



Sygn. akt II CSK 514/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. R.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście K. i in. ,

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej "W." Spółki
Akcyjnej

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 18 kwietnia 2013 r.,

skarg kasacyjnych pozwanych Miasta i Gminy K., Fabryki Podłóg B. Spółki z
ograniczoną odpowiedzialnością oraz Skarbu Państwa Starosty K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w X

z dnia 23 marca 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu celem ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście K., Fabryce Parkietów B., Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych i Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. powódka M. R. domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej

nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie obejmującym działkę nr 73/4 położoną w miejscowości B. przez nakazanie wykreślenia z działu II księgi wpisu prawa własności Skarbu Państwa i wpisania w to miejsce M. R. jako właściciela w całości, dalej wykreślenia wpisu użytkownika wieczystego wskazanej działki - Fabryki Parkietów B. – spółki z o. o., a także przez nakazanie wykreślenia z działu IV księgi wieczystej hipotek wpisanych na rzecz ZUS, Agencji Rozwoju Przemysłu S. A. oraz Miasta i Gminy K. obciążających prawo użytkowania wieczystego wspomnianej działki.

W drugim pozwie skierowanym przeciwko Miastu i Gminie K. powódka M. R. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie obejmującym działkę nr 73/5 położoną w miejscowości B. przez nakazanie wykreślenia z działu II księgi wpisu prawa własności Miasta i Gminy K. i wpisania w to miejsce M. R. jako właściciela w całości. Obie te sprawy zostały połączone i przejęte przez Sąd Okręgowy w K. na podstawie art. 18 k.p.c. do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wyrokiem z dnia 3.11.2011 roku Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo M. R. w całości, czyniąc w sprawie następujące ustalenia faktyczne.

Powódka jest spadkobierczynią A. i H. małżonków D., którzy byli przed II wojną światową właścicielami działek gruntu nr 1032/183, 760/183 i 754/188 o łącznej powierzchni 1,8052 ha, położonych w miejscowości B., na których znajdowały się zabudowania mieszkalne, gospodarcze oraz tartak parowy, który na skutek pożaru w 1938 r. uległ zniszczeniu i nie został odbudowany przed wybuchem wojny. W czasie drugiej wojny światowej obywatel niemiecki H. S. wybudował na działce poprzedników prawnych powódki nowy tartak i fabrykę drewna generatorowego. W 1945 roku przedsiębiorstwo to przeszło w zarząd administracji Lasów Państwowych. Minister Przemysłu i Handlu orzeczeniem nr 57 z dnia 22 listopada 1948 r. przejął na własność Państwa przedsiębiorstwo Tartak Parowy i Fabryka Drewna Generatorowego – H. S. – B. jako własność obywatela narodowości niemieckiej na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 3., poz. 17), co zostało potwierdzone protokołem zdawczo-

odbiorczym przejęcia przedsiębiorstwa, sporządzonym w dniach 11 – 13 maja 1949 r. Jednocześnie Państwo przejęło nieruchomości gruntowe i zabudowania stanowiące własność małżonków D., co zostało potwierdzone orzeczeniem Ministra Leśnictwa z dnia 23 listopada 1950 r. w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Nieruchomości zostały przekazane przedsiębiorstwu państwowemu, które użytkowało je przez szereg lat. Decyzją z dnia 30 grudnia 1992 r. Wojewoda K. stwierdził nabycie z mocy prawa przez Przedsiębiorstwo Przemysłu Drzewnego w P. (obecnie Tartaki „W.” S.A.) prawa użytkowania wieczystego gruntów o łącznej powierzchni 19,36 ha położonych w B. (obejmujących między innymi nieruchomości, których właścicielami byli A. i H. D.) oraz prawa własności posadowionych na tych gruntach budynków. Podstawę prawną nabycia przez przedsiębiorstwo państwowe wskazanych wyżej nieruchomości stanowił art. 2 ustawy z dnia 29.09.1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464).

Decyzją z dnia 8 sierpnia 2000 r., (nr BP/RT – 2/ 212/00), Minister Środowiska stwierdził nieważność orzeczenia Ministra Leśnictwa z dnia 23 listopada 1950 r. w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przedsiębiorstwa Tartak Parowy i Fabryka Drewna Generatorowego – H. S. – Biadki, ale jedynie w części dotyczącej nieruchomości gruntowych oraz znajdujących się na nich zabudowań mieszkalnych i gospodarczych stanowiących poprzednio własność małżonków D., wskazując w uzasadnieniu, że przejęcie na własność Państwa mienia obywateli polskich było bezpodstawne i stanowiło rażące naruszenie prawa. Z uwagi na to, że przedsiębiorstwo Tartak Parowy i Fabryka Drewna Generatorowego – H. S. – B. stanowiło własność obywatela niemieckiego, Minister Gospodarki decyzją z dnia 21 lutego 2000 r. nie stwierdził nieważności orzeczenia nr 57 Ministra Przemysłu i Handlu w części dotyczącej tego przedsiębiorstwa, a Minister Środowiska decyzją z dnia 8 sierpnia 2000 r. nie stwierdził nieważności orzeczenia Ministra Leśnictwa z dnia 23 listopada 1950 r. w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przedsiębiorstwa w części dotyczącej jego majątku ruchomego.

Decyzją z dnia 19 listopada 2001 r., Wojewoda W. stwierdził, że decyzja Wojewody K. z dnia 30 grudnia 1992 r. stwierdzająca nabycie przez

Przedsiębiorstwo Przemysłu Drzewnego z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w obrębie B., w zakresie dotyczącym działki nr 73/3 o powierzchni 2,10 ha., została wydana z naruszeniem prawa. Z uzasadnienia decyzji wynika, że działka numer 73/3 obejmowała w 1950 r. stanowiące własność H. i A. D. parcele nr 1032/183, 760/183 i 754/188. Działka nr 73/3, po oddaniu jej w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu Przemysłu Drzewnego, została podzielona na działki nr 73/4 i 73/5. Działkę nr 73/5, na której znajdował się budynek mieszkalno- użytkowy przekazano Gminie i Miastu K. Działka nr 73/4 pozostała w użytkowaniu wieczystym Tartaków „W.” S.A. (następcy prawnego Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego). Umową z dnia 13.05.2004 roku spółka ta wniosła przedmiotową działkę nr 73/4 o powierzchni 2,0675 ha (pokrywającą się w części wynoszącej 1,7727 ha z działką stanowiącą poprzednio własność małżonków D.) aportem do Fabryki Parkietów B. spółki z o.o. w zamian za objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki. Fabryka Parkietów B. spółka z o.o. została następnie ujawniona w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty tej działki.

Sąd I instancji ustalił następnie, że M. R. w odrębnym pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Wojewodzie W. i Staroście K. domagała się kwoty 518.966 zł z ustawowymi odsetkami, w tym 264.160 zł tytułem odszkodowania za nieruchomości i 254.806 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w okresie od października 1995 r. do 31 grudnia 2005 r. Orzekając w tej sprawie, Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 22 marca 2006 r. uwzględnił powództwo M. R. w całości. Po rozpoznaniu apelacji strony pozwanej od powyższego orzeczenia Sąd Apelacyjny w Y wyrokiem z dnia 6.09.2007 roku zmienił to orzeczenie i oddalił powództwo M. R. w całości. Powódka wywiodła skargę kasacyjną, która została oddalona przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 17 lipca 2008 roku w sprawie II CSK 110/08. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że decyzja Wojewody K. z dnia 30 grudnia 1992 r. stwierdzająca nabycie przez Przedsiębiorstwo Przemysłu Drzewnego prawa użytkowania wieczystego z mocy ustawy nie spowodowała szkody w postaci utraty przez M. R. prawa własności nieruchomości odziedziczonej po małżonkach D. W ocenie SN jest ona bowiem właścicielką nieruchomości na skutek wydania przez

Ministra Środowiska decyzji z dnia 8 sierpnia 2000 r., stwierdzającej nieważność orzeczenia Ministra Leśnictwa z dnia 23 listopada 1950 r. w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przedsiębiorstwa Tartak Parowy i Fabryka Drewna Generatorowego – H. S. – B. w części dotyczącej nieruchomości gruntowych oraz znajdujących się na nich domu i zabudowań gospodarczych należących do małżonków D. Nie podważa tego faktu, zdaniem SN, okoliczność, że skarżąca nie figuruje w księdze wieczystej jako właścicielka nieruchomości, ponieważ wpis prawa własności ma tylko charakter deklaracyjny, samego zaś prawa nie tworzy. Również oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie powoduje utraty prawa własności nieruchomości. Użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym i po jego wygaśnięciu właściciel odzyskuje pełnię praw (art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Sąd Najwyższy zaaprobował oddalenie powództwa odszkodowawczego także z powodu nie wykazania przez powódkę normalnego związku przyczynowego między decyzją Wojewody K. z dnia 30 grudnia 1992 r. a szkodą wskazywaną przez nią, a nadto z powodu nie wykazania przez skarżącą winy Wojewody K. przy wydaniu przez niego tej decyzji o charakterze deklaracyjnym z dnia 30.12.1992 roku (przed wejściem w życie Konstytucji RP) w sytuacji, w której stanowiące podstawę uznania tej decyzji za niezgodną z prawem zdarzenie prawne w postaci stwierdzenia nieważności orzeczenia Ministra Leśnictwa z dnia 23 listopada 1950 r., nastąpiło w dniu 8 sierpnia 2000 r., a więc blisko 8 lat po wydaniu decyzji administracyjnej wskazanej przez powódkę jako źródło szkody. Wojewoda K., wydając decyzję z dnia 30 grudnia 1992 r., miał podstawy do stwierdzenia, iż Przedsiębiorstwo Przemysłu Drzewnego z dniem 5 grudnia 1990 r. nabyło z mocy prawa – na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464) – prawo użytkowania wieczystego m.in. nieruchomości gruntowych, których właścicielami byli poprzednio A. i H. D.

Mając na uwadze przytoczone wyżej ustalenia faktyczne Sąd I instancji uznał, powołując się na uchwałę składu 7 Sędziów SN z dnia 15 lutego 2011 roku (III CZP 90/10), że powództwo M. R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr [...] w zakresie działki nr 73/4 nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem pozwaną Fabrykę Parkietów B. spółkę z o.o. jako użytkownika wieczystego działki chroni

rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Fabryka nabyła bowiem odpłatnie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, w skład której wchodzi działka nr 73/4 od poprzedniego użytkownika wieczystego wpisanego do księgi wieczystej czyli Tartaków „W.” S.A. Sąd I instancji nie poczynił natomiast ustaleń faktycznych ani też nie odniósł się w uzasadnieniu wyroku do drugiego żądania powódki dotyczącego uzgodnienia treści księgi wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości, w skład której wchodzi działka nr 73/5, stanowiącej zgodnie z wpisem do księgi wieczystej własność Gminy i Miasta K., aczkolwiek także w tej części oddalił powództwo M. R. o uzgodnienie stanu tej działki wynikającego z wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Po rozpoznaniu apelacji powódki od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny w X wyrokiem z dnia 23.03.2012 roku zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uzgodnił stan prawny księgi wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. dla nieruchomości położonej w B. w zakresie obejmującym działkę nr 73/4 o powierzchni 1,7727 ha z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II tej księgi w podrubryce 2.2.2 wpisu prawa własności Skarbu Państwa i wpisanie w to miejsce właściciela M. R. w całości, wykreślenie w dziale II tej księgi w podrubryce 2.4.5 wpisu użytkowania wieczystego Fabryki Parkietów B. – sp. z o. o., wykreślenie z działu IV tej księgi w podrubrykach 4.4.1 wpisów szczegółowo opisanych hipotek ustanowionych na rzecz ZUS, Agencji Rozwoju Przemysłu S. A. oraz Miasta i Gminy K. Sąd Apelacyjny zmienił ponadto zaskarżony wyrok w ten sposób, że uzgodnił stan prawny księgi wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. dla nieruchomości położonej w B. w zakresie obejmującym działkę nr 73/5 o powierzchni 0,0325 ha z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II tej księgi wpisu prawa własności Miasta i Gminy K. i wpisanie w to miejsce właściciela M. R. w całości. Sąd Apelacyjny orzekł także o kosztach postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu wyroku Sąd II instancji dzieląc ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i uznając je za własne, dokonał ich odmiennej oceny prawnej skutkującej uwzględnieniem powództwa M. R. w całości. Jednocześnie Sąd II instancji wskazał, że Sąd I instancji nie odniósł się zupełnie w uzasadnieniu zaskarżonego apelacją wyroku do drugiego z żądań powódki dotyczących działki nr

73/5, jednakże uznał, że to uchybienie nie stoi na przeszkodzie wydaniu wyroku reformatoryjnego. Sąd II instancji podniósł, że za uwzględnieniem powództwa przemawia moc wiążąca (art.365 k.p.c.) wcześniejszego prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Y z dnia z dnia 6.09.2007 roku, oddalającego powództwo M. R. o odszkodowanie za utratę nieruchomości, w uzasadnieniu którego stwierdzono, że jest ona właścicielką działki nr 73/3 (która uległa następnie podziałowi na działki nr 73/4 i 73/5 , o które chodzi w niniejszej sprawie). Te ustalenia faktyczne uznał Sąd Apelacyjny za wiążące, co implikowało nakazanie wpisu powódki jako właścicielki działki 73/4 do księgi wieczystej i wykreślenie wpisu prawa własności Skarbu Państwa i wpisu użytkowania wieczystego Fabryki Parkietów B. spółki z o.o. Wykreślenie prawa użytkowania wieczystego prowadziło z kolei do wykreślenia hipotek obciążających to prawo.

Podobna motywacja legła u podstaw nakazania celem uzgodnienia w zakresie działki nr 73/5 wykreślenia wpisu prawa własności Gminy I Miasta K. z księgi wieczystej i wpisania powódki jako właścicielki w całości. Sąd Apelacyjny wskazał przy tym, że zaaprobowanie stanowiska Sadu I instancji przy wcześniejszym oddaleniu powództwa odszkodowawczego doprowadziłoby do pozbawienia powódki w majestacie prawa jako właścicielki nieruchomości jakiegokolwiek roszczenia związanego z tytułem własności nieruchomości, co czyni zasadnym sformułowany w apelacji M. R. zarzut naruszenia art. 77 § 1 Konstytucji RP w zw. z art. 417 § 1 k.c. oraz art. 366 k.p.c. w związku z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.

Od powyższego wyroku skargi kasacyjne wywiedli: Skarb Państwa – Starosta K., Fabryka Parkietów B. spółka z o.o. oraz Gmina i Miasto K.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę K. zarzucił naruszenie prawa materialnego, to jest art. 5 i art. 6 ust. 1 i 2 w związku z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece przez niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 365 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17.07.2008 roku w sprawie II CSK 110/08 ustalenie faktyczne, iż powódka jest właścicielką spornej nieruchomości wiąże, jako objęte powagą rzeczy osądzonej, Sąd Apelacyjny w niniejszym postępowaniu. Formułując powyższe zarzuty Skarb Państwa wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu

Apelacyjnego i oddalenie apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w K., względnie uchylenie w całości zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Pozwana Fabryka Podłóg B. spółka z o. o. oparła skargę kasacyjną o obie podstawy. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. 2001, Nr 124, poz. 1361), niewłaściwe zastosowanie art. 10 ustęp 1 tej ustawy, a także niewłaściwe zastosowanie art. 77 Konstytucji RP polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że w przypadku zaakceptowania wyroku Sądu I instancji doszłoby w tej sprawie do pozbawienia powódki jakiegokolwiek roszczenia. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania a to art. 321 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na orzeczeniu nie o tym, co stanowiło przedmiot postępowania oraz art. 365 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu mocy wiążącej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17.07.2008 roku w sprawie II CSK 110/08. Wskazując na te zarzuty domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwana Gmina K. zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie w sprawie i w konsekwencji błędne przyjęcie, że Sąd II instancji związany jest ustaleniami faktycznymi i oceną prawną dokonaną przez inny sąd w innym prawomocnym orzeczeniu. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie dotyczącym skarżącego i oddalenie powództwa przeciwko Miastu i Gminie K. w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wszystkie skargi kasacyjne zasługuje na uwzględnienie, albowiem zaskarżony wyrok istotnie narusza wskazane przez skarżących przepisy prawa procesowego i materialnego, przy czym zarzuty te, z uwagi na ich powielanie się w poszczególnych skargach kasacyjnych, zostaną omówione poniżej łącznie.

Rozpoznanie zasadności skarg należy jednak poprzedzić przypomnieniem, że stosownie do art. 3 ustawy o k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zaś prawo wykreślone nie istnieje.

Usunięcie powstałej, na skutek przyczyn i zdarzeń o różnym charakterze, sprzeczności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a jej rzeczywistym stanem prawnym, może odbyć się wyłącznie na podstawie wyroku sądu wydanego w oparciu o art. 10 ustawy o k.w.h. Zgodnie z art. 10 ustęp 1 cytowanej ustawy w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Powyższe powództwo ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zmierzających do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak w sprawie o ustalenie) lecz w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h. (por. wyrok SN z dnia 4.03.2011 roku, I CSK 340/10, Lex nr 785271). Legitymowana do wniesienia powództwa jest osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwała (7) SN z dnia 15.03.2006 roku, III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160). Ciężar dowodu wykazania, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa na powodzie (por. wyrok SN z dnia 19.01.2012 roku, IV CSK 309/11, Lex nr 1125290).

Przechodząc po tych uwagach ogólnych do rozpoznania zarzutów sformułowanych w skargach kasacyjnych pozwanych należy w pierwszym rzędzie podzielić zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., który przewiduje, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. W orzecznictwie za utrwalony uznać należy pogląd, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym

w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (por. uchwała (7) SN z dnia 18.05.2010 roku, III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131).

Z treści obu pozwów połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia wynika, jak to już wyżej podniesiono, że żądania M. R. dotyczyły uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w odniesieniu do działki nr 73/4 wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] oraz działki nr 73/5 wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]. Powódka twierdziła, że niezgodność między stanem prawnym tych działek ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym polega na tym, że to ona jest właścicielką tych działek a nie wpisany w tym charakterze Skarb Państwa (co do działki nr 73/4) i Gmina K. (odnośnie do działki nr 73/4). Twierdzenia te opierała na przedłożonej do akt sprawy decyzji Ministra Środowiska z dnia 8 sierpnia 2000 roku (nr BP/RT – 2/ 212/00) stwierdzającej nieważność orzeczenia Ministra Leśnictwa z dnia 23 listopada 1950 r. w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przedsiębiorstwa Tartak Parowy i Fabryka Drewna Generatorowego – H. S. – B. w części dotyczącej nieruchomości gruntowych oraz znajdujących się na nich zabudowań mieszkalnych i gospodarczych stanowiących własność małżonków D. - poprzedników prawnych powódki.

Działka gruntu jest podstawową jednostką geodezyjną i stanowi oznaczony określonym numerem ciągły obszar gruntu o określonej powierzchni jednorodny ze względu na stan prawny. W znaczeniu wieczystoksięgowym nieruchomością jest nieruchomość objęta jedną księgą wieczystą, kryterium decydującym jest w tym przypadku założenie jednej księgi wieczystej dla nieruchomości, w skład której wchodzić może jedna lub więcej działek gruntu w powyższym rozumieniu oznaczonych numerami geodezyjnymi. Jeżeli dla graniczących ze sobą i stanowiących jeden kompleks działek gruntu należących do jednego właściciela jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią one jedną nieruchomość (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, nie publ.). Przyjmuje się obowiązywanie reguły „jedna księga - jedna nieruchomość” (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007,

nr 2, poz. 24 i z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201).

Z treści wskazanych w pozwach ksiąg wieczystych wynika, że księga wieczysta nr [...] jest prowadzona dla zabudowanej nieruchomości o powierzchni 17,9190 ha stanowiącej własność Skarbu Państwa i przedmiot prawa użytkowania wieczystego Fabryki Parkietów B. spółki z o.o. W jej skład wchodzi działki oznaczone numerami 71/4, 71/7, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 73/4, 340/1 i 340/2.

Żądanie uzgodnienia dotyczyło tylko jednej (nr 73/4) z wielu działek składających się na nieruchomość objętą księgą wieczystą nr [...], przy czym zauważyć należy, że działka nr 73/4 liczy 2,0675 ha i tylko w części wynoszącej 1,7727 ha pokrywa się powierzchniowo z działką należącą do poprzedników prawnych powódki. Tymczasem Sąd Apelacyjny, orzekając reformatoryjnie, nakazał wykreślenie z działu II księgi nr [...] w podrubryce 2.2.2 wpisu Skarbu Państwa jako właściciela i w podrubryce 2.4.5 wpisu użytkowanie wieczystego Fabryki Parkietów B. spółki z o.o. i wpisanie w ich miejsce w dziale II księgi wieczystej prawa własności M. R. w całości. Orzekł więc ponad żądanie powódki, skoro nie kwestionowała ona w istocie, że nieruchomość objęta opisaną wyżej księgą poza działką nr 73/4 jest przedmiotem własności Skarbu Państwa i przedmiotem prawa użytkowania wieczystego Fabryki Parkietów B. sp. z o.o. Ta sama uwaga dotyczy także objętej drugim żądaniem powódki działki nr 73/5 o powierzchni 0,0325 ha, która wraz z działkami nr 77/11, 77/9, 78/7, 93/3, 77/15, 93/10, 93/11 i 93/12 składa się na nieruchomość zabudowaną o łącznej powierzchni 0,39 ha wpisaną do księgi wieczystej nr [...].

Niezależnie od tego, że tylko część działki nr 73/4 pokrywa się co do granic i powierzchni z działką należącą do poprzedników prawnych powódki wskazać należy, że Sąd Apelacyjny uwzględniając powództwo co do działki nr 73/4 naruszył art. 5 i 6 ustęp 1 i 2 u.k.w.h., stąd za trafne uznać należy w tym zakresie zarzuty skarżących- Skarbu Państwa i Fabryki Parkietów B. spółki z o.o. sformułowane w skargach kasacyjnych.

Stosownie do treści art. 5 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem

prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Art. 6 tej ustawy przewiduje z kolei w ustępie 1, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (ustęp 2).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejsze skargi kasacyjne podziela pogląd sformułowany w uchwale (7) SN z dnia 15.02.2011 roku (III CZP 90/10, OSNC 2011/7-8/76), zgodnie z którym rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę prawa użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości. W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że wadliwość taka może nastąpić wówczas, gdy podstawę ujawnienia w księdze wieczystej Skarbu Państwa (jednostek samorządowych) jako właściciela nieruchomości stanowiło wadliwe zaświadczenie o przejęciu gruntu na cele reformy rolnej lub wadliwa decyzja nacjonalizacyjna, a następnie doszło do stwierdzenia nieważności tej decyzji z mocą wsteczną. Sąd zwrócił dalej uwagę, że prawo użytkowania wieczystego mogło i może nadal obciążać jedynie grunty państwowe i samorządowe oraz że z przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika zasada ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze, a także zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Uzyskują one w określonych warunkach prymat nad konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności (art. 21 i 64 Konstytucji). W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 r., SK 57/03 (OTK-A Zb.Urz. 2004, nr 7, poz. 69) wyjaśniono, że konstytucyjna ochrona prawa własności, unormowana w art. 21 i art. 64 Konstytucji, nie przekreśla możliwości takiego ukształtowania mechanizmów prawa prywatnego, które prowadzą do zapewnienia dalej idącej ochrony pewnym interesom prawnym względem innych.

Według dalszych wywodów Sądu Najwyższego zawartych w uzasadnieniu wspomnianej uchwały zasada wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.)

obejmuje także prawo użytkowania wieczystego, a zasada ta nie powinna ustępować przed regułą wyrażoną w art. 232 k.c.; nieruchomości może zmienić swój status prawny w określonym czasie, a wadliwe postępowanie Skarbu Państwa prowadzące do zmiany tego statusu (w postaci przejęcia nieruchomości m.in. w wyniku nacjonalizacji), nie może pozbawiać użytkownika wieczystego ochrony prawnej nawet wobec właściciela gruntu. Użytkownika tego nie można zatem traktować jedynie jako posiadacza cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego.

Sąd Najwyższy stwierdził dalej, że rękojmia powinna chronić osobę trzecią (nabywcę prawa) działającego w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego ochrona udzielona osobie trzeciej powinna prowadzić nie tylko do nabycia prawa użytkowania wieczystego od osoby nieuprawnionej (podstawowy skutek konstytutywnego działania rękojmi). Należy jeszcze przyjąć, że nabycie to ma nastąpić w takim kształcie jurydycznym i konfiguracji podmiotowej (użytkownik - Skarb Państwa), w jakim prawo użytkowania wieczystego występuje w obrocie prawnym de lege lata (dalszy skutek konstytutywnego działania rękojmi). Uzyskanie własności przez Skarb Państwa stanowi zatem wtórny i niesamodzielny, bo pochodny skutek służący zapewnieniu jak najpełniejszej ochrony prawnej osobie trzeciej (nabywcy użytkowania wieczystego), działającej w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. Prawny sens takiej ochrony wyraża się też w odpowiednim ukształtowaniu stosunku prawnorzecowego między użytkownikiem wieczystym a Skarbem Państwa, zgodnie z treścią aktualnego wpisu do księgi wieczystej przy uwzględnieniu ogólnego i szczegółowego reżimu prawnego tego stosunku. W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał dalej, że taka interpretacja art. 5 u.k.w.h., przewidująca dwa skutki prawne, determinuje także sposób ochrony byłego właściciela gruntu, pozostaje mu bowiem roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa (jednostce samorządu terytorialnego) z racji definitywnej utraty prawa własności gruntu w odpowiednim czasie, tj. w chwili uzyskania przez te podmioty statusu właścicieli gruntu; skutek wtórny działania zasady rękojmi nie eliminuje stanu bezprawności działania Skarbu Państwa w związku z przejęciem gruntu byłego właściciela.

Z ustaleń faktycznych niniejszej sprawy wynika, że Fabryka Parkietów B. spółka z o.o. (dalej jako Spółka) nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] oraz prawo własności posadowionych na niej budynków i budowli w drodze czynności prawnej (umowy z dnia 13.05.2004 roku) zdziałanej z poprzednim użytkownikiem wieczystym wpisanym do księgi wieczystej czyli spółką Tartaki „W.” S.A. (następcą prawnym Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego). Sąd Apelacyjny orzekając o wykreśleniu z księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego przysługującego Spółce oraz w konsekwencji o wykreśleniu hipotek obciążających to prawo, nie rozważył należycie, czy pozwanej Spółce jako użytkownikowi wieczystemu służy ochrona wynikająca z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i czy w związku z tym dopuszczalne było uwzględnienie powództwa M. R. Z ustaleń faktycznych wynika przecież, że czynność prawna stanowiąca podstawę nabycia przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nie miała charakteru nieodpłatnego, a w dacie jej zawarcia w księdze wieczystej figurował jako właściciel nieruchomości Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty kontrahent pozwanej Spółki.

Podzielić dalej należy sformułowany we wszystkich skargach kasacyjnych zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 365 § 1 k.p.c. przewidującego, że 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.

W orzecznictwie i doktrynie ugruntowane jest stanowisko, że przewidziane w art. 365 k.p.c. związanie innych sądów prawomocnym orzeczeniem dotyczy tylko samej sentencji orzeczenia, a nie ustaleń faktycznych i poglądów prawnych wyrażonych w jego uzasadnieniu (por. wyrok SN z dnia 13.03.2008 roku, III CSK 284/07, Lex nr 380931).

Przedmiotem prawomocności materialnej wyroku jest ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Sąd orzekając w konkretnej sprawie nie jest związany ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak również poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego wyroku (por. wyrok SN z dnia 11.02.2011 roku, I CSK 249/10, Lex nr 936477). Związanie treścią prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się w tym, że

inne sądy oraz inne organy państwowe, a w przypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby, muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Związanie to jednak- wbrew odmiennemu zapatrywaniu Sądu Apelacyjnego - dotyczy treści samej sentencji i nie obejmuje jej uzasadnienia, zawierającego wskazanie dokonanych ustaleń i ich ocenę prawną. Odnosi się ono bowiem do samego rezultatu rozstrzygnięcia, a nie przesłanek, które do niego doprowadziły (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, niepubl.; z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, niepubl.).

Sąd Apelacyjny zinterpretował wskazany wyżej przepis prawa procesowego w ten sposób, że przyjął, iż jest zobligowany do wydania w niniejszej sprawie wyroku reformatoryjnego uwzględniającego żądania powódki i że jest to konsekwencja mocy wiążącej wyroku Sądu Apelacyjnego w Y z dnia 6.09.2007 roku, który oddalając roszczenie odszkodowawcze powódki skierowane przeciwko Skarbowi Państwa- Wojewodzie W. stwierdził, że powódka jest właścicielką działki nr 73/3 (następnie podzielonej na działkę nr 73/4 i 73/5, o które chodzi w niniejszej sprawie) i stąd nie wykazała szkody uzasadniającej zasądzenie na jej rzecz dochodzonego odszkodowania.

Zauważyć jednak należy, że Sądy orzekające badały przesłanki deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa w układzie powołanych przez powódkę w tamtej sprawie faktów. Oddalenie powództwa przez Sąd Apelacyjny w Y oznacza, że powódka nie może po raz drugi wystąpić z tym samym roszczeniem przeciwko temu samemu podmiotowi w oparciu o tę samą podstawę faktyczną. Pamiętać jednak należy, że w tamtej sprawie powódka oparła swoje roszczenie odszkodowawcze na decyzji Wojewody K. z dnia 30 grudnia 1992 roku stwierdzającego nabycie przez PPD prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464). Sąd Apelacyjny w Y oddalił powództwo dochodzone w trybie deliktowego reżimu odszkodowawczego nie znajdując podstaw do przyjęcia, że powódka wykazała przesłanki tego roszczenia.

W konsekwencji stwierdzić należy, iż Sąd Apelacyjny w X nie był związany ustaleniami wskazanymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Y, lecz

powinien był dokonać własnych ustaleń faktycznych i ocenić, czy zachodzą podstawy faktyczne i prawne do uwzględnienia aktualnych żądań powódki w kształcie zgłoszonym w obu pozwach. Z powyższych przyczyn wniesione przez Skarb Państwa i pozwaną Spółkę skargi kasacyjne okazały się zasadne.

Z uwagi na zasadność zarzutów skargi kasacyjnej wniesionej przez Gminę K. zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu także w części odnoszącej się do pozwanej Gminy. Podkreślić jednak należy, że o ile zostały w sprawie poczynione ustalenia faktyczne niezbędne do oceny prawnej żądania zgłoszonego wobec działki nr 73/4, to ani Sąd Okręgowy ani Sąd Apelacyjny w X nie dokonały w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych dotyczących działki nr 73/5, co w zasadzie uniemożliwia ocenę prawną roszczenia powódki o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym działki nr 73/5. Ze wskazanych wyżej względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w całości i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

