



Sygn. akt III CSK 212/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa A.M., M.M., A.S., J.M., P.S. i J.C.
przeciwko Miastu S., Polskim Kolejom Linowym S.A. , C.K., I.C., J. C. i M. P.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 kwietnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej powoda A.M.
od wyroku Sądu Okręgowego w N.
z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt III Ca .../13,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powodowie [...] wnieśli o uzgodnienie treści księgi wieczystej [...] z

rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie wykreślenia z niej działki ewidencyjnej nr 708/70, założenia dla tej działki nowej księgi wieczystej i ujawnienia w niej własności nieruchomości złożonej z tej działki na rzecz: C. K. w 1/35 części, A. S. w 1/35 części, J. M. w 1/35 części, A. M. w 3/28 części oraz A. M. i M.M. w 22/35 części na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, P.S. w 1/28 części, I. C. w 1/28 części, J. C. w 1/28 części, J.C. w 1/28 części, M. P. w 1/28 części.

Pozwani Miasto S. i Polskie Koleje Linowe SA wniosli o oddalenie powództwa.

Do postępowania po stronie powodów przystąpił J.C. i poparł żądanie pozwu.

C. K., I.C., J.C., M.P. zostali wezwani do udziału w sprawie po stronie pozwanej, w związku z tym, że nie zgłosili przystąpienia do niej po stronie powodowej po ich zawiadomieniu o toczącym się postępowaniu (k. 539), ale nie zajęli stanowiska co do żądania pozwu.

Wyrokiem z 6 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w N. oddalił powództwo i odstąpił od obciążenia powodów kosztami postępowania.

Za bezsporne Sąd Rejonowy uznał, że będąca przedmiotem sporu działka nr 708/70 aktualnie ujawniona jest w księdze wieczystej .../0, w której prawo jej własności wpisano na rzecz Miasta S., a prawo użytkowania wieczystego na rzecz Polskich Kolei Linowych S.A. . Powstała ona z podziału działki nr 708/21, wpisanej do KW nr ...4, a ta z części p.gr.l.kat. 8871/29 i 8877/45, oraz z części p.gr.l.kat. 8877/22 i 8877/41. Parcela 8871/29 powstała po wielokrotnych podziałach p.gr.l.kat. 8871/1, objętej lwh ...6 cd. KW ...6, a parcela 8877/45 powstała po wielokrotnych podziałach p.gr.l.kat. 8877/5 z lwh ...6 cd. KW ...6. Nieruchomości te wchodziły w skład majątku A.S.

Wpis prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 708/70 na rzecz Miasta S. został dokonany na podstawie decyzji Wojewody [...] z 4 kwietnia 1992 r., stwierdzającej jej nabycie przez Miasto S. nieodpłatnie z mocy prawa, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze

zm.; dalej: „p.w.u.s.t.”).

Decyzją z 17 grudnia 1997 r. Zarząd Miasta S. stwierdził nabycie przez przedsiębiorstwo państwowe PKP Polskie Koleje Linowe m.in. prawa użytkowania wieczystego działki nr 708/70. PKP Polskie Koleje Linowe zostało następnie przekształcone w Polskie Koleje Państwowe SA. Przysługujące spółce prawo użytkowania wieczystego działki nr 708/70 zostało ujawnione w księdze wieczystej KW nr ...4, a po odłączeniu z niej działki 708/70 - w księdze wieczystej KW nr ...44 (obecnie .../0). Umową z 27 września 2001 r. prawo to zostało w formie aktu notarialnego wniesione aportem do spółki Polskie Koleje Linowe sp. z o.o., która następnie została przekształcona w Polskie Koleje Linowe S.A.

Polskie Koleje Linowe sp. z o.o. nie powstała z przekształcenia czy wydzielenia ze spółki Polskie Koleje Państwowe SA, ale została utworzona jako nowa spółka, wyposażona w majątek przez wspólników.

Parcele 88711/1 i 8877/5, które utworzyły działkę nr 708/70, zostały przejęte przez Państwo na podstawie orzeczenia Ministra Zdrowia z 18 marca 1948 r. w przedmiocie przejęcia przedsiębiorstw uzdrowiskowych [...], protokołu zdawczo-odbiorczego z 17 kwietnia 1948 r. i orzeczenia Ministra Zdrowia z 7 października 1948 r. w przedmiocie zatwierdzenia protokołu zdawczo-odbiorczego z 17 kwietnia 1948 r. Orzeczeniem z 3 stycznia 1961 r. Minister Zdrowia i Opieki Społecznej częściowo uchylił orzeczenie z 7 października 1948 r., jednakże 30 września 1968 r. zostało wydane przez tenże organ orzeczenie, na mocy którego składniki majątkowe, w odniesieniu do których uchylona została decyzja z 7 października 1948 r., z mocy prawa przeszły na własność Państwa z uwagi na ich trwałe włączenie do działalności przedsiębiorstwa uzdrowiskowego w S.

Decyzją z 3 września 2001 r. Minister Zdrowia stwierdził nieważność orzeczenia Ministra Zdrowia z 18 marca 1948 r. o przejęciu przedsiębiorstw uzdrowiskowych R., S. i Ż. na własność Państwa, w części dotyczącej przejęcia przedsiębiorstwa uzdrowiskowego w S. stanowiącego własność A.S.. Decyzja ta została następnie utrzymana w mocy decyzją Ministra Zdrowia z 16 października 2001 r. Decyzją z 4 października 2007 r. Minister Zdrowia stwierdził nieważność orzeczenia Ministra Zdrowia z 7 października 1948 r. w przedmiocie zatwierdzenia

protokołu zdawczo-odbiorczego z 17 kwietnia 1948 r. i w przedmiocie ustalenia składników majątkowych przedsiębiorstwa uzdrowiskowego S., które przeszły na własność Państwa.

Decyzją nr 85 z 11 lutego 2008 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody [...] z 4 kwietnia 1992 r. stwierdzającej nabycie przez Miasto S. z mocy prawa, nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w S., objętej księgą wieczystą nr ...6, a w uzasadnieniu stwierdził, że stwierdzenie nieważności decyzji nacjonalizacyjnych powoduje przywrócenie stanu własności istniejącego przed 18 marca 1948 r., co oznacza, że Skarb Państwa nigdy nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Tym samym nieruchomość ta nie mogła być przedmiotem komunalizacji na podstawie przepisów ustawy z 10 maja 1990 r.

W żadnym z tych postępowań nie brały udziału Polskie Koleje Linowe Sp. z o.o. . Z tego powodu postanowieniem z 29 września 2010 r. Minister Zdrowia wznowił postępowanie w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Ministra Zdrowia z 16 października 2001 r. Ponadto w wykonaniu wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wydanych 14 stycznia 2011 r., Minister Zdrowia wszczął postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z 16 października 2001 r. i z 4 października 2007 r. Decyzją z 5 października 2012 r. Minister Zdrowia odmówił stwierdzenia nieważności decyzji z 16 października 2001 r. i poprzedzającej ją decyzji z 3 września 2001 r. oraz decyzji z 4 października 2007 r. Decyzja z 5 października 2012 r. została utrzymana w mocy decyzją Ministra Zdrowia z 24 stycznia 2013 r. Decyzją z 4 stycznia 2013 r. Minister Administracji i Cyfryzacji stwierdził, iż decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 11 lutego 2008 r. została wydana z naruszeniem prawa, ale jej nie uchylił, gdyż w wyniku wznowienia postępowania mogłaby zapaść decyzja odpowiadająca decyzji dotychczasowej. Decyzja z 4 stycznia 2013 r. została utrzymana w mocy decyzją Ministra Administracji i Cyfryzacji z 9 marca 2013 r. Decyzja ta została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Organy administracji obu instancji odmówiły uwzględnienia wniosku A.M. o stwierdzenie nieważności decyzji Zarządu Miasta S. z 17 grudnia 1997 r., jednakże

decyzje te zostały uchylone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie. Wyrok WSA został zaskarżony przez Polskiej Koleje Linowe Sp. z o.o. do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Aktualnie udziały w majątku po A. S., odnoszące się także do roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, posiadają: C. K. w 1/35 części, A. S. w 1/35 części, J. M. - w 1/35 części, P. S. w 1/28 części, I.C., J.C., M.P., J.C. po 1/28 części, A. M. w 3/28, A. M. wspólnie z żoną M.M. w 22/35 części.

Sąd Rejonowy uznał, że choć na chwilę zamknięcia rozprawy decyzje nacjonalizacyjne stwierdzające przejęcie na rzecz Państwa m.in. działki 708/70 zostały wyeliminowane z obrotu prawnego wskutek stwierdzenia ich nieważności, to pozwany może skutecznie bronić się przed roszczeniami powodów z powołaniem się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidzianą przez art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. 2013, poz. 707; dalej: „u.k.w.h.”). Zgodnie bowiem z przesłankami stosowania tego przepisu, nabycie przez Polskie Koleje Linowe Sp. z o.o., poprzednika prawnego Polskich Kolei Linowych S.A. prawa użytkowania wieczystego dokonane zostało w drodze czynności prawnej odpłatnej. Taki charakter ma bowiem wniesienie aportu do spółki. Powodowie nie wykazali, żeby pozwana spółka nabyła to prawo w złej wierze. O takim jej statusie nie można wnioskować na tej podstawie, że zarówno Polskie Koleje Państwowe jak i Polskie Koleje Linowe w dacie nabycia użytkowania wieczystego były kontrolowane przez Skarb Państwa. Decyzję o przekazaniu działki 708/70 w użytkowanie wieczyste spółce Polskie Koleje Linowe podjął Zarząd Miasta S., podmiot odrębny od Skarbu Państwa. O dobrej lub złej wierze osoby prawnej decyduje bowiem charakter wiary organu uprawnionego do jej reprezentacji, a nie współnika. Dla przyjęcia, że Polskie Koleje Linowe nabyły użytkowanie wieczyste w złej wierze konieczne byłoby wykazanie, że 27 września 2001 r. reprezentujący tę spółkę prezes zarządu J. L. wiedział o niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej prowadzonej dla nabywanej przez tę spółkę nieruchomości lub mógł się o tym z łatwością dowiedzieć. Sąd Rejonowy stwierdził, że stan faktyczny rozpoznanej sprawy jest analogiczny z tym, jaki legł u podstaw uchwały Sądu

Najwyższego z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76) i podlega ocenie według zasad przyjętych w tej uchwale.

Wyrokiem z 16 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w N. oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Rejonowego z 6 czerwca 2013 r. i odstąpił od obciążenia ich kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zaakceptował zarówno ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jak i ocenę prawną sprawy zaprezentowaną przez ten Sąd, a opartą na założeniu, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa w dacie powstania tego prawa, a stanowisko to nie pozostaje w sprzeczności z art. 5 u.k.w.h. Działanie rękojmi wiary publicznej w okolicznościach takich, jakie miały miejsce w niniejszej sprawie powoduje dwa skutki - nabycie użytkowania wieczystego od nieuprawnionego (skutek pierwotny) oraz nabycie prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (skutek wtórny).

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego z 16 stycznia 2014 r. wniośł wyłącznie powód A. M. i zaskarżając ten wyrok w całości, zarzucił, że zapadł on z naruszeniem prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest: - art. 386 § 2 w zw. z art. 378 § 1 w zw. z art. 86 i art. 89 § 1 k.p.c. polegającym na nieuwzględnieniu przez Sąd Okręgowy z urzędu nieważności postępowania zaistniałej przed Sądem Rejonowym, wskazanej w art. 379 ust. 2 k.p.c., z powodu braku należytego umocowania radcy prawnego A. S. jako pełnomocnika A.M., M.M., A.S., J.M., P.S. i J.C., w sytuacji, gdy z treści pełnomocnictwa udzielonego C.M. przez A.M. nie wynika, aby A. M. umocował go do działania w niniejszej sprawie nie tylko w imieniu A.M., lecz również w imieniu J.M., A.S., oraz P.S., a z treści pełnomocnictwa udzielonego przez C. M. radcy prawnemu A. S. nie wynika, aby było ono udzielone w imieniu powodów, a nie jedynie w imieniu własnym, co w konsekwencji miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż obligowało Sąd Okręgowy do zniesienia postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością, i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu; - art. 378 § 1 w zw. z art. 86 i 89 § 1 k.p.c. poprzez prowadzenie sprawy i rozpoznanie apelacji

powodów, chociaż radca prawny A. S. nie był należycie umocowany do ich reprezentowania w niniejszej sprawie, co stanowi przesłankę nieważności postępowania zaistniałą przed Sądem Okręgowym, stosownie do art. 379 pkt 2 k.p.c.

Powód zarzucił też, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest: - art. 232 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że na nieruchomości nienależącej do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego powstało skutecznie prawo użytkowania wieczystego wniesione następnie do spółki; - art. 5 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nabycie nieruchomości przez pozwanego jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych; - art. 1 protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzonego w Paryżu 20 marca 1952 r. poprzez odmowę uwzględnienia żądania pozwu.

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w całości, jak również wyroku Sądu Rejonowego, przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwani Gmina S. i Polskie Koleje Linowe wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Według wskazania w pozwie, za wszystkich wymienionych w nim powodów - poza A. M. - działać miał pełnomocnik A. M., a za niego pełnomocnik – C. M., jako dalszy pełnomocnik i pełnomocnik samego A.M. oraz radca prawny A. S. Do pozwu dołączone zostały pełnomocnictwo notarialne dla C. M. udzielone mu A.M. i M.M., pełnomocnictwa notarialne dla A.M., udzielone mu przez P.S. i J. M., pełnomocnictwo dla A.M. i C.M., udzielone im przez A.S. do działania łącznie i rozdzielnie, a nadto pełnomocnictwo dla radcy prawnego A. S. udzielone mu przez C.M. do działania w sprawach dotyczących majątku, w tym nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu.

Sąd Rejonowy dostrzegł w pełnomocnictwach notarialnych braki w zakresie upoważnienia do występowania przed sądami powszechnymi z roszczeniami dotyczącymi majątku powierzonego do zarządzania A.M. i – w pełnomocnictwach

udzielonych przez P.S. i J. M. – upoważnienia do udzielenia dalszych pełnomocnictw (k. 148). W odpowiedzi na to zarządzenie radca prawny A.S. złożył pismo, w którym wskazał, że występuje w sprawie za C.M., działającego za A.M., który reprezentuje pozostałych powodów. Niedochowanie terminu do wykonania zarządzenia zobowiązującego pełnomocnika do wykazania jego upoważnienia do działania imieniem powodów doprowadziło do wydania zarządzenia o zwrocie pozwu. Przy piśmie z 22 września 2011 r. A.S. złożył ponownie pozew oraz pełnomocnictwa udzielone C.M. przez A.M., M.M. oraz A.M. przez A.S., J. M., P.S., w każdym przypadku z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw (k. 177-181).

Także J.C., który przystąpił do udziału w sprawie po stronie powodowej, udzielił pełnomocnictwa C.M. do reprezentowania go w postępowaniu oraz potwierdził wszystkie czynności procesowe dokonane w sprawie przed złożeniem do akt dokumentu pełnomocnictwa i umocował pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw (k. 633).

W każdym piśmie procesowym składanym w toku postępowania w sprawie radca prawny A.S. wskazywał, że działa z umocowania C.M., a ten z umocowania pozostałych powodów. Na rozprawach 18 września 2012 r. (k. 526), 28 lutego 2013 r. (k. 624) oraz na zamkniętej rozprawie 6 czerwca 2013 r. (k. 641), stawili się C.M., deklarujący, że działa w sprawie imieniem wszystkich powodów oraz fachowy pełnomocnik upoważniony przez niego do ich reprezentowania. Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wnieśli wszyscy powodowie reprezentowani przez A.M. i C.M. oraz J.C. reprezentowany przez C.M., a za nich działał radca prawny A.S.. Na rozprawie apelacyjnej za wszystkich powodów wystąpiła adwokat umocowana przez radcę prawnego A. S. Imieniem wszystkich powodów złożyła ona także wniosek o sporządzenie i doręczenie jej odpisu wyroku z uzasadnieniem (k. 720).

Oświadczenia o udzieleniu pełnomocnictwa procesowego nie tylko mogą, ale nawet muszą być poddawane wykładni, w celu ustalenia przedmiotu i zakresu umocowania, z jakiego korzysta pełnomocnik. Bazą dla niej jest treść złożonego do akt dokumentu (art. 89 § 1 k.p.c.), ale także oświadczenia składane bezpośrednio przed sądem odnoszące się do treści pełnomocnictwa oraz konkretne działania mocodawcy i pełnomocnika podejmowane na podstawie łączącego te osoby

stosunku prawnego i ze względu na ten stosunek.

Przeanalizowanie okoliczności, w jakich do akt niniejszej sprawy zostały złożone pełnomocnictwa wykazujące umocowanie do działania w niej za poszczególnych powodów przez osoby wskazane wyżej, treść tych pełnomocnictw, ale i sposób zachowania się pełnomocników w toku postępowania, prowadzi do wniosku, że powodowie byli należycie reprezentowani w toku postępowania w sprawie, a zarzut niewłaściwej reprezentacji wszystkich powodów został zgłoszony przez skarżącego wyłącznie na użytek postępowania kasacyjnego i z zamiarem uzyskania orzeczenia uchylającego zaskarżony wyrok.

Treść dokumentów potwierdzających udzielenie pełnomocnictwa złożonych do akt wskazuje na to, że powodowie dokonywali tych czynności ze świadomością i dbałością o zachowanie wymagań co do osoby pełnomocnika ustalonych w przepisach polskiej procedury cywilnej. I tak stosownie do art. 87 § 1 k.p.c., A.M. i M.M. ustanowili w sprawie swoim pełnomocnikiem syna C.M. upoważniając go zarazem do udzielania dalszych pełnomocnictw, a pozostali powodowie - poza J. C. - ustanowili pełnomocnikiem A.M., jako współuczestnika sporu, umocowując go do udzielania w ich imieniu dalszych pełnomocnictw. J.C., który najpóźniej wstąpił do udziału w sprawie po stronie powodowej umocował bezpośrednio C.M. do działania w swoim imieniu, upoważniając go do udzielania dalszych pełnomocnictw, przy czym z oświadczenia o udzieleniu tego pełnomocnictwa wynika, że wiązało się ono ze zleceniem C. M. zarządu majątkiem i interesami tego powoda w zakresie roszczeń o odzyskanie majątku z dawnych dóbr w S.

Fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego A.S. ustanowił C.M., przy czym szeregu czynnościach procesowych był obecny jednocześnie z tym pełnomocnikiem. Na żadnym etapie postępowania nie twierdził też, żeby pełnomocnictwa dla radcy prawnego A.S. udzielił we własnym imieniu, a przeciwnie - deklarował, że zarówno on sam, jak i ustanowiony w sprawie fachowy pełnomocnik działają imieniem wszystkich powodów występujących w sprawie. Dokumenty stwierdzające udzielenie pełnomocnictwa zostały przez powodów zaopatrzone w oświadczenia o uprawnieniu pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw właśnie w tym celu, by rozwiązać ewentualne wątpliwości co do tego,

czy A.M., a następnie C.M. mogli w ich imieniu upoważnić A.S. do występowania w sprawie.

W świetle powyższego nie mogły odnieść skutku zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 378 § 1 w zw. z art. 86 i 98 § 1 k.p.c. oraz art. 379 pkt 2 k.p.c.

2. Ocenę zarzutów odnoszących się do prawa materialnego mającego zastosowanie w sprawie trzeba poprzedzić przypomnieniem, że usunięcie niezgodności między stanem prawa wpisanego do księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) jest możliwe wtedy, gdy w toku postępowania powód wykaże istnienie niezgodności oraz to, że wpis żądany przez niego odpowiada aktualnemu w dacie zamknięcia rozprawy stanowi prawnemu nieruchomości.

W ramach podstawy faktycznej powództwa powodowie powoływali się wyłącznie na to, że na drodze administracyjnej doszło do wydania decyzji stwierdzających nieważność decyzji z 18 marca 1948 r., 17 kwietnia 1948 r. i 7 października 1948 r., na mocy których ich poprzednikowi prawnemu odebrana została przez Skarb Państwa własność nieruchomości stanowiącej aktualnie działkę nr 708/70, wpisaną do księgi wieczystej .../0, oraz na to, że na drodze administracyjnej doszło do stwierdzenia nieważności decyzji z 4 kwietnia 1992 r., orzekającej, iż nieruchomość ta stała się z mocy prawa własnością Gminy Miasto S., w miejsce Skarbu Państwa. Stanowisko powodów wsparte zostało odwołaniem się do poglądu o wstecznych skutkach wywoływanych przez decyzje o stwierdzeniu nieważności innych decyzji. Wprawdzie pogląd ten prezentowany jest powszechnie, ale nie znaczy to jednak, że przytaczający go właściwie wyznaczają granice jego zastosowania i konsekwencje, jakie można przypisać stwierdzeniu nieważności decyzji.

Rozważania odnoszące się do tego zagadnienia trzeba rozpocząć od przypomnienia, że wydanie decyzji administracyjnej jest uznawane za rodzaj zdarzenia, z którego mogą wynikać skutki cywilnoprawne. W niniejszej sprawie decyzje administracyjne z 18 marca 1948 r., 17 kwietnia 1948 r. i 7 października 1948 r., wzruszone następnie w nadzwyczajnych postępowaniach administracyjnych, wydane zostały przez działające wówczas organy administracji

publicznej w celu zmiany stosunków własnościowych odnoszących się do tych składników majątku A.S., które położone były w S. i tworzyły gospodarczą całość jako zakład uzdrowiskowy. Majątek ten na podstawie powołanych wyżej decyzji został przejęty przez Skarb Państwa. Działania organów nowego właściciela nie ograniczyły się jednak tylko do płaszczyzny orzeczniczej i do ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jej nowego stanu prawnego, o którym rozstrzygnięto w decyzjach, ale miały też charakter faktyczny, a polegały na objęciu tej nieruchomości w posiadanie i wykonywaniu go począwszy od sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego z 17 kwietnia 1948 r. Następnie Skarb Państwa podejmował w stosunku do tej nieruchomości czynności dające się zakwalifikować jako obciążanie i rozporządzanie nią. Stwierdzenie nieważności decyzji o przejęciu na własność Skarbu Państwa nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu może oznaczać tylko tyle, że upoważniony do przeprowadzenia tego postępowania organ administracji publicznej doszedł do przekonania, iż decyzja ta wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, jak o tym stanowi powołany przez ten organ art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Przypisane decyzji o stwierdzeniu nieważności innej decyzji działania *ex tunc* oznacza zaś, że decyzja, o której nieważności orzeczono nie mogła spowodować takiego skutku, jaki wiązano z jej wydaniem.

Skutek wsteczny rozstrzygnięcia o stwierdzeniu nieważności decyzji powodującej odjęcie jakiemuś podmiotowi prawa własności nieruchomości, nierzadko wydawanego po wielu latach od daty, w której zapadła decyzja mająca pierwotnie wywoływać skutki cywilnoprawne, nie jest równoznaczny z tym, że prawo własności nieruchomości automatycznie „odżywa” na rzecz osoby, której dotyczyła decyzja podjęta w trybie zwykłym. Skutki cywilnoprawne w tym i takie, które odnoszą się do nabycia i utraty własności, mogą wynikać z różnych prawnie doniosłych zdarzeń. Stwierdzenie nieważności decyzji, która miała je wywołać nie musi oznaczać, że skutki zbliżone lub identyczne w treści nie powstały w okresie pomiędzy wydaniem tej decyzji a stwierdzeniem jej nieważności na podstawie innego doniosłego prawnie zdarzenia. Im dłuższy czas dzieli wydanie decyzji w trybie zwykłym oraz w trybie nadzwyczajnym, tym bardziej jest to prawdopodobne.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie zawarte w uzasadnieniu decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 85 z 11 lutego 2008 r., jakoby orzeczenie o nieważności decyzji nacjonalizacyjnych odnoszących się do majątku, których one dotyczyły powodowało przywrócenie stanu jego własności istniejącego przed 18 marca 1948 r., nazbyt mocno upraszcza oceny, jakich należy dokonać przed udzieleniem odpowiedzi na pytanie, jaki jest aktualny stan prawny nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu. Nadto jeszcze trzeba dodać, że kompetencje organów administracji publicznej nie obejmują, co do zasady, formułowania wiążących rozstrzygnięć o tym, jaki jest aktualny stan prawny konkretnej nieruchomości, nawet jeśli w przeszłości w stosunku do tej nieruchomości wydana została decyzja administracyjna mająca być zdarzeniem wywołującym skutki w sferze prawa jej własności.

W nawiązaniu do powyższego poglądu, w postanowieniu z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11 (OSNC 2013, nr 1, poz. 8), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że decyzja administracyjna o stwierdzeniu nieważności innej decyzji nie stanowi wystarczającej podstawy wykreślenia w dziale II księgi wieczystej, opartego na niej wpisu. Uzasadnia ona jedynie dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia (art. 626¹³ § 1 k.p.c.). Oznacza to, że po wydaniu decyzji stwierdzającej nieważność wcześniejszej decyzji mającej powodować skutki cywilnoprawne dla prawa własności nieruchomości, istnieje potrzeba określenia stanu prawnego tej nieruchomości, a właściwą ku temu drogą jest droga postępowania cywilnego, w tym między innymi procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z 9 października 2007 r. (III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30) Sąd Najwyższy przyjął, że okoliczności, które nie mogły być skutecznie podnoszone w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na treść art. 626⁸ k.p.c., podlegają rozważeniu w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h., pod warunkiem, że kognicja sądu procesowego nie jest ograniczona.

3. Nieruchomość, której dotyczy żądanie zgłoszone w niniejszej sprawie jest wpisana w księdze wieczystej jako własność Miasta S. oraz przedmiot użytkowania wieczystego Polskich Kolei Linowych S.A. . Żądanie powodów zmierzało do ujawnienia prawa własności tej nieruchomości na ich rzecz w odpowiednich

udziałach, co oznacza, że powodowie podważali nie tylko tytuł Gminy S. do tej nieruchomości, ale i tytuł Polskich Kolei Linowych S.A. .

Gmina S. wywodziła swój tytuł do spornej nieruchomości od Skarbu Państwa, który przez swoje jednostki organizacyjne od 1948 r. władał nieruchomością należącą niegdyś do A.S.. Na mocy art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 3 p.w.u.s.t., z dniem 27 maja 1990 r. nieruchomości, którym przypisywano status mienia ogólnonarodowego (państwowego) należącego do zakładów i jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom administracji państwowej stopnia podstawowego przeszły na własność gmin powstałych na terenie działania tych organów, co podlegało stwierdzeniu przez wojewodę. Decyzjom wydawanym na tej podstawie przypisywano wprowadzić charakter deklaratoryjny, ale bez ich wydania gminy nie mogły skutecznie powoływać się w obrocie na nabycie prawa do nieruchomości podlegającej działaniu przepisów powołanej wyżej ustawy (por. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209).

Pozwana gmina uzyskała decyzję stwierdzającą nabycie z mocy prawa własności nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu, ale 11 lutego 2008 r. doszło do stwierdzenia nieważności tej decyzji. Jak powiedziano wyżej, przypisanie wstecznego skutku decyzji stwierdzającej nieważność decyzji komunalizacyjnej może oznaczać tylko tyle, że w dacie jej wydania nie istniały przyjęte przez organ administracji przesłanki do zastosowania art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3 p.w.u.s.t. Wydanie takiej decyzji nie rozstrzyga o czymkolwiek tytule do nieruchomości zarówno 27 maja 1990 r., jak i 11 lutego 2008 r. Trzeba bowiem zauważyć, o czym wspomniał Sąd Najwyższy w motywach postanowienia z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11, że przedmiotem postępowania o stwierdzenie nieważności jest wyłącznie rozpoznanie i rozstrzygnięcie o tym, czy badana decyzja jest dotknięta wadami określonymi w art. 156 § 1 k.p.a. i czy nie zachodzą negatywne przesłanki do stwierdzenia jej nieważności, a sprawa, która była przedmiotem takiej decyzji, wraca do stanu sprzed wydania decyzji unieważnionej. Postępowanie w tej sprawie wymaga zakończenia, a zatem wydania merytorycznego rozstrzygnięcia o jego przedmiocie. Jeśli postępowanie w sprawie o stwierdzenie nabycia przez Miasto S. z mocy samego prawa własności m.in.

nieruchomości stanowiącej działkę nr 708/70 zostało wszczęte na wniosek tejże Gminy, to po stwierdzeniu nieważności decyzji z 4 kwietnia 1992 r. zachodziła konieczność merytorycznego rozstrzygnięcia o tym wniosku. W sprawie brak jest ustaleń, z których by wynikało, w jaki sposób właściwe organy administracji zakończyły to postępowanie. Niewątpliwie jednak rozstrzygnięcie w takiej sprawie wymagało ustalenia, czy 27 maja 1990 r. co do nieruchomości stanowiącej działkę nr 708/70 spełniona została któraś z przesłanek zastosowania art. 5 p.w.u.s.t.

4. Z dniem 5 grudnia 1990 r., na mocy art. 2 ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), na nieruchomości stanowiącej działkę nr 708/70 powstało prawo użytkowania wieczystego na rzecz przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Linowe. Nabycie to zostało stwierdzone ostateczną decyzją z 17 grudnia 1997 r., a prawo użytkowania wieczystego zostało ujawnione w księdze wieczystej. Bez żadnych wątpliwości przekształcone w spółkę akcyjną przedsiębiorstwo państwowe, które to prawo nabyło było odrębną od Skarbu Państwa osobą prawną, samodzielnie działającą w obrocie. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało wniesione przez spółkę Polskie Koleje Państwowe SA jako aport do spółki Polskie Koleje Linowe Sp. z o.o. Czynność prawna tego rodzaju ma charakter odpłatny.

W niniejszym postępowaniu Sądy *meriti* nie ustaliły, żeby decyzja z 17 grudnia 1997 r. została wyeliminowana z obrotu prawnego jako wydana wadliwie. Powodowie podważali istnienie prawa użytkowania wieczystego, którego ta decyzja dotyczyła z powołaniem się na to, że po stwierdzeniu nieważności decyzji z 18 marca 1948 r., 17 kwietnia 1948 r. i 7 października 1948 r. o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz decyzji z 4 kwietnia 1997 r. o nabyciu jej własności przez Gminę S., nieruchomość ma być traktowana tak, jakby pozostawała własnością ich poprzednika prawnego, a w jego miejsce prawo do nieruchomości przysługuje im w częściach ułamkowych. Skoro jednak w zgodzie z art. 232 § 1 k.c. użytkowanie wieczyste może istnieć wyłącznie na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, to zakwestionowanie tytułu tych podmiotów do nieruchomości musi wiązać się z zakwestionowaniem skuteczności ustanowienia na niej prawa użytkowania wieczystego.

Problemom związanym z oceną skutków decyzji stwierdzających nieważność decyzji z 18 marca 1948 r., 17 kwietnia 1948 r. i 7 października 1948 r. i z 17 grudnia 1997 r. poświęcono uwagi w pkt 2 i 3. Gdyby nawet przyjąć za powody, że wydanie tych decyzji mogło spowodować, iż jako następcy prawni A.S. stają się oni właścicielami nieruchomości w częściach odpowiadających ich udziałom w spadku po nim, to powstawałaby kwestia, czy wydanie takich decyzji może być równoznaczne z pozbawieniem użytkownika wieczystego prawa, które nabył na nieruchomości w okresie, gdy według stanu ujawnionego w księdze wieczystej była ona własnością osoby wymienionej w art. 232 § 1 k.c.

Problemem tym zajmował się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76), w której przyjął, że rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości. Pogląd ten został zaakceptowany przez Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z 8 września 2011 r., III CSK 159/09 i III CSK 158/09 (oba nie publ.). Bez żadnych zastrzeżeń podziela go też skład orzekający w niniejszej sprawie.

W motywach uchwały z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że z przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika zasada ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze oraz zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego, które w określonych warunkach uzyskują prymat nad konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności (art. 21 i 64 Konstytucji), a ten mechanizm ochrony został zaaprobowany przez Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z 21 lipca 2004 r., SK 57/03 (OTK-A 2004, nr 7, poz. 69) oraz z 20 kwietnia 2009 r., SK 55/08 (OTK-A 2009, nr 4, poz. 50). Sąd Najwyższy nie znalazł podstaw do wyłączenia działania zasady rękojmi dobrej wiary ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) w odniesieniu do osoby użytkownika wieczystego i prawa użytkowania wieczystego. Ustalenie, że Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego z naruszeniem prawa nabyły na własność nieruchomość, na której następnie powstało prawo użytkowania wieczystego, nie uzasadnia pozbawienia ochrony prawnej użytkownika wieczystego, który przysługujące mu

prawo nabył w dobrej wierze. Odrzucenie działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych wobec użytkownika wieczystego budziłoby zastrzeżenia przede wszystkim w świetle koncepcji ujmującej użytkowanie wieczyste jako instytucję pośrednią między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, do której odpowiednio stosuje się przepisy o ochronie własności, o jej przeniesieniu oraz o jej nabyciu od osoby nieuprawnionej, lecz wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel. Przepis art. 5 u.k.w.h. w określonym zakresie sankcjonuje pierwszeństwo stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej przed stanem rzeczywistym, a nie ma dostatecznych systemowych racji, które by przemawiały za wyłączeniem działania przewidzianej nim zasady w stosunku do użytkownika wieczystego.

W cytowanej uchwale składu siedmiu sędziów z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, Sąd Najwyższy przypomniał, że odwołanie się do działania rękoi dobrej wiary ksiąg wieczystych nie może doprowadzić do nabycia prawa, które w ogóle *ab initio* nie mogłoby powstać w określonym kształcie prawnym, gdyż rękoi zakłada jedynie ochronę przed skutkami nabycia prawa od podmiotu nieuprawnionego, a nie chroni przed skutkami sprzeczności czynności prawnych z ustawą. Użytkowanie wieczyste jako prawo może powstać tylko na gruncie podmiotu, o którym mowa w art. 232 k.c. Jeśli prawo to zostało ustanowione na gruncie, o którym treść księgi wieczystej rozstrzygała, że jest własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a następnie stało się przedmiotem rozporządzenia, to działanie rękoi dobrej wiary ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) musi wiązać się z wystąpieniem dwóch skutków, z których pierwszym jest nabycie prawa użytkowania wieczystego od nieuprawnionego (skutek podstawowy) i nabycie prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (skutek wtórny). Takiej interpretacji nie sprzeciwia się treść i cel art. 5 u.k.w.h. Rękoi powinna chronić osobę trzecią (nabywcę prawa) działającego w zaufaniu do treści wpisu w księdze wieczystej. W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego ochrona udzielona osobie trzeciej musi prowadzić nie tylko do nabycia prawa użytkowania wieczystego od osoby nieuprawnionej (podstawowy skutek konstytutywnego działania rękoi). Należy jeszcze przyjąć, że nabycie to ma nastąpić w takim kształcie jurydycznym i konfiguracji podmiotowej

(użytkownik - Skarb Państwa), w jakim prawo użytkowania wieczystego występuje w obrocie prawnym *de lege lata* (dalszy skutek konstytutywnego działania rękoi). Uzyskanie własności przez Skarb Państwa stanowi zatem wtórny i niesamodzielny, bo pochodny skutek służący zapewnieniu jak najpełniejszej ochrony prawnej osobie trzeciej (nabywcy użytkowania wieczystego), działającej w zaufaniu do treści wpisu w księdze wieczystej. Prawny sens takiej ochrony wyraża się też w odpowiednim ukształtowaniu stosunku prawnorzeczowego między użytkownikiem wieczystym a Skarbem Państwa, zgodnie z treścią aktualnego wpisu do księgi wieczystej przy uwzględnieniu ogólnego i szczegółowego reżimu prawnego tego stosunku.

Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego wyroku trafnie stwierdził, że działanie rękoi dobrej wiary ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia prawa na podstawie ważnej czynności prawnej z osobą, która nie ma legitymacji prawnomaterialnej do rozporządzania prawem wpisanym do księgi wieczystej, z uwagi na przyznanie bezwzględnego pierwszeństwa oceny skutków takiej czynności na podstawie danych o stanie prawnym nieruchomości ujawnionych w księdze wieczystej, bez odwoływania się i poszukiwania informacji o jej rzeczywistym stanie prawnym. Nie ma przy tym znaczenia, czy prawo, którym rozporządzono przysługiwało w rzeczywistości innej osobie niż zbywca, czy też nie istniało od początku, albo wygasło.

Skutek wtórny działania rękoi dobrej wiary ksiąg wieczystych chroniącej nabywcę użytkowania wieczystego na gruncie, co do którego wydano orzeczenie stwierdzające wadliwość aktu administracyjnego o jego przejęciu przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nie eliminuje możliwości zakwalifikowania jako bezprawnego działania Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego polegającego na wydaniu tego aktu, o ile stanowiło ono podstawę wpisu prawa tego podmiotu do księgi wieczystej. Jeżeli wpis Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego do księgi wieczystej miał podstawę w akcie, który okazał się nielegalny, to działanie rękoi dobrej wiary ksiąg wieczystych chroniącej nabywcę użytkowania wieczystego na tej nieruchomości nie pozbawia byłego jej właściciela możliwości naprawienia szkody wyrządzonej deliktem, jakim było wydanie wadliwego aktu administracyjnego. Trzeba podkreślić, że takie roszczenie odszkodowawcze powstaje na właściwych

mu podstawach także wtedy, gdy ostatecznie, w związku z długotrwałym zaniechaniem dochodzenia roszczeń zmierzających do przywrócenia zgodnego z prawem kształtu stosunków własnościowych w odniesieniu do nieruchomości, Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nabyłyby jej własność przed ustanowieniem użytkowania wieczystego i rozporządzeniem tym prawem w związku z innym zdarzeniem niż wydanie wzruszonego następnie aktu administracyjnego.

Z przyczyn podanych wyżej nie sposób zgodzić się także z zarzutem naruszenia przez wydanie zaskarżonego wyroku art. 1 protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Ochrona własności gwarantowana tym protokołem nie oznacza, że każdemu byłemu właścicielowi nieruchomości ma być zagwarantowana możliwość uzyskania jej zwrotu w naturze, jeśli okaże się, że niegdyś (zwykle kilkadziesiąt lat wstecz od wystąpienia z roszczeniami) utracił jej własność wskutek wydania bezprawnego aktu administracyjnego. Specyfika stosunków prawnych takich, jak oceniany w niniejszej sprawie polega bowiem na tym, że do utraty własności dochodziło zanim Polska związała się Konwencją o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, w innych niż obecnie realiach ustrojowych, politycznych i społecznych. Ocena zasadności roszczeń byłych właścicieli zmierzających do odzyskania w naturze mienia kilkadziesiąt lat temu przejętego od nich przez Państwo nie może następować z pominięciem podstawowych zasad obrotu cywilnego, w tym i tego, że wydanie aktu administracyjnego jest tylko jednym ze zdarzeń rodzących skutki cywilnoprawne, że takie skutki wynikają też z upływu czasu, że osoby dokonujące czynności w zaufaniu do stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w jawnych, publicznych rejestrach powinny korzystać z ochrony, skoro przewidują ją przepisy o prowadzeniu tychże rejestrów.

Bezzasadnie powód zarzuca, że formą naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 u.k.w.h. miało być przyjęcie, iż na przepis ten mogą powoływać się podmioty „o ścisłym powiązaniu organizacyjnym i kapitałowym”, a obrót użytkowaniem wieczystym powstałym na nieruchomości stanowiącej działkę nr 708/70 dokonywał się „w obrębie *de facto* tylko jednej instytucji - Skarbu Państwa”. Formułując te zarzuty skarżący pomija, że uczestnikami obrotu prawnego nie są „instytucje”

o enigmatycznie wyznaczonych granicach organizacyjnych i majątkowych, lecz osoby, o których stanowi art. 8, 33 i 33¹ § 1 k.c., a działań Skarbu Państwa osób prawnych, w tym także państwowych, nie można utożsamiać z działaniem Skarbu Państwa, i odwrotnie. Za każdy z tych podmiotów działają inne osoby fizyczne, jako ich organy, a w sprawie nie poczyniono takich ustaleń, które by pozwalały przypisać złą wiarę organom spółki, która wniosła użytkowanie wieczyste jako aport do spółki nowotworzonej. W dacie dokonywania czynności kwestionowanej przez powoda wydane w stosunku do jego poprzednika prawnego decyzje z 1948 r. korzystały z domniemania legalności, a użytkownicy wieczystości nie brali udziału w postępowaniach zmierzających do stwierdzenia ich nieważności do momentu, aż nie złożyli wniosków o wznowienie tychże postępowań z uwagi na pozbawienie ich możliwości działania.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 § 1 i art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.