



Sygn. akt II CSK 361/07

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 grudnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepła (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "K." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji  
przeciwko Miastu K.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 grudnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 kwietnia 2007 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2006 r. Sąd Okręgowy w Ko. oddalił powództwo Spółki z o.o. „K.” w likwidacji o ustalenie istnienia przysługującego jej prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. S.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 21 czerwca 1989 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „D.” Spółka z o.o. ", w której Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. miał jeden udział. W dniu 6 grudnia 1989 r. do spółki przystąpiło PBK w K. wnosząc aportem nieruchomości położone w K. przy ul. S., objęte księgą. Znajdowały się one w zarządzie sprawowanym przez to przedsiębiorstwo.

Zarząd Miasta K. prawomocną decyzją z dnia 14 maja 1993 r. stwierdził, że PBK w K. w likwidacji nabyło z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości położonych w K. przy ul. S.

Decyzja ta nie dotyczyła nieruchomości objętych sporem.

Decyzją z dnia 26 marca 1992 r. Zarząd Miasta K. wyraził zgodę, aby PBK było zarządzającym skomunalizowanej nieruchomości wniesionej jako aport do spółki „D.”.

W dniu 27 października 1992 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie „K.” Spółka z o.o. – strony powodowej w niniejszej sprawie. „K.” sp. z o.o. (poprzednio „D.” sp. z o.o.) zobowiązało się do przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w K. (KW nr [...]) na rzecz Spółki „K.”.

W dniu 28 marca 1995 r. została zawarta umowa przeniesienia własności spornej nieruchomości pomiędzy K.” sp. z o.o. a powodem.

Postanowieniem z dnia 1 czerwca 2001 r. Sąd Rejonowy w K. odmówił odłączenia działek objętych umową i wpisania w nowej księdze wieczystej prawa własności na rzecz „K.” sp. z o.o. Apelacja powoda w tej sprawie również została oddalona.

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2005 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo „K.” sp. z o.o. w likwidacji o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW nr [...] z

rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wpisania w Dziale II tej księgi w Miejsce Gminy Miejskiej K. - jako właściciela, powoda. Sąd stwierdził, iż powód nie wykazał nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków na spornej nieruchomości od swego poprzednika prawnego. Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2005 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powoda od powyższego wyroku. Sąd ten stwierdził, iż PBK, a następnie „K.” sp. z o.o. nie mogły wnieść skutecznie własności przedmiotowych nieruchomości jako aportu, skoro prawo takie im nie przysługiwało, gdyż PBK w K. sprawowało jedynie zarząd nad nimi. W oparciu o te ustalenia Sąd pierwszej instancji przyjął, że strona powodowa nie wykazała aby miała interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia, że przysługuje jej prawo własności nieruchomości, której stan prawny nie budzi wątpliwości.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2007 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 5 grudnia 2006 r. Sąd Apelacyjny uznał apelację za bezzasadną, gdyż w obecnym stanie faktycznym stan prawny nieruchomości nie budził wątpliwości i ustalenie w oparciu o przepis art. 189 k.p.c., że prawo własności nieruchomości przysługuje powodowej spółce było niemożliwe.

Od powyższego wyroku powód wniósł skargę kasacyjną, zarzucając naruszenie prawa materialnego - art. 189 k.p.c., art. 128 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 6 grudnia 1989 r., art. 2 ust 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, art. 5 ust 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. o zmianie ustawy – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, art. 155 § 1 k.c. oraz art. 161 § 1 k.h. W oparciu o te zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd, iż powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, a nie odmianą powództwa o ustalenie prawa. W takiej sprawie powód nie domaga się

bowiem tylko ustalenia istnienia lub nieistnienia swego prawa bądź stosunku prawnego lecz wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 168/00, Lex nr 52666, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1614/00, Lex nr 83826).

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa opierając żądanie pozwu o art. 189 k.p.c. starała się wykazać, iż jest właścicielem spornej nieruchomości. Skoro jednak przysługiwało jej dalej idące powództwo – o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to możliwość zgłoszenia takiego żądania spowodowała brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, iż jest właścicielem spornej nieruchomości.

Sąd Najwyższy wypowiedział się już w tym przedmiocie. W wyroku z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 152/04 (nie publ.) stwierdził, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece), a nie powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) jest właściwym instrumentem prawnym dla rozstrzygnięcia sporu o to, której ze stron przysługuje prawo do tej samej nieruchomości lub jej części.

Na marginesie należy dodać, iż pomiędzy stronami toczyło się już odpowiednie postępowanie dotyczące spornej nieruchomości. Powód dochodził uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Rejonowy w K. powództwo to jednakże oddalił, a Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powoda.

Stwierdzenie, że po stronie powoda brak jest interesu prawnego w domaganiu się ustalenia prawa własności nieruchomości objętej sporem przesądzało o bezzasadności zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. W tej sytuacji bezprzedmiotowe stało się rozpoznanie pozostałych zawartych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego powołanych dla wykazania, że skarżący uzyskał prawo własności nieruchomości.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

