



Sygn. akt II CSKP 570/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa S. R. W.

przeciwko I. w W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 2 marca 2022 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 16 września 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w W. ustalił, że pozwany I. w W. nie nabył na podstawie art. 64 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych (dalej: „ustawa z dnia 25 lipca 1985 r.”) prawa użytkowania

wieczystego działki ewidencyjnej nr 57/1 z obrębu (...) o powierzchni 275 m², położonej w W. przy ul. C., stanowiącej część nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił m.in., że poprzedniczka prawna powoda S. R. W. – A. W. - była współwłaścicielką nieruchomości położonej w W. przy ul. P., o powierzchni 24a 49 m² i w dniu 31 stycznia 1949 r. złożyła wniosek o przyznanie jej prawa własności czasowej przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. (Dz. U. Nr 50, poz. 279; dalej: „dekret (...)\"). Orzeczeniem z dnia 20 maja 1950 r. Prezydent m. W. odmówił jej przyznania prawa własności czasowej, powołując się na plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym nieruchomość ta została przeznaczona na zabudowę frontową, pięciokondygnacyjną, mieszkalną. Na skutek odwołania decyzją z dnia 17 kwietnia 1951 r. Minister Gospodarki Komunalnej utrzymał w mocy powyższe orzeczenie.

Decyzją z dnia 17 lipca 1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził, że orzeczenie z dnia 20 maja 1950 r. oraz utrzymująca je w mocy decyzja z dnia 17 kwietnia 1951 r. w części określonej w aktach notarialnych dotycząca sprzedanych lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste części gruntu, zostały wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził ich nieważność. Decyzją z dnia 6 sierpnia 1999 r. - utrzymaną w mocy decyzją z dnia 19 maja 2000 r. - Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast uchylił decyzję z dnia 17 lipca 1998 r. i stwierdził nieważność decyzji z dnia 17 kwietnia 1951 r. Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 maja 2002 r. została oddalona skarga na decyzję z dnia 19 maja 2000 r.

Decyzją z dnia 29 listopada 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. (SKO) uchyliło w całości orzeczenie z dnia 20 maja 1950 r. odmawiające przyznania własności czasowej do nieruchomości gruntowej położonej przy ul. P. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi administracyjnemu pierwszej instancji. Decyzją z dnia 17 grudnia 2014 r. Prezydent m. W. ustanowił na rzecz spadkobierców m.in. A. W. prawo użytkowania wieczystego części przedmiotowej nieruchomości. Pozostała jej część stanowiąca działkę nr 57/1 jest

własnością Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej, które nabyła z mocy prawa wraz z własnością budynków na podstawie art. 64 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych.

W dniu 12 września 2005 r. spadkobierca A. W. J. W. złożył wniosek o zwrot własności gruntu stanowiącego działkę nr 57/1. Decyzją z dnia 8 listopada 2016 r. Prezydent m. W., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 stycznia 1949 r., odmówił przyznania J. W. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 57/1. W uzasadnieniu powołując się na art. 214a pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stwierdził, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nie jest możliwe, gdyż przedmiotowy grunt jest wykorzystywany na cele statutowe jednostki badawczo-rozwojowej, tj. pozwanego, a nadto rozdysponowano już prawo użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich. Powyższa decyzja została utrzymana w mocy decyzją z dnia 21 lutego 2017 r. Wojewody (...).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wobec stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 17 kwietnia 1951 r. oraz orzeczenia administracyjnego z dnia 20 maja 1950 r. odmawiającego byłym właścicielom prawa własności czasowej przedmiotowej nieruchomości, dla powoda jako spadkobiercy właścicielki otwarła się droga do żądania ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków. Zwrócił uwagę, że strona pozwana została wpisana do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r., aczkolwiek nie została wydana deklaratoryjna decyzja administracyjna potwierdzająca nabycie tego prawa; kwestia prawidłowości wpisu prawa na rzecz pozwanego nie była przedmiotem badania przez właściwy organ administracyjny ani przez sąd wieczysto-księgowy, w tym ostatnim przypadku ze względu na zakres jego kognicji. Sąd Okręgowy odwołał się też do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1997 r., III ZP 1/97, w której zostało wyjaśnione, że porównanie daty wejścia w życie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464; dalej: „u.zm.u.g.g.w.n.”), tj. 5 grudnia 1990 r. i art. 64 (pierwotnie art. 64a) ustawy z dnia 25 lipca 1985 r., czyli 11 marca 1991 r., prowadzi do wniosku, iż jednostki badawczo-rozwojowe

nabyły uprawnienia majątkowe z upływem wcześniejszej daty i potwierdzenie tego zdarzenia następowało w drodze decyzji administracyjnej wojewody, jak tego wymagał powołany art. 2 u.zm.u.g.g.w.n.

W ocenie Sądu pierwszej instancji sąd wieczysto-księgowy nie jest jednak uprawniony do orzekania o powstaniu, zmianie czy przekształceniu uprawnień z mocy prawa. Dalej podkreślił, że stosownie do art. 2 ust. 1 u.zm.u.g.g.w.n. uwłaszczenie państwowych osób prawnych nie mogło naruszać praw osób trzecich, które to prawa w orzecznictwie są interpretowane jako przyznanie tym osobom pierwszeństwa w stosunku do roszczeń państwowych osób prawnych i jest niedopuszczalne uwłaszczenie byłych państwowych osób prawnych, jeśli pozostaje w toku rozpoznanie żądania byłych właścicieli wywodzone z przepisów dekretu warszawskiego. Powołał się także na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 1995 r., III ARN 8/95, w którym stwierdzono, że prawa majątkowe osób trzecich do nieruchomości stanowią przeszkodę w nabyciu przez państwową osobę prawną użytkownika wieczystego nieruchomości pozostającej w jej zarządzie.

W tych okolicznościach, według Sądu Okręgowego, powód ma interes prawny w ustaleniu, że pozwany nie nabył prawa do nieruchomości z uwagi na fakt, że ustalenie w procesie nieistnienia tego prawa po stronie pozwanego, stanowiłoby nową okoliczność uzasadniającą pozytywne rozstrzygnięcie sprawy o zwrot przedmiotowej nieruchomości na rzecz powoda oraz możliwość wzruszenia wydanych decyzji. Wprawdzie została wydana ostateczna decyzja z dnia 21 lutego 2017 r. odmawiająca ustanowienia na rzecz powoda użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości, ale powodowi przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Niezależnie od tego organy administracyjne i sądy administracyjne nie są uprawnione do badania i ustalania skuteczności powstania z mocy prawa użytkownika wieczystego na rzecz określonego podmiotu. W tej materii właściwy jest sąd powszechny. Istnienie prawa użytkownika wieczystego po stronie pozwanego stanowi przeszkodę w uwzględnieniu wniosku o zwrot nieruchomości, skoro organy administracyjne nie są władne kwestionować nabycia z mocy prawa użytkownika wieczystego przez pozwanego.

W ocenie Sądu Okręgowego uwzględnieniu powództwa nie stał na przeszkodzie powoływany przez organy administracyjne w uzasadnieniach decyzji Prezydenta m. W. z dnia 8 listopada 2016 r. oraz utrzymującej ją w mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 21 lutego 2017 r. przepis art. 214a pkt 1 i 2 (ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, dalej: „u.g.n.”) dotyczący negatywnych przesłanek uwzględnienia wniosku powoda, a polegających na rozdysponowaniu prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości na rzecz pozwanego i wykorzystywaniu jej przez pozwanego na cele statutowe, gdyż z pisemnych motywów tych decyzji nie wynika, by organy administracyjne prowadziły jakiekolwiek postępowanie w celu ustalenia, że pozwany wykorzystuje tą nieruchomość na cele statutowe. Ponadto uwzględnienie powództwa powoduje, że odpada wskazywana przez organy administracyjne okoliczność „rozdysponowania prawem użytkowania wieczystego do gruntu na rzecz osób trzecich” i wpisu prawa na rzecz użytkownika wieczystego, skoro pozwany nie nabył tego prawa.

W wyniku apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu Okręgowego i powództwo oddalił. Sąd drugiej instancji uznał, że powód nie wykazał interesu prawnego, tj. że aktualnie przysługują mu jakiekolwiek prawa do tej nieruchomości. Sąd drugiej instancji wyjaśnił, że nabycie przez pozwanego prawa użytkowania wieczystego nie było jedyną negatywną przesłanką ustanowienia na rzecz poprzednika prawnego powoda użytkowania wieczystego, wszak w obu decyzjach administracyjnych z 8 listopada 2016 r. i 21 lutego 2017 r. w pierwszej kolejności wskazano, że grunt jest wykorzystywany na cele statutowe pozwanego, a zatem została spełniona przesłanka z art. 214a pkt 1 w zw. z art. 6 pkt 6 u.g.n., a dopiero dalej zaznaczono, że rozdysponowano prawo użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich i spełniona została przesłanka określona w art. 214a pkt 2 u.g.n. Dla odmowy ustanowienia spornego użytkowania wieczystego priorytetowe znaczenie miało faktyczne wykorzystywanie tego gruntu na cele publicznego obiektu ochrony zdrowia, nie zaś stwierdzenie, że pozwany jako osoba trzecia nabył już prawo użytkowania wieczystego i uzyskał wpis w księdze wieczystej. W tej sytuacji nie było podstaw do przyjęcia, że ustalenie, iż prawo użytkowania wieczystego na

rzecz pozwanego nie powstało w dacie wskazanej w pozwie na mocy art. 64 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r., doprowadzi do wyjaśnienia i jednoznacznego określenia sytuacji powoda, a tym samym, że ma on interes prawny w żądaniu skonkretyzowanego w pozwie ustalenia.

W skardze kasacyjnej powód zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w części zmieniającej, wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie i oddalenie apelacji. Zarzucił naruszenie: 1) prawa procesowego, tj. art. 382 k.p.c. polegające na zaniechaniu poczynienia przez Sąd drugiej instancji własnych ustaleń faktycznych; 2) prawa materialnego, tj. art. 189 k.p.c. przez: - przyjęcie po stronie powoda braku interesu prawnego, że względu na to, że w postępowaniu administracyjnym odmówiono mu przyznania prawa użytkowania wieczystego, pomijając fakt, iż to właśnie nabycie użytkowania wieczystego przez pozwanego stanowi negatywną przesłankę uzyskania tego prawa przez powoda; - przyjęcie braku po stronie powoda realnego stanu niepewności co do istnienia po jego stronie prawa do uzyskania użytkowania wieczystego, podczas gdy fakt wadliwego powstania tego prawa po stronie pozwanego może być wykazany wyłącznie w postępowaniu sądowym w trybie cywilnoprawnym; - uznanie, iż wystąpienie jeszcze innej przesłanki - stanowiącej przedmiot oceny wyłącznie w postępowaniu administracyjnym - uzasadnia brak interesu prawnego w ubieganiu się ustalenia, że nie zachodzi przesłanka odmowna, której ocena możliwa jest wyłącznie w postępowaniu cywilnym; art. 214a pkt 1 i 2 u.g.n. wskutek przyjęcia, że istnieje gradacja przesłanek uzasadniających odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu i uznanie, iż priorytetowe znaczenie ma przesłanka wykorzystywania gruntu na cele statutowe, wyprzedzając przesłankę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste innemu podmiotowi, jak również przez pominięcie faktu, że ustawodawca użył w art. 214a określenia „można odmówić”, a nie „odmawia się”, a zatem Sąd Apelacyjny bezpodstawnie przyjął, iż powód na pewno nie otrzyma użytkowania wieczystego; art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. przez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy wobec stwierdzenia braku interesu prawnego, doszło do nierozpoznania istoty sprawy przez zaniechanie zbadania ochrony praw

osób trzecich, gdy stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 17 kwietnia 1951 r. uniemożliwiało nabycie prawa użytkowania wieczystego przez pozwanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powód poprzez powództwo o ustalenie nieistnienia prawa po stronie powoda zmierzał do zakwestionowania wpisanego w księdze wieczystej na rzecz pozwanego prawa użytkowania wieczystego i własności budynków. Należało w związku z tym w pierwszej kolejności zbadać, czy powód ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., czy też powinien wystąpić z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji, gdy wyrok uzyskany w następstwie uwzględnienia powództwa o ustalenie nie doprowadzi jeszcze do wykreślenia pozwanego z księgi wieczystej, lecz konieczne będzie wystąpienie do sądu wieczysto-księgowego z wnioskiem o dokonanie stosownych wpisów - wykreśleń, a poza tym zasadniczo wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, co wynika z art. 27 zd. 2 u.g.n. (por. poprzednio obowiązujący art. 19 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r., poz. 127 z póź. zm.).

Artykuł 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ; dalej: „u.k.w.h.”) określa domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie prawne wzruszalne, którego obalenie może nastąpić nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie takiego domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia, aczkolwiek powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h. (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010 nr 10, poz. 131). Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 u.k.w.h. nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, lecz powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia rzeczowego, przy pomocy którego powód domaga się nie

tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, ale także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, nie publ.).

Co do zasady, w sytuacji, gdy powód może żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie on ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, które następnie miałyby stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r., III CSK 204/07 nie publ. i powołane tam orzecznictwo). Nie jest jednak wykluczony interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenia prawa lub stosunku prawnego dotyczącego nieruchomości, nawet wtedy, gdy powód mógłby dochodzić uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla niej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r., II CK 497/03 nie publ.), przy czym dotyczy to sytuacji, gdy ze względu na okoliczności konkretnej sprawy, interes prawny powoda nie wyczerpuje się jedynie w ujawnieniu w księgach wieczystych aktualnego stanu prawnego danej nieruchomości.

Funkcją powództwa wytoczonego w trybie art. 189 k.p.c. jest usunięcie poprzez orzeczenie sądu niepewności stanu prawnego zachodzącej w stosunkach pomiędzy powodem a pozwanym. Interes prawny oznacza więc istniejącą po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, zagrożonej, a niekiedy nawet naruszonej już przez pozwanego. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu - stanu prawnego nieruchomości. Natomiast powództwo oparte na art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony prawnej w procesie, przez ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, osobie, która ma interes prawny w jej uzyskaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 435/15, nie publ.). Podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wydany na podstawie art. 189 k.p.c. wyrok ustalający (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11, nie publ.), a zatem nie jest wykluczone usunięcie niezgodności treści księgi

wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu, bez potrzeby wykorzystania postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC 2008 nr 1, poz.12, z dnia 10 października 2007 r., I CSK 232/07, nie publ., z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 506/11, nie publ.). Zgodnie bowiem z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub odpowiednimi dokumentami.

Ocena w zakresie istnienia bądź nieistnienia interesu prawnego, jako przesłanki powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. nie może być jednak dokonywana w sposób schematyczny, lecz zawsze z uwzględnieniem konkretnych okoliczności sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10 nie publ. i z dnia 10 czerwca 2011 r., II CSK 568/10, BSN 2011/9, s.11). Okoliczności uzasadniające interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenia muszą istnieć w chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

W stanie faktycznym sprawy powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie mogłoby prowadzić do zaspokojenia interesu prawnego powoda, gdyż i tak nie mógłby domagać się wykreślenia pozwanego jako wieczystego użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela budynków znajdujących się na tym gruncie i w jego miejsce wpisu tych praw na swoją rzecz, gdyż nabycie tych praw przez powoda do przedmiotowej nieruchomości, która była objęta działaniem dekretu warszawskiego odbywa się w trybie przewidzianym w tym dekrete w zw. z art. 214a ust. 1 u.g.n., zwłaszcza, że we właściwym trybie została stwierdzona nieważność orzeczenia i decyzji administracyjnej odmawiających ustanowienia na rzecz pierwotnej poprzedniczki prawnej powoda prawa własności czasowej. W tej sytuacji w ramach powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powód mógłby żądać co najwyżej wykreślenia pozwanego jako wieczystego użytkownika spornego gruntu i właściciela zlokalizowanych na nim budynków, ale wówczas taki stan rzeczy nie doprowadziłby do usunięcia niepewności, skoro treść księgi wieczystej nie odzwierciedlałaby rzeczywistego stanu, ponieważ w księdze wieczystej jako

właściciel wprowadzie dalej figurowałby Skarb Państwa, ale z drugiej strony w obrocie funkcjonują decyzje stwierdzające nieważność orzeczenia i decyzji administracyjnych odmawiających ustanowienia prawa własności czasowej. Niezależnie od tego trzeba też zwrócić uwagę, że wpis pozwanego do księgi wieczystej miał charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny. W konsekwencji uzyskanie przez powoda wyroku ustalającego nie zmierza jedynie do żądania wpisu wykreślenia praw pozwanego w księdze wieczystej, lecz ma szerszy zakres, w szczególności jako jedna z przesłanek do uzyskania przez niego we właściwym trybie prawa użytkowania wieczystego. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w przeciwieństwie do powództwa o ustalenie, zmierza do określenia aktualnego stanu prawnego nieruchomości od strony podmiotowej.

W tych okolicznościach pełną ochronę interesu prawnego powód może więc sobie zapewnić wytoczeniem powództwa o ustalenie nieistnienia prawa po stronie pozwanego, skoro ewentualny pozytywny wyrok w tym przedmiocie nie będzie stanowił przeszkody do rozpoznania jego wniosku w postępowaniu administracyjnym o oddanie nieruchomości objętej pozwem w użytkowanie wieczyste.

Po wejściu w życie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie było jednolitości w kwestii podstawy wpisu w księdze wieczystej powstałego z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności znajdujących się na nim budynków, co stanowi dodatkową podstawę uzasadniającą istnienie po stronie powodowa interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie. W uchwale z dnia 18 sierpnia 1992 r., III CZP 103/92, Sąd Najwyższy stwierdził, że nabycie przez jednostkę badawczo - rozwojową na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gmin oraz własności budynków i urządzeń związanych trwale z gruntami państwowymi nie wymagało potwierdzenia w decyzji administracyjnej. Jednak w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 22 kwietnia 1997 r., II ZP 1/97 (OSNP 1997, nr 23, poz. 453), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego na rzecz jednostki badawczo - rozwojowej gruntu

stanowiącego własność Skarbu Państwa lub gminy, nie wchodzącego w skład gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, oraz prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali, nabytych przez tę jednostkę z mocy art. 2 ust. 1 i 2 u.zm.u.g.g.w.n, jest ostateczna decyzja administracyjna właściwego wojewody lub zarządu gminy.

W późniejszych orzeczeniach, w odniesieniu do innych przypadków powstania z mocy prawa określonych stosunków prawno-rzeczowych Sąd Najwyższy zajmował stanowisko, że jednak przepis prawa może stanowić samodzielną podstawę wpisu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, które przeszły na podstawie art. 2g u.zm.g.g.w.n. na rzecz przedsiębiorstwa użyteczności publicznej (por. wyrok z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1092/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 122). Z kolei w uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 29/13 stwierdził, że art. 713 kodeksu Napoleona może stanowić samodzielną podstawę wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (OSNC 2014, nr 1, poz. 5).

Powyższe rozbieżności w orzecznictwie same przez się mogłoby już uzasadniać interes powoda w żądaniu zbadania czy pozwany spełnił przesłanki określone w art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r., tym bardziej, że podstawą wpisu na rzecz pozwanego w księdze wieczystej spornych w tym procesie praw był wyłącznie ten przepis prawa a nie decyzja administracyjna potwierdzająca to nabycie, aczkolwiek trzeba przyznać, że z literalnego brzmienia tego przepisu, w przeciwieństwie do art. 2 u.zm.g.g.w.r, nie wynikała konieczność uzyskania przez właściwą jednostkę badawczo-rozwojową decyzji administracyjnej potwierdzającej nabycie z mocy tego przepisu prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności zlokalizowanych na nim budynków.

Według art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. grunty będące własnością Skarbu Państwa lub gminy, pozostające w zarządzie jednostki badawczo - rozwojowej, stają się przedmiotem użytkowania wieczystego tej jednostki, zaś budynki i urządzenia związane trwale z gruntem państwowym pozostające w zarządzie jednostki badawczo-rozwojowej stają się jej własnością, przy czym jak stanowi ust. 2 przepisy ust. 1 nie naruszają praw osób trzecich z wyjątkiem Skarbu Państwa (tożsamy przepis zawiera art. 2 u.zm.u.g.g.w.n).

Oczywiście, w ramach procesu o ustalenie, interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. musi być skonkretyzowany okolicznościami przytoczonymi na uzasadnienie pozwu. Z treści pozwu nie wynika by powód kwestionował, że w dniu wejścia w życie przepisu art. 64 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. sporny grunt wraz ze znajdującym się na nim budynkiem pozostawał w zarządzie pozwanego. Interes prawny opierał natomiast na przepisie art. 64 ust. 2 tej ustawy, powołując się na przysługiwanie mu roszczeń o ustanowienie użytkowania wieczystego tego gruntu, gdyż decyzje administracyjne odmawiające jego pierwotnemu poprzednikowi prawnemu przyznania prawa własności czasowej okazały się nieważne, co została stwierdzone w stosownym trybie.

Nie ulega wątpliwości, że z uwagi na zakres kognicji sądu wieczysto-księgowego kwestie wynikające z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. nie były badane przy wpisie do księgi wieczystej praw pozwanego. W związku z tym, wbrew stanowisku Sądu drugiej instancji, powód wykazał, że przysługuje mu interes prawny w domaganiu się ustalenia nieistnienia praw po stronie pozwanego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że dla odmowy ustanowienia spornego użytkowania wieczystego priorytetowe znaczenie miało faktyczne wykorzystywanie tego gruntu na cele publicznego obiektu ochrony zdrowia, nie zaś stwierdzenie, że pozwany jako osoba trzecia nabył już prawo użytkowania wieczystego i uzyskał wpis w księdze wieczystej, a w tej sytuacji nie było podstaw do przyjęcia, że ustalenie, iż prawo użytkowania wieczystego na rzecz pozwanego nie powstało w dacie wskazanej w pozwie na mocy art. 64 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r., doprowadzi do wyjaśnienia i jednoznacznego określenia sytuacji powoda, a tym samym, że ma on interes prawny w żądaniu skonkretyzowanego w pozwie ustalenia.

Sąd drugiej instancji błędnie jednak uznał, że przez wzgląd na przesłanki z art. 214a ust. 1 i 2 u.g.n. powód utracił interes prawny w postępowaniu sądowym. Badanie przesłanek określonych w art. 214a ust. 1 i 2 u.g.n. w zw. z art. 7 dekretu warszawskiego zostało zastrzeżone dla innego trybu i sąd powszechny w ramach niniejszego procesu nie był uprawniony do samodzielnej oceny tych przesłanek, tym bardziej, że w tej materii wprawdzie zapadła decyzja ostateczna, ale

w związku z jej zaskarżeniem toczy się postępowanie sądowo-administracyjne. Nadto, co bardziej istotne, w kontekście żądania pozwu i przytoczonych na jego uzasadnienie okoliczności, sąd powszechny jest obowiązany zbadać stan prawny, w kontekście art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r., który stanowił podstawę prawną ujawnienia pozwanego w księdze wieczystej, czyli na dzień wejścia w życie tego przepisu przez pryzmat oceny negatywnej przesłanki określonej w art. 64 ust. 2 tej ustawy. Poza zakresem kognicji sądu w tej sprawie, nie tylko przez wzgląd na przedmiot niniejszej sprawy, są przesłanki z art. 214a ust. 1 i 2 u.g.n.

Z uwagi na to, że Sąd drugiej instancji nieprawidłowo wykluczył po stronie powoda interes prawny i przez to zaniechał zbadania żądania pozwu pod kątem adekwatnych przesłanek wynikających z okoliczności przytoczonych na jego uzasadnienie zaszła konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.