



Sygn. akt II CSK 108/06

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

SSN Tadeusz Żyznowski

w sprawie z powództwa Gminy Miasto Ł.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Ł."
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 4 października 2006 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.
z dnia 24 listopada 2005 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Ł. wyrokiem z dnia 31 maja 2005 r. oddalił powództwo Gminy Miasta Ł., skierowane przeciwko Spółdzielni mieszkaniowej „Ł.” o uzgodnienie treści księgi wieczystej o nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd ten ustalił, że decyzją Wydziału Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej, Ochrony Środowiska Urzędu Powiatowego w Ł. z dnia 22 kwietnia 1974 r. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Ł.” zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. B. Na części tej nieruchomości pozwana spółdzielnia zrealizowała zadanie inwestycyjne obejmujące budowę osiedla mieszkaniowego. W 1979 r. strona pozwana przystąpiła do budowy kotłowni. Obowiązki inwestora zastępczego przy realizacji tej inwestycji pełnił Zakład „I.” Budowa kotłowni była finansowana z kredytu udzielonego stronie pozwanej przez Narodowy Bank Polski. Odbiór i przekazanie kotłowni nastąpiło w dniu 21 grudnia 1979 r. Inwestor zastępczy przekazał wybudowaną kotłownię w dniu 1 stycznia 1980 r. Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej. Decyzją komunalizacyjną wojewody z dnia 13 grudnia 1993 r. mienie należące do Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej. zostało nieodpłatnie przekazane Gminie Miejskiej w Ł. W protokole inwentaryzacyjnym oraz załącznikach stanowiących część tej decyzji został wymieniony między innymi budynek kotłowni. Strona pozwana w 1998 r. ujawniła w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł. przysługującą jej, odrębną od gruntu własność budynku kotłowni. Sąd Rejonowy ocenił, że strona pozwana, która wzniosła budynek kotłowni, stała się jego właścicielem i brak było podstaw, by wpis w księdze wieczystej, dotyczący przysługującego jej prawa własności, uznać za niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy w Ł., po rozpoznaniu apelacji strony powodowej, oddalił ją wyrokiem z dnia 24 listopada 2005 r. Podzielając ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji wskazujące, że to strona pozwana wybudowała budynek kotłowni na gruncie przekazanym jej w użytkowanie wieczyste, Sąd Okręgowy przyjął, że w tej sytuacji strona pozwana stała się jego właścicielem. Sąd drugiej instancji wyraził również pogląd, że bez znaczenia jest, kto spłacił kredyt

zaciągnięty na budowę kotłowni, bo nie zmienia to faktu, że budowa była finansowana z funduszy pozwanej spółdzielni. Także okoliczność, że strona pozwana nigdy nie użytkowała budynku kotłowni nie ma żadnego znaczenia dla oceny, kto jest jej właścicielem. Brak było także podstaw by przyjąć, że przekazanie kotłowni po jej wybudowaniu przedsiębiorstwu zajmującemu się produkcją energii cieplnej było związane z przeniesieniem na rzecz Skarbu Państwa własności kotłowni.

Skarga kasacyjna strony powodowej została oparta o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżąca zarzuciła obrazę art. 49 k.c., art. 2 i 7 Konstytucji w zw. z art. 244 k.p.c. oraz § 1 pkt.1 lit. a Zarządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1972 r. w sprawie umarzania kredytów bankowych udzielonych spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego (M.P. Nr 7, poz. 47). W ramach zaś podstawy naruszenia przepisów postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy skarżąca zarzuciła obrazę art. 244 k.p.c. w zw. z art. 234 k.p.c., art. 252 k.p.c., art. 177 § 1 pkt 3 i § 2 k.p.c., art. 2 k.p.c. w zw. z art. 177 Konstytucji oraz art. 184 Konstytucji. W oparciu o te zarzuty wniosła o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Ł. oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego w Ł. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Ł.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pisemne motywy zaskarżonego skargą kasacyjną wyroku Sądu Okręgowego, poza wytknięciem apelującemu niezrozumiałości zarzutu dokonania błędnych ustaleń faktycznych, zostały ograniczone do rozważań prowadzących do stwierdzenia, że to strona pozwana stała się właścicielem kotłowni, gdyż kotłownię tę wzniosła jako inwestor, na gruncie oddanym jej w użytkowanie wieczyste. Sąd drugiej instancji wyraził przy tym pogląd, że zaistniałe później okoliczności związane ze spłatą kredytu bankowego zaciągniętego na budowę kotłowni i wykorzystywaniem kotłowni, nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zostały one pominięte przy rozpoznawaniu apelacji strony powodowej.

Skarga kasacyjna kwestionująca to stanowisko jest uzasadniona. W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym istotne jest ustalenie, czy stan prawny objęty wpisem w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, co wymaga ustalenia tego stanu w momencie rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu, zgodnie z ogólną regułą wynikającą z treści art. 316 § 1 k.p.c., a nie ustalenia stanu prawa w chwili jego powstania, na czym poprzestał Sąd Okręgowy.

W rozstrzyganej sprawie bezsporne jest, że po wybudowaniu kotłowni została wydana decyzja administracyjna dotycząca komunalizacji mienia Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej. Wymienione w tej decyzji środki trwale objęte komunalizacją i przekazane Gminie Miasta Ł., obejmowały również budynek kotłowni będący przedmiotem postępowania w sprawie o uzgodnienie wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Rolą Sądu było zatem dokonanie oceny, jakiego rodzaju skutki należy wiązać z wydaniem tej decyzji, przy uwzględnieniu eksponowanego w skardze kasacyjnej odrębności trybu administracyjnego i sądowego oraz zasady związania Sądu prawomocną decyzją administracyjną. Akty administracyjne mogą niewątpliwie wywierać skutki w sferze prawa cywilnego, a pominięcie przez Sąd decyzji administracyjnej rodzącej tego rodzaju skutki, wymaga stwierdzenia ku temu podstaw, czego nie dokonał Sąd drugiej instancji. Dlatego też zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące pominięcia przez Sąd Okręgowy istnienia decyzji komunalizacyjnej, jak i oceny jej znaczenia były uzasadnione.

W skardze kasacyjnej podniesiono również trafnie, że Sąd pominął bezzasadnie także ocenę skutków przekazania wybudowanej kotłowni przedsiębiorstwu trudniącemu się produkcją energii cieplnej, dla prawa własności tego obiektu. Stwierdzenie Sadu Okręgowego, że fakt, iż strona pozwana nigdy nie użytkowała budynku kotłowni nie ma żadnego znaczenia dla kwestii jej własności nie zostało poprzedzone jakąkolwiek oceną przepisów Zarządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1972 r. w sprawie umarzania kredytów bankowych udzielonych spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego. Sąd Okręgowy nie ocenił, jakie skutki należy wiązać z użytym w tych przepisach stwierdzeniem o umorzeniu zaciągniętych przez spółdzielnie kredytów bankowych zaciągniętych

na budowę kotłowni „przekazanych nieodpłatnie właściwym jednostkom państwowym”. Zaniechał także oceny, czy budynek kotłowni wraz z jego urządzeniami służącymi do produkcji energii cieplnej nie wchodził w skład przedsiębiorstwa produkującego energię ciepłą, któremu został przekazany (art. 49 k.c.).

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu i zaskarżony wyrok należało uchylić na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. Brak było natomiast podstaw do uwzględnienia wniosku skarżącego, co do uchylenia także wyroku sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania temu sądowi.