



Sygn. akt IV CSK 726/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa S. J. i R. J.

przeciwko Miastu S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 9 września 2015 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 27 czerwca 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Rejonowego w S., którym Sąd ten oddalił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej [...] z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale II „Własność” Gminy Miejskiej S. i wpisanie powodów na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji stanowiły zaakceptowane ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy. W dniu 2 maja 2007 r. powodowie i K. M. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S. o pow. 5,2939 ha za kwotę 1.200.000 zł pod warunkiem, że zarówno Agencja Nieruchomości Rolnych jak i Gmina Miejska S. nie wykonają prawa pierwokupu na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Gmina Miejska S. z zachowaniem ustawowego terminu, w dniu 5 czerwca 2007 r., złożyła przed notariuszem oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, nabyła prawo własności nieruchomości, zapłaciła cenę umowną i została wpisana w księdze wieczystej jako właściciel. Dla nieruchomości w dacie sprzedaży nie był uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, a w ewidencji gruntów jest wpisana jako przeznaczona pod pastwiska trwałe i grunty orne. W 2011 r. Gmina Miejska S. oświadczyła, że nie przysługiwało jej prawo pierwokupu, zawarta umowa jest nieważna i wezwała powodów do zwrotu ceny. Prawomocnym wyrokiem z dnia 31 października 2012 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo Gminy Miejskiej S. skierowane przeciwko powodom o zapłatę kwoty 1.200.000 zł tytułem zwrotu ceny, uznając że wskutek skorzystania przez pozwaną z prawa pierwokupu doszło do zawarcia ważnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwanej nie przysługiwało w oparciu o art. 109 u.g.n. prawo pierwokupu, natomiast żaden przepis nie przewiduje sankcji nieważności umowy zawartej wskutek złożonego oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu, które kupującemu nie przysługuje. Naruszenie „prawa pierwszeństwa” nie spowodowało nieważności umowy nabycia nieruchomości.

Kupująca Gmina zapłaciła cenę, powodowie wydali nieruchomości i rozporządzili uzyskanymi środkami finansowymi.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że wyrok Sądu Okręgowego, ma, z mocy art. 365 § 1 k.p.c., moc wiążącą w zakresie ustalenia faktu zawarcia ważnej umowy. Przytaczając stanowisko judykatury podkreślił, że moc ta jest co do zasady związana z treścią jego sentencji, ale w przypadku orzeczeń oddalających powództwo doniosłe i wiążące mogą być motywy rozstrzygnięcia, szczególnie ustalenia prejudycjalne sądu, prowadzące do oddalenia powództwa. Związanie sądów obu instancji w niniejszej sprawie stanowiskiem, że wskutek złożenia przez pozwaną oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, nabyła ona prawo własności nieruchomości, wyklucza dokonanie ustaleń z nim sprzecznych, a w konsekwencji fakt, że własność nieruchomości została ważnie przeniesiona przez powodów na pozwaną czyni rzeczywisty stan prawny zgodnym ze stanem prawnym objętym treścią księgi wieczystej.

W skardze kasacyjnej powodowie wnieśli o uchylenie wyroku i przekazanie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucili naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. przez uznanie, że Sąd był związany treścią uzasadnienia prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 31 października 2012 r., co doprowadziło do nieuwzględnienia podniesionych w apelacji zarzutów prawa materialnego tj. art. 58 § 1 w zw. z art. 600 § 1 k.c. i art. 109 ust. 1 i 4 w zw. z 110 ust. 2 u.g.n.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego legł pogląd o jego związaniu, z mocy art. 365 k.p.c., ustaleniami faktycznymi i oceną prawną wyrażoną w uzasadnieniu prawomocnego wyroku uprzednio rozpoznawanej sprawy w zakresie ważności umowy sprzedaży, która doszła do skutku poprzez złożenie oświadczenia o skorzystaniu z nieprzysługującego Gminie Miejskiej S. prawa pierwokupu nieruchomości. W konsekwencji Sądy zaniechały poczynienia własnych ustaleń i oceny prawnej, a Sąd drugiej instancji uchylił się od rozważenia zarzutów prawa materialnego podniesionych w apelacji.

W świetle zarzutu skargi kasacyjnej decydujące znaczenie ma wykładnia art. 365 § 1 k.p.c. w zakresie skutków przewidzianej w nim mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia wiążącego nie tylko strony i sąd, który je wydał ale też inne sądy oraz inne organy państwowe i administracji publicznej.

Prawomocne orzeczenie jest wyposażone w prawomocność materialną, która wyraża nakaz przyjmowania, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak wynika to z zawartego w orzeczeniu rozstrzygnięcia, przy czym określona w art. 365 § 1 k.c. moc wiążąca określana jest jako pozytywny skutek orzeczenia, zaś opisana w art. 366 k.p.c. powaga rzeczy osądzonej jako skutek negatywny wykluczający możliwość ponownego rozpoznania tej samej sprawy pomiędzy tymi samymi stronami. Celem obu norm jest zapewnienie prawomocnym orzeczeniom ochrony prawnej przez nadanie im cechy niewzruszalności i stabilności.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14 (nie publ.) przy wykładni zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia pierwszoplanowe znaczenie ma dyrektywa interpretacyjna zawarta w zasadzie autonomii jurysdykcyjnej sądu, powiązana z zasadą niezawisłości sędziów i zasadą swobodnej oceny dowodów. Ograniczenie kompetencji sądu do samodzielnego rozstrzygania wszystkich zagadnień występujących w sprawie musi mieć wyraźne oparcie w ustawie, a wszystkie wyjątki i wyłączenia powinny być interpretowane ścieśniająco.

Wyrażona w omawianym przepisie moc wiążąca prawomocnego orzeczenia charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy odnosi się do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia, zaś drugi przejawia się w mocy wiążącej rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia. Zgodnie z dominującym stanowiskiem judykatury, wynikający z mocy wiążącej stan związania ograniczony jest do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów. Przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Granice mocy wiążącej określa sentencja wyroku rozstrzygająca o żądaniach stron określających przedmiot procesu, zaś uzasadnienie wyroku zawiera jedynie wyjaśnienie podstaw faktycznych i prawnych rozstrzygnięcia, a więc nie rozciąga

się ona na ustalenia faktyczne i oceny dotyczące stosunku prawnego. Podkreśla się również, że jedynie w szczególnych przypadkach, zwłaszcza przy orzeczeniach oddalających powództwo lub wniosek w postępowaniu nieprocesowym, gdy z sentencji nie wynika przedmiotowy zakres rozstrzygnięcia, doniosłe dla ustalenia granic mocy wiążącej mogą być motywy rozstrzygnięcia ale tylko w takich granicach, w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia i są konieczne dla wyjaśnienia jego zakresu tj. zakresu, w jakim indywidualizują jego sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu (wyroki z dnia 8 czerwca 2005 r., V CSK 702/04 „Prawo Spółek z 2007 r., nr 4, s. 54, z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC - ZD z 2008 r., nr A, poz. 20, z 4 grudnia 2009 r., III CZP 97/09, OSNC z 2010 r., nr 6, poz. 88, z dnia 11 lutego 2011 r., OSNC - ZD z 2012 r., nr 1, poz. 6, z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, z dnia 27 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 63/07, z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 610/13, z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14-nie publ.).

Za utrwalone trzeba też uznać stanowisko przyjmujące moc wiążącą rozstrzygnięć prejudycjalnych. Często pojęcie to rozumiane jest nieprawidłowo w ten sposób, że przesądzenie danej kwestii prawnej w sprawie zakończonej wcześniej prawomocnym wyrokiem jest wiążące dla sądu orzekającego w sprawie późniejszej, w której występuje w tym samym lub zbliżonym stanie faktycznym ten sam lub zbliżony problem prawny.

Prejudycjalność zachodzi wówczas, gdy pomiędzy prawomocnym orzeczeniem oraz toczącą się sprawą zachodzi szczególny związek polegający na tym, że prawomocne orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie toczącej się sprawy, a nadto dotyczy rozstrzygnięcia dokonanego w stosunku do tych samych stron lub podmiotów objętych rozszerzoną prawomocnością orzeczenia. Żądania obu pozwów nie muszą być tożsame ale powinny być oparte na tej samej podstawie faktycznej i zmierzać do tego samego celu. W powołanym wyżej wyroku z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wprawdzie w każdym postępowaniu cywilnym występują kwestie wstępne, ale nie każda kwestia wstępna rozstrzygnięta wcześniej ma rangę kwestii prejudycjalnej w innym późniejszym postępowaniu, nawet pomiędzy tymi samymi stronami. Szczególna

zależność, stanowiąca istotę prejudycjalności, zachodzi wówczas, gdy dla rozstrzygnięcia jednej sprawy konieczne jest uprzednie rozstrzygnięcie innej albo gdy od wyniku prawomocnie rozstrzygniętej sprawy zależy wynik innej sprawy. Konieczną cechą prejudycjalności jest decydujące znaczenie, jakie ma rozstrzygnięcie jednej kwestii wstępnej dla rozstrzygnięcia kwestii wstępnej w innej sprawie.

Konkludując stwierdzić trzeba, że granice mocy wiążącej prawomocnego wyroku określa jego sentencja, zaś motywy zawarte w uzasadnieniu tylko w takim zakresie, w jakim stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia i są konieczne dla wyjaśnienia jego zakresu. Nie są w takim wypadku wiążące dla sądu orzekającego w późniejszej sprawie zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocena prawna dokonane w sprawie rozpoznawanej uprzednio, chyba że stanowią kwestię prejudycjalną w rozumieniu wyżej wskazanym.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 31 października 2012 r. rozstrzygnął o żądaniu powódki (w sprawie niniejszej pozwanej) wyrażonym w pozwie, a więc o tym, czy należy się jej od pozwanych (powodów w tym postępowaniu) dochodzona kwota z tytułu zwrotu ceny. Kwestia istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego stanowiła kwestię wstępną, którą Sąd był obowiązany rozważyć, ale rozstrzygnięcie w tym zakresie mieści się poza sentencją i nie korzysta z mocy wiążącej w późniejszym postępowaniu. Sąd orzekający w sprawie obecnie rozpoznawanej obowiązany był więc zarówno do poczynienia własnych ustaleń faktycznych, jak i własnej oceny prawnej. Powinien mieć oczywiście na uwadze, że pomiędzy tymi samymi stronami zapadł prawomocny wyrok o określonej treści i ze szczególną starannością dokonać wszechstronnej analizy od strony faktycznej i prawnej. Choć nie jest właściwa sytuacja, w której w tym samym stanie faktycznym pomiędzy tymi samymi stronami dokonywana jest odmienna ocena ich sytuacji prawnej, to zasada autonomii jurysdykcyjnej nakłada na sąd w każdej sprawie obowiązek dokonania prawidłowej wykładni normy prawnej i jej prawidłowego zastosowania.

Pogląd o związaniu oceną prawną wyrażoną w sprawie uprzednio rozpoznanej stanowił przyczynę uchylenia się przez Sąd Okręgowy od rozważenia

zarzutów naruszenia art. 58 § 1 w zw. z art. 600 § 1 k.c. i art. 109 ust. 1 i 4 w zw. ze 109 ust. 2 u.g.n. podniesionych w apelacji a dotyczących wadliwego, w ocenie skarżących, uznania, że czynność prawna polegająca na złożeniu przez pozwaną oświadczenia o skorzystaniu z nieprzysługującego jej prawa pierwokupu była ważna. Zadaniem Sądu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) jest ustalenie aktualnego stanu prawnego, stwierdzenie czy jest tożsamy ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a w razie rozbieżności ocena czy żądanie powoda umożliwia doprowadzenie do zgodności obu stanów. Sąd Okręgowy przyjmując, że wskutek złożenia przez Miasto S. oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, „przeszła” na nie własność nieruchomości pominał zagadnienie, czy złożenie oświadczenia o wykonaniu nieistniejącego prawa pierwokupu w ogóle wywołało skutki prawne w postaci dojścia do skutku umowy sprzedaży między sprzedawcą a rzekomo uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu skoro do zawarcia umowy pomiędzy osobą zobowiązaną z umowy warunkowej i osobą trzecią może dojść tylko wtedy, gdy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu jest skuteczne i ważne, a więc gdy prawo to istnieje w dacie jego wykonania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CKN 329/01, OSNIC z 2003 r., nr 12, poz. 165).

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c.

kc