

I CSK 259/15, Uprawniony do łączenia lub podziału nieruchomości. - Wyrok Sądu Najwyższego

LEX nr 2061176

Wyrok

Sądu Najwyższego

z dnia 8 kwietnia 2016 r.

I CSK 259/15

Uprawniony do łączenia lub podziału nieruchomości.

TEZA aktualna

Na podstawie art. 21 u.k.w.h. właściciel nieruchomości, które stanowią całość gospodarczą lub graniczą ze sobą, może je połączyć. Mimo braku przepisu, zezwalającego na podział nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, właściciel może podzielić nieruchomość i utworzyć dla nowej nieruchomości odrębną księgę wieczystą. Uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przysługuje jednak wyłącznie właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu.

UZASADNIENIE

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Dariusz Dończyk.

Sędziowie SN: Józef Frąckowiak, Iwona Koper (spr.).

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w L. i Starostę Powiatu L. przeciwko A. B., Gminie L., D. spółce z o.o. w W. i D. B. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 kwietnia 2016 r., skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 maja 2014 r., uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie faktyczne

Sąd Rejonowy w L. wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2012 r. oddalił powództwo Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w L. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w L. stanowiącej działkę nr 1/12, ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), a rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie zamknięcia księgi wieczystej nr (...) oraz usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w L., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ujawnionym w tej księdze a rzeczywistym stanem prawnym, przez nakazanie wpisania w dziale I-O w rubryce 1.4.1 działki nr 1/12, pochodzącej z zamkniętej księgi wieczystej (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że należność podatkowa Skarbu Państwa została zabezpieczona hipoteką przymusową na nieruchomości, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w

N. księga wieczysta nr (...) obejmująca pierwotnie działki ewidencyjne nr 1/4, 1/2 i 2/8. Podstawą wpisu był tytuł wykonawczy wydany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w L. z 20 grudnia 1996 r. Księga ta po przekazaniu do Sądu Rejonowego w L. otrzymała nr (...). Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste Zakładom A. w L. i po ogłoszeniu upadłości przedsiębiorstwa prawo to weszło w skład masy upadłości. Decyzją Prezydenta Miasta L. z dnia 28 lutego 2001 r. zatwierdzono projekt podziału działki nr 1/4 na działki nr 1/5, 1/6, 1/7, 1/11, 1/12. W dniu 28 marca 2002 r. syndyk masy upadłości zbył na rzecz D. Sp. z o.o. w L. przedsiębiorstwo Zakłady A. w upadłości w L. W dniu 2 lipca 2002 r. nabywca wystąpił z wnioskiem o wykreślenie hipoteki przymusowej ustanowionej na rzecz Skarbu Państwa w kwocie 1 193 962,32 zł. Wniosek, pierwotnie uwzględniony, został ostatecznie na skutek apelacji Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w L. oddalony, a wykreślona w dniu 12 lipca 2002 r. hipoteka ponownie została wpisana w dniu 29 grudnia 2006 r. do księgi wieczystej nr (...). W dniu 15 lipca 2002 r. D. Sp. z o.o. przeniosła na rzecz Gminy L. użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/12 wraz z własnością znajdującego się na niej budynku, w zamian za zwolnienie spółki z zaległości podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości. W tym czasie w księdze wieczystej nr (...) ujawnione były hipoteki ustawowe na rzecz Gminy L. - Urząd Miejski w L., którymi były też obciążone nieruchomości objęte Kw nr (...). Skarb Państwa Naczelnik Urzędu Skarbowego w L. złożył w dniu 1 września 2006 r. wniosek o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej do wysokości 1 193 962,32 zł, tj. tej samej, która wykreślona została wcześniej z księgi wieczystej (...). Wniosek został oddalony prawomocnym postanowieniem z dnia 28 marca 2007 r. W dniu 2 kwietnia 2009 r. Gmina L. sprzedała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/12 oraz prawo własności posadowionego na niej budynku D. i A. B., co zostało ujawnione w księdze wieczystej w dniu 30 września 2009 r. W dniu 20 maja 2009 r. w księdze wieczystej nr (...) ujawniono ostrzeżenie o postępowaniu toczącym się w niniejszej sprawie. W księdze wieczystej nr (...)1 prowadzonej dla działek nr 1/2 i 2/8 ujawniony jest jako właściciel Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty D. Sp. z o.o. W dziale IV tej księgi ujawniona jest hipoteka przymusowa na kwotę 1 193 962,32 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w L. W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej nr 1/12 ujawnione są hipoteki umowne na rzecz Banku Spółdzielczego w N., nie ma natomiast wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w L.

Dokonując oceny prawnej przytoczonych ustaleń, Sąd Rejonowy wskazał na konieczne rozróżnienie między prawnym podziałem nieruchomości związanym z rozporządzeniem prawem do części nieruchomości na rzecz innej osoby i podziałem wieczystoksięgowym (art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 70 z późn. zm. - dalej jako: "u.k.w.h.", a contrario) polegającym wyłącznie na odłączeniu oznaczonej działki z nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej i wpisaniu jej do nowo założonej księgi wieczystej tego samego właściciela (użytkownika wieczystego) i stwierdził, że jedynie pierwszy z nich może być przeprowadzony przez użytkownika wieczystego. Zgodnie z art. 233 k.c., użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz

umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i rozporządzać swoim prawem. Istotną cechą użytkowania wieczystego różniącego go od ograniczonego prawa rzeczowego użytkowania, zbliżającą je do prawa własności jest rozporządzalność tego prawa. Prawo to, tak jak udział w nim, może być przeniesione w drodze czynności prawnej. Zarówno z przepisów kodeksu cywilnego jak i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami (obecny tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 - dalej jako "u.g.n.") nie wynika, by skuteczność przeniesienia tego prawa wymagała zgody właściciela gruntu. Zbywalny charakter prawa użytkowania wieczystego nie przesądza natomiast o możliwości zgłoszenia przez użytkownika wieczystego żądania zmierzającego wyłącznie do połączenia lub podzielenia wieczystoksięgowego nieruchomości. Uprawnienie to przysługuje wyłącznie właścicielowi. Sąd Rejonowy rozważał, czy art. 21 ukwł może być stosowany do użytkownika wieczystego odpowiednio lub przez analogię i opowiedział się przeciwko takiemu stanowisku wskazując, że jego stosowanie odnosiłoby się jedynie do jednego elementu normy, to jest do osoby uprawnionej. Odpowiednie stosowanie art. 21 u.k.w.h. wymagałoby istnienia podstawy prawnej w konkretnym przepisie prawa. Nie stanowią jej przepisy art. 234 k.c. i art. 237 k.c., które upoważniają do stosowania przepisów o własności do użytkowania wieczystego, a nie do ich stosowania do użytkownika wieczystego. Uprawnienie właściciela z art. 21 u.k.w.h. wynika z przysługującego mu prawa własności, a stosowanie tego przepisu do użytkownika wieczystego stanowiłoby niedozwoloną ingerencję w prawo własności. Przytoczona argumentacja doprowadziła Sąd Rejonowy do wniosku, że użytkownik wieczysty D. Sp. z o.o. w L. był upoważniany na podstawie art. 233 k.c. do dokonania bez wiedzy i zgody właściciela nieruchomości czynności rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego do części nieruchomości na rzecz Gminy L. Nie zachodzi zatem podnoszona przez powoda na podstawie art. 58 § 1 k.c. nieważność tej czynności, której konsekwencją było dokonanie podziału prawnego uwidocznionego w księgach wieczystych. Nie została tym samym wykazana przez powoda wskazywana w pozwie niezgodność stanu prawnego wynikającego z wpisów w księgach wieczystych objętych jego żądaniem z rzeczywistym stanem prawnym.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda podzielać ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego. Wskazał przy tym, że przepis art. 21 u.k.w.h. nie stanowił podstawy przeniesienia działki nr 1/12 do nowej księgi wieczystej, lecz był konsekwencją zbycia użytkowania wieczystego tej działki. Dodatkowo stwierdził, że nabycie przez pozwanych D. i A. B. od Gminy L. prawa użytkowania wieczystego działki nr 1/12 objęte było rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie ma bowiem podstaw faktycznych do przyjęcia, że nabywcy wiedzieli lub z łatwością mogli się dowiedzieć, że umowa z dnia 15 lipca 2002 r. może być uznana za nieważną i że Gmina L. nie nabyła prawa użytkowania wieczystego tej działki.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego, Skarb Państwa reprezentowany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w L. i Starostę Powiatu L., zastępowany przez Prokuratorę Generalną Skarbu Państwa, zarzucił naruszenie:

- 1) art. 10 ust. 1 u.k.w.h., art. 140 i art. 233 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że dokonanie przez użytkownika wieczystego podziału nieruchomości oddanej w użytkownictwie wieczystym bez zgody i udziału właściciela nie

narusza uprawnień właściciela, podczas gdy taki podział nie odnosi skutków prawnych, a czynność prawna przeniesienia na inny podmiot prawa użytkowania wieczystego do części gruntu jest czynnością nieważną,

2) art. 8, art. 5 w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że nabywców chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, która była wyłączona przez wpisanie w księdze wieczystej nr (...) w dniu 2 marca 2009 r. wzmianki o złożeniu wniosku o wpis ostrzeżenia.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa lub uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na tle motywów zaskarżonego wyroku zasadnicze znaczenie dla oceny trafności kwestionujących je zarzutów skargi kasacyjnej ma w pierwszej kolejności rozstrzygnięcie kwestii czy użytkownik wieczysty może samodzielnie dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, a więc czy może bez zgody i wiedzy właściciela doprowadzić do powstania nowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 46 k.c., nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Jeżeli dla nieruchomości należących do jednego właściciela prowadzone są księgi wieczyste, to nieruchomością jest każdy grunt, dla którego prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

Na podstawie art. 21 u.k.w.h. właściciel nieruchomości, które stanowią całość gospodarczą lub graniczą ze sobą, może je połączyć. Jak przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, mimo braku przepisu, zezwalającego na podział nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, właściciel może podzielić nieruchomość i utworzyć dla nowej nieruchomości odrębną księgę wieczystą. Uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przysługuje jednak wyłącznie właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu (zob. uchwała SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 24, postanowienie SN z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, nie publ., wyrok SN z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, Przegląd Sądowy 2008, nr 11-12, s. 195 i nast.). Przeciwny, lecz odosobniony pogląd dopuszczający możliwość łączenia nieruchomości także na wniosek użytkownika wieczystego zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12 (OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95).

W uchwale z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, (OSNC 2016, Nr 2, poz. 18) Sąd Najwyższy w następstwie gruntownej analizy argumentacji uzasadniającej każdy z tych poglądów potwierdził ukształtowany wcześniej, jako przeważający, kierunek rozstrzygnięcia omawianej kwestii stwierdzając, że użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste.

Za przyjęciem stanowiska wyrażonego w powołanej uchwale, które wraz ze wspierającą je argumentacją podziela Sąd Najwyższy w obecnym składzie, przemawiają następujące wskazane w niej względy.

Przyznanie użytkownikowi wieczystemu prawa do łączenia i podziału nieruchomości

niezależnie od woli właściciela nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym prowadziłoby do tego, że w księdze wieczystej założonej dla takiej nieruchomości należałoby wpisać jej właściciela, nawet bez żadnego wniosku z jego strony. W konsekwencji, to nie uprawniony właściciel, lecz użytkownik wieczysty decydowałby, jaka część gruntu jest nieruchomością, mimo że jej pojęcie związane jest z własnością.

Związanie przez ustawodawcę, możliwość łączenia i podziału nieruchomości tylko z osobą, której przysługuje prawo własności było celowym działaniem ustawodawcy, nie ma więc podstaw do uznania, że art. 21 u.k.w.h. zawiera lukę prawną wymagającą uzupełnienia w drodze jego stosowania odpowiedniego lub przez analogię do użytkownika wieczystego.

Przyznania użytkownikowi wieczystemu prawa do podziału gruntu, na którym ustanowione jest jego prawo, nie uzasadnia treść art. 233 k.c., jest to bowiem uprawnienie związane tylko z prawem własności, co wynika wyraźnie z art. 46 k.c. oraz z art. 21 u.k.w.h. Przyznanie takiego uprawnienia użytkownikowi wieczystemu jako wyjątku od zasady, że pojęcie nieruchomości gruntowej związane jest tylko z prawem własności, wymagałaby wyraźnego zezwolenia ustawodawcy, którego nie zawierają obowiązujące regulacje prawne.

Nie stanowi istotnego argumentu na rzecz przyznania użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do łączenia i dzielenia gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste treść art. 626² § 5 k.p.c. Trudno zaakceptować pogląd wywodzący uprawnienie składające się na treść prawa użytkowania wieczystego z przepisów regulujących postępowanie związane z dokonywaniem wpisów do księgi wieczystej. Wykładnia art. 626² § 5 k.p.c., która przyznaje użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do dzielenia lub łączenia nieruchomości, na której ustanowione jest jego prawo, nie znajduje wsparcia w art. 233 k.c., z którego takie uprawnienie nie wynika. Bezpodstawne byłoby uznanie, że wszystkie wymienione w art. 626² § 5 k.p.c. osoby tylko z racji wskazania, iż mogą składać wnioski o wpis do księgi wieczystej, miałyby mieć uprawnienie do dzielenia lub łączenia nieruchomości, na których ustanowione są przysługujące im prawa. Same przepisy regulujące procedurę związaną z wpisem do księgi wieczystej nie mogą być uzasadnieniem dla kreowania uprawnień do dzielenia lub łączenia nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste jest ściśle związane z wierzytelnością o zapłatę opłaty w wysokości określonej w umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego, jaka przysługuje właścicielowi nieruchomości. Przyznanie użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do podziału lub łączenia nieruchomości, na której ustanowione jest jego prawo, byłoby równoznaczne z przyznaniem dłużnikowi uprawnienia do decydowania o wielkości jego długu. Dłużnik zaś bez zgody wierzyciela nie może zmieniać zakresu swojego obciążenia, ani zbywać długu (art. 519 k.c.). Wyjątek, dotyczący zbycia długu związanego z użytkowaniem wieczystym, dopuszcza jedynie art. 233 k.c., który zezwalając na rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego zezwala również w sposób dorozumiany na wstąpienie nabywcy tego prawa w dług z nim związany.

Dopuszczenie do dokonywania podziału lub łączenia nieruchomości przez użytkownika wieczystego może prowadzić do naruszenia interesów właściciela - Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Wykorzystanie nieruchomości publicznych wiąże się z długookresowymi planami określającymi ich przeznaczenie z punktu widzenia zaspokojenia interesów całej wspólnoty, których realizacja mogłoby okazać się

niemożliwa w następstwie skorzystania przez użytkownika wieczystego z uprawnienia do podziału lub łączenia nieruchomości bez zgody właściciela.

W konsekwencji powyższego, jak zasadnie podnosi skarżący zarzucając naruszenie art. 10 u.k.w.h., art. 140 k.c. i art. 233 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c., czynność przeniesienia przez D. Sp. z o.o. na rzecz na rzecz Gminy L. prawa użytkowania wieczystego do działki nr 1/12 była czynnością nieważną.

Rację ma skarżący zarzucając, że Sąd Okręgowy, który przyjął, iż także w wypadku uznania, że czynność nabycia przez Gminę L. prawa użytkowania wieczystego od spółki D. była nieważna powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż w dacie czynności nabycia tego prawa od Gminy L. pozwani A. B. i D. B. działali w dobrej wierze i jako jego nabywcy są chronieni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, niesłusznie pominął treść art. 8 u.k.w.h. i zignorował znaczenie faktu dokonania w księdze wieczystej (...) wpisu wzmianki o złożeniu wniosku o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a skoncentrował się na dacie wpisu ostrzeżenia, co nastąpiło już po w dniu 2 kwietnia 2009 r. W sprawie brak jest jednak ustalenia odnośnie do daty wpisu wzmianki o wniosku, koniecznego dla oceny zarzutu naruszenia tego przepisu oraz art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.

Z powyższych przyczyn orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).