



Sygn. akt I CSK 517/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Stołecznego
Warszawy

przeciwko Bernardowi K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 kwietnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku

Sądu Okręgowego

z dnia 5 stycznia 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz
Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa
kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu
kosztów procesu w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 5 stycznia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego Bernarda K. od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 19 maja 2009 r., którym uwzględnione zostało powództwo Skarbu Państwa – Prezydenta m. st. Warszawy o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy, dla nieruchomości położonej przy w W. ul. K.[...], wpisu o przysługujących pozwanemu prawach: użytkownika wieczystego gruntu i własności budynku posadowionego na tym gruncie.

Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd drugiej instancji przyjął następujące ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd pierwszej instancji.

Decyzją administracyjną z dnia 13 marca 1972 r. Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy – Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej ustanowiono na rzecz Towarzystwa [...] użytkowanie wieczyste nieruchomości o powierzchni 3345 m², położonej w W. przy ul. K.[...]. Następnie umową z dnia 3 stycznia 1973 r. Skarb Państwa – Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy oddał tę nieruchomość w użytkowanie wieczyste Zarządowi Głównemu Towarzystwa [...] oraz doszło do przekazania jej temu użytkownikowi.

Decyzją z dnia 4 października 1980 r. Prezydent m. st. Warszawy, za zgodą stron, uchylił decyzję z dnia 13 marca 1972 r., rozwiązał umowę o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste i przejął nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa budynki będące przedmiotem własności Towarzystwa [...] znajdujące się na tej nieruchomości. Kolejną decyzją z dnia 10 listopada 1980 r. Urząd Dzielnicowy Wydział Terenów przekazał Ministerstwu Obrony Narodowej w użytkowanie bliżej oznaczoną część tej nieruchomości wraz z posadowionymi na niej budynkami. Protokołami zdawczoodbiorczymi z dnia 15 kwietnia i 18 sierpnia 1981 r. nieruchomość została przejęta od Zarządu Towarzystwa [...] i wydana Ministerstwu Obrony Narodowej. Następnie decyzją z dnia 26 sierpnia 1981 r.

ustanowione zostało na rzecz Towarzystwa [...] użytkowanie wieczyste innej nieruchomości.

W dniu 3 lipca 1986 r. Skarb Państwa – Szefostwo Służby Zakwaterowania i Budownictwa Garnizonu Stołecznego wniósł o wpisanie w księdze wieczystej nr [...], prowadzonej dla nieruchomości położonej w W. przy ul. K.[...], prawa użytkowania na rzecz Ministerstwa Obrony Narodowej, do wniosku dołączył opisaną decyzję z dnia 10 listopada 1980 r., nie dołączył natomiast decyzji z dnia 4 października 1980 r. uchylającej decyzję o ustanowieniu użytkowania wieczystego tej nieruchomości i rozwiązującej umowę o oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Postanowieniem z dnia 3 września 1986 r. Państwowe Biuro Notarialne odmówiło dokonania wpisu użytkowania wieczystego części tej nieruchomości na rzecz Ministerstwa Obrony Narodowej wskazując, że wpis o takiej treści będzie możliwy dopiero po rozwiązaniu umowy użytkowania części tej nieruchomości, wpisanego w tej księdze na rzecz Towarzystwa [...] i odłączeniu części tej nieruchomości do odrębnej księgi wieczystej. Postanowienie to nie zostało zaskarżone.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 23 czerwca 2003 r. oddalił powództwo Miasta Stołecznego Warszawy o ustalenie, że w wyniku wyrażenia zgody przez poprzednika prawnego Towarzystwa Współpracy [...] (Towarzystwa [...]) na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego i przeniesienie nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa własności budynków powstał po stronie wieczystego użytkownika obowiązek rozwiązania umowy i przeniesienia prawa własności oraz nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. do złożenia oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy z dnia 3 stycznia 1973 r. o oddaniu powyższej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Sąd ten wskazał, że Miasto Stołeczne Warszawa nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia, a żądanie rozwiązania umowy powinno być oparte na art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.). Zgoda na rozwiązanie umowy nie jest jednoznaczna ze zrzeczeniem się tego prawa, a zatem nie było podstaw do zastosowania art. 64 k.c., a do dnia 1 stycznia 1998 r. nie nastąpiło rozwiązanie umowy. Apelacja powoda została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 28 stycznia 2004 r., w którym

przyjęto, że mimo błędnego uzasadnienia kwestionowany wyrok odpowiada prawu. Umowa została rozwiązana i budynki przejęte nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa na mocy decyzji z dnia 4 października 1980 r., wydanej w oparciu o art. 21 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tj. Dz. U. z 1969 r. Nr 22 poz. 159 ze zm.), a zatem nie było podstaw do zobowiązania pozwanego do jej rozwiązania i przeniesienia własności budynków. Użytkowanie wieczyste wygasło, a decyzja stanowi podstawę do wykreślenia jego wpisu w księdze wieczystej.

Przebieg tego postępowania śledzili Robert P. i pozwany Bernard K., zapoznali się z treścią powołanych wyroków i ich uzasadnień. W dniu 22 kwietnia 1999 r. Towarzystwo Współpracy [...] wniosło o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 4 października 1980 r. i decyzją z dnia 4 września 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. odmówiło stwierdzenia jej nieważności. W związku z decyzją komunalizacyjną doszło do podziału nieruchomości położonej przy ulicy K.[...]. Działki nr 36/1 i 37/1 stały się własnością Miasta Stołecznego Warszawy, założono dla nich odrębną księgę wieczystą, a działka nr 34/3 pozostała własnością Skarbu Państwa.

W dniu 26 października 2004 r. Stowarzyszenie Współpracy [...] zawarło z A. W. T. Co. Ltd. – Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. K.[...], obejmującej działkę nr 34/3, wraz z prawem własności znajdującego się na niej budynku. Jedynym współnikiem tej Spółki był wówczas Robert P. Wpis w księdze wieczystej nr [...] na rzecz nabywcy prawa użytkowania wieczystego działki i własności budynków dokonany został w dniu 9 listopada 2004 r.

W dniu 29 października 2004 r. Stołeczny Zarząd Infrastruktury wniósł o wpisanie w dziale III Księgi wieczystej nr [...] ostrzeżenia dotyczącego ujawnionych na rzecz Towarzystwa Współpracy [...] praw użytkowania wieczystego i własności budynku. Do wniosku nie dołączył jednak decyzji z dnia 4 października 1980 r., a jedynie decyzję z dnia 10 listopada 1980 r. o przekazaniu terenu

w użytkowanie Ministerstwu Obrony Narodowej. Wniosek ten oddalony został postanowieniem z dnia 9 listopada 2004 r.

W dniu 3 listopada 2004 r. Spółka A. zawarła z pozwanym Bernardem K. i Robertem P. umowę sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. K.[...], obejmującej działkę nr 34/3 wraz z prawem własności znajdującego się na niej budynku. Z kolei Robert P. i Bernard K. zostali wpisani do tej księgi, jako użytkownicy wieczystości tej nieruchomości i właściciele położonego na niej budynku, w dniu 24 listopada 2004 r.

W dniu 6 kwietnia 2005 r. Skarb Państwa – Prezydent m. st. Warszawy wniósł o wykreślenie z księgi wieczystej nr [...] użytkowania wieczystego nieruchomości i własności znajdującego się na niej budynku, wpisanych na rzecz Roberta P. i Bernarda K., w oparciu o decyzję z dnia 4 października 1980 r., której odpis, poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza, dołączył do wniosku. Żądany wpis dokonany został w dniu 9 maja 2005 r.

Z kolei w dniu 17 czerwca 2005 r. Skarb Państwa – Prezydent m.st. Warszawy wniósł o wpisanie w powyższej księdze trwałego zarządu na rzecz Ministerstwa Obrony Narodowej – Stołecznego Zarządu Infrastruktury.

Postanowieniem z dnia 14 października 2005 r. Sąd Rejonowy, po rozpoznaniu skargi Roberta P. i Bernarda K., uchylił powyższy wpis dokonany w dniu 9 maja 2005 r. i oddalił wniosek z dnia 6 kwietnia 2005 r. Sąd ten uznał, że decyzja z dnia 4 października 1980 r. nie stanowi wystarczającej podstawy do wykreślenia użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, bowiem nie doszło do umownego rozwiązania umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ponadto Sąd ten przyjął, że przed dniem 6 kwietnia 2005 r. decyzja ta nie została dołączona do żadnego wniosku o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, stąd Spółka, nabywając użytkowanie wieczyste tej nieruchomości w dniu 26 października 2004 r. od podmiotu wpisanego w tej księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty, nie wiedziała o wydaniu tej decyzji, a przez to pozostawała w dobrej wierze. Uwzględniając to, że nabycie było odpłatne, Sąd uznał, że Spółka A. korzystała z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W dniu 19 października 2005 r. dokonano wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej nr [...] ze stanem rzeczywistym w odniesieniu do praw Roberta P. i Bernarda K., wynikającej z tego, że w dniu 3 listopada 2004 r. zawarli oni ze Spółką A. umowę sprzedaży użytkownika wieczystego i własności budynku, mimo że Spółka ta nie została jeszcze wpisana do tej księgi jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku.

Następnie w dniu 24 października 2005 r. Robert P. oraz Bernard K. zawarli ze Spółką A. umowę, w której postanowiono, że wobec złożenia przez tę Spółkę, przy zawarciu wskazanej wyżej umowy z dnia 3 listopada 2004 r. błędnego oświadczenia, że przysługuje jej użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości i własność znajdującego się na niej budynku, strony traktują umowę z dnia 3 listopada 2004 r. jako wywołującą jedynie skutki obligacyjne. Ponadto strony umowy wyraziły bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście tych praw na Roberta P. i Bernarda K. w udziałach po $\frac{1}{2}$ dla każdego z nich. W treści umowy zawarte zostało również oświadczenie Roberta P. i Bernarda K. o tym, że znają treść i znaczenie decyzji z dnia 4 października 1980 r.

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2005 r. oddalony został wniosek z dnia 17 czerwca 2005 r. o wpis trwałego zarządu na rzecz Ministerstwa Obrony Narodowej – Stołecznego Zarządu Infrastruktury.

Z kolei w dniu 30 grudnia 2005 r. Bernard K. zawarł z Robertem P. umowę sprzedaży $\frac{1}{2}$ udziału w użytkowaniu wieczystym spornej nieruchomości wraz z $\frac{1}{2}$ udziału we własności znajdującego się na niej budynku. Następnie Bernard K. wpisany został do powyższej księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty spornej nieruchomości i właściciel posadowionego na niej budynku.

Ponadto ustalone zostało, że Bernard K. posiada wyższe wykształcenie, prowadzi działalność gospodarczą, poprzednio nabywał już nieruchomości i korzystał z usług kancelarii prawnych.

Sąd drugiej instancji uznał za prawidłowe uwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr [...] a rzeczywistym stanem, obejmujące żądanie wykreślenia użytkowania wieczystego i odrębnej własności

budynku. Sąd ten wskazał, że pomimo ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz Towarzystwa [...] oraz zawarcia umowy w tym przedmiocie, strony doprowadziły do zniweczenia łączącego je stosunku prawnego, czego wyrazem było wydanie decyzji z dnia 4 października 1980 r., uchylającej decyzję ustanawiającą użytkownika wieczystego i rozwiązującą zawartą umowę. Sąd przyjął, że następca prawny Towarzystwa [...] nie był użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości ani właścicielem znajdującego się na niej budynku, w chwili sprzedaży tych praw Spółce A. Ponadto w ocenie Sądu drugiej instancji pozwany Bernard K., nabywając udziały w tych prawach, nie działał w dobrej wierze, za czym przemawia jednoznaczne oświadczenie pozwanego o tym, że zna treść i znaczenie decyzji z dnia 4 października 1980 r., złożone przy zawarciu umowy z dnia 24 października 2005 r. Sąd Okręgowy podkreślił, że treść tej decyzji jest jednoznaczna, nie została ona uchylona, ani unieważniona, oraz że była pozwanemu znana już w chwili nabycia tych praw. Zwrócił także uwagę na profesjonalne prowadzenie przez pozwanego działalności gospodarczej, korzystanie z pomocy prawników, nabywanie we wcześniejszym okresie nieruchomości, co pozwalało mu bez przeszkód ustalić, że nabywa nieruchomość od podmiotu nieuprawnionego, a tym samym, że stan prawny tej nieruchomości, ujawniony w księdze wieczystej, jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. Podkreślił, że pozwany sam przyznał, iż zlecił prawnikom zbadanie stanu prawnego spornej nieruchomości, a także, że wiedział o orzeczeniach sądu odnoszących się do tej kwestii. Za istotne Sąd ten uznał, że pozwany zbagatelizował wspomnianą decyzję, zmieniającą status prawny uprzedniego użytkownika wieczystego. Również Robert P., wspólnik Spółki A., od której pozwany nabył udziały w użytkowaniu wieczystym i własności budynku, miał świadomość istnienia tej niezgodności, ponieważ miał nieskomplikowaną możliwość dowiedzenia się o podstawach wyłączenia ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną, zaskarżając wyrok w całości. W ramach podstawy przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. skarżący zarzucił naruszenie: art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.; dalej – „u.k.w.h.”), polegające na przyjęciu, że nie przysługuje mu użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, skoro decyzja z dnia 4 października 1980 r. jest

nieważna i nie wiąże sądu w procesie o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym; art. 5 i 6 u.k.w.h. przez przyjęcie, że skarżącego i jego poprzedników prawnych nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, chociaż nabywali od Towarzystwa Współpracy [...] prawa wpisane do księgi wieczystej, korzystające z domniemania przewidzianego w art. 5 u.k.w.h., a okoliczności podane przez Sąd drugiej instancji domniemania tego nie obalają. Drugą z podstaw objętych art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wypełnia, mające zdaniem skarżącego, istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie: art. 6 k.c. przez przyjęcie, że powód wykazał niezgodność stanu prawnego spornej nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym w sytuacji, gdy w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody nie sposób przyjąć, że Spółka A., Robert P. i skarżący działali w złej wierze; art. 378 § 1 oraz art. 382 k.p.c., polegające na nierozpoznaniu zarzutu nieważności decyzji z dnia 4 października 1980 r.; art. 316 § 1 k.p.c., polegające na pominięciu postanowień z dnia 14 października 2005 r. i 24 listopada 2005 r., przywracającego wpis Roberta P. oraz skarżącego jako współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli budynku, a także oddalającego wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta m. st. Warszawy o ujawnienie trwałego zarządu na rzecz Ministra Obrony Narodowej – Stołecznego Zarządu Infrastruktury.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługuje na uwzględnienie żaden z podniesionych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Wbrew obecnie prezentowanemu stanowisku zarzut nieważności decyzji z dnia 4 października 1980 r. nie został podniesiony w apelacji, gdzie zawarł on jedynie wywody dotyczące znaczenia tej decyzji dla wniosków odnoszących się do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz skuteczności rozwiązania umowy o oddanie spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Niezależnie od tego kwestia ważności tej decyzji była przedmiotem rozważań Sądu drugiej instancji. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd ten wyraźnie wskazał na decyzję Samorządowego

Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 4 września 2002 r. odmawiającą stwierdzenia nieważności wspomnianej decyzji z dnia 4 października 1980 r. Ponadto na rozprawie apelacyjnej w dniu 5 stycznia 2010 r. Sąd ten przeprowadził dowód z dokumentu w postaci decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 7 grudnia 2009 r. umarzającej postępowanie w przedmiocie zmiany wspomnianej decyzji tego Kolegium z dnia 4 września 2002 r. Obie te kwestie, w połączeniu z wysnutym wnioskiem, że decyzja z dnia 4 października 1980 r. spowodowała wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego oraz rozwiązanie umowy o oddanie spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jednoznacznie wskazują, iż Sąd decyzję uznał za ważną, chociaż nie zostało to wprost wyartykułowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Treść decyzji była elementem stanu faktycznego oraz uznania, że istnieje niezgodność treści wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem, skoro przedmiotem opisanych czynności prawnych było nieistniejące prawo. Z tych względów zarzut naruszenia art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. nie jest zasadny.

Nie doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., co skarżący nieprawidłowo pominął. Oba powołane postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 14 października 2005 r. oraz z dnia 24 listopada 2005 r. zostały wydane przed zamknięciem rozprawy przez Sąd Rejonowy. Zatem naruszenie wymienionego przepisu we wskazany sposób mogłoby wchodzić w grę, jako zarzut skierowany przeciwko wyrokowi Sądu pierwszej instancji, a nie wyrokowi Sądu drugiej instancji, za wyjątkiem sytuacji przewidzianej w art. 381 *in fine* oraz art. 382 k.p.c., co jednak wymagałoby wyraźnego wskazania któregoś z tych przepisów w podstawach skargi. W judykaturze Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że odpowiednie zastosowanie art. 316 § 1 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym oznacza, iż Sąd drugiej instancji obowiązany jest brać pod uwagę zarówno stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy przez sąd pierwszej instancji, jak i zmiany, w stanie faktycznym i prawnym sprawy, które zaszły w czasie od wydaniu wyroku przez sąd pierwszej instancji do zamknięcia rozprawy przez sąd odwoławczy, mogące mieć wpływ na treść orzeczenia Sądu pierwszej instancji (por. postanowienie SN z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 259/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 82; wyrok SN z dnia

6 października 2000 r., IV CKN 116/00, LexPolonica nr 381980). Niezależnie od tego wskazać należy, że Sąd drugiej instancji, wydając zaskarżony wyrok, uwzględnił oba te postanowienia. Z uzasadnienia wyroku wynika, że zostały one objęte ustaleniami faktycznymi przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia. Natomiast kwestia powagi rzeczy osądzonej tych postanowień, podniesiona w uzasadnieniu podstaw skargi, uchyla się spod kontroli kasacyjnej, skoro w samych podstawach skargi nie został sformułowany zarzut naruszenia art. 523 k.p.c., przepisu regulującego tę problematykę w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Za wadliwie postawiony i sformułowany uznać należy zarzut naruszenia art. 6 k.c., który zaliczony został do przepisów postępowania. Według skarżącego naruszenie art. 6 k.c. polegało na nieuprawnionym wysunięciu wniosku, że przeprowadzone w sprawie dowody mogły być wystarczającą podstawą do oceny, że działania pozwanego podejmowane były w złej wierze, o jakiej mowa w art. 6 ust. 1 u.k.w.h. i spełniona została przesłanka wyłączająca zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przesłanka ta ma charakter materialnoprawny, a zatem kwestionowanie wniosków odnoszących się do jej spełnienia powinno odbywać się w drodze zarzutu naruszenia prawa materialnego, a nie przepisów postępowania. Przepis art. 6 k.c. traktuje o ciężarze dowodu w sensie materialnoprawnym i wskazuje, kogo obciążają skutki niewypełnienia obowiązku udowodnienia istnienia prawa. Kwestionowanie prawidłowości uznania przez sąd, że przeprowadzone dowody nie są wystarczające do przyjęcia za udowodnione okoliczności, których ciężar udowodnienia spoczywał na jednej ze stron, może nastąpić w drodze zarzutu naruszenia odpowiednich przepisów prawa procesowego, nie zaś art. 6 k.c.

Nie zasługują również na uwzględnienie podniesione w skardze zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Nietrafnie skarżący podważa dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię art. 10 u.k.w.h., mającą na względzie związanie sądu ostateczną decyzją administracyjną. Nie mogło odnieść zamierzonego rezultatu dążenie do skłonienia Sądu Okręgowego do stwierdzenia, jako przesłanki rozstrzygnięcia, nieważności decyzji z dnia 4 października 1980 r., z powołaniem się na jej bezwzględność

nieważność. Ugruntowane jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego zapatrywanie, że sąd w postępowaniu cywilnym obowiązany jest uwzględniać stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej, chyba że decyzja taka wydana została przez organ niepowołany, bez jakiegokolwiek podstawy materialnoprawnej odnoszącej się do jej przedmiotu lub z oczywistym naruszeniem reguł postępowania administracyjnego (por. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 80). Skarżący nie powoływał okoliczności łączących się z tego rodzaju wadami decyzji ani przed Sądem pierwszej instancji, ani przed Sądem drugiej instancji. Nie wyczerpuje tych wymagań podnoszenie, że o istnieniu tej decyzji nie miał wiedzy, jak też możliwości dowiedzenia się, a tym samym nie miał podstaw do uznania, że wpisy w księdze wieczystej nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi. Nie było podstaw do nieuwzględnienia stanu prawnego wynikającego z osnowy tej decyzji, zważywszy, że w judykaturze Sądu Najwyższego przyjęty został pogląd, że ostateczna decyzja o rozwiązaniu przed terminem umowy wieczystego użytkowania wydana na podstawie art. 21 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, ze zm.) powoduje wygaśnięcie wieczystego użytkowania (por. postanowienie SN z dnia 5 czerwca 1985 r., III CRN 152/85, OSNC 1986, nr 4, poz. 57). Uchylenie za zgodą stron decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego, czego następstwem było rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości, było wiążące także w rozpoznawanej sprawie. Wpis opisanego prawa na rzecz Towarzystwa [...] był sprzeczny z rzeczywistym stanem.

Za niezasadny należy uznać również zarzut naruszenia art. 5 i 6 u.k.w.h., który w ocenie skarżącego, polegał na przyjęciu nieuprawnionego wniosku, że jego poprzedników prawnych i jego nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Według ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku, którymi Sąd Najwyższy jest związany przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej (art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.), zarówno Robert P., jak i skarżący śledzili tok postępowania sądowego zakończonego wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 28 stycznia 2004 r. i znali przyczyny nieuwzględnienia zgłoszonego roszczenia, w

ramach których zawarte zostało stwierdzenie, że umowa o oddanie spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste została rozwiązana na mocy wspomnianej decyzji z dnia 4 października 1980 r., wskutek czego prawo to wygasło. W dacie zawierania umowy sprzedaży przez Spółkę A. i Stowarzyszenie Współpracy [...], Robert P. był jedynym jej wspólnikiem. W doktrynie jednolicie przyjmuje się, że w odniesieniu do rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych przypisanie złej wiary jednemu wspólnikowi spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, będącemu osobą fizyczną i niepozostającym członkiem zarządu tej spółki, uprawnia do przypisania stanu złej wiary również samej tej spółce. Jako zasadę uznać należy, że zła wiara któregośkolwiek z organów spółki musi pociągać za sobą uznanie złej wiary samej spółki (por. T. Targosz, Nadużycie osobowości prawnej, Zakamycze 2004, s. 178-179). Podkreślenia wymaga, że Robert P. stanowił zgromadzenie wspólników zawiązanej przez niego Spółki, a zatem wszelkie kompetencje przyznane umową i Kodeksem spółek handlowych, w tym także te objęte art. 228 pkt 4, były jego kompetencjami. Wiążące ustalenia wskazują, że zainteresowanie nabyciem wieczystego użytkowania opisanej nieruchomości przejawiał właśnie Robert P. i to jego działania doprowadziły do zawarcia umowy. Wobec tego dążenie do oddzielenia wiedzy i charakteru oraz skutków podejmowanych czynności takiego wspólnika od wiedzy i czynności Spółki nie mogło przynieść zamierzonego rezultatu. Skarżący nie zakwestionował stanowiska Sądu Okręgowego, że Robert P. znał treść decyzji z 4 października 1980 r., z czym łączyła się nieaktualność wpisu w księdze wieczystej. Wbrew twierdzeniom skarżącego na prawidłowość powyższej oceny nie ma wpływu znajomość treści postanowienia z dnia 14 października 2005 r. Sądu Rejonowego, w którego uzasadnieniu wyrażono pogląd, że na mocy decyzji z dnia 4 października 1980 r. nie doszło do rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości w wieczyste użytkowanie, a Spółka A., zawierając odpłatną umowę, działała w zaufaniu do treści istniejącego wpisu. Trafność tego zapatrywania nie podlega ocenie w rozpoznawanej sprawie, chociaż trzeba rozważyć ją w kontekście zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, tak zresztą, jak i postanowienia z dnia 24 listopada 2005 r. Nie może mieć jednak znaczenia dla oceny dobrej lub złej wiary uczestników czynności zdziałanych przed wydaniem tego orzeczenia. Podstawę jej, jako

przesłanki wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych określonej w art. 6 ust. 1 u.k.w.h., stanowić mogą jedynie okoliczności istniejące w chwili dokonywania tej czynności prawnej, której rękojmia ma dotyczyć. Wiążące ustalenia faktyczne wskazują, że nabycie użytkowania wieczystego przez Spółkę A. miało miejsce w dniu 26 października 2004 r., a więc jeszcze przed wydaniem postanowienia z dnia 14 października 2005 r. To samo odnosi się do oceny istnienia złej wiary po stronie skarżącego, w chwili gdy nabywał on udział w tym prawie od tej Spółki, umową zawartą w dniu 3 listopada 2004 r. Z tych samych względów przy ocenie złej wiary towarzyszącej umowom z dnia 26 października 2004 r. oraz z dnia 3 listopada 2004 r. nie mogło zostać uwzględnione wyżej wymienione postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 24 listopada 2005 r., oddalające wniosek o wpis trwałego zarządu na rzecz Ministerstwa Obrony Narodowej – Stołecznego Zarządu Infrastruktury. Nie inaczej rzecz przedstawia się odnośnie do oceny złej wiary skarżącego, w chwili gdy nabywał on udział w użytkowaniu wieczystym spornej nieruchomości od Roberta P., umową z dnia 30 grudnia 2005 r. Funkcjonujące wówczas w obrocie prawnym postanowienia z dnia 14 października 2005 r. i z dnia 24 listopada 2005 r., również nie mogły przemawiać za dobrą wiarą skarżącego, skoro przy zawarciu umowy z dnia 24 października 2005 r. złożył oświadczenie potwierdzające, że zna treść i znaczenie decyzji z dnia 4 października 1980 r. Zatem Sąd drugiej instancji władny był okoliczności tej przypisać decydujące znaczenie. Do innych wniosków nie prowadzą także pozostałe przytoczone okoliczności, wskazujące na wiedzę skarżącego o rzeczywistym stanie nieruchomości.

Z tych przyczyn, w oparciu o art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, zasądzając koszty postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 169, poz. 1471, ze zm.) oraz § 12 ust. 4 pkt 1 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

