



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

11 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Trzebiatowski

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 11 lipca 2025 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego Warszawy  
od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie  
z 29 marca 2022 r., XXVII Ca 2208/21,  
w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego  
Warszawy  
przeciwko Szkole w W.  
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

**1. oddala skargę kasacyjną;**

**2. zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego  
Warszawy na rzecz Szkoły w W. 12 500 zł (dwanaście tysięcy  
pięćset złotych) kosztów postępowania kasacyjnego.**

Marcin Trzebiatowski  
[wr]

Mariusz Łodko

Kamil Zaradkiewicz

## **UZASADNIENIE**

Skarb Państwa – Prezydent miasta stołecznego Warszawy wniósł pozew przeciwko Szkole w W. (dalej: „S.”) o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Powód domagał się wykreślenia z działu II księgi wieczystej prawa własności wpisanego na rzecz Szkoły w W. i wpisanie w to miejsce powoda.

Wyrokiem z 26 lutego 2021 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Wyrokiem z 29 marca 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację powoda i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, że 4 października 1979 r. małżonkowie E. i A. S. zawarli umowę przeniesienia własności bliżej określonej nieruchomości rolnej położonej w W. ze Szkołą. Umowę zawarto na podstawie art. 58 ustawy z 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (dalej: ustawa o zaopatrzeniu emerytalnym), a decyzją z 31 października 1979 r. Naczelnik Dzielniczy zatwierdził zawarcie tej umowy. Państwowe Biuro Notarialne w W. założyło i prowadziło nieruchomości księgę wieczystą nr [...] (obecnie nr [...]). W dziale II księgi wpisano jako właściciela Szkołę w W., a jako podstawę nabycia wskazano umowę odpłatnego przeniesienia własności nieruchomości rolnej, zatwierdzoną decyzją Naczelnika Dzielniczy z 31 października 1979 r. Na mocy art. 1 ustawy z 5 kwietnia 1991 r. o zmianie niektórych nazw szkół wyższych, Szkoła w W. otrzymała nazwę Szkoła w W..

W marcu 2017 r. pozwana wystąpiła do Wojewody o potwierdzenie nabycia przez nią z mocy prawa własności nieruchomości na podstawie art. 256 ustawy – Prawo o szkolnictwie wyższym. Decyzją z 12 kwietnia 2017 r., nr [...], Wojewoda wniosek uwzględnił, a decyzją z 10 października 2017 r. Minister Infrastruktury i Budownictwa utrzymał ją w mocy. Wyrokiem z 23 maja 2018 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił obie decyzje, ponieważ pozwana jest już wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości od 1979 r., zatem nie mogła nabyć prawa własności tej nieruchomości na podstawie art. 256 ust. 1 ustawy

Prawo o szkolnictwie wyższym w 2005 r. Wpis własności w księdze wieczystej jest orzeczeniem sądu, którym organy administracji są związane.

Z ustaleń faktycznych wynika również, że 27 października 2017 r. powód złożył do sądu wniosek o wykreślenie pozwanej i wpisanie jako właściciela przedmiotowej nieruchomości powoda. Postanowieniem z 11 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie oddalił wniosek, ponieważ postępowanie wieczystoksięgowe nie jest właściwym forum do usuwania niezgodności między prawem wpisanym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Postanowieniem z 11 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację powoda wniesioną od tego postanowienia.

Sąd Okręgowy podzielił ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, że faktycznym nabywcą nieruchomości na podstawie umowy z 4 października 1979 r. był Skarbu Państwa (art. 128 § 1 k.c.), zaś pozwana, jako państwowa osoba prawna sprawowała zarząd nad tym mieniem Skarbu Państwa, na podstawie art. 128 § 2 k.c. oraz art. 58 ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym. Natomiast na podstawie art. 8 ust. 3 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, nieruchomości nabyte przez państwowe jednostki organizacyjne w drodze umowy pozostają w ich zarządzie. Sąd drugiej instancji wyjaśnił, że przepis ten ma zastosowanie do umów zawartych przed dniem jego wejścia w życie, zatem również do ocenianej w sprawie umowy odpłatnego przeniesienia własności nieruchomości, zawartej na podstawie ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym. Na podstawie art. 182 pkt 1 ustawy z 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym, z dniem jej wejścia w życie, tj. z dniem 27 września 1990 r. grunty państwowe pozostające w zarządzie uczelni, będącymi wówczas państwowymi jednostkami organizacyjnymi, stają się przedmiotem użytkowania wieczystego uczelni. Nabycie prawa użytkowania wieczystego w tym trybie, miało miejsce z mocy prawa i do jego powstania nie wymagało wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że 1 września 2005 r., wraz z wejściem w życie ustawy z 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (dalej jako: p.s.w.), na podstawie jej art. 256 ust. 1 grunty Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej stają się jej własnością. Uzyskanie prawa własności

nieruchomości następowało z mocy prawa. Pozwana jest jej właścicielem, co odzwierciedla wpis w dziale II księgi wieczystej, mimo błędnego określenia podstawy nabycia własności. Niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym dokonywana jest na podstawie art. 10 u.k.w.h., a sąd dokonuje oceny zgodnie z zasadą aktualności stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Jeżeli w tej dacie wpis w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistości, powództwo wniesione na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest bezzasadne. Sąd drugiej instancji przyjął też za sądem pierwszej instancji, że związanie sądu decyzją administracyjną nie budzi wątpliwości, o ile taka została wydana. W takiej sytuacji sąd powszechny nie może dokonać ustaleń odmiennych niż wynikające z jej sentencji. Skoro natomiast w obowiązującym stanie prawnym nie jest możliwe zainicjowanie postępowania administracyjnego na podstawie art. 256 ust. 1 p.s.w., ustalenie skutku przejścia prawa własności na uczelnię wyższą może być również dokonane w postępowaniu cywilnym. Sąd powszechny jest uprawniony do badania skutku przejścia prawa własności nieruchomości na podstawie art. 256 p.s.w., w tym w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Wyłącznie legitymowanym do wytoczenia powództwa w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest podmiot, który dysponuje prawem własności, ograniczonym prawem rzeczowym lub prawem osobistym podlegającym wpisowi do księgi wieczystej, które nie zostało ujęte w księdze wieczystej lub też zostało ujęte błędnie, bądź też podmiot, który nie posiada prawa względem nieruchomości, a który błędnie został ujęty jako uprawniony. Natomiast powód nie wykazał prawa do nieruchomości, które nie jest uwzględnione w księdze wieczystej, czy też zostało wpisane wadliwie. Powód był właścicielem nieruchomości do 31 sierpnia 2005 r., która to własność przeszła na pozwanego przed wniesieniem powództwa.

Skargę kasacyjną od tego wyroku wniósł powód. Zaskarżył go w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego: art. 256 ust. 1 p.s.w. w zw. z art. 169 pkt 3 ustawy z 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2018 r. poz. 1669, dalej: „ustawa wprowadzająca”).

**Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

Skarga kasacyjna jest nieuzasadniona.

Naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego skarżący upatruje w ich niewłaściwym zastosowaniu przez przyjęcie, że na podstawie art. 256 ust. 1 p.s.w. nieruchomości Skarbu Państwa, pozostająca w użytkowaniu wieczystym S. stała się jej własnością, mimo że w dacie wydania wyroku przez Sądy *meriti* powołany art. 256 p.s.w. nie obowiązywał i nie mógł mieć zastosowania. Na podstawie art. 169 pkt 3 ustawy wprowadzającej uchylono ustawę z 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym, w tym również derogowano z systemu prawnego jej art. 256, który wobec braku przepisów intertemporalnym, nie może być stosowany do stanów faktycznych powstałych w czasie jego obowiązywania. W ocenie skarżącego nie było w dacie orzekania materialnoprawnej podstawy nabycia prawa własności nieruchomości przez uczelnię wyższą.

W literaturze przyjmuje się, że uchylenie przepisu przez wyeliminowanie z systemu prawnego nie oznacza wprost jego dalszego niestosowania, w szczególności do oceny skutków prawnych faktów zaszłych w okresie poprzedzającym jego derogację. W takim wypadku nowy stan prawny miałby z definicji charakter retroaktywny, naruszający art. 3 k.c.

Artykuł 256 p.s.w. określał fakty prawne – okoliczności, z którymi wiązał skutek w postaci nabycia przez uczelnie państwowe prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Węzłowe jest zatem rozstrzygnięcie problemu intertemporalnego w związku z uchyleniem tego przepisu oraz wyjaśnienie, jakie skutki nowe prawo wiąże z zaistniałymi wcześniej zdarzeniami w relacji do obecnej sytuacji prawnej oraz ocen prawnych dokonanych pod rządem dawnego prawa.

Uchwalając ustawę z 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, ustawodawca w przepisach wprowadzających przyjął jedynie (art. 169 pkt 3), że dotychczas obowiązująca ustawa z 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym traci moc. Artykuł 256 p.s.w. został zatem uchylony z dniem 1 października 2018 r., a ustawa Prawo o szkolnictwie wyższym z 2018 r., nie zawiera przepisów intertemporalnych, dotyczących skutków jego uchylenia. W takim wypadku rozstrzygnięcie problemu intertemporalnego skutków obowiązywania art. 256 p.s.w. wymaga sięgnięcia do zasad ogólnych. Niezbędne jest zatem ustalenie sposobu

oceny skutków prawnych, które mogły wystąpić w czasie obowiązywania uchylonego przepisu, zwłaszcza w kontekście ewentualnego naruszenia art. 3 k.c.

W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, nabycie przez uczelnię publiczną z dniem wejścia w życie ustawy z 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym prawa własności gruntów Skarbu Państwa, pozostających w wieczystym użytkowaniu uczelni (art. 256 ust. 1), jako zdarzenie powstałe pod rządem dawnego prawa, należy oceniać według przepisów dotychczasowych. Niezamieszczenie w ustawie wprowadzającej – poza derogacją poprzednie ustawy – reguł intertemporalnych, powoduje, że podstawowe znaczenie ma zasada *tempus regit actum*. W takim wypadku ocena skutków zdarzeń prawnych dokonywana jest na podstawie przepisów obowiązujących w czasie, kiedy zdarzenia te miały miejsce (zob. uchwałę SN z 28 marca 2019 r., III CZP 95/18, OSNC 2020, nr 2, poz. 17). Dyrektywa *tempus regit actum* w nauce prawa określona jest bowiem jako podstawowa reguła prawa intertemporalnego, nakazująca stosowanie prawa do opisanych w nim faktów w okresie jego obowiązywania, również, gdy nie wynika to z żadnego przepisu prawa. Przyjmuje się nawet, że w razie braku przepisów odnoszących się do zagadnień międzyczasowych, zasadę tę należy domniemywać (zob. uchwałę SN z 27 września 2012 r., III CZP 45/12, OSNC 2013, nr 4, poz. 44).

Jak wyjaśnił też Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu postanowienia z 6 listopada 2008 r., P 5/07 (OTK-A 2008/9/163), zdarzenie prawne wywołuje skutki prawne określone przez normy prawne obowiązujące w chwili zajścia zdarzenia. W jego następstwie kształtują się określone sytuacje prawne, które mogą następnie zmieniać się wraz z zajściem nowych zdarzeń prawnych. Obecne sytuacje prawne podmiotów prawa stanowią więc następstwo sytuacji i zdarzeń prawnych z przeszłości. Ocena sytuacji prawnych w danym momencie zakłada zawsze domniemane odniesienie do sytuacji i zdarzeń prawnych wcześniejszych, nawet jeżeli odniesienie to nie jest uświadamiane przez podmioty stosujące prawo. Z tego względu normy prawne obowiązujące w przeszłości warunkują w różny sposób ocenę późniejszych sytuacji prawnych. W tym sensie uchylone normy prawne nie przestają być stosowane, ponieważ ocena obecnych sytuacji prawnych, zakłada odniesienie do wcześniejszych sytuacji prawnych, co wymaga zawsze odwołania się

do norm prawnych obowiązujących w chwili popełnienia określonego czynu lub zajścia określonego zdarzenia.

Należy też zwrócić uwagę, że z zasadą *tempus regit actum*, wiąże się też inna podstawowa zasada prawa intertemporalnego – mianowicie niedziałania ustawy wstecz, chyba że co innego wynika z jej brzmienia lub celu (*lex retro non agit*). Nowa ustawa obowiązuje dopiero od chwili wejścia w życie, to zaś upoważnia do stwierdzenia, że nowa ustawa nie powinna zmieniać ocen prawnych dokonanych pod rządem dawnego prawa. Uzasadnione jest to ochroną bezpieczeństwa prawnego oraz zaufania podmiotów prawa do państwa, co m.in. oznacza, żeby ustalone już prawa i obowiązki tych podmiotów nie uległy zmianom, zwłaszcza zmianom niekorzystnym (zob. uchwałę SN z 5 lipca 2002 r., III CZP 36/02, OSNC 2003, Nr 4, poz. 45; oraz wyroki SN: z 7 kwietnia 2004 r., IV CK 223/03, i z 21 stycznia 2016 r., III CNP 6/15).

Artykuł 256 ust. 1 p.s.w. określał fakty prawne – okoliczności, z którymi wiązał skutek w postaci nabycia przez uczelnie publiczne prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Ocena skutków tego zdarzenia prawnego – zgodnie z zasadą *tempus regit actum* – powinna być dokonywana na podstawie przepisów obowiązujących w czasie, kiedy to zdarzenie miało miejsce – czyli w oparciu o art. 256 ust. 1 p.s.w. Uchylenie art. 256 ust. 1 p.s.w. na podstawie art. 169 pkt 3 ustawy wprowadzającej nie ma zatem wpływu na ocenę skuteczności nabycia przez uczelnię publiczną nieruchomości Skarbu Państwa, skoro do nabycia własności dochodziło z dniem 1 września 2005 r. *ex lege*. Ocena skuteczności nabycia własności nieruchomości przez uczelnię wyższą w obecnej sytuacji prawnej wymagała zatem odniesienia się do normy obowiązującej w chwili zajścia zdarzenia, które wywołało określone skutki prawne.

Należy zwrócić uwagę, że Sąd Najwyższy w uchwale z 25 lutego 1987 r., III CZP 2/87 (OSNC 1988, nr 4, poz. 46), w związku z uchyleniem dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, powołując się na uchwałę całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 24 maja 1956 r. z uzupełnieniem wprowadzonym uchwałą całej Izby Cywilnej z 26 października 1956 r., I Co 9/56 (OSN 1957, nr 1, poz. 1) wyjaśnił, że nabycie własności w trybie art. 34 dekretu z 8 marca 1946 r.

o majątkach opuszczonych i poniemieckich, jest następstwem tzw. „przemilczenia”, które polega na nabyciu własności *ex lege* na skutek tego, że uprawniony nie wykonuje swojego prawa przez czas określony w ustawie. Sądowe stwierdzenie nabycia własności ma natomiast charakter orzeczenia deklaratoryjnego, podobnie jak przy nabyciu własności przez zasiedzenie. Dekret ten został uchylony przez art. 100 pkt 1 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości wprowadzonej w życie z dniem 1 sierpnia 1985 r. (art. 101 ustawy). Sąd Najwyższy przyjął, że nabycie prawa własności na podstawie art. 34 ust 1 lit. a lub ust. 3 dekretu pozostało w mocy, również po uchyleniu dekretu, gdyż jest nabyciem z mocy samego prawa. Uchylenie dekretu nie miało zatem wpływu na skuteczność nabycia prawa własności, lecz jedynie na zmianę trybu postępowania do wykazania nabycia własności.

Uchylenie ustawy z 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym nie miało zatem wpływu na skuteczność nabycia prawa własności nieruchomości przez uczelnię publiczną, skoro nabycie na jej podstawie własności nieruchomości Skarbu Państwa przez uczelnię wyższą następowało *ex lege*, jeżeli nieruchomość pozostawała w dacie wejścia w życie tej ustawy w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej. Chybiony jest zatem zarzut naruszenia art. 256 ust. 1 p.s.w. w zw. z art. 169 pkt 3 ustawy wprowadzającej.

Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw (art. 398<sup>13</sup> § 1 *in principio* k.p.c.). Kognicję Sądu Najwyższego wyznaczają zatem powołane podstawy kasacyjne, będące istotnym ogranicznikiem rozpoznania skargi kasacyjnej.

Skarga kasacyjna powoda została oparta wyłącznie na podstawie naruszenia art. 256 ust. 1 ustawy z 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym w zw. z art. 169 pkt 3 ustawy wprowadzającej przez zastosowanie normy wynikającej z art. 256 ust. 1. Nie zawiera natomiast zarzutów naruszenia prawa materialnego lub procesowego, dotyczących trybu postępowania wykazującego przejście na pozwaną własności nieruchomości Skarbu Państwa. Z tego względu wnioski Sądu drugiej instancji w tym zakresie nie mogą być objęte oceną Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych obciążył skarżącego kosztami postępowania kasacyjnego.

[r.g.]

Marcin Trzebiatowski

Mariusz Łodko

Kamil Zaradkiewicz