



Sygn. akt I CSK 74/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Stowarzyszenia [...]

przeciwko Miastu W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej A. B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 maja 2013 r.,

skargi kasacyjnej interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 5 września 2012 r.,

- 1) **uchyla zaskarżony wyrok w pkt 2 co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego w kwocie 5.988 (pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt osiem) zł zasądzonych na rzecz powoda od interwenienta ubocznego i wniosek powoda o zasądzenie tych kosztów oddala;**
- 2) **oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Powód - Stowarzyszenie [...] wniósł o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. dla nieruchomości położonej przy ul. F. 3/5 w W., stanowiącej działkę nr 36 z obrębem 44, zabudowaną czterokondygnacyjnym budynkiem biurowym o kubaturze 14.640 m², przez nakazanie wykreślenia z działu III tej księgi prawa użytkowania znajdującego się na niej budynku.

Powód wskazał, że księga wieczysta [...] prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, z wpisem prawa własności na rzecz miasta W. oraz użytkowania wieczystego gruntu na rzecz powoda. W dziale III księgi ujawniono prawo użytkowania posadowionego na tej działce budynku biurowego na rzecz Stowarzyszenia [...]. Podstawę tego wpisu stanowi umowa użytkowania wieczystego gruntu z 30 stycznia 1979 r. oraz decyzja Prezydenta m. W. z 12 marca 1975 r. Z treści powołanych wpisów wynika, że poprzednik prawny powoda jest użytkownikiem budynku posadowionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, co jest niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Ustanowienie użytkowania budynku lub innego urządzenia trwale związanego z gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste nie jest i nigdy nie było dopuszczalne. Umowa oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste z 30 stycznia 1979 r. nie przewidywała przeniesienia własności budynku, a zatem dzielił on losy gruntu, co - zdaniem powoda - było zgodne z ówczesnie obowiązującą ustawą z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.; dalej - u.g.t.m.o.). Skoro nie doszło do sprzedaży budynku, to stanowi on - na zasadzie art. 48 i 191 k.c. - część składową gruntu. Wskazuje na to także treść umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego wykładana zgodnie z art. 65 k.c. w zw. z art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o.

Pozwany - miasto W. wniósł o oddalenie powództwa i zarzucił, że powód nie może skutecznie kwestionować prawidłowości wpisu dokonanego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego i ostatecznej decyzji administracyjnej, natomiast może wystąpić do sądu o wykreślenie prawa użytkowania budynku

ujawnionego na rzecz Stowarzyszenia [...].

Interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosił A. B. Poparł on wniosek o oddalenie powództwa, bowiem umowa w formie aktu notarialnego nie zawiera postanowienia o objęciu użytkowaniem wieczystym budynku. Stwierdził, że proponowana przez powoda wykładnia zmierza do naruszenia przepisów o formie czynności prowadzącej do ustanowienia prawa rzeczowego i art. 247 k.p.c. Także wniosek stron o dokonanie wpisu zawarty w akcie notarialnym dotyczy prawa użytkowania budynków, a nie ich użytkowania wieczystego. Skoro istnieje ostateczna decyzja administracyjna, na podstawie której zawarto umowę z 30 stycznia 1979 r. o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to sąd cywilny nie ma kognicji, by w niniejszym postępowaniu wydać orzeczenie w przedmiocie uzgodnienia księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a powód może co najwyżej uzyskać wykreślenie obu praw - użytkowania wieczystego i użytkowania.

Wyrokiem z 29 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz od powoda na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 6.732 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż nieruchomość położona w W. przy ul. F. 3/5 stanowiąca działkę nr 36 z obrębu 44 zabudowana budynkiem czterokondygnacyjnym była własnością A. B. Nieruchomość ta została objęta działaniem dekretu z 26 października 1945 r., o własności i użytkowania gruntów na obszarze m.st. Warszawa (Dz. U. Nr 50 poz. 279; dalej – dekret warszawski). Umową z 12 kwietnia 1948 r. nieruchomość ta została oddana w dzierżawę i użytkowanie Związkowi Zawodowemu [...] na 20 lat. Prawo to uchwałą Walnego Zjazdu Związku z 11 marca 1951 r. przeszło na rzecz Stowarzyszenia [...], które 16 kwietnia 1948 r. zwróciło się do Zarządu Miejskiego W. o przyznanie mu prawa jej własności czasowej.

Decyzją z 15 kwietnia 1972 r. Prezydium Rady Narodowej odmówiło poprzedniemu właścicielowi A. B. ustanowienia prawa własności czasowej gruntu przy ul. F. 3/5. Decyzją z 12 marca 1975 r. Prezydent W. orzekł o oddaniu tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste Stowarzyszeniu [...] na 40 lat,

w następstwie czego sporządzona została umowa z 30 stycznia 1979 r. w formie aktu notarialnego. Umową tą Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. W. oddał Stowarzyszeniu [...] nieruchomości położoną przy ul. F. 3/5 w użytkowanie wieczyste wraz ze znajdującym się na nim budynkiem biurowym na okres 40 lat, na co Stowarzyszenie wyraziło zgodę.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ostateczną decyzją z 11 kwietnia 2002 r. stwierdziło nieważność decyzji z 15 kwietnia 1972 r., którą Prezydium Rady Narodowej m odmówiło A. B. prawa własności czasowej gruntu położonego przy ul. F. 3/5, jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa. Wniosek o ponowne rozpatrzenie tej sprawy złożyło Stowarzyszenie [...].

W księdze wieczystej nr [...] jako właściciel gruntu ujawnione jest m. W., a jako użytkownik wieczysty gruntu Stowarzyszenie [...] i jednocześnie w dziale III księgi wieczystej, na wniosek z 15 września 1988 r., wpisane jest użytkowanie budynku na rzecz Stowarzyszenia [...].

Sąd Rejonowy ocenił ustalony stan faktyczny w świetle art. 232 § 1, art. 234, art. 235 i art. 155-158 k.c. według ich brzmienia obowiązującego w dacie zawarcia umowy użytkowania wieczystego. Stwierdził, że stosownie do art. 235 k.c. w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste zabudowanego gruntu, umowa o ustanowienie tego prawa powinna jednocześnie przenosić na użytkownika wieczystego własność znajdujących się na nim budynków. Celem ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie było kreowanie instytucji prawnorzeczowych o odmiennym kształcie niż ustalony w kodeksie cywilnym, a umowa pomijająca art. 235 k.c. musi być uznana za nieważną - art. 58 § 1 k.c. Zdaniem Sądu Rejonowego, powództwo zmierzające jedynie do wykreślenia z działu III księgi wieczystej prawa użytkowania budynku, bez jednoczesnego wykreślenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w związku z nieważnością umowy o ustanowienie tego prawa nie mogło być uwzględnione.

Wyrokiem z 5 września 2012 r. Sąd Okręgowy w W. (pkt 1) zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał Sądowi Rejonowemu wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w W. przy ul. F. 3/5, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 36 z obrębem 44

zabudowaną budynkiem czterokondygnacyjnym o kubaturze 14640 m³ wpisu: „Prawo użytkowania znajdującego się na działce objętej tą księgą budynku biurowego czterokondygnacyjnego o kubaturze 14640 m³ na rzecz Stowarzyszenia [...] na wniosek z dnia 15 września 1988 r.” oraz zasądził od m. W. i A. B. na rzecz Stowarzyszenia [...] kwoty po 6.438 zł i po 5.988 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż okolicznością, która zadecydowała o zmianie rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Rejonowy było założenie na wniosek A. B. księgi wieczystej nr [...] dla budynku położonego przy ul. F. 3/5 w W. już po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy, jako odrębnej nieruchomości, będącej własnością interwenienta ubocznego od daty wejścia w życie dekretu warszawskiego. Okoliczność ta powoduje niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym wpisu użytkowania budynku biurowego czterokondygnacyjnego o kubaturze 14.640 m³ na rzecz Stowarzyszenia [...] w dziale III księgi wieczystej nr [...] (art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361; dalej – u.k.w.h.). Skoro według aktualnego stanu prawnego budynek nr 5 na nieruchomości przy ul. F. nr 3 w W. jest odrębną nieruchomością budynkową, ujawnioną w księdze wieczystej nr [...], to prawa go dotyczące należało wykreślić z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. Wszelkie prawa rzeczowe obciążające nieruchomość budynkową, dla której prowadzona jest księga wieczysta powinny być ujawniane we właściwym dziale tej księgi wieczystej, a nie w księdze wieczystej dotyczącej nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Realny system prowadzenia ksiąg wieczystych i zasady bezpieczeństwa obrotu wymagają ujawniania wszelkich praw rzeczowych obciążających nieruchomość w księdze wieczystej prowadzonej dla niej. Sąd Okręgowy uznał, że wykreślenie wskazanego wyżej wpisu jest uzasadnione także tym, iż uprawniony według jego treści nie istnieje od 1982 r.

Odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd Okręgowy uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło z naruszeniem art. 235 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego (tj. 30 stycznia 1979 r.). Przepis ten nie statuował bezwzględnej zasady przeniesienia na rzecz

użytkownika wieczystego własności budynków usytuowanych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wraz z powstaniem użytkownika wieczystego użytkownik wieczysty nabywał bowiem własność istniejących na gruncie tylko tych budynków, co do których przewidywały to właściwe przepisy. Takim przepisem 30 stycznia 1979 r. był art. 12 ust. 1 u.g.t.m.o., określający, które budynki podlegały sprzedaży użytkownikowi wieczystemu wraz z oddaniem mu gruntu w użytkowanie wieczyste. Budynek położony na gruncie oddanym powodowi w użytkowanie wieczyste nie należał do żadnej kategorii budynków wymienionych w art. 12 ust. 1 u.g.t.m.o. i nie podlegał zatem sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego. Jego status prawny regulował natomiast art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o., stanowiący, że jeżeli w użytkowanie wieczyste zostaje oddany teren zabudowany budynkami, które nie podlegają sprzedaży, to wieczysty użytkownik uiszcza oprócz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, także opłatę roczną za użytkowanie wieczyste budynków i innych urządzeń znajdujących się na nim.

Konsekwencją błędnej wykładni art. 235 k.c. przez Sąd Rejonowy oraz niezastosowania art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. było bezzasadne zastosowanie przez ten Sąd art. 58 § 1 k.c. i uznanie, że umowa ustanowienia użytkownika wieczystego z 30 stycznia 1979 r. jest nieważna, ponieważ nie przeniosła na rzecz użytkownika wieczystego własności budynku znajdującego się na gruncie. Wykładając postanowienia umowy z 30 stycznia 1979 r. o ustanowieniu użytkownika wieczystego na rzecz poprzednika prawnego powoda w kontekście treści decyzji Prezydenta m. W. z 12 marca 1975 r., Sąd Okręgowy podzielił argumenty powoda, że objęła ona również posadowiony na gruncie budynek, jako jego część składową. Sąd Okręgowy za zasadny uznał również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Sąd Okręgowy nie podzielił też stanowiska interwenienta ubocznego co do nieważności umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego na rzecz poprzednika prawnego powoda w związku z tym, że 30 stycznia 1979 r. budynek miał stanowić własność A. B. Wskazał, że przepisy prawa nie wiążą sankcji nieważności z taką czynnością, natomiast może być ona oceniana według zasady *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43).

Kwestia ta traci jednak na znaczeniu w kontekście przyczyny, która zadecydowała o zmianie wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego z 5 września 2012 r. wniósł interwenient uboczny i zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. w zw. z art. 5 w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w zw. z art. 235 § 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym 30 stycznia 1979 r.) poprzez niewłaściwe zastosowanie w związku z nieuwzględnieniem zarzutu nieważności umowy z 30 stycznia 1979 r. zawartej w sytuacji, gdy budynek nie stanowił części składowej gruntu i nie należał do Skarbu Państwa lecz stanowił odrębną od gruntu własność dawnego właściciela, którego wniosek o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nie został rozpoznany; - art. 10 ust 1 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że powód był legitymowany do wystąpienia z żądaniem dochodzonym w niniejszej sprawie; - art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 113 § 2 k.p.a. w zw. z art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że Sąd mógł wyłożyć treść umowy z 30 stycznia 1979 r. o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz użytkowania budynku przy uwzględnieniu treści poprzedzającej ją decyzji administracyjnej z 12 marca 1975 r., przez pryzmat ówczesnie obowiązujących regulacji prawnych w taki sposób, aby stwierdzić, że zgodnym zamiarem stron i celem umowy było ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu i użytkowania wieczystego budynku stanowiącego część składową gruntu, podczas gdy nie było możliwości dokonania wykładni umowy z 30 stycznia 1979 r., bez dokonania w stosownym postępowaniu administracyjnym wykładni decyzji administracyjnej z 12 marca 1975 r., wyznaczającej „opłatę roczną za użytkowanie budynku”, w wykonaniu której zostały złożone zgodne oświadczeń stron w umowie z 12 marca 1979 r., dotyczące ustalenia „opłaty rocznej za użytkowanie budynku” oraz wnioski o ujawnienie w księdze wieczystej „prawa użytkowania budynku”; - art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż jedynym sposobem wykładni umowy z 12 marca 1979 r. na podstawie ówczesnych przepisów było uznanie, że zgodnym zamiarem stron i celem umowy było ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz prawa wieczystego użytkowania budynku,

a gdyby Stowarzyszenie [...] zostało uznane w decyzji Prezydenta m. W. za organizację społeczną w ujęciu art. 3 ust. 2 u.g.t.m.o., to mogło nabyć wyłącznie prawo użytkowania budynku.

Interwenient uboczny zarzucił nadto, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem przepisów postępowania (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), t.j.: - art. 2 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 § 2 k.p.a. poprzez przekroczenie kognicji przez sąd drugiej instancji i uznanie, że decyzja Prezydenta m. W. z 12 marca 1975 r. zgodnie obowiązującymi regulacjami prawnymi mogła dotyczyć ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego budynku, podczas gdy do dokonania takiej wykładni był uprawniony wyłącznie właściwy organ administracyjny; - art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 § 2 k.p.a. poprzez uznanie, że powód udowodnił, że zostało ustanowione na rzecz Stowarzyszenia [...] prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz prawo wieczystego użytkowania budynku; - art. 107 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego od interwenienta ubocznego, który przystąpił do sprawy po stronie pozwanego na rzecz wygrywającego sprawę powoda, chociaż sąd odwoławczy mógł zasądzić od interwenienta ubocznego na rzecz powoda wyłącznie zwrot kosztów wywołanych samoistnymi czynnościami procesowymi podjętymi w obu instancjach przez interwenienta ubocznego.

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania względnie o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie w powództwa całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszej kolejności rozważenia wymaga zarzut naruszenia zaskarżonym orzeczeniem art. 10 ust 1 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i uznanie, że powód ma legitymację procesową czynną do żądania wykreślenia z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wpisu na rzecz

Stowarzyszenia [...] prawa użytkownika postawionego na niej budynku.

Sąd Najwyższy najpierw w uchwale składu siedmiu sędziów z 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160), a następnie w uchwale z 10 maja 2006 r., III CZP 31/06 (Biul. SN 2006, nr 5, s. 7), stanął na stanowisku, 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. Podkreślił, że przyjęta w art. 10 u.k.w.h. konstrukcja wiążąca uzgodnienie z wpisem wskazuje na wyraźną synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Oznacza to, że te same osoby, które stosownie do art. 626² § 5 k.p.c. mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu, są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Przyjęcie odmiennego zapatrywania i uznanie, że legitymacja ta może przysługiwać podmiotowi spoza tak określonego kręgu uprawnionych, prowadziłoby do sytuacji, w której osoba mająca interes w uzgodnieniu, a niewymieniona w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., po uzyskaniu wyroku uwzględniającego powództwo nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej. Ochrona udzielona jej w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym byłaby więc iluzoryczna.

Powód w niniejszej sprawie jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej, której dotyczyło żądanie pozwu. Jako następca prawny użytkownika ujawnionego w dziale III tej księgi ale też jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej, dla której księga jest prowadzona powód był uprawniony do złożenia wniosku o dokonanie wpisów w jej dziale II, ale i do złożenia wniosku o wykreślenie wpisu w dziale III. Tak też na temat legitymacji procesowej powoda wypowiedział się pozwany w sprawie, który żądanie oddalenia powództwa tłumaczył przede wszystkim tym, że powód może uzyskać rozstrzygnięcie dostateczne dla ochrony jego interesów w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Z określonej w art. 25 ust. 1 u.k.w.h. struktury księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wynika, że dział III tej księgi przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. Nie ma wątpliwości, że zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c., właściciel nieruchomości oraz jej użytkownik wieczysty jest uprawniony do złożenia wniosku o dokonanie wpisu prawa obciążającego jego nieruchomość czy o wykreślenie tego prawa. Tym samym ma legitymację do wytoczenia na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. powództwa o usunięcie niezgodności dotyczącej stanu prawnego ujawnionego w dziale III księgi wieczystej. Wystąpienie z żądaniem dochodzonym w niniejszym postępowaniu miało dla powoda jako użytkownika wieczystego nieruchomości poważniejsze znaczenie, bowiem wiązało się z koniecznością rozstrzygnięcia, jaki jest przedmiot ustanowionego na jego rzecz prawa, a mianowicie, czy jest użytkownikiem wieczystym tylko gruntu, a do budynku ma inny tytuł, czy też przysługujące mu użytkowanie wieczyste rozciąga się także na budynek postawiony na gruncie.

Skoro wykreślenie wpisu użytkowania budynku w dziale III księgi prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wiąże się z koniecznością dokonania wykładni umowy z 30 stycznia 1979 r. oraz zawartego w niej wniosku o ujawnienie praw nią ustanowionych w księdze wieczystej, a sądowi wieczystoksięgowemu odmawia się tak szeroko wyznaczonej kognicji, to powód mógł wystąpić z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dla spowodowania usunięcia z niej wpisu kwestionowanego w żądaniu pozwu.

Powyższa ocena zachowuje aktualność także po założeniu dla budynku odrębnej księgi wieczystej, w związku z przyjęciem, że na podstawie art. 5 dekretu warszawskiego stanowi on odrębny od gruntu przedmiot własności przysługującej byłemu właścicielowi nieruchomości.

2. Bezzasadnie interwenient uboczny zarzuca, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa procesowego. Podstawą rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Okręgowy było ustalenie, że zawarcie umowy o oddaniu poprzednikowi

prawnemu powoda nieruchomości przy ul. F. 3/5 w W. w użytkowanie wieczyste było poprzedzone wydaniem przez Prezydenta m. W. decyzji z 12 marca 1975 r. o oddaniu tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste powoda. Decyzja ta pozostaje w obrocie prawnym i nie ma podstaw do tłumaczenia zarówno zawartego w niej rozstrzygnięcia, jak i stanowiącego z nią integralną całość uzasadnienia, w sposób mogący świadczyć o takiej sprzeczności.

W zgodzie z przepisami obowiązującymi 30 stycznia 1979 r. zawarcie umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste musiało być poprzedzone wydaniem stosownej decyzji administracyjnej, ale samo prawo powstawało jednak na podstawie umowy i następnie dokonywanego wpisu do księgi wieczystej. Sądy obu instancji nie musiały dokonywać wykładni decyzji administracyjnej z 12 marca 1975 r. w zakresie, w jakim uprawnienie do jej przeprowadzenia przysługuje organom administracji (art. 113 § 2 k.p.a.), dla ustalenia, jakie prawa i jakiego przedmiotu dotyczące ustanowiono na rzecz poprzednika prawnego powoda umową z 30 stycznia 1979 r. Takiej wykładni też nie dokonywały. Nie sposób im natomiast odmówić uprawnienia do stwierdzenia treści decyzji z 12 marca 1975 r. i oceny, jakie skutki miała ona wywołać w zamyśle organu, który ją wydał, zwłaszcza, że miały to być skutki doniosłe w obrocie cywilnoprawnym. Nietrafnie zatem skarżący zarzuca Sądowi Okręgowemu, że orzekł w sprawie z naruszeniem art. 2 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 § 2 k.p.a.

3. Stosownie do art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów, a na podstawie art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia. W świetle powyższego nie może odnieść skutku zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 § 2 k.p.a. poprzez uznanie, że powód udowodnił, iż na rzecz Stowarzyszenia [...] zostało ustanowione prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz prawo wieczystego użytkowania budynku. Ocena dowodów i dokonywanie ustaleń faktycznych na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego pozostaje domeną sądów *meriti*.

4. Art. 65 § 1 i § 2 k.c., którego naruszenie w zw. z art. 113 § 2 k.p.a. i art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. zarzuca interwenient uboczny określa ogólne zasady dokonywania wykładni oświadczeń woli. Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2 k.c.). Konsekwencją tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach, tj. ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2011 r., V CSK 204/10, niepubl.).

O zasadach dokonywania wykładni oświadczeń woli Sąd Najwyższy szczegółowo wypowiedział się w wyroku z 8 października 2004 r., V CK 670/03 (OSNC 2005, nr 9, poz. 162), a poglądy wyrażone w uzasadnieniu tego wyroku w całości podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę. Przyjęta na tle art. 65 k.c. tzw. kombinowana metoda wykładni w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprowadzane z zawartego w art. 65 § 2 k.c. nakazu badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168). To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Na rozumienie to może wskazywać także zachowanie się stron (np. sposób wykonania umowy) już po złożeniu oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, nr 3, poz. 81).

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c., oprócz kontekstu językowego, przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę także okoliczności jego złożenia, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6), ich status, przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999,

nr 2, poz. 38). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem; dotyczy to wszelkich oświadczeń woli składanych innej osobie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 191).

Nieruchomość przy ul. F. 3/5 w W. została oddana poprzednikowi prawnemu powoda w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z 30 stycznia 1979 r. Oświadczenia woli złożone wówczas przez strony czynności z zamiarem wywołania określonych skutków prawnych oczywiście mogą być przedmiotem wykładni według reguł ustalonych w art. 65 k.c. Nie ma żadnych podstaw ku temu, by z zakresu zastosowania tego przepisu wyłączyć umowy zawarte w sytuacji, gdy prawo wymagało uprzedniego wydania decyzji administracyjnej zezwalającej na dokonanie określonej czynności, czy nawet określającej jej istotne elementy konstrukcyjne.

Dokonując wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony umowy z 30 stycznia 1979 r. przy uwzględnieniu treści poprzedzającej ją decyzji administracyjnej z 12 marca 1975 r. i przez pryzmat ówczesnie obowiązujących regulacji prawnych, Sąd Okręgowy nie naruszył żadnej z przedstawionych wyżej reguł wykładni oświadczeń woli.

Trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że w stanie prawnym obowiązującym 30 stycznia 1979 r. zasady oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynikały z przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. W świetle przepisów tej ustawy nabycie przez użytkownika wieczystego gruntu postawionych na nim budynków na własność nie było bezwzględnie konieczne i dotyczyło tylko budynków wymienionych w art. 12 ust. 1 pkt 1-5 u.g.t.m.o. Jeżeli własność budynku postawionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste nie była przenoszona na rzecz użytkownika wieczystego, to budynek pozostający częścią składową gruntu musiał być przedmiotem tego prawa, które na gruncie zostało ustanowione. W art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. ustawodawca przewidział, że użytkownik wieczysty, któremu nie został sprzedany postawiony na gruncie budynek ma obowiązek ponoszenia dwóch odrębnych opłat, jednej za użytkowanie wieczyste gruntu,

a drugiej za użytkowanie wieczyste budynku.

5. O tym, na rzecz jakich podmiotów mogło nastąpić zadysponowanie terenem państwowym w okresie od 12 marca 1972 r. do 30 stycznia 1979 r. rozstrzygały postanowienia art. 3 u.g.t.m.o. Z ust. 1 tego przepisu wynika, że tereny państwowe mogły być przekazywane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie innym zaś osobom prawnym i osobom fizycznym oddawane w użytkowanie wieczyste. Pojęcie „organizacji społecznej” w rozumieniu tego przepisu wyjaśnione zostało w jego ust. 2, stosownie do którego za organizacje społeczne w rozumieniu tej ustawy należało uważać organizacje polityczne, związki zawodowe i organizacje spółdzielcze, prócz spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i rolniczych spółdzielni produkcyjnych. Taki status poprzednika prawnego powoda nie został wykazany.

Interwenient uboczny nie kwestionuje przy tym nabycia przez poprzednika prawnego powoda nieruchomości gruntowej przy ul. F. nr 3 w W. w użytkowanie wieczyste, a zatem w tym zakresie akceptuje przypisanie mu statusu „osoby prawnej”, nie zaś „organizacji społecznej” w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.g.t.m.o. Nie jest możliwe, by ten sam podmiot w związku z nabyciem budynku na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste można było uznać za organizację społeczną, która tereny państwowe nabywała tylko w użytkowanie. Trudno też przyjąć, żeby właściciel gruntu w ramach tej samej czynności prawnej traktował poprzednika prawnego powoda jako osobę prawną w rozumieniu art. 3 ust. 1 u.g.t.m.o. i zarazem jako organizację społeczną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.g.t.m.o., ze skutkiem w postaci ustanowienia na jego rzecz takiego prawa do gruntu, jakie mogła nabyć tylko osoba prawna i takiego prawa do budynku na tym gruncie, jakie mogła nabyć wyłącznie organizacja społeczna. Sugerowany przez skarżącego kierunek wykładni umowy z 30 stycznia 1979 r. nie jest możliwy do zaakceptowania.

6. Stanowisko interwenienta ubocznego, że umowa z 30 stycznia 1979 r. o oddaniu poprzednikowi prawnemu powoda w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. F. 3/5 była nieważna dlatego, iż w dacie jej zawarcia budynek na tej nieruchomości był własnością interwenienta ubocznego nie zaś

Skarbu Państwa, zostało sformułowane z odwołaniem się do skutków, jakie – zdaniem skarżącego – ma powodować decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławcze z 11 kwietnia 2002 r. stwierdzająca nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej z 15 kwietnia 1972 r., odmawiającej przyznania interwenientowi ubocznemu prawa własności czasowej. Zdaniem skarżącego stwierdzenie nieważności decyzji z 15 kwietnia 1972 r. powoduje taki skutek, jakby jego wniosek złożony na podstawie dekretu warszawskiego nie został nigdy rozpoznany, a więc budynek zgodnie z art. 7 ust. 1 w zw. z art. 5 dekretu warszawskiego w zw. z art. XXXIX § 3 dekretu z 11 października 1946 r. przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321 ze zm.) od dnia złożenia wniosku dekretowego stanowił jego własność oraz jego poprzedników prawnych.

Formułując takie tezy skarżący nawiązuje do zdarzenia prawnego, jakim było rozpoznanie jego wniosku o ustanowienie na jego rzecz prawa własności czasowej złożonego na podstawie dekretu warszawskiego i wydanie decyzji odmawiającej uwzględnienia tego wniosku. Przed wydaniem decyzji w sprawie wywołanej wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji z 15 kwietnia 1972 r. właściwy organ administracji powinien rozważyć, czy decyzja ta, nawet jeśli była wadliwa w sposób kwalifikowany, nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych. Analiza orzecznictwa administracyjnego i sądownoadministracyjnego dowodzi, że sposób rozumienia tego pojęcia przez organy i sądy stosujące art. 156 § 2 k.p.a. nie jest ustalony. Dążenie do ujednoczenia reguł stosowania art. 156 § 2 k.p.a. i wypracowanie kryteriów uzasadniających wnioskowanie, że konkretna decyzja administracyjna, której dotyczy postępowanie prowadzone na podstawie art. 156 i nast. k.p.a. wywołała nieodwracalne skutki prawne jest zadaniem organów administracji i sądów administracyjnych.

Do sądu powszechnego, dla którego decyzja administracyjna jest jednym z wielu zdarzeń kształtujących oceniany w pewnym momencie stan prawny nieruchomości, należy stwierdzenie, w jakiej sekwencji następowały poszczególne zdarzenia doniosłe dla tej oceny prawnej oraz czy i jakie znaczenie dla tego stanu ma wyeliminowanie choćby jednego z tych zdarzeń z łańcucha przyczyn i ich następstw.

Powołując się na decyzję stwierdzającą nieważność decyzji z 15 kwietnia 1972 r., której – na zasadzie pewnej fikcji prawnej – przypisuje się skutki wsteczne, skarżący pomija, że w dacie zawarcia umowy z 30 stycznia 1979 r. decyzja z 15 kwietnia 1972 r. pozostawała niewzruszona. Istotniejsze jednak jest to, że podstawą dla zawarcia umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie była decyzja z 15 kwietnia 1972 r., lecz decyzja z 12 marca 1975 r., a ta pozostaje niewzruszona. Przy ocenie skutków wywołanych decyzją z 15 kwietnia 1972 r. należałoby uwzględnić pogląd wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76, ale niezależnie od powyższego trzeba też odnotować, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wypracowany został pogląd, iż uchylenie ostatecznej decyzji organu administracji po zawarciu na jej podstawie umowy sprzedaży nieruchomości nie powoduje samo przez się nieważności tej umowy; jednakże okoliczności, z powodu których uchylenie nastąpiło, mogą mieć znaczenie dla oceny w świetle prawa cywilnego ważności umowy sprzedaży lub dopuszczalności uchylenia się od skutków prawnych zawartego w niej oświadczenia woli (tak w uchwale Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 25 kwietnia 1964 r., III CO 12/64, OSNC 1964, Nr 12, poz. 244; por. też uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNC 1992, nr 12, poz. 211). Poprzednik prawny powoda dokonał czynności z 30 stycznia 1979 r. ze Skarbem Państwa, który ciągle pozostaje wpisany w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej jako właściciel i którego tytuł prawny do nieruchomości gruntowej przy ul. F. nr 3 w W. w tej sprawie nie jest kwestionowany. Nie sposób zatem mówić o tym, że poprzednik prawny powoda nabył przysługujące mu prawo od osoby nieuprawnionej. Kwestie kolizji między prawem Skarbu Państwa, powoda i interwenienta ubocznego nie mogą być rozstrzygane w niniejszym postępowaniu.

7. Trafnie natomiast interwenient uboczny zarzucił, że rozstrzygnięcie o kosztach postępowania co do jego osoby zapadło z naruszeniem art. 107 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy mógł zasądzić od interwenienta ubocznego na rzecz powoda wyłącznie zwrot kosztów wywołanych samoistnymi czynnościami procesowymi podjętymi w obu instancjach

przez interwenienta ubocznego. Skoro takie koszty nie powstały, to w tym zakresie rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zostało zmienione.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 398²¹ k.p.c. zmienił to rozstrzygnięcie co do kosztów postępowania apelacyjnego.