



Sygn. akt I CSK 305/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa
przeciwko Polskiej Akademii Nauk i Violetcie S.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 lutego 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku

Sądu Okręgowego

z dnia 29 października 2009 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną**
- 2) zasądza od Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa na rzecz Polskiej Akademii Nauk oraz Violetty S. kwoty po 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Skarb Państwa – Minister Skarbu Państwa wniósł o ustalenie, że nieważna jest umowa sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. J. [...] oraz udziału we współwłasności położonych na tej nieruchomości budynków, zawarta dnia 6 lipca 2006 r. w formie aktu notarialnego pomiędzy pozwanymi Polską Akademią Nauk (dalej jako PAN) a Violetta S.

W uzasadnieniu powództwa opartego na treści art. 189 k.p.c. powód podnosił, że zawarcie umowy było zależne od jego zgody, wymaganej stosownie do treści art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 493 ze zm. - dalej wymieniana jako ustawa z dnia 8 sierpnia 1996 r.). Przedmiotowa umowa została zawarta pomimo braku zgody Ministra Skarbu Państwa. Dlatego zgodnie z art. 58 k.c. w związku z art. 5a ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. umowa zawarta pomiędzy pozwanymi jest nieważna. Ponadto, zdaniem powoda, zawarcie przez pozwaną PAN wszystkich umów dotyczących sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego tej samej nieruchomości oraz udziałów we współwłasności postanowionych na niej budynków stanowiło obejście prawa. Powód wywodził swój interes prawny w dochodzeniu roszczenia z treści przytoczonych przepisów ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r.

Pozwani PAN oraz Violetta S. wnosili o oddalenie powództwa. Ich zdaniem, po pierwsze, nie było konieczne uzyskanie zgody powoda na zawarcie przedmiotowej umowy, po drugie Skarb Państwa – Minister Skarbu Państwa nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy, którego nie można wywodzić z administracyjnej kompetencji Ministra Skarbu Państwa, a Skarb Państwa może uzyskać skuteczną ochronę jako właściciel nieruchomości przez dalej idące powództwo, oparte na treści art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm. - dalej jako u.k.w.h.).

Wyrokiem z dnia 13 maja 2009 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo. Według ustaleń tego Sądu, Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej

położonej w W. przy ul. J.[...], o powierzchni 3,752 m. kw., oznaczonej numerem ewidencyjnym jako działka nr 17, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...]. Grunt ten, umową z dnia 9 października 1996 r., zastał oddany w użytkowanie wieczyste pozwanej PAN z przeznaczeniem na działalność statutową. Dnia 14 maja 1996 r., stosownie do treści art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r., PAN wystąpiła do Ministra Skarbu Państwa o wyrażenie zgody na zbycie na rzecz spółki K. D. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej działki wraz z prawem własności wzniesionego na tej działce budynku wielomieszkanowego. Minister Skarbu Państwa odmówił zgody na dokonanie tej czynności. Pomimo tego, że postępowanie sądowe zmierzające do uzyskania tej zgody nie zakończyło się, PAN w latach 2005 – 2006 zawarła kilkadziesiąt umów sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego oraz w prawie własności budynku wzniesionego na gruncie. Wartość kwestionowanej umowy według jej treści nie przekraczała równowartości 50.000 euro. Dnia 17 lipca 2007 r. w drodze umowy doszło do ustanowienia odrębnej własności kilkudziesięciu lokali na rzecz nabywców poszczególnych udziałów w użytkowaniu wieczystym. Pozwana Violetta S. nabyła w ten sposób prawo odrębnej własności lokalu oznaczonego numerem 45 i związany z nim udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej. Oceniając dochodzone roszczenie na podstawie art. 189 k.p.c., Sąd Rejonowy uznał, że powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności przedmiotowej umowy w sytuacji, kiedy usunięcie stanu niepewności albo naruszenia prawa powoda może nastąpić na drodze dalej idącego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powód jako właściciel nieruchomości jest uprawniony do wystąpienia z takim powództwem, a wyrok ustalający nieważność przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym, wydany na podstawie art. 189 k.p.c. i tak nie mógłby być podstawą wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał też, że powód nie może wywodzić interesu prawnego w wytoczeniu powództwa z treści art. 5a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. dlatego, że wartość udziału nabytego przez pozwaną Violettę S. nie przekraczała kwoty podanej w tym przepisie, a stan prawny nieruchomości został ostatecznie ukształtowany zniesieniem

współwłasności tej nieruchomości i ustanowieniem odrębnej własności lokali aktem notarialnym z dnia 17 lipca 2007 r.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Rejonowego. Wyrokiem z dnia 29 października 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił ją w całości. Według tego Sądu, powód kwestionując oddalenie wniosków dowodowych w pierwszej instancji powinien ponownie złożyć w apelacji wnioski o przeprowadzenie tych dowodów. Poza tym wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości prawa będącego przedmiotem kwestionowanej umowy, był zdaniem Sądu, wadliwie sformułowany. Dlatego Sąd Okręgowy za podstawę prawnej oceny okoliczności faktycznych sprawy przyjął stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy w tym też, że wartość prawa nabytego przez pozwaną Violetę S. umową z dnia 6 lipca 2006 r. nie przekraczała 50.000 euro. Zdaniem Sądu Okręgowego, art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. nie stanowi autonomicznego źródła interesu prawnego Skarbu Państwa jako przesłanki powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c. Interes prawny może mieć swoje źródło tylko w sferze stosunków cywilnoprawnych. Odnosi się to także do wypadków, w których powództwo wytacza podmiot nie będący stroną stosunku prawnego, którego dotyczy żądanie ustalenia o jego istnieniu, w tym o jego ważności. Źródłem tego interesu prawnego nie mogą być stosunki prawopaństwowe albo stosunki administracyjne. Niewątpliwie taki charakter ma przepis art. 5a ust.1 ustawy z 8 sierpnia 1996 r., na co wskazują władcze kompetencje Ministra Skarbu Państwa oraz początkowy, administracyjny tryb postępowania dotyczącego wyrażenia zgody na określone rozporządzenia prawami majątkowymi. Kompetencje administracyjne mogą uprawniać do wniesienia powództwa o ustalenie istnienia prawa lub stosunku cywilnoprawnego tylko wtedy, gdy tak stanowią przepisy szczególne. Przykładem takich regulacji jest art. 189¹ k.p.c. przewidujący legitymację czynną organów podatkowych lub organu kontroli skarbowej oraz przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758 ze zm.), według którego legitymację do wniesienia powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży na rzecz cudzoziemca bez uprzedniego uzyskania zgody Ministra Spraw Wewnętrznych ma nie tylko sam Minister, ale także, wskazane w tej ustawie (art. 6 ust. 2), jednostki samorządu terytorialnego oraz

jednostki administracji rządowej. Gdyby podmioty te miały interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. do wytaczania tych powództw, wymienione szczególne postanowienia byłyby zbędne. Sąd Okręgowy nie podzielił jednocześnie odmiennego stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 października 2007 r. (sygn. akt II CSK 312/07, nie publ.) na tle art. 46a ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r., Nr 112, poz. 981 ze zm.). Sąd Okręgowy wykluczając art. 5a ustawy z 8 sierpnia 1996 r. jako źródło legitymacji powoda wskazał, że przewidziane w tej ustawie kompetencje zostały przyznane Ministrowi Skarbu Państwa, działającemu jako centralny organ administracji rządowej a nie Skarbowi Państwa, co jest konsekwencją związków zachodzących między administracyjnymi kompetencjami tego organu w odniesieniu do czynności cywilnoprawnych. Z tych przyczyn, art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. nie jest źródłem, nie tylko interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., ale także legitymacji czynnej Skarbu Państwa w sprawie o ustalenie nieważności umowy.

Druga grupa argumentów Sądu Okręgowego skupia się wokół zagadnienia statusu Skarbu Państwa, któremu jednocześnie przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Sąd ten podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy zawartej przez pozwanych, ponieważ przysługuje mu dalej idący środek w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uregulowanego w art. 10 u.k.w.h. Stosownie do treści art. 3 ust. 1 tej ustawy, wpis do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego oraz udziału w takim prawie ma charakter konstytutywny i korzysta z domniemania zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Jest to domniemanie wzruszalne, jednakże właściwym postępowaniem służącym jego obaleniu jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tylko uzyskany w tym postępowaniu wyrok gwarantuje usunięcie niezgodności wpisu w księdze wieczystej. Takiego skutku nie wywoła wyrok ustalający nieważność czynności prawnej, a mógłby on stanowić jedynie dowód w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Sąd Okręgowy podkreślił, że uwzględnienie powództwa o ustalenie wręcz doprowadzi do kolizji pomiędzy

zakresem mocy wiążącej prawomocnego wyroku a domniemaniem zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie podzielił poglądu wyrażonego w apelacji i uznał, że powód, jako właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, jest legitymowany do wniesienia powództwa zmierzającego do uzgodnienia treści księgi wieczystej w zakresie wpisania do niej konkretnej osoby jako użytkownika wieczystego udziału w tym prawie, a tym samym do wykazywania, że umowa sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego jest nieważna. Zgodność wpisu obciążenia na rzecz pozwanej Violetty S. ma znaczenie dla sytuacji prawnej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości.

Sąd Okręgowy, odmawiając Skarbowi Państwa interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy, zawartej przez pozwanych w dniu 6 lipca 2006 r., zwrócił także uwagę na to, że umowa ta miała przejściowy charakter, bowiem 17 lipca 2007 r. wszyscy nabywcy wyodrębnionych udziałów w użytkowaniu wieczystym dokonali kolejnej czynności prawnej, w wyniku której nabyli prawo własności lokalu wraz ze związanym z tym prawem udziałem w nieruchomości. Dla nieruchomości lokalowej została założona odrębna księga wieczysta i z jej treści wynika, że z ujawnionym w niej prawem związany jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym został wzniesiony budynek, czyli na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Dlatego, także z tej przyczyny, powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności wcześniejszej umowy z dnia 6 lipca 2006 r.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego. Na podstawie art. 398³ § pkt 2 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. w związku z art. 382 k.p.c. polegające na niepoczynieniu własnych ustaleń faktycznych i nieprzeprowadzeniu dowodów, których bezpodstawnie nie przeprowadził Sąd pierwszej instancji, a które to uchybienie zostało podniesione w apelacji. Naruszenie prawa materialnego polegało, według skarżącego, na niewłaściwym zastosowaniu art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 5a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. i przyjęciu, że brak interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia nieważności umowy oraz na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 189 k.p.c. w związku z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. polegającym na

przyjęciu, że powód jest czynnie legitymowany do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ust. u.k.w.h., a co za tym idzie nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy.

Powołując się na te zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

O tym, czy można oprzeć skargę kasacyjną na podstawie naruszenia przepisów postępowania decyduje możliwość istotnego wpływu wytkniętych uchybień na wynik sprawy. Tego warunku nie spełnia zarzut, odnoszący się do nieprzeprowadzania dowodów zmierzających do wykazania wartości przedmiotu sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym. Okoliczność ta byłaby istotna, gdyby nie mająca pierwszorzędne znaczenie kwestia legitymacji czynnej. Jej brak prowadzi do oddalenia powództwa, bez względu na ocenę ważności kwestionowanej czynności prawnej, zależnej także od rynkowej wartości przedmiotu rozporządzenia (art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r.). Jednakże nie można odmówić słuszności twierdzeniom zawartym w skardze, że strona zarzucająca w apelacji bezzasadne oddalenie jej wniosków dowodowych w pierwszej instancji nie musi ponawiać w apelacji tych samych wniosków. Sąd drugiej instancji, o ile uzna słuszność tego zarzutu - powinien przeprowadzić te dowody; może też, jeśli wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.), uchylić zaskarżone orzeczenie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W związku z podniesionymi w skardze kasacyjnej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego trzeba podkreślić, iż przedmiotem oceny nie jest sama czynność prawna dokonana przez pozwanych, której zarzuca się sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy lub też zawarcie w celu obejścia ustawy, ale dopuszczalność powództwa o ustalenie, jako środka użytego dla ochrony interesów Skarbu Państwa.

Zgodnie z treścią art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r., pozwana PAN jako państwowa osoba prawna jest obowiązana uzyskać zgodę ministra

właściwego do spraw Skarbu Państwa na dokonanie czynności w zakresie rozporządzania prawem użytkowania wieczystego zaliczonym do aktywów trwałych w rozumieniu przepisów o rachunkowości, (art. 3 ust. 1 pkt 13, 15 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, tekst jedn. Dz. U. z 2009 r., Nr 152 poz. 1223 ze zm.). Czynność prawna dokonana z naruszeniem tego obowiązku jest z mocy art. 5a ust. 2 ustawy a dnia 8 sierpnia 1996 r. nieważna. Na tej podstawie przyjęć należy co do zasady, że Skarb Państwa ma interes prawny w dochodzeniu stwierdzenia tej nieważności przez sąd powszechny. Z art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. wynika uprawnienie Skarbu Państwa, które wprawdzie ma publicznoprawny charakter - czego wyrazem jest między innymi rozstrzygnięcie w przedmiocie zgody na rozporządzenie w drodze decyzji administracyjnej poddanej kontroli sądowej - ale wywołuje konsekwencje w zakresie stosunków cywilnoprawnych. Przewidziana w art. 5a ust. 2 tej ustawy sankcja nieważności czynności prawnej dokonanej bez zgody Ministra Skarbu Państwa w zakresie praw rzeczowych prowadzi do bezskuteczności rozporządzenia tymi prawami. Czynność prawna sprzeczna z prawem lub mająca na celu obejście prawa jest bezwzględnie nieważna. Przepis art. 58 § 1 k.c. odwołuje się do pojęcia ustawy i nie ogranicza go wyłącznie do ustaw o charakterze prywatnoprawnym. Ocena czynności prawnej należy do sądu. Jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 listopada 2008 r. (sygn. I ACa 906/08, OSA 2010, z. 3, poz. 55), charakter władczy ma jedynie wykonanie przez Ministra Skarbu Państwa wskazanego uprawnienia, a ponieważ cywilnoprawnym skutkiem wadliwości prawnej jest jej nieważność, to nie można twierdzić, że ochrona interesu Skarbu Państwa nie może się realizować przez żądanie ustalenia nieważności tej czynności tylko dlatego, że wykonanie uprawnienia należy do sfery imperium. Dlatego – wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd Okręgowy- uzasadnione jest przyjęcie, że wskazane przepisy ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. mogą stanowić źródło interesu prawnego w zaskarżeniu czynności prawnej zawartej z naruszeniem uprawnienia Skarbu Państwa. Nie zawierają one jednak żadnych szczególnych postanowień dotyczących legitymacji czynnej w postępowaniu cywilnym. Odmiennie rozwiązania przyjęto w wymienionej przez Sąd Okręgowy ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (art. 6 ust. 2) a także w art. 189¹

k.p.c., w którym przyznano samodzielną legitymację czynną i zdolność sądową organowi podatkowemu lub organowi kontroli skarbowej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 stycznia 2010 r., sygn. akt IV CSK 261/09, OSP 2010/9/95).

Powództwo o stwierdzenie nieważności umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym zmierza do unicestwienia rzeczowego skutku tego rozporządzenia. Ponieważ może ono opierać się wyłącznie na treści art. 189 k.p.c., przy rozważaniach dotyczących istnienia interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie należy uwzględnić utrwalone w piśmiennictwie i orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3; z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97 nie publ.; z dnia 5 października 2000 r. II CKN 750/99, nie publ.; z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43 oraz z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ.). Na tę kwestię w kontekście relacji do art. 10 u.k.w.h. zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 października 2009 r. (sygn. akt III CZP 79/09, nie publ.).

Państwowa osoba prawna ma zdolność prawną, może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym prawa rzeczowe. Zgodnie z treścią art. 44¹ § 1 k.c., własność i inne prawa majątkowe, stanowiące mienie państwowe, przysługują Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym. W ten sposób zerwane zostały więzi pomiędzy mieniem państwowym przysługującym Skarbowi Państwa oraz państwowym osobom prawnym. Ze względu na pierwotne wyposażenie państwowych osób prawnych a także przedsiębiorstw państwowych w mienie stanowiące majątek państwowy, zostały wprowadzone szczególne regulacje utrzymujące wpływ Skarbu Państwa lub organów założycielskich przedsiębiorstw państwowych na gospodarowanie tym majątkiem. Do nich należą postanowienia ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r., jak również postanowienia ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r., Nr 112, poz. 981 ze zm. dalej jako ustawa o przedsiębiorstwach państwowych). W sytuacji, kiedy Skarb Państwa nie dysponuje żadnym prawem rzeczowym do majątku państwowych osób prawnych, a doszło do rozporządzenia

przez państwowe osoby prawne składnikami aktywów trwałych bez zgody Ministra Skarbu Państwa, jedynym środkiem realizacji interesu Skarbu Państwa jest powództwo o stwierdzenie nieważności tej czynności oparte na treści art. 189 k.p.c. Podobnie, w związku ze zbyciem przez przedsiębiorstwo państwowe udziałów w spółce, dokonane z naruszeniem art. 46a ustawy o przedsiębiorstwach państwowych, w judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że organ założycielski posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności tej czynności prawnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007 r., II CSK 312/07, nie publ. a także wyrok z dnia 21 listopada 2007 r., II CSK 311/07, nie publ.). Nie ma bowiem innej możliwości udzielenia ochrony prawnej dla zrealizowania przyznanych ustawą uprawnień.

Inaczej natomiast należy ocenić sytuację, która wystąpiła w rozpoznanej sprawie, kiedy istnieje więź rzeczowa pomiędzy majątkiem Skarbu Państwa a będącym przedmiotem rozporządzenia majątkiem państwowej osoby prawnej. Tak jest w przypadku przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości i należącego do państwowej osoby prawnej prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości i związanego z nim prawa własności postawionych na niej budynków. Wówczas wymaga rozważenia, czy Skarb Państwa nie ma innych, skuteczniejszych środków ochrony, niż powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c.

Kwestionowaną na tej podstawie umową dokonano zbycia udziału w użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.) przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2006 r., I CSK 184/06, nie publ.; z dnia 8 lipca 2005 r., II CK 208/05 nie publ.; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 76 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2001 r., II CKN 1220/00, OSP 2002, z. 9, poz. 123). Z treści art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) wynika, że podobny, konstytutywny charakter ma wpis w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu ustanowionej w drodze umowy, a w związku z treścią art. 11 ust. 1 tej ustawy ustanowionej także na podstawie postanowienia sądu

znoszącego współwłasność nieruchomości (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009/2/24). Konstytutywny charakter wpisu odrębnej własności lokalu ma istotne znaczenie w sprawie albowiem pozwani dokonali, wespół z innymi współużytkownikami wieczystymi gruntu, kolejnej czynności prawnej, polegającej między innymi na ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Przepis art. 3 u.k.w.h. określa domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że obalenie tego domniemania może nastąpić nie tylko w drodze powództwa z art. 10 u.k.w.h., ale także w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie takiego domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131). Domniemanie obejmuje zarówno wpisy konstytutywne jak i deklaratywne. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r. (sygn. akt III CZP 123/10, nie publ.) istnieje jednak zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a mającym charakter wyjątku wpisem konstytutywnym, który odnosi się do wpisu prawa wieczystego użytkowania. Różnica polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaracyjny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Inaczej rzecz ujmując, osoba uprawniona na podstawie stosownej czynności prawnej prawa tego nie nabędzie dopóty, dopóki nie nastąpi wpis. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej. Jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest natomiast wystarczające, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu. Dlatego Sąd Najwyższy w wymienionej uchwale przyjął, że domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi

wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Wyrok wydany w sprawie wniesionej na podstawie art. 189 k.p.c., nie mogąc stanowić podstawy wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej, mógłby stanowić wyłącznie dowód w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wniesionej na podstawie art. 10 u.k.w.h. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 sierpnia 2005 r. (sygn. akt II CK 34/05, nie publ.), jeżeli użytkowanie wieczyste było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie go z księgi wieczystej.

Są to dodatkowe argumenty przemawiające na rzecz akceptowanego od dawna w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu o dalej idących - w porównaniu do powództwa o ustalenie - konsekwencjach i skuteczniejszej ochronie praw, jaką powód może uzyskać wytaczając powództwo oparte na treści art. 10 u.k.w.h., co wyklucza zastosowanie art. 189 k.p.c. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 152/04, nie publ.; z dnia 21 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ.; z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85, OSNC 1986/7-8/125). W wyroku z dnia 19 lutego 2003 r. (sygn. akt V CKN 1614/00, nie publ.) Sąd Najwyższy przyjął, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenia, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*) przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/07, nie publ.; z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/07, nie publ.; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160).

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, co do jego braku legitymacji do wniesienia powództwa zmierzającego do uzgodnienia treści księgi wieczystej w zakresie wpisania do niej konkretnej osoby jako użytkownika wieczystego udziału w tym prawie, a tym samym do wykazania, że umowa sprzedaży udziału jest nieważna. W uchwale z dnia 15 marca 2006 r. (sygn. akt III CZP 106/05, ONC 2006/10/160) Sąd Najwyższy przyjął, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Stosownie do treści art.

626² § 5 k.p.c., w każdym przypadku tą osobą jest właściciel nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, którego prawo zostało dotknięte nieistniejącym obciążeniem. Tak należy rozumieć nie tylko ustanowienie użytkownika wieczystego, ale także rozporządzenia tym prawem. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, w ten sposób podlega istotnej zmianie treść użytkownika wieczystego. Zbycie udziału w użytkowaniu wieczystym ma znaczenie dla sytuacji prawnej właściciela nieruchomości, ponieważ odmiennie kształtuje treść obowiązków i uprawnień wynikających ze stosunku użytkownika lub współużytkownika wieczystego. Strony umowy przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym należą także do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego (art. 626² § 2 k.p.c.).

Przyjmując brak interesu prawnego Skarbu Państwa w żądaniu ustalenia nieważności umowy zawartej przez pozwanych w dniu 6 lipca 2006 r., należy także uwzględnić kolejną umowę zawartą dnia 17 lipca 2007 r. z udziałem wszystkich nabywców udziałów w użytkowaniu wieczystym. W jej wyniku doszło do wyodrębnienia poszczególnych lokali oraz do przeniesienia ich własności na dotychczasowych współwłaścicieli budynku i współużytkowników wieczystych gruntu. Udział w nieruchomości wspólnej obejmuje także udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym budynek został postawiony, a zatem, na podstawie kolejnej umowy, jest on aktualnie związany z prawem własności lokalu. Wobec tego, stan prawny jaki przejściowo został ukształtowany umową zawartą dnia 6 lipca 2006 r. przez pozwanych oraz pozostałymi umowami przenoszącymi udziały w użytkowaniu wieczystym, przestał istnieć. Konstytutywny charakter wpisu prawa odrębnej własności lokalu, jeszcze bardziej dobitnie uzasadnia wnioski, że wyrok uwzględniający powództwo o ustalenie nieważności zawartej dnia 6 lipca 2006 r. umowy nie mógłby obalić domniemania zgodności aktualnie wpisanego udziału w prawie użytkownika wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym. Ten skutek można w dalszym ciągu osiągnąć jedynie w procesie wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Zwrócić należy jedynie uwagę na wyrażane w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że nie jest możliwe dokonywanie ingerencji w wynikający z księgi wieczystej stan praw związanych, bez co najmniej jednoczesnego dokonania uzgodnień treści prawa głównego. Możliwe jest

natomiast uporządkowanie najpierw wpisów dotyczących prawa głównego, gdyż to prawo narzuca kształt prawa akcesoryjnego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1997 r., I CKN 144/97, OSP 1998/2/34; z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08, nie publ.; z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, nie publ.). W takich relacjach pozostaje wpis odrębnej własności lokalu do związanego z nim wpisu udziału w prawie użytkowania wieczystego. Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może polegać na nakazaniu zamknięcia księgi, jeżeli nie było podstaw do jej założenia. Pogląd ten jest akceptowany w judykaturze. Według § 17 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) zamknięcia księgi wieczystej dokonuje się m.in. gdy wynika to z orzeczenia sądu. Nie można wykluczyć, że orzeczeniem takim może być wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jeżeli nieruchomości (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej), dla której prowadzona jest księga wieczysta, nie istnieje (poza wymienionymi wyżej orzeczeniami zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2008 r., V CSK 482/07, nie publ.).

W podsumowaniu tych rozważań należy przyjąć, że nie doszło do naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego. Dlatego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 oraz art. 398²¹ k.p.c.