



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

19 października 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Wesołowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 19 października 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej P. G.

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z 23 września 2020 r., XV Ca 1633/19,

w sprawie z powództwa P. G.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w Warszawie

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

1. oddała skargę kasacyjną,

2. zasądza od P. G. na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Warszawie kwotę 3750 (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

[SOP]

UZASADNIENIE

Powód P.G. wniósł o uzgodnienie treści dwóch bliżej określonych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie, że przysługuje mu prawo własności objętych księgami nieruchomości w udziale 29/32 – w miejsce wpisu prawa własności na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (pierwotnie: Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w P.).

Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu oddalił powództwo. Ustalił przy tym, że umową z 23 grudnia 1975 r. J.N. i S.N., ówcześni właściciele spornych nieruchomości (objętych wówczas jedną księgą wieczystą), sprzedali grunt Kombinatowi Państwowych Gospodarstw [...] w P. w trybie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (dalej: „u.z.t.w.n.”). Następnie, w związku z likwidacją Kombinatu Państwowych Gospodarstw [...] w P., grunty przekazano Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. W dniu 21 września 2011 r. w obu księgach wieczystych (obejmujących grunty sprzedane umową z 23 grudnia 1975 r.) wpisano jako właściciela Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. Powód, w wyniku szeregu bliżej opisanych czynności prawnych, nabył udziały spadkowe, w skład których – w razie nieważności umowy sprzedaży z 23 grudnia 1975 r. – wchodziłoby prawo własności spornych nieruchomości w udziale 29/32. Pozostałe udziały spadkowe przypadały Z.N.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo podlegało oddaleniu, gdyż powód, nabywając udziały spadkowe, nie nabył udziałów we współwłasności spornych nieruchomości. Umowa sprzedaży zawarta przez J.N. i S.N. z poprzednikiem prawnym pozwanego nie była bowiem nieważna. W ocenie Sądu ważność czynności prawnej dokonanej w trybie art. 6 ust. 1 u.z.t.w.n nie była uzależniona od tego, czy nabycie nieruchomości rzeczywiście służyło jednemu z celów, o których mowa w art. 3 ust. 1 u.z.t.w.n. Umowy nierealizującej celu wywłaszczeniowego nie można uznać za sprzeczną z ustawą (art. 58 § 1 k.c.); w razie zawarcia takiej umowy dawnym właścicielom (ich następcom prawnym) przysługuje jedynie możliwość domagania się zwrotu nieruchomości na podstawie art. 136 ust. 3 w zw. z art. 216 ust. 1 u.g.n.

Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił apelację powoda. Sąd ten przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz podzielił stanowisko, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w trybie art. 6 ust. 1 u.z.t.w.n., lecz nierealizująca celu wywłaszczeniowego, nie jest sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Uznał jednak zarazem, że realizacja jednego z celów wymienionych w art. 3 ust. 1 u.z.t.w.n. stanowi podstawę prawną (kauzę) takiej umowy. Brak celu wywłaszczeniowego zasadniczo powoduje, że umowa sprzedaży, jako pozbawiona podstawy prawnej, jest – w świetle zasady kauzalności czynności prawnych przysparzających – nieważna. W niniejszej sprawie powództwo oparte na twierdzeniu o nieważności umowy sprzedaży podlegało jednakże oddaleniu, gdyż powód nie zaoferował dowodów na okoliczność, że umowa nie realizowała celu wywłaszczeniowego. Tymczasem ciężar udowodnienia tego faktu, jako przyczyny nieważności umowy, spoczywał na powodzie (art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.c.). Sąd wskazał również na okoliczności, które pośrednio świadczyły o tym, że umowa z 23 grudnia 1975 r. realizowała cel wywłaszczeniowy w postaci produkcji ogrodniczej.

Jako dodatkową podstawę oddalenia apelacji wskazano, że podstawowym założeniem powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest doprowadzenie treści księgi do stanu prawnego rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania. Tymczasem żądanie pozwu nie mogło być uznane za dążące do realizacji tego założenia; jeśli bowiem sporna umowa sprzedaży istotnie byłaby nieważna, to jako współwłaściciele przedmiotowych nieruchomości powinni zostać ujawnieni powód w udziale 29/32 i Z.N. (jego spadkobiercy) w udziale 3/32. Wpisanie natomiast, zgodnie z żądaniem pozwu, powoda jako współwłaściciela nieruchomości w 29/32 części i pozostawienie wpisu w części 3/32 na rzecz Skarbu Państwa oznaczałoby, że stan prawny ujawniony w dziale II księgi wieczystej nadal nie odpowiadałby stanowi rzeczywistemu.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie art. 6 w zw. z art. 405, art. 410 § 2, art. 156, art. 58 § 1 k.c. i art. 3 u.z.t.w.n. przez przyjęcie, że gdy umowa wywłaszczeniowa nie wskazuje żadnego z celów, o których mowa w art. 3 u.z.t.w.n., a cel ten nie wynika z materiału dowodowego ani z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, to powoda obciąża wykazanie, że

wywłaszczenie nie nastąpiło na żaden z ustawowych celów wywłaszczenia, podczas gdy ciężar dowodu spoczywa na pozwanym jako tym, który twierdzi, że umowa wywłaszczeniowa jest ważna. Skarżący podniósł również błędne zastosowanie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., zaniechanie zastosowania art. 209 k.c. oraz naruszenie art. 21 i art. 64 Konstytucji polegające na uznaniu, iż niedopuszczalne jest wpisanie powoda jako współwłaściciela nieruchomości w udziale 29/32 części i pozostawienie w części wpisu na rzecz Skarbu Państwa, podczas gdy każdy współwłaściciel, którego prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej, może samodzielnie żądać usunięcia dotyczącej go niezgodności.

W skardze zarzucono również naruszenie art. 195 § 1 k.p.c. przez przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że spadkobiercy Z.N. nie występują w sprawie w charakterze powodów, choć ich łączny udział w sprawie jest konieczny, a zarazem zaniechanie wezwania powoda, aby oznaczył w wyznaczonym terminie tych spadkobierców w taki sposób, by ich wezwanie lub zawiadomienie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpił z wnioskiem o ustanowienie kuratora – co doprowadziło do oddalenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na niewystępowanie w procesie wszystkich osób, których łączny udział w sprawie był konieczny.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

Wszystkie zarzuty kasacyjne zostały oparte na tym samym założeniu – o nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, która została zawarta w sytuacji unormowanej w art. 6 u.z.t.w.n., lecz nie realizowała celu wywłaszczeniowego określonego w art. 3 u.z.t.w.n. Dopiero zaakceptowanie tego założenia, równoznaczne z uznaniem, że nieistnienie wspomnianego celu powodowało nieważność umowy, czyniłoby celowym rozważenie dalszych kwestii poruszonych w zarzutach kasacyjnych, a dotyczących rozkładu ciężaru dowodu (nie)istnienia celu uzasadniającego wywłaszczenie (art. 6 k.c.), możliwości poprzestania w pozwie na żądaniu jedynie „częściowego” (w zakresie udziałów we współwłasności) uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a także

konieczności wzięcia udziału w sprawie przez pozostałych współwłaścicieli spornych nieruchomości.

W motywach zaskarżonego wyroku wątek nieważności umowy pojawiał się dwukrotnie: po pierwsze, w związku z wyrażeniem przez Sąd Okręgowy stanowiska, że umowa sprzedaży nieruchomości nierealizująca celu wyłączeniowego nie była nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3 u.z.t.w.n.), i, po drugie, wobec uznania przez ten Sąd, że przyczynę nieważności umowy zawieranej w okolicznościach opisanych w art. 6 u.z.t.w.n. może stanowić brak celu wyłączeniowego (art. 3 u.z.t.w.n.), równoznaczny z brakiem przyczyny prawnej przysporzenia (*causae*).

Skarżący w zarzutach kasacyjnych nie zakwestionował pierwszego z tych stanowisk; we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania dostrzegł wprawdzie potrzebę wykładni art. 6 i art. 3 u.z.t.w.n. w zw. z art. 58 § 1 k.c., lecz wątpliwość co do tego, czy nieistnienie celu wyłączeniowego może skutkować nieważnością umowy, nie znalazła odzwierciedlenia w zarzutach, wobec czego pozostaje poza zakresem badania w postępowaniu kasacyjnym. Granice rozpoznania skargi są bowiem wyznaczone zakresem zaskarżenia i podstawami skargi (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), a w podstawach tych nie zawarto zarzutu zmierzającego do podważenia omawianego stanowiska Sądu drugiej instancji.

Zarazem jednak skarżący z oczywistych względów nie podważał korzystnego dla siebie, drugiego z przytoczonych wyżej poglądów Sądu Okręgowego: że – w świetle zasady kauzalności czynności prawnych przysparzających – ważność umowy zawartej w trybie art. 6 ust. 1 u.z.t.w.n. jest uzależniona od tego, czy umowa ta realizuje jeden z celów wymienionych w art. 3 ust. 1 u.z.t.w.n. Pogląd ten nie jest trafny, lecz jego wadliwość nie prowadzi do podważenia zaskarżonego wyroku. Skarga kasacyjna, wobec nietrafności zgłoszonych zarzutów, nie ma bowiem uzasadnionych podstaw, a zaskarżone orzeczenie – mimo częściowo błędnego uzasadnienia – ostatecznie odpowiada prawu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że umowy sprzedaży nieruchomości zawarte w przypadkach unormowanych w art. 6 ust. 1 u.z.t.w.n. stanowiły czynności prawa cywilnego i – z perspektywy normatywnej – były przejawem (*verba legis*)

„dobrowolnego odstąpienia nieruchomości” (art. 6 ust. 1 *in principio* u.z.t.w.n.). Miały więc charakter samodzielny, niezwiązany z administracyjnymi podstawami wydania decyzji wywłaszczeniowej (zob. wyroki SN z 20 lutego 1985 r., III AZP 8/84, z 7 maja 2004 r., III CK 188/03, i z 28 marca 2017 r., II CSK 359/16). W konsekwencji do oceny tych umów nie mogły odnosić się bezpośrednio przesłanki badania ewentualnych wadliwości decyzji administracyjnych; zastosowania do nich nie znajdował także wprost art. 3 u.z.t.w.n. określający cele, dla których realizacji możliwe było dokonanie wywłaszczenia. Ocena ważności umów zawieranych zgodnie z art. 6 ust. 1 u.z.t.w.n. powinna być dokonywana na zasadach ogólnych, unormowanych przede wszystkim w Kodeksie cywilnym.

Nieważności takich umów nie można w szczególności upatrywać w tym, że w treści umowy sprzedaży nie wskazano na niezbędność nieruchomości do realizacji określonego celu wywłaszczeniowego. Przepisy prawa w odniesieniu do tej kategorii umów nie stawiały bowiem takiego wymagania, a jednocześnie – wobec odmienności cywilnoprawnych i administracyjnoprawnych podstaw nabycia własności – nie można go wywodzić z uregulowania obligatoryjnych elementów decyzji wywłaszczeniowej. W razie nieokreślenia albo nieprecyzyjnego określenia w umowie celu sprzedaży nieruchomości, ustalenie tego celu, jeśli było konieczne dla oceny, czy cel został zrealizowany (w szczególności w ramach postępowania o zwrot nieruchomości), powinno następować na podstawie dostępnych dowodów.

Z przepisów prawa nie wynika również, by sprzedaż nieruchomości dokonana mimo nieistnienia celu wywłaszczeniowego była dotknięta nieważnością, jako czynność prawna sprzeczna z ustawą, to jest na podstawie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3 u.z.t.w.n.; unormowanie nie dotyczyło bowiem umowy, lecz wywłaszczenia na podstawie decyzji administracyjnej. W art. 6 u.z.t.w.n. nie uregulowano także odrębnej, stypizowanej umowy „sprzedaży wywłaszczeniowej”. Z przywołanej regulacji wynika jedynie, że podmiot ubiegający się o wywłaszczenie ma obowiązek przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego wystąpić do właściciela o dobrowolne odstąpienie nieruchomości, a w razie porozumienia zawrzeć z nim w formie prawem przepisanej umowę nabycia nieruchomości. Kontekst zawarcia takiej umowy był wprawdzie oczywisty, pozycja negocjacyjna stron mogła być (i nierzadko była) nierówna, a zakres swobody kształtowania treści stosunku

prawnego był ograniczony, zwłaszcza wobec ustawowej limitacji ceny nabycia nieruchomości; jednakże ani z art. 6 u.z.t.w.n., ani z innych przepisów prawa nie wynika, by czynnikiem oceny ważności takiej umowy sprzedaży było istnienie celu uzasadniającego wywłaszczenie nieruchomości.

Kwestia istnienia i realizacji celu nabycia nieruchomości miała (i ma) znaczenie prawne, lecz jedynie na etapie badania podstaw zwrotu nieruchomości poprzedniemu właścicielowi (obecnie na podstawie art. 216 ust. 1 u.g.n.). W tym punkcie analizowane umowy różnią się od innych, typowych przypadków zbycia rzeczy, w których nabywca swobodnie określał sposób korzystania z przedmiotu prawa, a zbywca nie miał możliwości odzyskania prawa tylko z tej przyczyny, że sposób takiego korzystania nie odpowiadał przyjętym wcześniej intencjom czy założeniom stron. Tylko umowa sprzedaży zawarta w sytuacji unormowanej w art. 6 u.z.t.w.n. miała tę cechę, że nabycie własności nieruchomości mogło okazać się – w opisanym wyżej sensie – nietrwale, a zbędność nieruchomości na cele mogące uzasadniać wywłaszczenie mogła prowadzić do konieczności jej zwrotu poprzedniemu właścicielowi.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego nieważność umowy sprzedaży nie mogłaby także wynikać z naruszenia zasady kauzalności czynności prawnych. W tej kwestii Sąd, z powołaniem się na motywy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 12 grudnia 2017 r., SK 39/15 (OTK-A 2017/86, pkt 2.2.1.3.), stwierdził, że jeśli jeden z celów określonych w art. 3 u.z.t.w.n. „w rzeczywistości nie istniał, nie istniała także prawna podstawa (przyczyna) nabycia własności przez Państwo”. Z tego poglądu Trybunału Konstytucyjnego, zaczerpniętego z wcześniejszego orzecznictwa konstytucyjnego (zob. wyrok TK z 13 grudnia 2012 r., P 12/11), nie sposób jednak zasadnie wywodzić nawiązania konkretnie do zasady kauzalności czynności prawnych przysparzających oraz tezy o nieważności umowy sprzedaży w razie nieistnienia lub niezrealizowania celu wywłaszczeniowego. Przeciwnie, wypowiedź o „prawnej podstawie (przyczynie) nabycia własności przez podmiot publiczny” (wyrok TK z 12 grudnia 2017 r., SK 39/15) stanowiła ogólną uwagę tłumaczącą, dlaczego – z perspektywy konstytucyjnej – uzasadniony jest zwrot nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela, równoznaczny z odjęciem prawa obecnemu właścicielowi publicznoprawnemu, jeśli nieruchomość ta nie została wykorzystana

w sposób uzasadniający dokonane wcześniej wywłaszczenie. Za trafne należy więc uznać odczytanie wskazanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy natomiast, bez szerszego wyjaśnienia i bez dostatecznej podstawy, zmodyfikował *causae* umowy sprzedaży zawieranej w przypadku z art. 6 ust. 1 u.z.t.w.n. przez nawiązanie do gospodarczego kontekstu takich umów. Modyfikacji tej nie uzasadniała ani analizowana uprzednio treść ww. przepisu, ani jego charakter. Wspomniane unormowanie jest źródłem obowiązku podjęcia rokowań z właścicielem o dobrowolne odstąpienie nieruchomości, nie reguluje natomiast odrębnego typu umowy, na podstawie której miałyby dojść do nabycia nieruchomości przez podmiot publicznoprawny. Kauza zawieranej przez strony umowy sprzedaży powinna być zatem identyfikowana zgodnie z ogólnymi założeniami tego pojęcia, jako stypizowana przyczyna prawna czynności przysparzającej; właściwy dla danej *causae* stypizowany cel prawny umowy nie powinien być natomiast zrównywany z konkretnym celem gospodarczym, którego realizacji miało służyć zawarcie umowy.

Za stypizowany cel umowy sprzedaży uznawane jest uzyskanie określonego prawa od kontrahenta (*causa obligandi vel aquirendi*). Dla ważności umowy sprzedaży zasadniczo nie ma zatem znaczenia, jakie potrzeby kupujący zamierza zrealizować dzięki nabytemu przedmiotowi; sankcji nieważności umowy sprzedaży, prowadzącej do nabycia własności nieruchomości, nie powoduje w szczególności brak zamiaru czynienia z nabytej rzeczy określonego użytku. W przypadku określonym w art. 6 u.z.t.w.n. kwestia celu nabycia nieruchomości ma wprawdzie znaczenie prawne, lecz polegające wyłącznie na tym, że szczególne rozwiązania umożliwiają sprzedającemu ubieganie się o zwrot nieruchomości niewykorzystanej (zbędnej) na cel publiczny. Możliwość wdrożenia trybu zwrotu takiej nieruchomości również w przypadku zawarcia wcześniej tzw. umowy sprzedaży wywłaszczeniowej stanowi natomiast dodatkowy argument na rzecz stanowiska, że umowy te wywierały skutek niezależnie od tego, czy cel wywłaszczeniowy rzeczywiście istniał.

W świetle powyższych uwag dla oceny zasadności żądania pozwu nie miało znaczenia to, czy umowa z 23 grudnia 1975 r. realizowała jeden z tzw. celów

wywłaszczeniowych. Skoro natomiast umowa sprzedaży nie była nieważna z dostrzeganych przez skarżącego przyczyn, to prawo własności nieruchomości nie weszło do spadku po J.N. i S.N. Powód nie nabył więc udziałów w spornych nieruchomościach i nie mógł skutecznie żądać uzgodnienia stanu księgowego z rzeczywistym stanem prawnym. W konsekwencji dalsze zarzuty skargi kasacyjnej, jako oparte na założeniu o nieważności umowy sprzedaży zawartej mimo nieistnienia celu wywłaszczeniowego, nie mogły przełożyć się na uwzględnienie skargi.

Na marginesie należy jednak zauważyć, że skarżący nie wykazał także nieistnienia celu wywłaszczeniowego, na którym opierał tezę o nieważności umowy sprzedaży. Wbrew stanowisku przedstawionemu w skardze kasacyjnej ciężar dowodu tego faktu spoczywał na powodzie, gdyż to powód wywodził z niego skutki prawne (art. 6 k.c.). Określenie rozkładu ciężaru dowodu następuje na podstawie analizy przepisów, z których wyprowadzana jest norma prawa materialnego. O rozkładzie ciężaru dowodu decyduje więc ustawodawca, który przez ukształtowanie treści przepisów, przekładające się, w świetle art. 6 k.c., na obarczenie ciężarem dowodu określonej strony procesu, daje wyraz swemu stanowisku co do względniejszej pozycji dowodowej jednej ze stron sporu. Ciężar dowodu nie jest więc „nałożony przez Sąd” i nie jest ustalany według kryterium „natury rzeczy”, przywołanego w skardze kasacyjnej. Odstąpienia od zastosowania zasady unormowanej w art. 6 k.c. nie mogą także uzasadniać same w sobie trudności dowodowe lub założenie, że niezbędnymi dowodami może dysponować strona przeciwna (zob. wyrok SN z 15 czerwca 2022 r., II CSKP 505/22).

Wybrany przez powoda sposób zwalczania w tym punkcie stanowiska Sądu Okręgowego nie mógł być skuteczny także z tej przyczyny, że pod pozorem zarzucenia naruszenia prawa materialnego (art. 6, art. 410 § 2, art. 510 § 2 oraz art. 1052 § 2 k.c., a także art. 3 u.z.t.w.n.) powód zakwestionował w istocie dokonaną przez ten Sąd ocenę materiału dowodowego. Tymczasem ustalenia faktyczne i ocena dowodów Sądu drugiej instancji wiążą Sąd Najwyższy (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) i nie mogą być przedmiotem zarzutów skargi (art. 398³ § 3 k.p.c.). Nietrafny okazał się także zarzut naruszenia art. 209 k.c. przez jego niezastosowanie. Czynność skarżącego polegająca na żądaniu uzgodnienia treści ksiąg wieczystych spornych nieruchomości odnosiła się bowiem wyłącznie do tych udziałów we

współwłasności rzeczy, które rzekomo przysługiwały powodowi. Nie zmierzała zatem do zachowania wspólnego prawa, a w konsekwencji nie miała charakteru czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. Nie było zatem podstaw do stosowania tego unormowania.

Skoro powód wraz z nabyciem udziałów w spadku nie nabył udziałów we współwłasności nieruchomości, to nie mogły być skuteczne zarzuty naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez odmowę wpisania tych udziałów, a tym samym częściową korektę stanu księgowego, jak również naruszenia art. 195 § 1 k.p.c., w związku z sytuacją współuczestnictwa współwłaścicieli nieruchomości w sprawie toczącej się na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w sentencji wyroku. O kosztach rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, ich wysokość ustalając na podstawie § 5 pkt 8 w zw. z § 2 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.

(M.M.)

[ał]