

Klauzulę wykonalności nadano

w dniu 12.09.2018 r. pkt II

na wniosek pełn. wierz. /K. 775/

adw. D. T..

Na zarządzenie Sędziego

z up. Kierownika Sekretariatu

Starszy Sekretarz Sądowy

Magdalena Stachera

Sygn. akt I AGa 31/18

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.) SA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o nakazanie wydania nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 13 października 2016 roku, sygn. akt VIII GC 561/13

I. **oddala apelację,**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Edyta Buczkowska-Żuk Agnieszka Sołtyka Tomasz Żelazowski

**sygn. akt I AGa 31/18**

## UZASADNIENIE

**Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.** wniosła pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...), o powierzchni 29.946 m<sup>2</sup>, wraz z budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonej w S. przy ul. (...), KW nr (...), zawartej dnia 4 kwietnia 2013 r., w formie aktu notarialnego, przed notariuszem C. P. – rep. A nr (...) – pomiędzy powódką (...) sp. z o.o. a pozwaną (...) sp. z o.o. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

**Pozwana (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.** złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko w pierwszej kolejności podniosła, iż powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, a zatem nie ma legitymacji czynnej. Wywiodła, że skutkiem niniejszego procesu byłoby jedynie ustalenie nieważności umowy, a samo to nie spowoduje uzyskania orzeczenia zmieniającego zapisy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości i zmierzającego do uzyskania treści księgi wieczystej zgodnej z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwana podkreśliła, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nie ma ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa dalej idącego. Pozwana wskazała również, że przed Sądem Okręgowym w Szczecinie prowadzone jest postępowanie w sprawie VIII GC 278/13 o ustalenie nieistnienia uchwały uchwała nr 1 z 10 kwietnia 2012 r., co czyni niedopuszczalnym rozpoznawanie tego samego przedmiotu i tej samej istoty w innym postępowaniu.

**(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.** pismem z dnia 22 października 2014 r. rozszerzyła powództwo występując z nowym roszczeniem obok roszczenia pierwotnego: o nakazanie pozwanej opróżnienia i wydania powódce nieruchomości będącej przedmiotem sprawy, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie.

**Pozwana (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.** w piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2016 r. złożyła odpowiedź na pozew obejmujący nowe żądanie, w której wniosła o jego oddalenie i podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Jednocześnie podniosła, iż w sprawie VIII GC 278/13 (z powództwa J. N. (1) i K. N. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 1 z dnia 10 kwietnia 2012 r. albo stwierdzenie jej nieważności) nie została przez Sąd Okręgowy w Szczecinie dopuszczona do udziału w sprawie jako "interwenient samoistny", a tylko jako interwenient uboczny, zaś sprawa ta zakończyła się wskutek uznania roszczenia przez powódkę. Dlatego wniosła o pominięcie przy rozpoznaniu sprawy treści wyroku wydanego w sprawie VIII GC 278/13 jako niewiążącego Sądu w sprawie niniejszej.

**Wyrokiem z dnia 13 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy** w sprawie o sygn. akt VIII GC 561/13 oddalił powództwo oraz pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik postępowania przy założeniu, że pozwana wygrała sprawę w całości (pkt II).

Wskazany na wstępie wyrok Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny i rozważania prawne:

(...) sp. z o.o. została założona w dniu 17 kwietnia 2008 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) w celu wybudowania i zarządzania kompleksu biurowego (...) w S. przy ul. (...). Do pierwszego zarządu spółki zostali powołani: W. J. (1) i J. B.. Wspólnikami byli J. N. (2), J. B. i W. J. (1). Umowa spółki przewidywała reprezentację przez jednego członka zarządu.

(...) sp. z o.o. została założona dnia 21 marca 2013 r. Początkowo działała pod firmą (...). Jej jedynym wspólnikiem i jedynym członkiem zarządu był W. J. (1). Obecnie drugim członkiem zarządu jest W. J. (2).

Numer KRS spółki (...) to (...), zaś spółki (...) to (...).

Dnia 4 kwietnia 2013 r. notariusz C. P. sporządził akt notarialny (rep. A nr (...)), w którym wskazał, że w tym dniu stawił się przed nim W. J. (1), reprezentujący jako prezes zarządu (...) sp. z o.o. w S. (adres al. (...)) jako sprzedającą oraz A. C., reprezentująca jako prokurent samoistny (...) sp. z o.o. w S. (adres al. (...)) jako kupującą. Akt notarialny obejmuje umowę sprzedaży.

W § 1 umowy W. J. (1) oświadczył, że reprezentowana (...) sp. z o.o. jest wieczystym użytkownikiem do dnia 5 grudnia 2089 r. gruntu Skarbu Państwa, stanowiącego działkę nr (...), o powierzchni 2,6946 ha, położonej w S., obręb (...), przy ul. (...), na opisanym gruncie znajdują się dwa budynki o łącznej powierzchni użytkowej 18.646,7 m<sup>2</sup> pod oznaczeniem adresowym (...), stanowiące odrębne od gruntu przedmioty własności wieczystego użytkownika gruntu, a dla gruntu tego Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także, iż wieczyste użytkowanie tego gruntu reprezentowana (...) sp. z o.o. nabyła na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego i własności rep. A nr (...) dnia 2 marca 2011 r.

Z kolei w §2 wskazano, iż przy sporządzaniu aktu okazano wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki budynków, dotyczący opisanej w § 1 działki nr (...), uchwałę Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. z dnia 10 kwietnia 2012 r. o wyrażeniu zgody na zbycie prawa użytkownika wieczystego użytkownika opisanego w § 1 gruntu – działki nr (...) oraz własności posadowionych na tym gruncie budynków, a także uchwałę Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. z dnia 3 kwietnia 2013 r., o wyrażeniu zgody na nabycie prawa wieczystego użytkownika opisanego w §1 gruntu – działki numer (...) oraz własności posadowionych na tym gruncie budynków.

Natomiast w §3 wskazano, iż W. J. (1) w imieniu spółki (...) sprzedaje prawo wieczystego użytkownika opisanego w §1 gruntu – działki nr (...) wraz z własnością znajdujących się na tej działce budynków na rzecz spółki (...), a A. C. w imieniu spółki (...) to prawo wraz z własnością budynków kupuje.

Nadto w §4 strony oświadczyły, iż umówiona między nimi cena sprzedaży to brutto 125.750.000 zł przy podatku VAT 23%.

W §11 wskazano natomiast, iż strony wnoszą na podstawie tego aktu o wpisanie w księdze wieczystej nr (...) jako wieczystego użytkownika gruntu i właściciela budynków (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

W księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych, według stanu na dzień 30 października 2013 r., jako użytkownik wieczysty działki nr (...) obrębu ewidencyjnego (...) przy ul. (...) w S. oraz właściciel posadowionych na niej budynków pod adresem ul. (...) wpisany jest podmiot o nazwie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a właścicielem gruntu jest Skarb Państwa. Użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na okres do dnia 05 grudnia 2089 r.

Wpis użytkownika wieczystego (...) sp. z o.o. został dokonany na podstawie odpisu pełnego z Rejestru Przedsiębiorców nr KRS (...) z dnia 24 kwietnia 2013 r., a jednocześnie na jego podstawie wykreślono wpis wskazujący na użytkownika wieczystego (...) sp. z o.o. (wpis nr 49).

Z kolei (...) sp. z o.o. w S. została wpisana w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty na podstawie umowy sprzedaży z dnia 04 kwietnia 2013 r., rep. A nr (...), zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza C. P. w S.. Na tej też podstawie jako użytkownik wieczysty została wykreślona (...) sp. z o.o. w S. (wpis nr 48).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo okazało się niezasadne co do obu wskazanych żądań i w całości podlegało oddaleniu.

Pierwszym z żądań powódki w rozpoznawanej sprawie było żądanie ustalenia nieważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza C. P., rep. A nr (...), w przedmiocie sprzedaży prawa użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działka nr (...) obrębu (...) przy ul. (...) w S., wraz z własnością posadowionych na niej budynków, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Podstawę prawną żądania powódki stanowi art. 189 k.p.c.

Z kolei drugie z żądań powódki to żądanie wydania nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przez pozwaną jako władającą bez podstawy prawnej, na rzecz powódki jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela posadowionych na nim budynków, pozbawionego posiadania wskazanej nieruchomości, w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku. Podstawę prawną drugiego żądania powódki stanowi art. 222 § 1 w zw. z art. 233 k.c.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do żądania o ustalenie, znajdującego oparcie w art. 189 k.p.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Na tle wskazanego przepisu przyjmuje się, iż wytaczając powództwo o ustalenie powód może żądać zarówno pozytywnego ustalenia istnienia, jak i negatywnego ustalenia nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. W związku z tym, że powyższa forma ochrony nie wynika z przepisów prawa materialnego, przyjmuje się, że przepis ten stanowi samodzielną podstawę roszczeń i z tego względu, mimo iż jest zawarty w kodeksie postępowania cywilnego, to ma charakter materialnoprawny [por. M. Jędrzejewska, w: red. Ereciński, Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz, t. 1, 2001, s. 370]. Zaznacza się przy tym, iż w drodze powództwa o ustalenie można dochodzić jedynie ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, a nie faktów [por. wyrok SN z 13.6.1973 r. w sprawie I PR 156/73, OSNC z 1973 r., Nr 11, poz. 206; wyrok SN z 21.9.1965 r. w sprawie II CR 265/65, OSPiKA z 1966 r., Nr 11, poz. 243]. Wyrok ustalający istnienie lub nieistnienie prawa lub stosunku prawnego ma przy tym charakter deklaratoryjny [por. E. Rudkowska-Ząbczyk w: red. Marszałkowska Krześ, Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz, Legalis 2016].

Jako materialnoprawną przesłankę powództwa o ustalenie wskazać należy istnienie interesu prawnego po stronie powoda. Uznaje się zwykle, iż interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości [por. wyrok SN z 18.6.2009 r. w sprawie II CSK 33/09, OSNC z 2010 r., Nr B, poz. 47]. Interes prawny zachodzi zatem wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Zwraca się też uwagę, że w pewnych sytuacjach powództwo to stanowi jedyny sposób dochodzenia praw [por. wyrok SN z 14.7.1972 r. w sprawie III CRN 607/71, OSNC z 1973 r., Nr 4, poz. 64].

Tym niemniej jeżeli powód ma możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie, to co do zasady wyklucza to po jego stronie istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego [por. orzeczenie SN z 13.4.1965 r. w sprawie II CR 266/64, OSP z 1966 r., Nr 7, poz. 166; wyrok SN z 22.11.2002 r. w sprawie IV CKN 1519/00, Legalis; postanowienie SN z 29.10.2009 r. w sprawie III CZP 79/09, BSN z 2009 r., Nr 10]. Jednocześnie orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje na wiele wyjątków, które świadczą o tym, że istnienie interesu prawnego podlega kazuistycznej ocenie Sądu w każdej indywidualnej sprawie.

Ponadto, jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 20 kwietnia 2016 r., w sprawie I ACa 179/16, w obecnym stanie prawnym interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Ta podstawowa materialnoprawna przesłanka przepisu art. 189 k.p.c., powinna być interpretowana z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych – ratyfikowanego przez Polskę (Dz. U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167). Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności tej sytuacji. Interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia i to nawet wówczas, gdy powód nie jest stroną tych praw czy stosunków prawnych. Za ugruntowaną w judykaturze i nauce prawa uznać należy definicję interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., zgodnie z którą interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Tak rozumiany interes prawny nie zachodzi jedynie wówczas, gdy osiągnięcie tożsamego skutku jest możliwe w drodze dalej idącego powództwa [por. wyrok SA w Szczecinie z 20.04.2016 r. w sprawie I ACa 179/16, portal orzeczeń SA w Szczecinie].

Mając na uwadze powyższe rozważania dotyczące interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., w tym przytoczone stanowisko Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, Sąd Okręgowy uznał, iż powódka w niniejszej sprawie nie ma interesu prawnego w wystąpieniu z powództwem o ustalenie nieważności umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...), o powierzchni 29.946 m<sup>2</sup> wraz z budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonej w S. przy ul. (...), KW nr (...), zawartej dnia 4 kwietnia 2013 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem C. P. – rep. A nr (...). Powódka może bowiem uzyskać ochronę prawną w drodze dalej idącego powództwa, powództwem tym nie jest jednak powództwo o wydanie rzeczy, z którym powódka wystąpiła rozszerzając żądanie w niniejszej sprawie.

Należy bowiem wskazać, iż zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Tym samym, w przeciwieństwie do przeniesienia prawa własności nieruchomości, w przypadku ustanowienia, jak i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, nie jest wystarczające samo zgodne oświadczenie stron złożone w formie aktu notarialnego, lecz konieczny jest również wpis w księdze wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny i wywołuje skutek *ex tunc* od dnia złożenia wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego, względnie jego przeniesienia, do księgi wieczystej, stosownie do art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790) [por. wyrok SA w Poznaniu z 14.05.2014 r. w sprawie I ACa 242/14, LEX; wyrok SA w Szczecinie z 14.08.2013 r. w sprawie I ACa 332/13].

O ile zatem wpis deklaratywny potwierdza tylko istniejące już prawo, o tyle do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa w formie aktu notarialnego) jak i sam wpis w księdze wieczystej [por. wyrok SN z 4.03.2011 r. w sprawie I CSK 340/10].

Ponadto zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast stosownie do art. 3 ust. 2 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje. Co więcej art. 4 u.k.w.h. stanowi, że przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania. Z przepisów tych odczytywane są normy prawne, z których pierwsza nakazuje traktowanie treści wpisów w księdze wieczystej jako zgodnych z rzeczywistością dopóty, dopóki nie zostanie wykazane w specjalnym postępowaniu, iż tak nie jest. Druga analogicznie

nakazuje traktować prawo wykreślone z księgi wieczystej jako nieistniejące. Trzecia z kolei przeciwstawia jako domniemanie silniejsze, któremu należy dać pierwszeństwo, domniemanie wynikające z wpisu w księdze wieczystej, aniżeli domniemanie wynikające z posiadania, a zatem wskazujące, iż posiadacz samoistny jest właścicielem rzeczy.

Nadto w przypadku niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ochroną objęty jest ten, kto dokonał czynności prawnej z podmiotem, któremu prawo przysługuje według treści księgi wieczystej – art. 5 u.k.w.h.

Domniemanie zgodności wpisu prawa użytkownika wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie na podstawie powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym: 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. Wprost wskazał na powyższe Sąd Najwyższy [por. uchwała SN z 13.01.2011 r. w sprawie III CZP 123/10] wyjaśniając, że domniemanie zgodności prawa użytkownika wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. i prowadzonym na podstawie art. 6261 i nast. k.p.c. Wskazany art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jednocześnie wskazuje na podmioty legitymowane czynnie do wytoczenia powództwa na nim opartego, są to: podmiot, którego prawo nie jest wpisane lub którego prawo jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy powódka jest legitymowana czynnie do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wywodzi ona bowiem, iż nieważna była czynność prawna, na podstawie której dokonano konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej nr (...), na mocy którego wykreślono powódkę jako użytkownika wieczystego spornej działki gruntu nr (...) obrębu (...) w S., a wpisano w tym charakterze pozwaną. Powódka powołując się na to, że prawo zostało wpisane do księgi wieczystej błędnie, oraz będąc podmiotem, który dokonał czynności prawnej z podmiotem, któremu prawo przysługuje według treści księgi wieczystej, posiada legitymację czynną z art. 10 u.k.w.h.

Wskazać przy tym trzeba, iż powództwo z art. 10 u.k.w.h. ma złożony charakter, albowiem pomimo tego, że w jego konstrukcji dominują elementy sprawiające, że jest ono kwalifikowane jako powództwo zmierzające 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 ma to miejsce w przypadku powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c.) lecz w stosunku do wszystkich uczestników obrotu prawnego, w stosunku do których będzie mógł się powoływać na treść księgi wieczystej oraz domniemanie z art. 3 u.k.w.h. [por. wyrok SN z 4.03.2011 r. w sprawie I CSK 340/10].

Nadto mieć trzeba na uwadze, pamiętając o konstytutywnym charakterze wpisu w księdze wieczystej użytkownika wieczystego, że w takim przypadku również obalenie domniemanie z art. 3 u.k.w.h. wymaga wykreślenia wpisu w księdze wieczystej. Tym samym do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej, jest natomiast konieczne samo obalenie wpisu, zaś do takiego rezultatu nie prowadzi nawet wyrok wydany w procesie windykacyjnym. Wpis do księgi wieczystej jest bowiem orzeczeniem, zaś prawomocny wpis – jak każde prawomocne orzeczenie – wiąże inne sądy i nie może być obalone w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. To właśnie dlatego domniemanie zgodności wpisu prawa użytkownika wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym [por. wyrok SN z 4.03.2011 r. w sprawie I CSK 340/10].

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy wskazał, iż powódka w zakresie wytoczonego powództwa o ustalenie, opartego na art. 189 k.p.c., nie ma interesu prawnego, albowiem po pierwsze, stosownie do przedstawionego we wcześniejszej części rozważań poglądu może ona wytoczyć powództwo dalej idące zmierzające do ochrony jej praw – to jest powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.; po drugie zaś – mając na uwadze wyżej przytoczone orzecznictwo, w przypadku podnoszenia niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym konstytutywnego wpisu

użytkowania wieczystego w księdze wieczystej, jedyną możliwością obalenia domniemania prawdziwości takiego wpisu jest wytoczenie powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest związany prawomocnym wpisem pozwanej jako użytkownika wieczystego do księgi wieczystej, wpis ten nie może być obalony w niniejszym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Ponadto, z uwagi na konstytutywny charakter wpisu do księgi wieczystej użytkowania wieczystego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o pierwszym z żądań powódki było to, czy umowa z dnia 4 kwietnia 2013 r. zawarta w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) była umową sprzedaży nieruchomości, czy też umową sprzedaży przedsiębiorstwa, bądź też zorganizowanej części. Jeśli bowiem w skład przedsiębiorstwa wchodziło prawo użytkowania wieczystego, to – z uwagi na konstytutywność wpisu – dla skuteczności jego przeniesienia wymaga ono wpisu w księdze wieczystej, jak i tylko w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. może być obalone domniemanie zgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

W związku z tym powództwo oparte na art. 189 k.p.c. zasługiwało na oddalenie z uwagi na brak po stronie powodowej interesu prawnego.

Drugim z objętych pozvem żądań powódki – po jego rozszerzeniu – było roszczenie o wydanie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obrębu (...) w S., tj. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności posadowionych na niej budynków, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Podstawę prawną tego roszczenia powódki stanowił art. 222§1 k.c. stosowany odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego z mocy art. 233 k.c. Zgodnie z art. 222§1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z kolei zgodnie z art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Brzmienie tego przepisu koresponduje z brzmieniem art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Zarówno w przypadku własności, jak i w przypadku użytkowania wieczystego uprawniony podmiot może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób w określonych granicach, przy czym najszerszy zakres mają granice własności, podczas gdy granice użytkowania wieczystego są nadto ograniczone umową o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste. Tym samym ograniczone prawo rzeczowe użytkownika wieczystego zbliża się pod tym względem w swej treści do prawa własności.

Wieczystemu użytkownikowi przysługuje zatem również petytoryjna i posesoryjna ochrona jego prawa, przy odpowiednim zastosowaniu środków przysługujących w tym celu właścicielowi, przy czym ochrona ta przysługuje także przeciwko właścicielowi nieruchomości w razie naruszenia przez niego prawa wieczystego użytkownika. Tak więc przepisy art. 222-230 i art. 343-347 mają odpowiednie zastosowanie do roszczeń petytoryjnych i posesoryjnych użytkownika wieczystego [por. Jacek Gudowski (red.), Jolanta Rudnicka, Grzegorz Rudnicki, Stanisław Rudnicki, Komentarz do art.233 Kodeksu cywilnego, LEX].

Tym samym roszczenie windykacyjne służy właścicielowi (odpowiednio użytkownikowi wieczystemu) przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (użytkownika wieczystego) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony. Biernie legitymowanym jest zatem tylko faktycznie władający rzeczą, zaś czynnie legitymowanym tylko właściciel (użytkownik wieczysty), który nie włada rzeczą.

W niniejszej sprawie powódka nie jest jednak legitymowana czynnie do wytoczenia powództwa windykacyjnego w stosunku do prawa użytkowania wieczystego gruntu i posadowionych na nim budynków, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a to z tego powodu, iż powódka nie jest ujawniona w tej księdze jako użytkownik

wieczysty gruntu – w takim charakterze jest natomiast ujawniona pozwana. Mieć przy tym należy na uwadze wcześniej poczynione rozważania w zakresie domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w księdze wieczystej oraz możliwości podważenia konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej tylko i wyłącznie poprzez wytoczenie powództwa z art. 10 u.k.w.h.

Tym samym, z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie powódki, również żądanie rozszerzające pozew, oparte na art. 222 § 1 k.c., zasługiwało na oddalenie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy obejmuje okoliczności niesporne między stronami, jak również potwierdzone załączonymi do akt sprawy dokumentami. Niesporny był m.in. fakt, że do księgi wieczystej nr (...) jako użytkownik wieczysty wpisana jest obecnie pozwana spółka. Powyższe wynika również z załączonego do akt wydruku księgi wieczystej nr (...) z systemu informatycznego [<http://ekw.ms.gov.pl>].

Sąd Okręgowy pominął pozostałe zawnioskowane dowody z dokumentów oraz z zeznań świadków na podstawie art. 227 k.p.c., albowiem fakty, na okoliczność których dowody te zostały powołane, wobec wskazanych wyżej ustalonych faktów, były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik postępowania przy założeniu, że pozwana wygrała sprawę w całości.

**Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka**, zaskarżając go w całości oraz zarzucając naruszenie następujących przepisów:

1. art. 189 kpc w zw. z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.) w zw. z art. 10 u.k.w.h., poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że wieczysty użytkownik gruntu oraz właściciel posadowionych na tym gruncie budynków, który nie jest - na dzień wyrokowania - wpisany w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości spornej, nie może obalić domniemania prawdziwości wpisu w księdze wieczystej w inny sposób, niż tylko w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a przez to nie ma interesu prawnego w zakresie np. żądania ustalenia nieważności czynności prawnej na podstawie której nastąpiło przeniesienie tytułu prawnego do nieruchomości, jak również nie służy mu uprawnienie do obalenia prawdziwości wpisu do księgi wieczystej w postępowaniu windykacyjnym (gdy kwestia obalenia domniemania prawdziwości wpisu **ma** prejudycjalne znaczenie);

2. art. 189 kpc w zw. z art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. poprzez zaniechanie dokonania przez Sąd Okręgowy oceny interesu prawnego powoda z żądaniem i uzasadnieniem pozwu złożonego w niniejszej sprawie (które zostało następnie rozszerzone o roszczenie windykacyjne oraz dodatkowym nowym uzasadnieniem interesu prawnego zawartym w piśmie z 22.10.2014r. przez pryzmat skutków, jakie powód chciał osiągnąć, a które sprowadzało się nie do ułatwień dowodowych poprzez uzyskanie wyroku ustalającego, ale m.in. do odzyskania władztwa nad nieruchomością, jak również rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego dla celów postępowania podatkowego - co w konsekwencji pozwala uznać, że roszczenie powodów w niniejszym procesie jest nawet dalej idące niż to oparte na art. 10 u.k.w.

3. art. 227 kpc w zw. z art. 207 § 6 kpc poprzez ich niewłaściwie zastosowanie, a w konsekwencji pominięcie wniosków dowodowych prawidłowo zgłoszonych pozwie i uznanie, że nie mają one znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdy tymczasem za pomocą tych dowodów powód zamierzał obalić przed Sądem wzruszalne domniemanie tak prawdziwości wpisu w księdze wieczystej pozwanej jako wieczystego użytkownika, jak i wpisu w postaci wykreślenia powódki jako wieczystego użytkownika.

W konsekwencji naruszeń proceduralnych, naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:



1. art. 3, 10 ukw w zw. z art. 31 § 2 u.k.w.h poprzez błędną wykładnię i uznanie, że tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym możliwe jest obalenie domniemań wynikających z konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej;

2. art. 222 § 1 kc poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że tylko wieczysty użytkownik gruntu i właściciel posadowionych na tym gruncie budynków ujawniony w dziale II księgi wieczystej dla nieruchomości spornej, jest legitymowany czynnie do wytoczenia powództwa windykacyjnego mimo obalenia przez powoda domniemania prawdziwości tak tego wpisu, jak i wpisu w postaci wykreślenia powódki jako wieczystego użytkownika.

Mając na uwadze powyższe, apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości z uwagi na nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy i jej skierowanie do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, iż zaskarżony wyrok nie zasługuje na uwzględnienie i jako taki powinien podlegać zmianie. W ocenie powódki oparta na błędnym założeniu, a przez to oczywiście nieprawidłowa jest ta argumentacja Sądu I instancji z której wynika, że Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest związany prawomocnym wpisem pozwanej użytkownika wieczystego do księgi wieczystej, i domniemanie wynikające z tego nie mogło być obalone w niniejszym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia

albowiem może to nastąpić wyłącznie w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Zgodnie bowiem z przepisem art. 3 u.k.w.h. (który na marginesie w ogóle nie odróżnia wpisów konstytucyjnych i deklaracyjnych) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone - nie istnieje. Określone w tym przepisie domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych, zwane jest także domniemaniem wiarygodności ksiąg wieczystych. Na domniemanie z art. 3 może powołać się każdy, kto ma w tym interes prawny, jest to jednak domniemanie wzruszalne (preasumptio iuris tantum) i analiza dorobku doktryny jak i judykatury doprowadza do wniosku, że zasadniczo nie ma sporu co do tego, że domniemanie to może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnieniowego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10) albo w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. {tak: S. Rudnicki Wt Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece; Wydawnictwo prawnicy, Warszawa 1993 s. 25}. Ponadto powódka zakwestionowała swoiste ograniczenie przez Sąd Okręgowy, kręgu podmiotów legitymowanych czynnie do wytoczenia powództwa windykacyjnego w stosunku do prawa wieczystego użytkownika gruntu i właściciela posadowionych na niej budynków - do podmiotów ujawnionych w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości. Takie ograniczenia nie są bowiem w ogóle stawiane przez ustawę. Wręcz przeciwnie, roszczenie wynikające z art. 222 k.c. chronią własność/użytkowanie wieczyste i wynikają z prawa własności - prawo własności jest zatem przesłanką ich dochodzenia. Właściciel, który dochodzi roszczenia windykacyjnego (lub negatoryjnego), musi więc wykazać, że prawo własności mu przysługuje. Domniemanie własności jest oczywistym ułatwieniem dowodowym, co jeszcze nie oznacza, że należy przypisać mu znaczenie przesądzające. Domniemanie wynikające z wpisu w księdze wieczystej podmiotu niebędącego właścicielem, nie może bowiem szkodzić prawdziwemu właścicielowi, zwłaszcza, że ochrona własności jest naczelną zasadą obowiązującego porządku prawnego.

***Pismem z dnia 24 lutego 2017 r. powódka cofnęła apelację z dnia 28 października 2016 r. w zakresie części pkt I wyroku*** tj. w zakresie żądania obejmującego ustalenie nieważności umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...) o pow. 29.946 m<sup>2</sup> wraz z budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności położonej w S. przy ul. (...), KW nr (...) zawartej w dniu 04 kwietnia 2013 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem C. P. – Rep. A nr (...).

***Postanowieniem z dnia 14 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy*** w sprawie o sygn. akt VIII GC 561/13 umorzył częściowo postępowanie apelacyjne w powyższym zakresie.

***W odpowiedzi na apelację powódki, pozwana*** wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podała, iż uwzględnienie żądania powódki jest niedopuszczalne. Kwestia ustalania ważności umowy w tym procesie jest przesądzona i nie może być ponownie badana tym razem jako przesłanka rozstrzygnięcia. Przecież powód występując de facto z dwoma żądaniami nie cofnął pozwu w części tylko przegrał powództwo w całości i cofnął w części apelację. Tak skonstruowana apelacja pozostawiona do rozpoznania winna zostać oddalona, bo uwzględnienie jej mogłoby prowadzić do sytuacji, w której ten sam sąd w tym samym procesie prawomocnie odmawia uznania umowy sprzedaży nieruchomości za nieważną i jednocześnie uznaje ją za nieważną i z tego powodu nakazuje wydać nieruchomość. Rozpoznając zatem na obecnym etapie postępowania roszczenie o wydanie nieruchomości nie pozostaje nic innego jak stwierdzić, że z żądaniem tym występuje przeciwko użytkownikowi wieczystemu podmiot, który nie wykazał żadnego prawa do nieruchomości. Niezależnie od powyższej argumentacji pozwana wskazała, iż Sąd I instancji prawidłowo oddalił żądanie wydania nieruchomości zgłoszone w procesie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa i wydanie rzeczy, przyjmując niedopuszczalność obalenia domniemania sformułowanego w przepisie art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece co do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa wieczystego użytkownika w procesie innym, niż opartym na art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja powódka, jako pozbawiona wystarczających podstaw podlegała oddaleniu.

Zgodzić się należy z pozwaną, że wytoczone powództwo jest co najmniej przedwczesne.

Celem postępowania apelacyjnego, obok kontroli zaskarżonego orzeczenia, jest ponowne i wszechstronne zbadanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym. Sąd odwoławczy rozpoznaje bowiem sprawę jako sąd merytoryczny, biorąc pod uwagę materiał zebrany w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.). Z mocy art. 391§1 k.p.c. odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym ma także wynikający z art. 316§1 k.p.c. obowiązek orzekania przez sąd według stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, co oznacza, że sąd drugiej instancji obowiązany jest – przy uwzględnieniu unormowań zawartych w art. 381 i 382 k.p.c. – brać pod uwagę zmiany w stanie faktycznym i prawnym sprawy wpływające na treść rozstrzygnięcia (zob. wyr. Sądu Najwyższego z 6.10.2000 r., IV CKN 116/00, Legalis). Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378§1 k.p.c.) oznacza natomiast związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto zaakceptował w pełni argumentację Sądu I instancji, we wszystkich jej aspektach, także tych, które zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne uznał za prawidłowe i związku z tym nie widzi konieczności powielania argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego.

Dokonanie wykładni prawa materialnego może być właściwie ocenione jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zarzutów naruszenia prawa procesowego zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 1997 r. II CKN 18/97, OSNC 1997/8/112). W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie pozwana nie sprostала tym wymaganiom, nie wskazując w zarzucie apelacyjnym, opartym na naruszeniu przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art. 207§6 k.p.c. istotnego wpływu na wynik niniejszego postępowania. Sąd Okręgowy w ocenie Sądu Apelacyjnego słusznie pominął dowody zgłoszone przez powódkę w pozwie, bowiem nie mają one znaczenia dla niniejszego rozstrzygnięcia. Kluczową kwestią w przedmiotowej sprawie było ustalenie czy po pierwsze powódka posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia umowy sprzedaży, po drugie czy posiada legitymację procesową do wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości. Powołane przez powódkę dowody nie mogły dowieść żadnej z tych kwestii, a co za tym idzie przeprowadzenie ich było zbędne i doprowadziłoby jedynie do przedłużenia niniejszego postępowania. Sąd Apelacyjny nie widzi konieczności uzupełniania zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, bowiem ten znajdujący się w aktach sprawy dał wystarczające podstawy do wydania prawidłowego rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego w pełni akceptowanego przez Sąd Apelacyjny odnieść się należy do zarzutów powódki dotyczących kwestii powództwa o wydanie nieruchomości, bowiem apelacja w pozostałej części (w zakresie stwierdzenia nieistnienia umowy sprzedaży) została przez powódkę skutecznie cofnięta. Zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 3,10 w zw. z art. 31§2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 222§1 k.c. uznać należało za całkowicie chybione. Wbrew twierdzeniom powódki domniemanie zgodności prawa użytkownika wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r. sygn.. akt III CZP 123/10). Zgodnie z jego treścią domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. dotyczy zarówno wpisów deklaracyjnych, jak i konstytutywnych, przepis ten bowiem nie różnicuje zakresu domniemania prawdziwości wpisu w zależności od jego charakteru. Wobec tego, że domniemanie to jest wzruszalne, istnieje możliwość jego obalenia - niezależnie od tego, czy jest to wpis deklaracyjny, czy konstytutywny - przez wykazanie, że dana osoba nie nabyła określonego prawa, chociaż w księdze wieczystej jest wpisana jako uprawniona. Istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaracyjnym a mającym charakter wyjątku wpisem konstytutywnym. Różnica polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaracyjny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Inaczej rzecz ujmując, osoba uprawniona na podstawie stosownej czynności prawnej prawa tego nie nabędzie dopóty, dopóki nie nastąpi wpis. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej, jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu. Obalenie domniemania prawdziwości wpisu polega na wykazaniu, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako uprawniona nie nabyła określonego prawa, a więc na wykazaniu istnienia niezgodności pomiędzy wpisem w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Takim orzeczeniem może być wyrok wydany w sprawie windykacyjnej, gdy dotyczy wpisu prawa własności, w takiej bowiem sprawie wystarczy obalenie materialnoprawnej podstawy wpisu, nie istnieje zaś konieczność obalenia prawomocnego wpisu, ponieważ nie ma on wpływu na stan prawny nieruchomości. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest natomiast wystarczające, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu, to zaś nie może nastąpić w sprawie windykacyjnej lub w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Należy pamiętać, że wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem (art. 49 u.k.w.h.). Prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.) i nie może być obalony w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Może to zatem nastąpić tylko w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), skoro zgłoszone w niej roszczenie służy do obalenia domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h.

Przenosząc powyższe teoretyczne rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż argumenty przedstawione przez skarżącą są całkowicie chybione i nie zasługują na uwzględnienie, bowiem pomija ona kwestie, że wpis prawa użytkownika wieczystego ma charakter konstytutywny. W swoich wywodach powódka powołuje się na orzeczenia sądów dotyczące wydania nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności, tu natomiast mamy bezspornie do czynienia z użytkowaniem wieczystym, z którym nierozdzielnie jest związany wpis w księdze wieczystej. Dlatego też podważenie domniemania prawdziwości wpisu użytkownika wieczystego możliwe jest jedynie w drodze powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h, nie zaś jak to próbuje przedstawić to powódka w oparciu o przepis art. 222§1 k.c. To stanowisko de facto potwierdziła powódka, bowiem wytoczyła powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości, które toczy się obecnie przed Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie. Biorąc pod uwagę stan sprawy na dzień zamknięcia rozprawy zgodnie z przepisem art. 316 k.p.c. powódka nie jest wpisana w księdze wieczystej nieruchomości jako użytkownik wieczysty, jest nim pozwany, a domniemania z tego wynikającego nie udało się jej obalić, a co za tym idzie nie ma więc podstaw do orzeczenia wydania nieruchomości. Powódce nie przysługuje żadne prawo rzeczowe do nieruchomości, której wydania

żąda. Natomiast w chwili wyrokowania pozwanej przysługuje prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości, skuteczne wobec powódki. Brak jest więc podstaw do orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu i apelacji.

Odnosząc się natomiast po krótko do argumentów powódki dotyczących konieczności wytoczenia kolejnego powództwa o wydanie w przypadku uzgodnienia treści księgi wieczystej zgodnie z jej wnioskiem, wskazać należy, iż taka konieczność jest czysto hipotetyczna i może w ogóle nie nastąpić. Nie można bowiem z góry zakładać, że pozwana nie wyda w sposób dobrowolny przedmiotowej nieruchomości, mając za podstawę prawomocny wyrok dotyczący uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o ile oczywiście będzie to wyrok dla niej niekorzystny. Nie stanowi to również wystarczającej podstawy do zawieszenia przedmiotowego postępowania do czasu rozstrzygnięcia powyższego powództwa, czemu wyraz dał tutaj Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 29 grudnia 2017 r. Tym samym w ocenie Sądu Apelacyjnego stwierdzić należy, iż rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego uznać należy za w pełni prawidłowe i odpowiadające prawu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako całkowicie bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem Apelacyjnym czyni zadość zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w przepisie art. 98 § 1 k.p.c. i w związku z tym zasądził od strony przegranej – powódki. Koszty zastępstwa procesowego zostały ustalone w oparciu o §2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Edyta Buczkowska-Żuk Agnieszka Sołtyka Tomasz Żelazowski