2 i art. 45 ust. 1 Konstytucji, skoro u podstaw tych zarzutów leżało nietrafne jednak założenie, że w rozpoznawanej sprawie doszło do niedopuszczalności kontroli legalności aktu administracyjnego (orzeczenia z dnia 26 marca 1959 r., a także decyzji urzędu Rejonowego w B. z dnia 10 marca 1995 r. przekazującej Przedsiębiorstwu Budowlanemu RPRB użytkowanie wieczyste gruntów wskazanych w tej decyzji). Bezpodstawna zatem okazała się kategoryczna konstatacja skarżących, że Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok, orzekał tak jakby decyzja MGK z 1959 r. w ogóle nie istniała albo została przez sąd cywilny oceniona jako nieważna (s. 15 skargi pozwanej; s. 43 skargi pozwanego). Postępowanie dowodowe prowadzono bowiem w celu określenia przedmiotowego zakresu związania wspomnianą decyzją. Ponadto w zakresie, w jakim orzeczenie z dnia 26 marca 1958 r. nie obejmowało nieruchomości, stanowiących własność dawnego właściciela przejętego przedsiębiorstwa, lecz własność J. K. (działka o aktualnym oznaczeniu 737/1 o pow. 1259 m²), nie można zatem powoływać się na wskazywane w pkt 2 obu skarg domniemanie wynikające „z posiadanych prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych”, działających m.in. na korzyść użytkowników wieczystych (chodzi o orzeczenie z dnia 26 marca 1959 r. i o decyzję Urzędu Rejonowego w B. z dnia 10 marca 1995 r.).

5. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.w.i.h., rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Przepis art. 6 ust. 2 u.k.w.i.h. określa pojęcie złej wiary przy użyciu ogólnej formuły - „*scit ut debet scire*”. W rozpoznawanej sprawie pozwani nabyli

odpłatnie prawo użytkowania wieczystego spornej działki (nr 125/4 o pow. 1414 m²) od innego użytkownika wieczystego (Przedsiębiorstwa Budowlanego RPRB, k. 468 i n. akt sprawy), toteż dla oceny ich dobrej lub złej wiary (co do statusu prawnego wspomnianej działki) miarodajna była data zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (30 grudnia 1998 r.), w której znalazł się też wniosek o wpis nabytego użytkowania w księdze wieczystej (§ 1 umowy; art. 6 ust. 3 u.k.w.i.h.; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 512/04, Monitor Polski z 2005 r., poz. 228; skuteczność przeniesienia użytkowania wieczystego uzależniona od wpisu do księgi wieczystej). Ocena taka nie może być, oczywiście, ograniczona do informacji wskazanej w § 1 umowy sprzedaży, w którym ogólnie stwierdzono, że w odpowiedniej księdze wieczystej wpisane zostało prawo własności m.in. spornej działki na rzecz Skarbu Państwa, a użytkownikiem wieczystym tej działki jest zbywca - Przedsiębiorstwo Budowlane na podstawie decyzji z dnia 30 marca 1995 r. Pod uwagę należało brać także stan świadomości (faktycznej wiedzy) obojga pozwanych użytkowników wieczystych, dotyczący okoliczności kształtujących status prawny spornej działki także w oparciu o inne źródła (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2004 r., IIICK 459/03, nie publ.; wymaganie zasięgnięcia informacji w zależności od okoliczności m.in. w organach administracji; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 90/10 OSP 2011, nr 3, poz. 28). Chodzi o stan świadomości (wiedzy) pozwanych co do faktu zgłoszenia przez spadkobierców J. K. w sposób systematyczny i wieloletni roszczeń manifestujących ich prawo własności spornej działki. Zgłoszenia takie następowały przed i po ujawnieniu w księdze wieczystej prawa własności tej działki na rzecz Skarbu Państwa i prawa użytkowania wieczystego na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego (w 1993 r. i w 1995 r.).

Ustalenia faktyczne Sądów *meriti*, wiążące Sąd Najwyższy (art. 393³ § 3 k.p.c.), potwierdzają przyjętą przez nich ocenę o braku dobrej wiary pozwanych (w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.i.h.) w czasie nabywania użytkowania wieczystego spornej działki. Istniały bowiem wystarczające podstawy do stwierdzenia, że pozwani wiedzieli jednak o wspomnianych roszczeniach spadkobierców właścicielki spornej działki, kwestionujących stan prawny ujawniony w księdze wieczystej.

Nie można skutecznie zarzucać Sądom *meriti*, że trafnie uznały za ograniczoną wiarygodność zeznań niektórych świadków (bliskich pozwanych) i zeznań samych pozwanych w charakterze strony, dotyczących stanu ich świadomości w chwili nabywania prawa użytkowania wieczystego (s. 10 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Szczegółowa analiza dotycząca treści korespondencji A. B., skierowanej do zarządu spółki RPRB (pismo z dnia 19 września 1995 r.), do Urzędu Rejonowego w B. (z dnia 16 września 1995 r.) oraz jej obiegu, przemawia za tym, że pozwany można było na pewno przypisać wiedzę o wspomnianych roszczeniach spadkobierców J. K.. Jeżeli korespondencja ta docierała do zarządu spółki, to na pewno była znana Prezesowi tej spółki E. E., bo wynika to z zasad prawidłowo funkcjonującego organu osoby prawnej. Domniemanie faktyczne, oparte na doświadczeniu życiowym, może usprawiedliwiać wniosek, że także najbliższe osoby prezesa spółki (nabywcy użytkowania wieczystego - żona i syn) wiedziały o wspomnianych roszczeniach (art. 231 k.c.). Przy ocenie stanu świadomości nabywcy prawa nie jest, oczywiście, wykluczone posługiwanie się domniemanymi faktycznymi we wskazanym zakresie (s. 11 uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego z dnia 24 marca 2014 r.). W każdym razie wiedza o roszczeniach właścicieli (spadkobierców J. K.) i ich intensywnych staraniach, polegających na odzyskaniu nieruchomości, powinna skłaniać nabywców przed definitywnym nabyciem prawa do zachowania odpowiedniej staranności w zakresie weryfikacji uprawnień podmiotu wpisanego do księgi wieczystej i rozporządzającego prawem rzeczowym (zob. np. wyrok Sądu Rejonowego z dnia 4 grudnia 2002 r., II CKN 1104/00, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 333/07, nie publ.). Oznacza to, że ustalenia faktyczne Sądów *meriti* mogły usprawiedliwiać także przyjęcie złej wiary skarżących w znaczeniu szerszym (łatwość dowiedzenia się o rzeczywistym stanie prawnym nabywanej nieruchomości, o którym decydują także roszczenia zgłaszane przez jej właścicieli).

W tej sytuacji za bezpodstawne należy uznać zarzutu naruszenia art. 5, 6 ust. 2 u.k.w.i.h. oraz art. 7 k.c. (pkt 6, 7 skargi pozwanej i pozwanego).

6. Skarżący trafnie zauważyli, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie dopuszcza się w zasadzie oddalenia powództwa ze względu na sugerowaną sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Wynika to przede wszystkim z samej konstrukcji prawnej roszczenia z art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. (sprawa o ustalenie prawa, a nie o wykonanie prawa jako przesłanka stosowania art. 5 k.c.; por. ostatnio - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 257/15 nie publ. oraz wskazane tam orzecznictwo). Ustalenia faktyczne dokonane przez Sądy *meriti* nie dają podstaw - wbrew stanowisku skarżących - do wyrażenia odmiennego stanowiska przynajmniej w danej sprawie. Sama właścicielka (żona prowadzącego znacjonalizowane przedsiębiorstwo), potem jej następcy prawni długo i konsekwentnie podejmowali różne środki prawne w celu odzyskania prawa własności odebranego ich poprzedniczce prawnej w 1959 r. i ostatecznie (po ujawnieniu prawa własności i obciążeń nieruchomości w księdze wieczystej) wytoczyli powództwo na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. Nie sposób dostrzegać w takiej aktywności powodów elementów nadużycia przysługującego im prawa własności i ujawnienia go w rejestrze publicznym, niezależnie od czasu takiej aktywności, w dodatku wywołanej przyczynami niezależnymi od spadkobierców (powodów).

Warto zwrócić uwagę na prawną relację podstaw naruszenia art. 7 k.c., art. 6 ust. 2, art. 5 u.k.w.i.h. i zarzutu naruszenia omawianego art. 10 ust. 1 w zw. z art. 5 k.c. Obrona pozwanych użytkowników wieczystych w płaszczyźnie konstrukcji nadużycia prawa (art. 5 k.c.) staje się aktualna dopiero wówczas, gdy nieskuteczne okazują się nadużycia prawa użytkowania wieczystego w świetle art. 5 i art. 6 ust. 2 u.k.w.i.h. (nabycie w złej wierze). Jeżeli powodowie odzyskali ostatecznie prawo własności (jako spadkobiercy właściciela) i zamierzają je ujawnić w księdze wieczystej po eliminacji z nich prawa rzeczowego, które - ze względu na złą wiarę nabywców - nie mogło być przez nich nabyte, to nie można zarzucać powodom, że ich aktywność we wskazanym zakresie stanowi nadużycie prawa podmiotowego (prawa własności) w rozumieniu art. 5 k.c. Z uzasadnienia obu skarg kasacyjnych wynika, że w takiej właśnie (długotrwałej) aktywności

spadkobierców w odzyskaniu prawa własności pozwami użytkownicy wieczyści upatrują elementów stanu nadużycia prawa.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy oddalił obie skargi kasacyjne pozwanych i orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁴ k.p.c. i art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.).

kc

jw