



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

10 kwietnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)
SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)
SSN Mariusz Łodko

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 10 kwietnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Spółdzielni S. w T.
od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach
z 12 listopada 2020 r., III Ca 844/20,
w sprawie z powództwa Gminy Tarnowskie Góry
przeciwko Spółdzielni S. w T.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gliwicach, pozostawiając mu
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Agnieszka Jurkowska-Chocyk Małgorzata Manowska Mariusz Łodko

UZASADNIENIE

Gmina Tarnowskie Góry domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach nr KW [...] z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale III wpisu „Nieruchomość w użytkowaniu Gminnej Spółdzielni „S.” w T.” oraz obciążenia pozwanej kosztami postępowania.

Pozwana Gminna Spółdzielnia „S.” w T. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z 19 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej 15 017 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła powodowa Gmina. Po jej rozpoznaniu Sąd Okręgowy w Gliwicach zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uzgodnił treść księgi wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z działu III księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego „nieruchomość w użytkowaniu Gminnej Spółdzielni „S.” w T.” i orzekł o kosztach postępowania za obie instancje.

Rozstrzygając sprawę sądy powszechne ustaliły, że Gmina T. jest wpisana w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach nr [...] jako właściciel działki numer [...] położonej w T. obręb R., na podstawie decyzji Wojewody [...] nr [...] z 4 stycznia 1995 r. Gmina nabyła tę zabudowaną nieruchomość położoną w dzielnicy S. nieodpłatnie. W dziale III ww. księgi wieczystej wpisane jest prawo użytkowania na rzecz Gminnej Spółdzielni „S.” w T. Prawo wpisano na podstawie decyzji nr [...] Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w T. z 13 maja 1972 r.

Nieruchomość położona w S. (obręb R.) na skutek wywłaszczenia w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, stała się własnością państwową na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości (działek nr [...]1 i [...]2) z 19 lutego 1968 r. Działki te zostały objęte nowo utworzoną księgą wieczystą nr [...].

W 1970 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w T. projekt Powiatowego Związku Gminnych Spółdzielni „S.” w T. budowy pawilonu handlowego w miejscowości S.. Powiatowy Związek, zrzeszający kilka spółdzielni, w tym Gminną Spółdzielnię „S.” w S., wystąpił 23 marca 1972 r. z wnioskiem do Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w T. o przekazanie nieruchomości na rzecz tej Spółdzielni.

Decyzją nr [...] z 13 maja 1972 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w T. wyraziło zgodę na przekazanie Powiatowemu Związkowi Gminnych Spółdzielni „S.” w T. parceli nr [...]4 położonej w S.. 29 maja 1972 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy, w którym przedstawiciel Prezydium przekazał przedmiotową nieruchomość głównemu księgowemu Gminnej Spółdzielni „S.” w S.. Z protokołu wynika, że Spółdzielnia przyjmuje nieruchomość stanowiącą działkę nr [...]3 w użytkowanie bez zastrzeżeń. Wydanie nieruchomości nastąpiło odpłatnie bezpośrednio do rąk przedstawiciela Spółdzielni.

Powiatowy Związek Gminnych Spółdzielni „S.” wystąpił z wnioskiem o dokonanie zmian w stanie prawnym księgi poprzez naniesienie podziału działki nr [...] na działki o numerach [...]1 i [...]2 oraz ujawnienie prawa własności działki nr [...]3 o powierzchni 1 774 m² na rzecz Gminnej Spółdzielni „S.” w S.. Wniosek obejmował także przeniesienie działki nr [...]3 do nowej księgi wieczystej. W uwzględnieniu tego wniosku przeniesiono działkę nr [...]3 do księgi wieczystej nr [...] i w nowej księdze wieczystej wpisano zarząd i użytkowanie na rzecz Gminnej Spółdzielni „S.” w S..

Na podstawie wniosku z 14 kwietnia 1992 r. w miejsce Gminnej Spółdzielni „S.” w S. wpisano w księdze wieczystej Gminną Spółdzielnię „S.” w T., co wynikało z połączenia kilku spółdzielni w jedną pod wskazaną nazwą. Taki stan jest ujawniony w księdze wieczystej do chwili obecnej. Tego samego roku pozwana po raz pierwszy wystąpiła do Gminy z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania w prawo wieczystego użytkowania nieruchomości.

Następnie dokonano podziału działki nr [...]3, w ten sposób, że wydzielono teren zajęty pod chodnik. W konsekwencji – ponownie zmianie uległa numeracja działek. Aktualnie działka objęta pozwem jest oznaczona numerem geodezyjnym

[...]4. Pozwana opłacała na rzecz właściciela stosowne opłaty z tytułu korzystania z gruntu i opłaty te były aktualizowane. Wybudowany na działce pawilon handlowy – od 1974 r. jest wpisany do rejestru środków trwałych pozwanej Spółdzielni.

Z dalszych ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji wynika, że Powiatowy Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w T. został połączony z innymi związkami w Wojewódzki Związek z siedzibą w K. postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z 30 stycznia 1976r. Wojewódzki Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w K. został wykreślony z rejestru postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z 31 lipca 1989 r. Z uzasadnienia postanowienia wynika, że został wykreślony wobec uprawomocnienia się postanowienia o połączeniu. Wymieniony Związek został następnie przyłączony do Spółdzielni Handlowo-Usługowej „S.” w K., która na mocy postanowienia tego samego Sądu z 6 grudnia 1992 r. została wykreślona z rejestru. W toku procesu nie ustalono przyczyny tego wykreślenia ani dalszych losów majątku wykreślonego podmiotu.

Po uwłaszczeniu Gminy T. pozwana złożyła kolejny wniosek w trybie art. 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o ustanowienie użytkowania wieczystego, który Rada Miejska w T. uwzględniła. Między stronami toczyły się negocjacje dotyczące ceny ustanowienia użytkowania wieczystego, które nie zakończyły się zawarciem porozumienia. Finalnie uchwała Rady Miejskiej w T. została uchylona 30 czerwca 2017 r. Ostatecznie nie doszło do przekształcenia ograniczonego prawa rzeczowego w prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości.

Powódka przedłożyła inne decyzje o przekazaniu na czas nieokreślony nieruchomości w użytkowanie, żeby wykazać, że w innych przypadkach decyzje zapadały bezpośrednio na rzecz spółdzielni. W przypadku decyzji z lat 70-tych XX wieku w uzasadnieniu wskazano jednak, że wniosek o przekazanie został poparty przez jednostkę nadrzędną - Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w T. lub Wojewódzki Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w K..

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę roszczenia stanowił art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 254 k.c. Zwrócił uwagę, że obok użytkowania

uregulowanego w Kodeksie cywilnym istniało jeszcze użytkowanie różnych państwowych jednostek organizacyjnych, któremu - pomimo nazwy - odmawiano charakteru prawa cywilnego, tożsamego z użytkowaniem uregulowanym w Kodeksie cywilnym. Rozbudowanie przepisów o użytkowaniu nadało tej instytucji prawnej częściowo inny charakter, przekształcając ją w znacznym zakresie z prawa o charakterze alimentacyjnym w prawo mające służyć celom produkcyjnym.

Sąd pierwszej instancji zwrócił także uwagę, że ustawa z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości dokonała zasadniczych zmian w tej dziedzinie, wskutek których użytkowanie przewidziane w ustawie z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a następnie w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przestało być szczególną instytucją i stało się ograniczonym prawem rzeczowym w rozumieniu art. 252 i n. k.c. Sąd ten wskazał, że grunty Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w faktycznym użytkowaniu osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej pozostały nadal w ich użytkowaniu. Obecnie istnieje więc tylko jedno pojęcie użytkowania jako prawa unormowanego w art. 252-270 k.c.

Mając na uwadze ustalenia stanu faktycznego, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w sprawie zostały dopełnione przesłanki prawidłowego ustanowienia prawa użytkowania nieruchomości na rzecz organizacji społecznej w formie spółdzielni.

Odnosząc się do rozbieżności pomiędzy treścią decyzji administracyjnej a wpisem w dziale III księgi wieczystej objętej żądaniem uzgodnienia Sąd pierwszej instancji stwierdził, że prawidłowo wpisano użytkowanie na rzecz pozwanej, podkreślając, iż następstwo prawne pozwanej wobec Gminnej Spółdzielni „S.” w S. nie było kwestionowane. Sąd stwierdził, że związek spółdzielczy konsekwentnie i od początku dążył do ustanowienia prawa użytkowania na rzecz poprzednika prawnego pozwanej. Nie wzbudzało to także wątpliwości urzędników miejskich wykonujących czynności dla Prezydium miejscowej Rady Narodowej. Wydaną decyzję zrealizowano bez najmniejszych wątpliwości poprzez wywołanie skutku rzeczowego w formie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i wydania nieruchomości do

rań przedstawiciela Spółdzielni. I to Spółdzielnię obciążono kosztami ustanowienia prawa oraz kolejnymi corocznymi opłatami za korzystanie z ustanowionego prawa. Spółdzielnia przez wszystkie lata ponosiła te opłaty. Z tych względów Sąd uznał, że wbrew literalnej treści decyzji cała procedura przebiegła zgodnie z prawem, a beneficjentem prawa użytkowania ustanowionego decyzją z 13 maja 1972 r. miała być i jest pozwana Spółdzielnia, co uzasadniało oddalenie powództwa Gminy.

Sąd drugiej instancji, po rozpoznaniu apelacji, zwrócił uwagę, że z uzasadnienia decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Tarnowskich Górach z 13 maja 1972 r. wynika, że sporna nieruchomość została przeznaczona na wybudowanie pawilonu. Odpłatne przekazanie w użytkowanie nastąpiło jednak nie na rzecz Gminnej Spółdzielni „S.” w T., tylko na rzecz Powiatowego Związku Gminnych Spółdzielni „S.” w T.. Mowa tu zatem o dwóch różnych podmiotach. Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że Powiatowy Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w T. został połączony z innymi Powiatowymi Związkami Gminnych Spółdzielni „S.” uchwałą tych związków z 30 czerwca 1975 r. Związki te zostały połączone ze związkiem przejmującym jakim był Wojewódzki Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w K.. Następnie Wojewódzki Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w K. został wykreślony z rejestru wobec uprawomocnienia się postanowienia o połączeniu z 31 lipca 1989 r.

W świetle okoliczności sprawy, w szczególności wobec treści decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w T. z 13 maja 1972 r., zdaniem Sądu drugiej instancji, nie było podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej na rzecz Gminnej Spółdzielni „S.” w T.. Tym samym roszczenie powoda oparte na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. zasługiwało na uwzględnienie. Skoro ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego nie nastąpiło na rzecz Gminnej Spółdzielni „S.” w T., żądanie usunięcia tej niezgodności stało się uzasadnione, a nastąpić mogło przez wykreślenie tego prawa.

Z tych względów apelacja powódki została uwzględniona na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia złożyła pozwana, zaskarżając je w całości. Zarzuciła naruszenie:

- art. 70 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach przez jego niezastosowanie i bezpodstawne uznanie, że „Gminnej Spółdzielni S.” w T. jako sukcesorowi praw Gminnej Spółdzielni „S.” w S. nie przysługuje prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości;
- § 3 ust. 2 i 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z 31 maja 1962 r. przez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że użytkowanie zostało ustanowione na rzecz Powiatowego Związku Gminnych Spółdzielni, podczas gdy podstawą ustanowienia prawa użytkowania w niniejszej sprawie był protokół zdawczo-odbiorczy z 1972 r., z którego wynikało, iż w użytkowanie objęła nieruchomość Gminna Spółdzielnia „S.” w S.;
- art. 3 ust. 2 i art. 10 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz § 4-7 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach, a przede wszystkim § 2 i 3 uchwały nr 426 Rady Ministrów z 7 listopada 1961 r. przez ich niezastosowanie i błędne uznanie, że prawo użytkowania pierwotnie zostało ustanowione na rzecz Powiatowego Związku Gminnych Spółdzielni, a nie na rzecz Gminnej Spółdzielni „S.” w S., co doprowadziło w konsekwencji do uznania, że pozwanej nie przysługuje prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości;
- art. 327¹ § 1 w zw. art 391 § 1 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z przyczynami natury faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia wobec jego reformacyjnego charakteru, które miało istotny wpływ na wynik sprawy;
- art. 10 u.k.w.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że sąd orzekający w sprawie niniejszej nie był związany wskazanym przez powoda sposobem doprowadzenia ksiąg wieczystych do stanu zgodnego z prawem, a co za tym idzie na skutek ujawnienia innego stanu prawnego nieruchomości (prawa użytkowania innego podmiotu) nie oddalił powództwa;
- art. 321 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 386 § 1 k.p.c. przez zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji na skutek apelacji w sytuacji, w której należało oddalić apelację, z uwagi na prawidłowe oddalenie powództwa w całości przez Sąd pierwszej instancji

wobec niewłaściwego sformułowania żądania pozwu, które miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Wobec tak postawionych zarzutów skarżąca wniosła o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji i o orzeczenie co do istoty sprawy z uwzględnieniem kosztów procesu według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem drugiej instancji i postępowanie kasacyjne, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania kasacyjnego i postępowania przed Sądem drugiej instancji z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i orzeczenie o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej zasługiwały na uwzględnienie.

Skarżący kwestionując wyrok Sądu drugiej instancji, wskazywał przede wszystkim na problem naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 70 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, art. 3 ust. 2 i art. 10 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach oraz uchwały nr 426 Rady Ministrów z 7 listopada 1961 r., w kontekście istnienia po stronie pozwanej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i wpływu treści decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w T. 13 maja 1972 r. na stan prawny spornej nieruchomości.

Odnosząc się do tej kwestii należy stwierdzić, że bezsporne w sprawie było, iż decyzją z 13 maja 1972 r., zgodnie z jej literalnym brzmieniem wyrażano zgodę na przekazanie spornej nieruchomości Powiatowemu Związkowi Gminnych Spółdzielni „S.” w T.. Wydaje się jednak, że to skarżąca ma rację wskazując, na co zwrócił uwagę także Sąd pierwszej instancji, że zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji – t.j. Dz.U. z 1969r., Nr 22, poz. 159) – to Spółdzielnia, jako

organizacja społeczna, a nie Powiatowy Związek, będący organizacją zrzeszającą organizacje społeczne, mogła otrzymać teren państwowy w użytkowanie. Nabyte w tym trybie prawo było następnie ujawniane w dziale III księgi wieczystej nieruchomości (zob. uchwała SN z 10 stycznia 1968 r., III CZP 93/67, OSNC 1969 r., nr 2, poz. 21). Wspomniany przepis w ustępie 1 stanowił bowiem, że tereny państwowe mogą być przekazywane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie, innym zaś osobom fizycznym w wieczyste użytkowanie. Z kolei ust. 2 tego przepisu zawierał definicję legalną organizacji społecznych w rozumieniu tej ustawy wskazując, że są nimi organizacje polityczne, związki zawodowe i organizacje spółdzielcze, prócz spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i rolniczych spółdzielni produkcyjnych. Użytkowanie terenów przekazywanych organizacjom społecznym jest odpłatne. Przepis ten nie wymieniał zatem centralnych związków spółdzielni lub innych związków tworzonych przez spółdzielnie określonego typu, o których mowa w art. 158 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. z 1961 r., Nr 12 poz. 61), które to związki były odrębnymi podmiotami posiadającymi osobowość prawną od chwili wpisania do rejestru (art. 161 ustawy o spółdzielniach i ich związkach). Treść decyzji z 13 maja 1972 r. jest tym samym sprzeczna z dyspozycją powołanych przepisów, obowiązujących w dacie jej wydania i z treścią samego wniosku inicjującego postępowanie administracyjne toczące się przed Powiatową Radą Narodową w T., który jednoznacznie wymieniał Gminną Spółdzielnię „S.” w S. jako podmiot, któremu sporna nieruchomość ma być przekazana w użytkowanie.

Dalej należy zauważyć, że na podstawie decyzji z 13 maja 1972 r. doszło do rzeczywistego przekazania spornej nieruchomości przez przedstawiciela Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w T. głównemu księgowemu Gminnej Spółdzielni „S.” w S.. Fakt ten jednoznacznie potwierdza treść protokołu zdawczo-odbiorczego. Procedura przekazania odbyła się tym samym w trybie określonym w § 3 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach.

Wobec powyższego można przyjąć, że jest prawdopodobne, że treść decyzji z 13 maja 1972 r., w której jako podmiot, na rzecz którego jest przekazywany teren

państwowy, wskazano Powiatowy Związek, zamiast Spółdzielni, stanowi efekt omyłki organu, możliwej do sprostowania w stosownym postępowaniu administracyjnym (z ustaleń poczynionych w sprawie nie wynika, czy takie postępowanie zostało wszczęte). Wniosek taki jest tym bardziej uzasadniony, jeśli weźmie się pod uwagę, że występując o przekazanie terenu państwowego, Powiatowy Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w T. wyraźnie zaznaczył, że nieruchomość ma zostać przekazana Gminnej Spółdzielni „S.” w S., której następcą prawnym jest strona pozwana. Zatem treść wniosku o przekazanie nieruchomości w użytkowanie koreluje z dyspozycją art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, który nie przewidywał możliwości przekazywania terenów państwowych podmiotom zrzeszającym spółdzielnie. Ponadto nie można pomijać, co słusznie podkreślił także Sąd pierwszej instancji, że przedstawiciel Prezydium, który dokonał przekazania terenu protokołem zdawczo-odbiorczym, nie miał zastrzeżeń do faktu, że do czynności tej przystąpił przedstawiciel Spółdzielni, a nie Związku. Istotne znaczenie w tym kontekście mają również kolejne wnioski składane przez Powiatowy Związek Gminnych Spółdzielni „S.” w T., zdeponowane w aktach księgi wieczystej Kw. nr [...] (k. 11a i 12), z których wynika, że Związek każdorazowo działał jedynie w imieniu Gminnej Spółdzielni „S.” w S..

W rozpoznawanej sprawie spór ogniskuje się także wokół problemu zakresu związania sądu żądaniem pozwu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowały się dwa stanowiska odnoszące się do problematyki zakresu związania sądu żądaniem w sprawie o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Według pierwszego z nich, wyrażonego w wyroku z 6 listopada 2003 r. (II CK 192/02), sąd nie jest związany wskazanym przez stronę sposobem usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ orzeczenie sądu powinno doprowadzić treść księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej. Ten nadrzędny cel postępowania o uzgodnienie treści wpisu do księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zważywszy nadto na funkcję procesową, eliminuje stosowanie art. 321 k.p.c.

Wskazany pogląd nie zyskał jednak aprobaty wśród przedstawicieli doktryny i judykatury, stojąc w kontrze do utrwalonego poglądu, podzielanego przez Sąd orzekający w tej sprawie, przedstawionego m.in. w wyroku z 21 marca 2001r., (III CKN 1214/89, OSNC 2001 r., nr 11, poz.165), zgodnie z którym „Sąd jest związany żądaniem pozwu także w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.)”. Stanowisko to zostało później powtórzone przez Sąd Najwyższy w uchwale z 28 sierpnia 2008 r., (III CZP 76/08, OSNC 2009 r., nr 7-8, poz. 113), w której dodatkowo zwrócono uwagę, że „(...) formułowane przez powoda żądanie jest albo uzasadnione, i wtedy podlega uwzględnieniu, albo nieuzasadnione, i wówczas należy je oddalić. Stany pośrednie nie zachodzą, zatem gdy powód żąda wpisania go do księgi jako właściciela, sąd nie może np. ustalić, że jest on tylko użytkownikiem wieczystym albo wprawdzie właścicielem, ale w innej części, i w tym zakresie uwzględnić żądanie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a w pozostałym zakresie, tj. w zakresie, w którym powód twierdził coś innego, powództwo oddalić (...)”.

Mając na uwadze powyższe rozważania należy wskazać, że w sytuacji, gdy sąd na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego i ustalonego w ten sposób stanu faktycznego dochodzi do przekonania, że prawo ujawnione w księdze wieczystej przysługuje innemu podmiotowi niż wskazany w dziale III księgi wieczystej, a żądanie pozwu ogranicza się tylko do jego wykreślenia, to zasadne jest oddalenie tak sformułowanego żądania. Dokonując modyfikacji wpisu ujawnionego w księdze wieczystej poprzez wskazanie w miejsce podmiotu błędnie w ocenie sądu wpisanego, podmiotu, do którego dane prawo należy, sąd naruszyłby dyspozycję art. 321 k.p.c. Uwzględnienie żądania powoda nie prowadzi natomiast do osiągnięcia celu postępowania, tj. uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale do zmiany stanu ujawnionego w księdze wieczystej na inny, także niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W stanie faktycznym zaistniałym w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy poprzez uwzględnienie roszczenia powoda i wykreślenie ograniczonego prawa rzeczowego pozwanej, doprowadził do wtórnej niezgodności treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym. Swoje orzeczenie Sąd oparł na założeniu, że z uwagi na treści decyzji z 13 maja 1972 r. nie można przyjąć, iż to na rzecz pozwanej ustanowione jest ujawnione w dziale III ograniczone prawo rzeczowe. Jednocześnie jednak Sąd nie miał wątpliwości, że prawo to istnieje i zostało ustanowione na rzecz innego podmiotu. Skoro tak, to mając na uwadze dyspozycję art. 321 k.p.c. oraz zakres żądań powoda, który konsekwentnie domagał się wykreślenia prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej, sąd powinien oddalić roszczenie. Cel niniejszego postępowania, przy przyjętej przez Sąd drugiej instancji ocenie decyzji z 13 maja 1972 r., zostałby osiągnięty tylko wówczas, gdyby w dziale III zmieniono dane podmiotu, na którego rzecz ograniczone prawo rzeczowe zostało zdaniem Sądu ustanowione. Orzeczenie o tej treści, z uwagi na zakres żądań powoda, nie mogło jednak być w rozpatrywanej sprawie wydane. Uwzględnienie roszczenia i w konsekwencji wykreślenie ograniczonego prawa rzeczowego doprowadziło natomiast do sytuacji, w której na skutek wydanego orzeczenia w dziale III księgi wieczystej nie jest ujawnione ograniczone prawo rzeczowe, choć nieruchomości jest nim obciążona.

Na przeszkodzie powyższemu, tj. oddaleniu powództwa, nie stoi fakt niewykazania przez stronę powodową kwestii następstwa prawnego Powiatowego Związku, wskazanego w decyzji z 13 maja 1972 r., jako podmiotu, na którego rzecz użytkowanie zostało ustanowione – przy założeniu rzecz jasna, że decyzja Powiatowej Rady Narodowej nie była obarczona oczywistą omyłką w zakresie danych podmiotu, na rzecz którego nieruchomości miała być przekazana w użytkowanie. Obowiązek wykazania powyższego faktu spoczywał bowiem na powodzie, który mając na uwadze ustalenia faktyczne sprawy mógł dokonać stosowanej modyfikacji roszczenia, jeśli obecnie ujawniony stan prawny nieruchomości uznaje za niezgodny z rzeczywistym stanem rzeczy.

Na uwzględnienie nie zasługują natomiast zarzuty dotyczące naruszenie przez Sąd drugiej instancji art. 327¹ § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że kwestię wymogów jakie powinno spełniać uzasadnienie orzeczenia Sądu drugiej instancji reguluje przepis art. 387 § 2¹ k.p.c. Już zatem tylko z tego względu sformułowany przez skarżącego zarzut nie mógł okazać się trafny. Ponadto wbrew zarzutom skarżącego pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia

właściwie opisują tok rozumowania Sądu rozpoznającego apelację strony powodowej. Ma co prawda rację skarżący zwracając uwagę na lakoniczność fragmentu orzeczenia opisującego pogląd Sądu odwoławczego na sprawę. Z tytułu tego jednak nie można czynić sądowi zarzutów. Połączenie wskazanej części uzasadnienia z jego częścią historyczną oddaje pełen obraz sprawy i motywy jakimi kierował się Sąd wydając zaskarżone orzeczenie. Zwięzłość wywodów Sądu, który umiejętnie przywołał rozważania Sądu pierwszej instancji, stanowiska stron oraz przedstawił własną ocenę sprawy nie świadczy w żadnej mierze o wadliwości sporządzonego uzasadnienia, czy też o naruszeniu art. 387 § 2¹ k.p.c., ale o sprawności orzeczniczej sądu, który nie zaciemnia istoty swojego wyводу zbędnymi powtórzeniami.

Podsumowując powyższe wywody, należy się zgodzić ze skarżącym, iż w sprawie doszło do naruszenia prawa, co skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk Małgorzata Manowska Mariusz Łodko

[SOP]

[ms]