



Sygn. akt III CSK 125/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Strus

w sprawie z powództwa "S.(...)" sp. z o.o. z siedzibą w K.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Z.(...)" w K., Uniwersytetowi R.(...) im. H. K. w K.
(dawniej: Akademia R.(...) im. H. K. w K.) i Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 6 listopada 2008 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 20 grudnia
2007 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powodowa spółka z o.o. „S.(...)” w K. w pozwie przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Z.(...) w K., Akademii R.(...) im. H. K. w K. i Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta K. wnosila o zasądzenie od pozwanych in solidum kwoty

1 212 941,19 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu, wskazując jako podstawę prawną odpowiedzialności pozwanej Spółdzielni - art. 556 § 2 k.c. w zw. z art. 560 § 1 i 2 oraz art. 575 k.c., pozwanej Akademii - art. 420 w zw. z art. 417 k.c., a pozwanego Skarbu Państwa – art. 417 k.c.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 6 sierpnia 2007 r. Sąd Okręgowy w K. uwzględnił powództwo w stosunku do pozwanej Akademii R.(...), a oddalił je w stosunku do pozostałych pozwanych.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 21 listopada 1946 r. wydane zostało zaświadczenie Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego o przejęciu przez Skarb Państwa, na podstawie przepisów dekretu o reformie rolnej, nieruchomości rolnej wchodzącej w skład majątku C. (obejmującej między innymi działki oznaczone obecnie (...)/37 o pow. 8 a 97 m.kw. i (...)/15 o pow. 59 a 18 m.kw.). W oparciu o to zaświadczenie Skarb Państwa został wpisany w księdze wieczystej jako właściciel, w miejsce E. R.. W 1947 r. Skarb Państwa przekazał przedmiotowe działki Uniwersytetowi (...), a następnie przejęła je pozwana Akademia R.(...). W latach osiemdziesiątych XX wieku spadkobiercy E. R. wszczęli postępowanie o odszkodowanie za bezprawnie przejęty majątek ziemski. Na ich wniosek Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej stwierdził w piśmie z dnia 22 sierpnia 1985 r., iż brak było podstaw do przejęcia przedmiotowej nieruchomości na cele reformy rolnej, a zaświadczenie z dnia 21 listopada 1946 r. było błędne. Polecił też złożenie do PBN wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu Skarbu Państwa jako właściciela i zbadanie, czy przejęcie własności nastąpiło na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz o uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71). W dniu 24 marca 1986 r. wydana została decyzja administracyjna o przejęciu przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie art. 9 ust. 1 powyższej ustawy, od której spadkobiercy E. R. wnieśli odwołanie. Od kwietnia 1990 r. doręczono Akademii R.(...) wszystkie decyzje administracyjne zapadające w tej sprawie oraz składane pisma. W dniu 17 maja 1993 r. pozwana Akademia R.(...) została wpisana w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako użytkownik wieczysty na podstawie art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 65, poz. 385 ze zm.). W dniu 13 maja 1996 r. uchylono decyzję

administracyjną z dnia 24 marca 1986 r., a skarga Akademii została oddalona w dniu 2 lipca 1997 r.

W dniach 23 grudnia 1997 r. i 14 stycznia 1998 r. pozwana Akademia sprzedała pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek oświadczając w umowach, że są one wolne od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw wobec osób trzecich, a ich stan prawny nie uległ zmianie. W tym czasie w księdze wieczystej jako właściciel figurował Skarb Państwa a jako użytkownik wieczysty - pozwana Akademia i nie było wpisów żadnych ostrzeżeń.

W dniu 13 sierpnia 2003 r. na wniosek spadkobierców E. R. wydana została decyzja administracyjna stwierdzająca, że przedmiotowa nieruchomość nie podpadała pod przepisy dekretu o reformie rolnej. Dopiero ta decyzja określiła faktyczną powierzchnię majątku ziemskiego C.

W dniu 24 września 2003 r. strona powodowa kupiła od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za cenę 1 212 941,19 zł. W tym czasie w księdze wieczystej jako właściciel figurował Skarb Państwa a jako użytkownik wieczysty pozwana Spółdzielnia. Zbywca ani nabywca nie mieli żadnych wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, nie wiedzieli o roszczeniach spadkobierców E. R. ani o toczącym się postępowaniu administracyjnym.

W dniu 3 lutego 2004 r. zapadła decyzja administracyjna utrzymująca w mocy decyzję z dnia 13 sierpnia 2003 r. W maju 2004 r. spadkobierczynie E. R. - M. Z. i M. K. zawiadomiły stronę powodową oraz pozwaną Spółdzielnię o powyższych decyzjach administracyjnych stwierdzając, że strona powodowa nabyła nie istniejące prawo użytkowania wieczystego a grunt stanowi własność M. Z. i M. K. W marcu 2005 r. zażądały od powoda wydania nieruchomości, o czym powód zawiadomił pozwaną Spółdzielnię, zaś w dniu 31 marca 2005 r. złożył pozwanej Spółdzielni na piśmie oświadczenie o odstąpieniu od umowy kupna-sprzedaży użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości z powodu wady prawnej i zażądał zwrotu kwoty 1 212 941,19 zł., czemu pozwana odmówiła.

W dniu 27 kwietnia 2006 r. zapadł prawomocny wyrok w sprawie z powództwa M. Z. i M. K. przeciwko Skarbowi Państwa i Akademii R.(...) uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z księgi wieczystej jako właściciela Skarbu Państwa i jako użytkownika wieczystego Akademii R.(...) oraz wpisanie jako właścicielek M. Z. i M. K.. Podobny wyrok zapadł w dniu 27 czerwca 2006 r. w sprawie z powództwa M. Z. i M. K. przeciwko Skarbowi Państwa i Gminie oraz w

dniu 18 października 2006 r. w sprawie IC (...) Sądu Rejonowego z powództwa M. Z. i M. K. przeciwko Skarbowi Państwa i stronie powodowej, w którym Sąd uzgadniając treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wykreślił z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpis Skarbu Państwa jako właściciela i strony powodowej jako użytkownika wieczystego i wpisał jako współwłaścicielki M. Z. i M. K. We wszystkich tych sprawach podstawę uwzględnienia powództw stanowiło stwierdzenie przez Sąd, że zgodnie z art. 232 k.c. prawo użytkowania wieczystego nie mogło powstać na gruncie stanowiącym własność osób fizycznych i nie mogło też być skutecznie przeniesione, choćby nabywca działał w dobrej wierze i w zaufaniu do treści księgi wieczystej, a zatem na przedmiotowej nieruchomości nie powstało prawo użytkowania wieczystego i strona powodowa go nie nabyła. W sprawie tej zarówno pozwana Akademia jak i pozwana Spółdzielnia zostały zawiadomione o toczącym się procesie, jednak nie wzięły w nim udziału. Wiosną 2007 r. strona powodowa kupiła przedmiotową nieruchomość od M. Z. i M. K.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że jedynie pozwana Akademia R.(...) ponosi odpowiedzialność za szkodę powoda na podstawie art. 420 w zw. z art. 417 k.c., w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 września 2004 r., bowiem sprzedała pozwanej Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego wiedząc, że Skarb Państwa nie jest właścicielem gruntu. Zakończyło się już wówczas, niekorzystnie dla Skarbu Państwa, postępowanie administracyjne dotyczące nabycia przez Skarb Państwa nieruchomości rolnych majątku C. na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. Pozwana Akademia wiedziała o roszczeniach spadkobierców E. R. oraz o tym, że powierzchnia majątku nie uzasadniała przejęcia go na podstawie przepisów o reformie rolnej. Nie dochowała też należytej staranności nie podejmując żadnych starań w celu ustalenia rzeczywistej powierzchni majątku C., a w akcie notarialnym złożyła oświadczenie, że stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie i jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich. Akademia, wiedząc, że podstawa ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela w księdze wieczystej jest wadliwa, wiedziała też, że tym samym wadliwe jest jej nabycie prawa użytkowania wieczystego. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Akademia w chwili nabycia użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości była w złej wierze, a zatem nie chroni jej rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 6 u.k.w.h. Skoro powstanie użytkowania wieczystego na gruncie stanowiącym własność osób fizycznych było niemożliwe, pozwana Akademia nie nabyła tego prawa i sprzedała pozwanej Spółdzielni nieistniejące prawo użytkowania

wieczystego. Sąd pierwszej instancji uznał, że jest związany prawomocnym wyrokiem wydanym w dniu 18 października 2006 r. w sprawie I C (...), stwierdził, że powód nigdy nie nabył prawa użytkowania wieczystego i z winy Akademii poniósł szkodę w kwocie 1 212 941 zł, stanowiącą cenę jaką zapłacił za nieistniejące prawo.

Oddalając powództwo w stosunku do Skarbu Państwa Sąd Okręgowy uznał, że ponieważ zarzucane przez powoda bezprawne działania i zaniechania funkcjonariuszy Skarbu Państwa dotyczyły sfery niewładczej (dominium), odpowiedzialność Skarbu Państwa opiera się na art. 417 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 września 2004 r. i strona powodowa powinna była wykazać bezprawność działania funkcjonariuszy, ich winę oraz pozostałe przesłanki odpowiedzialności, czego nie uczyniła. Sąd Okręgowy uznał, że Skarb Państwa, co najmniej do chwili wydania decyzji z dnia 13 sierpnia 2003 r., stwierdzającej, że nieruchomość nie podpadała pod przepisy dekretu o reformie rolnej, a w zasadzie do dnia wydania wyroku w sprawie I C (...), mógł mieć uzasadnione przekonanie, że jest właścicielem nieruchomości, na jego korzyść przemawiało też domniemanie z art. 3 u.k.w.h. Stwierdził poza tym, że żaden przepis prawa nie nakłada na organy administracji państwowej obowiązku wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i ostatecznie uznał, że powód nie udowodnił, iż działania lub zaniechania funkcjonariuszy państwowych były bezprawne i zawinione.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do uwzględnienia powództwa wobec pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, ponieważ zdaniem Sądu nabywając nieruchomość od pozwanej Akademii była ona w dobrej wierze, a więc nabyła prawo użytkowania wieczystego, nawet jeżeli prawo to nie istniało, bowiem chroni ją art. 5 u.k.w.h. Dostrzegając kolizję między tym przepisem i art. 232 § 1 k.c. uznał, że musi być ona rozstrzygnięta na korzyść rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która odnosi się także do użytkowania wieczystego, a zatem gdy nabywca działał w dobrej wierze, prawo to powstaje, nawet jeżeli nie istniało, a równocześnie z powstaniem prawa użytkowania wieczystego, właścicielem nieruchomości staje się podmiot określony w art. 232 k.c., wpisany jako właściciel w księdze wieczystej. Wobec tego, że pozwana Spółdzielnia nabyła prawo użytkowania wieczystego, umowa sprzedaży tego prawa stronie powodowej nie jest dotknięta wadą prawną, a zatem nie ma podstaw do odstąpienia przez nią od umowy sprzedaży i żądania zwrotu ceny.

W wyniku apelacji strony powodowej oraz pozwanej Akademii R.(...), Sąd Apelacyjny w K. wyrokiem z dnia 20 grudnia 2007 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej

instancji w ten sposób, że oddalił powództwo także w stosunku do Akademii i w całości oddalił apelację strony powodowej.

Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że brak jest podstaw do wyłączenia działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do użytkowania wieczystego. Wskazując na dwa rozbieżne stanowiska Sądu Najwyższego w tym przedmiocie opowiedział się za tym, zgodnie z którym zasada wiarygodności ksiąg wieczystych odnosi się także do użytkowania wieczystego i stwierdził, że z uwagi na to, iż strona powodowa nabywając od pozwanej Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości działała w dobrej wierze, nabyła to prawo skutecznie, a zatem brak jest podstaw do stosowania przepisów o rękojmi za wady prawne, a w konsekwencji do odpowiedzialności Spółdzielni.

Rozważając odpowiedzialność deliktową Skarbu Państwa i Akademii R.(...) stwierdził, że odpowiedzialność ta nie jest oczywista. Wskazał, że dopiero w 1982 r. spadkobiercy właściciela wystąpili o odszkodowanie za przejętą nieruchomość, a zatem można uznać, że występując tylko o odszkodowanie zaakceptowali utratę własności nieruchomości. Gdyby było inaczej powinni wystąpić już wówczas o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jednak przez ponad 20 lat nie skorzystali z możliwości odzyskania nieruchomości. Podstawy do wykreślenia wpisu Skarbu Państwa z księgi wieczystej zaistniały, zdaniem Sądu, dopiero w 2004 r., gdy uprawomocniła się decyzja stwierdzająca, że nieruchomość nie podpada pod przepisy dekretu o reformie rolnej. Podkreślił też, że nabycie użytkowania wieczystego przez Akademię R.(...) nastąpiło z mocy prawa na podstawie art. 182 ustawy o szkolnictwie wyższym z 1990 r., a zatem trudno je oceniać z punktu widzenia dobrej czy złej wiary.

Ostatecznie jednak Sąd Apelacyjny stwierdził, że nawet gdyby uznać, że Akademia dopuściła się czynu niedozwolonego polegającego na zbyciu prawa przy świadomości, że jej ono nie przysługuje i jego wpis do księgi wieczystej jest błędny, a Skarb Państwa dopuścił się czynu niedozwolonego przez utrzymywanie wadliwego wpisu w księdze wieczystej i niepodejmowanie żadnych działań w celu ujawnienia stanu rzeczywistego, to zdaniem Sądu, można by im przypisać odpowiedzialność tylko za szkodę rzeczywistą, a brak podstaw do przyjęcia, że szkodą tą jest cena, jaką powód zapłacił Spółdzielni za nabycie prawa użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu Apelacyjnego ich odpowiedzialność byłaby ograniczona tylko do wartości rynkowej i istniałaby jedynie w sytuacji, gdyby powód nabyte prawo użytkowania wieczystego musiał zwrócić, co nie miało miejsca. Zważywszy, że powód nadal włada

nieruchomością a nawet nabył jej prawo własności, jego szkodą, w świetle art. 361 k.c. nie jest, zdaniem Sądu, cena jaką zapłacił Spółdzielni za użytkowanie wieczyste ani nawet rynkowa wartość tego prawa, a różnica pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, a sumą cen, które zapłacił Spółdzielni za użytkowanie wieczyste i właścicielom za nabycie własności. Powód jednak nie ujawnił za jaką cenę kupił nieruchomość od właścicieli, poza tym ceny nieruchomości bardzo wzrosły a ponadto sporna nieruchomość została zabudowana budynkami mieszkalnymi, co znacznie zwiększyło jej wartość. Sąd Apelacyjny podkreślił także, że powód dokonując zakupu od właścicieli nabył inne jakościowo prawo niż to, które nabył od Spółdzielni. Ostatecznie Sąd drugiej instancji uznał, że powód, by wykazać szkodę, musiałby udowodnić, że gdyby nie nabywał własności nieruchomości od właścicieli, to na sprzedaży mieszkań zarobiłby więcej, czego jednak nawet nie próbował wykazać. Nie udowodnił zatem, zdaniem Sądu, poniesienia szkody, co uzasadniało oddalenie powództwa także wobec pozwanej Akademii.

Odnosząc się do wyroku wydanego w sprawie I C (...) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sąd Apelacyjny stwierdził, że w sprawie tej Sąd Rejonowy zaprezentował formalne podejście i skoro uznał, że Skarb Państwa nie stał się właścicielem nieruchomości, to wykreślił jego prawo oraz użytkowanie wieczyste. Wskazał, że nie bez znaczenia jest też postawa powoda jako strony pozwanej w tym postępowaniu, który uznał żądanie, nie próbując nawet żadnej obrony swojego prawa.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach strona powodowa w ramach zarzutów procesowych wskazała na naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. przez pominięcie wiążącego Sądy w niniejszej sprawie wyroku z dnia 18 października 2006 r. I C (...) stwierdzającego, że powód nie nabył użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia, art. 82 w zw. z art. 85 i art. 84 § 1 k.p.c. przez uwzględnienie zarzutu pozwanej Akademii dotyczącego wadliwości wyroku Sądu z dnia 18 października 2006 r. I C (...), oraz art. 316 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. przez pominięcie przy wyrokowaniu okoliczności odstąpienia przez stronę powodową od umowy kupna użytkowania wieczystego od pozwanej Spółdzielni.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej strona powodowa zarzuciła naruszenie art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 232 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni również nabywcę ujawnionego w

księdze wieczystej lecz nie istniejącego prawa użytkowania wieczystego, art. 21 w zw. z art. 31 i art. 64 Konstytucji RP i art. 6 Protokołu Nr 1 do Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z dnia 20 marca 1952 r. (Dz. U. z 1995 r.) przez przyjęcie, że nabycie nieistniejącego prawa użytkowania wieczystego w oparciu o rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych powoduje automatyczne przejście własności gruntu na Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, co prowadzi do niedopuszczalnego wywłaszczenia właściciela nieruchomości, a także art. 45 Konstytucji RP i art. 6 powyższego Protokołu przez doprowadzenie do dualizmu orzeczeń sądowych, z których jedno stwierdza, że powód jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, zaś drugie, że nie jest, art. 3 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że Skarb Państwa nabył własność przedmiotowej nieruchomości a powód nabył prawo użytkowania wieczystego, art. 417 k.c. przez przyjęcie, że Skarb Państwa działał w sferze dominium wydając w 1946 r. błędne zaświadczenie o przejściu nieruchomości na własność Skarbu Państwa na podstawie przepisów dekretu o reformie rolnej, art. 415 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie do odpowiedzialności Skarbu Państwa, art. 361 § 1 i 2 k.c. przez niewłaściwe określenie szkody powoda, art. 556 § 2 w zw. z art. 56 § 1 i 2 i w zw. z art. 494 k.c. przez ich niezastosowanie, mimo złożenia przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży z powodu wady prawnej, która rzeczywiście istniała, art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia, że pozwana Akademia R.(...) nabyła użytkowanie wieczyste, mimo że nieruchomość nie była własnością Skarbu Państwa.

W oparciu o powyższe strona powodowa wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie są uzasadnione zarzuty naruszenia art. 82 w zw. z art. 85 i art. 84 § 1 k.p.c., bowiem przepisy te nie miały zastosowania w rozpoznawanej sprawie, skoro pozwana Akademia R.(...) nie była interwenientem ubocznym w żadnym postępowaniu, które miałyby jakikolwiek związek z roszczeniami powoda. Podzielenie przez Sąd drugiej instancji zarzutu Akademii co do wadliwości wyroku Sądu Rejonowego z dnia 18 października 2006 r. I C (...) nie stanowi naruszenia powyższych przepisów i nie może być skutecznie zwalczane przez podniesienie zarzutu ich naruszenia.

Także zarzut naruszenia art. 316 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. jest niesłuszny, bowiem Sąd Apelacyjny nie pominął przy wyrokowaniu faktu odstąpienia strony powodowej od umowy kupna-sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a jedynie uznał odstąpienie za nieskuteczne wobec stwierdzenia, że przedmiot sprzedaży nie był dotknięty wadą prawną, gdyż sprzedawane prawo istniało i powód je skutecznie nabył.

Uzasadnione natomiast są dwa pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego. Uzasadnienie Sądu drugiej instancji nie spełnia wymogów art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a uchybienia są na tyle istotne, że nie pozwalają na kasacyjną ocenę orzeczenia tego Sądu. W sytuacji, gdy Sąd drugiej instancji zmienia zaskarżony wyrok i orzeka merytorycznie, jego uzasadnienie powinno wskazywać podstawy faktyczne rozstrzygnięcia oraz wyjaśniać podstawę prawną ze wskazaniem stanowczego stanowiska Sądu co do podstaw lub braku podstaw odpowiedzialności strony pozwanej wraz z przytoczeniem właściwych przepisów prawa materialnego i wskazaniem dlaczego Sąd zastosował określony przepis i w jaki sposób wpłynęło to na rozstrzygnięcie sprawy. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku w znacznej części nie spełnia tych wymagań. Przede wszystkim nie została wskazana podstawa faktyczna rozstrzygnięcia ani to, które ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjął za własne. Nie zostało też wskazane w sposób stanowczy, czy Sąd drugiej instancji uznał, że pozwany Skarb Państwa i Akademia R.(...) dopuścili się czynu niedozwolonego czy też nie. Z jednej strony Sąd Apelacyjny stwierdził, że odpowiedzialność deliktowa tych pozwanych nie jest „tak oczywista” i wyjaśnił dlaczego, jednak z drugiej strony, rozważając kwestie szkody strony powodowej oraz stwierdzając, że jej nie wykazała, jak się zdaje jednak odpowiedzialność tę przyjął. W przeciwnym wypadku rozważania na temat szkody byłyby bezprzedmiotowe.

Nie sposób również odmówić słuszności zarzutowi skargi kasacyjnej, że zawarte w uzasadnieniu rozważania o szkodzie są niezrozumiałe i wewnętrznie sprzeczne. Początkowo Sąd Apelacyjny stwierdził, że szkodę rzeczywistą powoda stanowi różnica między wartością rynkową nieruchomości a sumą cen jakie powód zapłacił pozwanej Spółdzielni za nabycie prawa użytkowania wieczystego i właścicielom za nabycie własności, ale ostatecznie uznał, że powód nie wykazał szkody rozumianej jako nadwyżka zysku, jaki osiągnąłby przy sprzedaży wybudowanych mieszkań, gdyby nie nabył własności nieruchomości, co może oznaczać, że chodzi o utracone korzyści. Nie wiadomo zatem, w jaki sposób Sąd Apelacyjny rozumie szkodę powoda i co ma on udowodnić. W każdym jednak wypadku taka definicja szkody czyni też skutecznym

kasacyjny zarzut naruszenia art. 361 § 2 k.c., zgodnie z którym szkodą jest różnica pomiędzy obecnym stanem majątku poszkodowanego, a stanem, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę, zaś naprawienie szkody obejmuje zarówno straty, które poszkodowany poniósł, jak i korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Powód upatruje szkodę w wydatkowaniu dochodzonej pozewem kwoty na zakup nieistniejącego prawa użytkowania wieczystego. Tak określona szkoda mieści się, co do zasady, w definicji i zakresie szkody wskazanych w art. 361 § 2 k.c. i powinna być przez Sąd oceniona przy rozważeniu adekwatnego związku przyczynowego między jej wystąpieniem a czynem niedozwolonym pozwanego Skarbu Państwa i Akademii R.(...), jeśli Sąd uznałby, że czyn taki miał miejsce.

Trafnie także skarżący zarzuca, że Sąd Apelacyjny nie wskazał w uzasadnieniu z jakich przyczyn uznał, że nie wiąże go prawomocny wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz jakie znaczenie dla oceny tego wyroku lub jego znaczenia dla postępowania w rozpoznawanej sprawie miało to, że w sprawie I C (...) powód uznał powództwo i nie zaskarżył wyroku.

Wszystkie powyższe uchybienia uzasadnienia Sądu Apelacyjnego nie pozwalają na ocenę jego stanowiska w kluczowych dla rozstrzygnięcia sprawy kwestiach dotyczących wpływu wyroku zapadłego w sprawie I C (...) na rozstrzygnięcie w rozpoznawanej sprawie oraz odpowiedzialności za szkodę powoda pozwanego Skarbu Państwa i Akademii R.(...).

Uzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c., zgodnie z którym orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Z regulacji tej wynika obowiązek uwzględnienia przez sąd w rozpoznawanej sprawie faktu istnienia orzeczenia sądu wydanego w innej sprawie, a jeżeli orzeczenie to ma charakter prejudycjalny dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, kształtuje się tak, jak to przyjął sąd we wcześniejszym prawomocnym wyroku, nie może już sam badać ani rozstrzygać tej kwestii (porównaj wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2002 r. V CKN 1110/00, z dnia 7 stycznia 2004 r. III CK 192/02 i z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, nie publ.).

Nie ulega wątpliwości, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy decydujące było ustalenie, czy powód skutecznie nabył prawo użytkowania wieczystego i stał się użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, czy też prawo to nie istniało i powód go nie nabył. Ustalenie tej okoliczności miało zatem znaczenie prejudycjalne dla rozstrzygnięcia sprawy. Skoro więc w tym przedmiocie zapadło wcześniej prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w postaci wyroku z dnia 18 października 2006 r. wydanego w sprawie I C (...), w którym Sąd ustalił, że powód nie nabył prawa użytkowania wieczystego, bowiem ono nie istniało i w związku z tym uzgodnił treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie powoda jako użytkownika wieczystego a Skarbu Państwa jako właściciela i wpisanie jako właścicieli M. Z. i M. K., to Sądy w rozpoznawanej sprawie były związane tym wyrokiem. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 30 maja 2003 r. III CKN 1137/00 (nie publ.), wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym korzysta z tzw. prawomocności rozszerzonej, realizując funkcję ustrojową ksiąg wieczystych mającą zapewnić bezpieczeństwo obrotu. Wiąże zatem nie tylko strony, które brały udział w tej sprawie i sądy oraz organy wymienione w art. 365 k.p.c., lecz także inne podmioty.

W konsekwencji oznacza to, że w rozpoznawanej sprawie Sądy związane były ustaleniem, że powód nie stał się użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, bowiem prawo to w ogóle nie powstało. Nie mogły więc, jako przesłanki (prejudykatu) swojego rozstrzygnięcia przyjąć, że prawo to powstało, powód skutecznie nabył je od Spółdzielni i stał się użytkownikiem wieczystym.

Z tych względów dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy nie było i nie jest konieczne rozstrzygnięcie spornego problemu prawnego, czy przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych odnosi się także do użytkowania wieczystego i czy w wyniku jej działania prawo to, wbrew zasadzie z art. 232 k.c., może powstać na nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej i być skutecznie przeniesione, jeżeli nabywca działał w dobrej wierze. Kwestia ta zastała bowiem przesądzona omówionym wyżej prejudycjalnym wyrokiem w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, którym Sąd w rozpoznawanej sprawie jest związany. Z tych przyczyn bezprzedmiotowe są kasacyjne zarzuty naruszenia art. 3 u.k.w.h. oraz art. 5 tej ustawy w zw. z art. 232 k.c.

Skoro zatem powód nie nabył od pozwanej Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego, bowiem ono nie istniało, konieczne było rozważenie wskazanej w pozwie

podstawy roszczeń skierowanych przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej, wynikających z rękojmi za wady prawne. Zgodnie bowiem z art. 556 § 2 k.c., w razie sprzedaży praw, sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego także za istnienie prawa, przy czym odpowiedzialność ta ma charakter absolutny, jest niezależna od dobrej wiary, winy i wiedzy sprzedawcy oraz od tego, czy miał jakikolwiek wpływ na istnienie wady. Odpowiedzialności tej Sąd Apelacyjny nie rozważył, bezpodstawnie przyjmując, że powód nabył od Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego. Skuteczne są zatem kasacyjne zarzuty naruszenia art. 556 § 2 w zw. z art. 560 § 1 i 2 k.c. i art. 494 k.c.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących odpowiedzialności Skarbu Państwa i Akademii R.(...) trzeba przede wszystkim stwierdzić, że to, czy zajdzie potrzeba rozważania odpowiedzialności tych pozwanych za szkodę powoda określoną jako odpowiadającą cenie 1 212 942 zł. świadczonej pozwanej Spółdzielni za nabycie nieistniejącego prawa użytkowania wieczystego, będzie zależało od tego, czy Sąd stwierdzi istnienie podstaw odpowiedzialności Spółdzielni z tytułu rękojmi za wadę prawną czy też nie. Jeżeli bowiem przyjęte zostanie, że powód skutecznie odstąpił od umowy kupna-sprzedaży prawa użytkowania wieczystego zawartej z pozwaną Spółdzielnią i uzyskał roszczenie o zwrot świadczonej ceny, nie będąc jednocześnie zobowiązanym do zwrotu nieistniejącego prawa użytkowania wieczystego - trudno będzie mówić o wystąpieniu po jego stronie szkody w postaci i w wysokości dochodzonej pozwem, za którą odpowiedzialny byłby Skarb Państwa lub Akademia R.(...). Kwota ta bowiem stanowić będzie wówczas wierzytelność powoda wobec pozwanej Spółdzielni, a zatem należec będzie do aktywów jego majątku, wyrównujących poniesiony uszczerbek w tej samej wysokości i z tego samego tytułu. Brak więc będzie szkody w postaci dochodzonej przez powoda w rozpoznawanej sprawie, a tym samym jednej z koniecznych przesłanek roszczeń deliktowych skierowanych przeciwko Skarbowi Państwa i Akademii R.(...). Z tych względów obecnie przedwczesne jest rozważanie kasacyjnych zarzutów odnoszących się do odpowiedzialności tych pozwanych, tym bardziej, że jak wskazano wyżej, z uwagi na braki i niejasności uzasadnienia orzeczenia Sądu drugiej instancji, niemożliwa jest merytoryczna ocena jego stanowiska co do tego, czy pozwani ci dopuścili się czynu niedozwolonego, a więc czy istnieje podstawa deliktowa ich odpowiedzialności, czy też nie.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania

i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).