



Sygn. akt III CSK 142/07

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 listopada 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.  
przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w K.  
przeciwko L. K., M.S. i A. K.  
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 8 listopada 2007 r.,  
skargi kasacyjnej Prokuratora Okręgowego w K.  
od wyroku Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 23 listopada 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

W rozpoznawanej sprawie postępowanie toczyło się z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej Kw [...] prowadzonej dla nieruchomości o pow. 513 m kw., położonej w K. – B., oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 672/7, ze stanem rzeczywistym przez wykreślenie z działu II L. i A. K. oraz M.S. i wpisanie Skarbu Państwa. Do sprawy zgłosił swój udział Prokurator Okręgowy w K. (art. 7 i 60 § 1 k.p.c.).

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżony skargą kasacyjną Prokuratora został wydany przy uwzględnieniu następujących okoliczności:

Wpis S. K. (poprzednika pozwanych) jako właściciela w księdze wieczystej został dokonany 3 sierpnia 1992 r. na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Wojewódzkiego z 29 listopada 1991 r sygn. I C .../91 nakazującego miejscowej Gminie przeniesienie parceli o którą w sprawie chodzi na tegoż S. K. Przedtem, decyzją z 17 grudnia 1990 r. Kierownik Urzędu Rejonowego stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość zbyta na rzecz Skarbu Państwa w trybie ustawy z 15 marca 1958 r. o wywłaszczaniu nieruchomości, nie została wykorzystana zgodnie z celem nabycia. Upoważniało to do występowania przez dawnego właściciela o zwrot nieruchomości, na drodze sądowej i takie roszczenie realizował wyrok I C .../91. Wyrok ten został wydany w procesie przeciw Gminie m. K., mimo że w księdze wieczystej jako właściciel wpisany był Skarb Państwa, który jednak twierdził, że nie jest biernie legitymowany w sprawie przeniesienia własności działki i nie zaskarżył wyroku. Również skarga Prokuratora Okręgowego o wznowienie postępowania w sprawie I C .../91 została odrzucona ze względu na uchybienie terminu do jej wniesienia.

Sąd Rejonowy oddalając powództwo nie kwestionował dopuszczalności – co do zasady – wybranego przez powoda trybu obrony interesów Skarbu Państwa, tj. obalenia w procesie opartym na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemania prawa własności pozwanych, wynikającego z wpisu (art. 3 u.k.w.h.), podniósł jednak kwestię ciężaru dowodu rzeczywistego stanu prawnego z chwili zamknięcia rozprawy, spoczywającego na powodzie i uznał, że powód takiego

dowodu nie wskazał. Ocena ta została dokonana przy uwzględnieniu treści i trybu wykonania - stosowanego w tym wypadku - art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przep. wpr. ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Przejście odpowiedniej części mienia ogólnonarodowego (państwowego) na własność gmin następowało z mocy prawa, wobec czego decyzja wojewody przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy z 1990 r. ma charakter deklaratoryjny, gdyż potwierdza istnienie określonego zdarzenia prawnego, które już nastąpiło. W konsekwencji, brak takiej decyzji nie przesądza zagadnienia własności choć jej istnienie jest konieczne dla swobodnego dysponowania tym mieniem przez gminę. Sąd uwzględnił również skutki prawomocnego wyroku b. Sądu Wojewódzkiego, szczególnie związanie wynikające z art. 365 § 1 k.p.c.

Dokonane ustalenia i oceny w zasadzie podzielił Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę na skutek apelacji powoda. Różnice oceny prawnej dotyczą wyraźnego zaakcentowania elementów konstytutywnych decyzji wydawanych na podstawie wymienionego art. 18 ust. 1 ustawy z 1990 r. Sąd odwoławczy przytoczył orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego i Sądu Najwyższego oceniające charakter decyzji pod kątem podziału na konstytutywne i deklaratoryjne oraz skutki braku decyzji i dopuszczalność samodzielnego ustalania przez sądy powszechne przejścia własności na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z 1990 r. i uznał, że przesłanką bezskuteczności czynności prawnej Gminy zastąpionej wyrokiem Sądu Wojewódzkiego z 29 listopada 1991 r. byłoby ustalenie, że nie stała się ona właścicielem przedmiotowej nieruchomości, tzn. że nie były spełnione przesłanki z art. 5 ust. 1 ustawy, tymczasem powód nie podważał istnienia przesłanek wymienionych w hipotezie przepisu, a z uchwał SN III CZP 64/93 i III CZP 94/94 oraz wyroku II CK 404/02 zdaniem Sądu Okręgowego wynika, iż czasowe ograniczenie prawa własności gminy wywołanego brakiem decyzji wojewody nie powoduje bezskuteczności lub nieważności dokonywanych przez nią czynności prawnych.

W rezultacie Sąd Okręgowy oddalił m. in. apelację powoda.

W skardze kasacyjnej Prokurator Okręgowy zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości i przytoczył pierwszą podstawę (art. 398<sup>1</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.), zarzucając:

1. naruszenie art. 5 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych poprzez stwierdzenie pełnej deklaratoryjności decyzji komunalizacyjnej, a w konsekwencji przyznanie gminie w dacie wejścia w życie powołanej ustawy pełnych praw właścicielskich, w tym możliwości swobodnego kształtowania stosunków cywilnoprawnych przez rozporządzanie nieruchomością,
2. naruszenie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez dopuszczenie w ramach powództwa opartego na tym przepisie prowadzenie postępowania w przedmiocie ustalenia możliwości wydania decyzji przewidzianej w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w punkcie poprzednim,
3. naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 12 k.p.c. w związku z art. 156 k.c. i art. 64 k.c. przez niezasadne uznanie, iż orzeczenie wydane przez Sąd Okręgowy 29 listopada 1991 r sygn. I C .../91 mogło zastąpić umowę przenoszącą własność i stanowić samodzielną wystarczającą i konstytutywną podstawę wpisu w księdze wieczystej oraz zwalniającą sąd orzekający w sprawie obecnie rozpoznawanej od oceny rzeczywistej treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu prawa własności.

Skarżący domagał się uchYLENIA zaskarżonego wyroku i jego zmiany przez uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Rozpoznając skargę kasacyjną w granicach przytoczonych podstaw (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.) Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Naruszenie art. 5 ust. 1 skarżący upatruje w błędnej wykładni tego przepisu polegającej na uznaniu pełnej deklaratoryjności decyzji komunalizacyjnej i dopuszczenie rozporządzenia mieniem przed jej wydaniem. Zarzut sformułowany w taki sposób nie opiera się jednak na treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w którym Sąd Okręgowy przytaczając obszernie orzecznictwo Sądu Najwyższego nie przedstawił odmiennej oceny skutków decyzji komunalizacyjnej, jako aktu legitymującego gminę do rozporządzania nieruchomością nabytą na tej podstawie. Sąd odwoławczy stwierdził wprost, że analiza owych orzeczeń trafnie i celowo przytoczonych przez sąd pierwszej instancji prowadzi do wniosku, że decyzja wojewody ma charakter deklaratoryjny, posiadając w sobie także elementy

konstytutywności. W takiej sytuacji podstawa skargi kasacyjnej określona w punkcie 1. jest nieusprawiedliwiona i nie uzasadnia wniosku, iż błąd co do treści lub znaczenia normy prawnej był podstawą wydania zaskarżonego wyroku, co uzasadniałoby wniosek skargi kasacyjnej.

Odnośnie do drugiej części podstawy przytoczonej w punkcie 1., w którym Prokurator Okręgowy powołuje się na możliwości swobodnego kształtowania stosunków cywilnoprawnych przez Gminę, jakoby przyjęte (aprobowane) przez Sąd orzekający w drugiej instancji, należy odwołać się do fragmentów uzasadnienia wyroku podkreślających, iż do rozporządzenia nie doszło w drodze czynności prawnej, gdyż podstawę wpisu stanowił inny dokument, tj. prawomocny wyrok Sądu Wojewódzkiego.

Odnośnie do punktu 2. skargi kasacyjnej, tj. naruszenia art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (niewątpliwie skarżący wskazuje ust. 1.), trzeba by zgodzić się z zarzutem, gdyby Sąd Okręgowy ustalał istniejący (aktualny) stan prawny aby dokonać jego wpisu zastępującego wpis istniejący. Treść art. 18 ust. 1 ustawy Przepisy wprowadzające /.../ nie dopuszcza takiej możliwości pozostawiając stwierdzenie stanu prawnego postępowaniu administracyjnemu i ustanawiając wyłączną kompetencję wojewody. Przytoczone obficie, w przyjmującym je do stosowania uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, orzecznictwo Sądu Najwyższego nie pozostawia w tej kwestii wątpliwości. Skarżący pomija zasadniczy dla treści wyroku Sądu Okręgowego element ciężaru dowodu. Sąd ten nie wykluczył z góry stanu prawnego nieruchomości, odmiennego od wynikającego z wpisu, ale przytaczając istotne założenia orzekania w sprawie z powództwa opartego na art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych /.../ zwrócił uwagę na obowiązek udowodnienia przez powoda rzeczywistego stanu prawnego odmiennego niż stan wpisany błędnie. Nie analizując głębiej problemu ciężaru dowodowego nieistnienia faktów lub stanów, jako niemieszczące się w przytoczonej podstawie skargi, należy aprobować stanowisko Sądu odwoławczego co do wykładni i zastosowania art. 6 k.c., ponieważ proces o uzgodnienie (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) różni się zasadniczo od postępowania o wpis. Powód nie jest w nim związany prawomocnością wpisu – jako orzeczenia ale też na nim ciąży obowiązek wykazania odmiennego stanu prawnego. Dlatego wywodu uzasadnienia dotyczącego przesłanek zastosowania

art. 5 ust. 1 ustawy, budzącego zastrzeżenia skarżącego, nie można utożsamiać z niedopuszczalnym orzekaniem w zakresie przekazanym do postępowania administracyjnego. Odwołanie się do wyroku SN II CK 404/02 potwierdza wprawdzie zawarte w jego uzasadnieniu stwierdzenie, że brak decyzji komunalizacyjnej nie pozwala twierdzić, że Skarb Państwa nie jest właścicielem nieruchomości ale stwierdzenie takiego stanu, nie jest wystarczające do dokonania wpisu tego podmiotu, gdy doszło już do jego wykreślenia.

Nieusprawiedliwiony jest również zarzut wypełniający omawianą podstawę skargi kasacyjnej dotyczący spóźnionego podniesienia w apelacji zarzutu istnienia roszczeń osób trzecich. Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego zawiera stwierdzenie, iż roszczenia takie pozostają poza problematyką istotną dla przedmiotowego orzeczenia, a jednocześnie poprzedzające zdanie wytyka spóźnione powołanie tej okoliczności dla uzasadnienia powództwa, mimo prowadzenia ustaleń przez sąd pierwszej instancji. W toku postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy nie ma kompetencji do badania z urzędu poprawności uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji, a dotyczyłoby to celowości kumulowania argumentów z zakresu nowości w postępowaniu apelacyjnym (art. 381 k.p.c.) oraz zakresu podstawy faktycznej; dotyczy to stwierdzenia Sądu, że w rozpoznawanej sprawie dotyczącej ustalania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości roszczenia osób trzecich są obojętne.

Ponieważ w skardze kasacyjnej w ramach drugiej podstawy nie przytoczono naruszenia przepisów postępowania przed sądem drugiej instancji związanych ze zgłaszaniem nowych faktów i dowodów, nie ma podstaw do rozważania i kontroli kasacyjnej przyczyn i zasadności ich podniesienia przez powoda w apelacji.

Trzecią grupę zarzutów wypełnia argumentacja zmierzająca do wykazania, że wyrok w sprawie I C .../91 nie mógł być podstawą wpisu, ponieważ zawierał oświadczenie woli tylko jednej strony a ponadto nieprecyzyjnie oznaczał nr ewidencyjny działki i nr księgi wieczystej. Oznaczenie nieruchomości, jak wynika z treści zaskarżonego wyroku nie miało wpływu na postępowanie o wpis. Należy zauważyć, że obowiązujący w okresie orzekania i w następnych latach (do 23 września 2001 r.) art. 48 ust. 2 u.k.w.h. upoważniał sąd prowadzący księgę

wieczystą do wyznaczenia wnioskodawcy odpowiedniego terminu do usunięcia dostrzeżonej przeszkody wpisu.

Jeśli chodzi o treść wyroku, to należy zwrócić uwagę na zdanie początkowe tzw. tenoru sentencji wyroku, zobowiązującego pozwaną Gminę do zawarcia z powodem umowy o treści przytoczonej w skardze, przenoszącej własność.

Zgodnie z ustaloną wykładnią art. 64 k.c. (uchwała SN z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12/1990) prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy.

Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Ostatnie zdanie powołanej uchwały prowadzi do wniosku, że sąd prowadzący księgę wieczystą rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej S. K. jako właściciela dysponował dokumentem zrównanym z umową przenoszącą własność nieruchomości i stanowiącym dostateczną podstawę wpisu. Prawomocność wyroku wiążącego strony i sądy (art. 365 § 1 k.p.c.) oznacza, że taki surogat umowy został utworzony zgodnie z przepisami prawa i stanowił podstawę wpisu w księdze wieczystej. Jak już stwierdzono wyżej, skuteczność powództwa o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym wymaga od powoda zarówno obalenia domniemania wynikającego z wpisu (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) jak i wykazania stanu rzeczywistego.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.