

UCHWAŁA

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSA Monika Koba (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku M. P., E. P. i B. C.
przy uczestnictwie D. S. i in. ,
o wpis,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 21 marca 2013 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w G.
postanowieniem z dnia 20 listopada 2012 r.,

"1). Czy ważne są umowy zbycia - w ramach umowy zamiany - udziałów jedynie w niektórych działkach gruntu stanowiących wraz z innymi działkami, nie objętymi umową, jedną nieruchomością gruntową w sytuacji gdy uczestniczący w umowie współwłaściciele nieruchomości złożyli jednocześnie wniosek o dokonanie podziału wieczystoksięgowego nieruchomości?

a w razie pozytywnej odpowiedzi na to pytanie

2). Czy mniejszości współwłaściciele nieruchomości przysługuje samodzielne uprawnienie, oparte o treść art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do dokonania wieczystoksięgowego podziału nieruchomości?"

podjął uchwałę:

Nieważna jest umowa zamiany udziałów jedynie w niektórych działkach gruntu stanowiących wraz z innymi działkami nieruchomości objętą księgą wieczystą.

Uzasadnienie

Postanowieniem z 20 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w T. oddalił wniosek B. C. oraz M. i E. P. o odłączenie z księgi wieczystej [...] 22 działek zbywanych w udziale przez B. C., założenie dla nich nowej księgi wieczystej, z jednoczesnym przeniesieniem do nowo założonej księgi dotychczasowych podstaw nabycia własności na rzecz współwłaścicieli nieruchomości wpisanych w księdze wieczystej [...] oraz o dokonanie w księdze wieczystej [...] wpisu prawa własności na rzecz B. Czarneckiego w udziale 414/8400 części.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w księdze wieczystej [...] obejmującej 76 wyodrębnionych geodezyjnie działek gruntu o powierzchni 213,8874 ha wpisane było prawo własności na rzecz: B. C. w udziale 325/8400, M. P. i E. P. w udziale 1292/8400 w ustawowej wspólności, D. S. w udziale 1200/8400, M.K. w udziale 695/8400, J. K. w udziale 1724/8400, D. H. i J. H. w udziale 1292/8400 w ustawowej wspólności, D. S. i R. S. w udziale 579/8400 w ustawowej wspólności oraz Iwony Kowoll w udziale 92/8400.

W dniu 4 kwietnia 2012 r. B. C. oraz M. i E. P. zawarli umowę zamiany w formie aktu notarialnego zgodnie z którą, małżonkowie P. przenieśli na B. C. udziały wynoszące 412/8400 w prawie własności 54 działek gruntu o powierzchni 7,4802 ha z całego stanu księgi wieczystej, natomiast B. C. przeniósł na małżonków P. udział wynoszący 325/8400 w prawie własności pozostałych 22 działek gruntu o powierzchni 207,3791 ha z całego stanu księgi wieczystej.

Oddalając wniosek o wpis Sąd Rejonowy uznał, iż odłączenie z księgi wieczystej części nieruchomości w postaci geodezyjnie oznaczonych działek i założenie dla nich nowej księgi wieczystej, stanowi w istocie podział prawny nieruchomości wymagający zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Umowa zamiany, nie respektująca tych wymogów jest bezwzględnie nieważna i nie może stanowić podstawy wpisu.

Podczas rozpoznawania apelacji wnioskodawców M. P. i E. P. Sąd Okręgowy w G. powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Sąd drugiej instancji wyraził pogląd, iż dla rozstrzygnięcia apelacji, istotna jest odpowiedź na pytanie czy każda z geodezyjnie wydzielonych działek, objętych

jedną księgą wieczystą stanowi odrębną nieruchomość, czy też działki te są tylko częściami składowymi nieruchomości i jako części nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Uznając, iż z odpowiedzią na to pytanie wiąże się konieczność zdefiniowania „odrębnego przedmiotu własności” (art. 46 § 1 k.c.) i akcentując występujące w doktrynie i orzecznictwie rozbieżności, dotyczące sposobu rozumienia tego pojęcia, przychylił się do stanowiska, iż pojęcie nieruchomości powinno być uzależnione od tożsamości podmiotu własności, a nie od istnienia i liczby ksiąg wieczystych.

W razie akceptacji tego poglądu, Sąd Okręgowy wskazał na zagadnienie prawne związane z zakresem uprawnień współwłaściciela do rozłączenia nieruchomości objętej księgą wieczystą argumentując, iż można je traktować jako czynność rozporządzającą wymagającą zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.) lub samodzielne uprawnienie współwłaściciela związane z kompetencją do rozporządzenia udziałem (198 k.c.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wykładnia pojęcia nieruchomości była przedmiotem licznych kontrowersji wynikających z niedostatecznego sprecyzowania pojęcia „odrębnego przedmiotu własności” wskazanego w art. 46 § 1 k.c. jako kryterium powstania i istnienia nieruchomości gruntowej. Z uwagi na niezrealizowanie zasady powszechności ksiąg wieczystych w kodeksie cywilnym odstąpiono od klarownej, wieczystoksięgowej definicji nieruchomości na rzecz ujęcia materialnoprawnego. Ponieważ ustawodawca nie określił wprost, o jakiej formie wyodrębnienia powierzchni ziemskiej mowa na gruncie art. 46 § 1 k.c. i 24 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 z późn zm. - dalej „u.k.w.h.”) prezentowane są w doktrynie co najmniej dwa sposoby rozumienia nieruchomości gruntowej.

Według pierwszego z nich nieruchomością jest jednolity fizycznie obszar gruntu należący do tego samego właściciela, graniczący ze wszystkich stron z gruntami należącymi do innych właścicieli, bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych. W tym materialnoprawnym ujęciu jedna księga wieczysta mogłaby obejmować kilka nieruchomości, zatem odłączenie z księgi wieczystej

i założenie nowej księgi wieczystej, nie musiałoby się wiązać z podziałem nieruchomości.

W myśl drugiej koncepcji, w przypadku nieruchomości wieczystoksięgowych o istnieniu, liczbie nieruchomości oraz ich zakresie przedmiotowym decyduje treść księgi wieczystej. Natomiast takie okoliczności jak sąsiedztwo czy przynależność do jednego podmiotu własności nie mają znaczenia. W tym ujęciu wyrażonym regułą „jedna księga wieczysta- jedna nieruchomość” kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet jeśli działki nie graniczą ze sobą, a odłączenie chociażby jednej z działek z księgi wieczystej równoznaczne jest z podziałem nieruchomości.

Te rozbieżności dotyczące prawnego rozumienia nieruchomości znalazły odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Za materialnoprawnym ujęciem nieruchomości opowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniach uchwały z 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4/59 oraz postanowienia z 7 listopada 2003 r., V CK 396/02, Lex nr 381021. Zawarty w motywach tych orzeczeń pogląd, trudno jednak uznać za wyraz ustalonego stanowiska Sądu Najwyższego, skoro nie został bliżej uargumentowany, a rozpatrywane zagadnienie nie było przedmiotem pogłębionej analizy.

Natomiast dominująca w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest koncepcja, pierwszeństwa wieczystoksięgowego modelu nieruchomości, w myśl której nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą. Natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość (por. wyroki Sądu Najwyższego z 23 września 1970 r., II CR 361/70, OSNC 1971/6/97; z 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Lex nr 83961; z 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, Lex nr 1170327; postanowienia Sądu Najwyższego z 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, Lex nr 77085; z 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12/201; z 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, Lex nr 301839; z 16 czerwca 2009 r., V CSK 479/08, Lex nr 627259, uchwały Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007/2/24; z 26 kwietnia 2007 r., III CZP

27/07, OSNC 2008/6/62; z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09, OSNC 2010/1/4).

Stanowisko to należy podzielić. Zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 u.k.w.h za trafną należy uznać koncepcję wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości, wyrażającą się w formule „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość”, jako najlepiej uargumentowaną, racjonalną i odpowiadającą potrzebom obrotu, zwłaszcza w praktyce notarialnej.

Definicja nieruchomości zawarta w art. 46 § 1 k.c. jest na tyle pojemna, że obejmuje zarówno nieruchomości nie mające urzędzonych ksiąg wieczystych jak i nieruchomości mające księgi wieczyste. Nie ma zatem podstaw do przeciwstawiania sobie materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego) pojęcia nieruchomości i przyjmowania dualizmu nieruchomości gruntowej rozpadającej się na pojęcie gruntu w znaczeniu materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym, aktualnym jedynie pod rządem u.k.w.h. Jednakże, gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta obowiązuje reguła „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość” odnosząca się także do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale nie graniczących ze sobą. Odesłanie zawarte w art. 46 § 2 k.c. nie stanowi argumentu na rzecz tezy, by zamiarem ustawodawcy było uregulowanie pojęcia nieruchomości bez jakiegokolwiek odniesienia do ksiąg wieczystych i by istniała odrębna kategoria nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym. Art. 46 § 2 k.c. stanowi tylko o regulacji prowadzenia ksiąg wieczystych i niepodobna z tego odesłania wyprowadzać wniosków, co do znaczenia pojęcia nieruchomości.

Odmienne poglądy godziłyby w podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności i samoistnego przedmiotu obrotu prawnego (art. 1 u.k.w.h). Byłby on także niezgodny z ustawową zasadą (art. 24 u.k.w.h), że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej. Uznanie zatem księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu

nieruchomościami, a względy systemowe sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie u.k.w.h i art. 46 § 1 k.c.

Natomiast w żadnym razie nie ma podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. Geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą, stanowią części składowe nieruchomości i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość.

W polskim prawie cywilnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych jest zawsze rzecz w całości, a nigdy nie może to być część rzeczy (art. 47 § 1 k.c.). Nie ulega zatem wątpliwości, iż umowa przenosząca udział nie we własności rzeczy, a tylko jej części składowej jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 47 § 1 k.c.).

Skoro w stanie faktycznym sprawy umowa zamiany udziałów dotyczyła jedynie niektórych działek gruntu stanowiących wraz z innymi działkami nieruchomość objętą księgą wieczystą, a nie obejmowała rozporządzenia udziałem we współwłasności całej nieruchomości, to jako nie respektująca zasady zakazu rozporządzania częścią składową nieruchomości jest umową nieważną (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, Lex nr 301839 oraz z dnia 16 czerwca 2009 r., V CSK 479/08, Lex nr 627259).

Uczestniczący w umowie współwłaściciele nieruchomości jednocześnie złożyli wniosek o dokonanie podziału wieczystoksięgowo nieruchomości przez odłączenie z księgi wieczystej [...] 22 działek zbywanych w udziale przez B. C., nie uzyskując zgody pozostałych współwłaścicieli.

Nie negując, iż uprawnienie do rozporządzenia rzeczą jest atrybutem prawa własności, zauważenia wymaga, że analizowana umowa zamiany przez złożenie wniosku o odłączenie części nieruchomości w postaci już istniejących działek geodezyjnych zmierzała w istocie do podziału nieruchomości objętej księgą wieczystą, z pominięciem uzyskania zgody współwłaścicieli, którzy nie uczestniczyli

w transakcji zamiany (art. 199 k.c.). Rozłączenie z woli właściciela nieruchomości wpisanej do jednej księgi wieczystej jest dopuszczalne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 11 lutego 2009 r., V CSK 333/08 OSNC - ZD 2010/2/33 oraz uchwała Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007/2/24), jednakże w stanie faktycznym sprawy wola taka została wyrażona jedynie przez część współwłaścicieli.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę jak na wstępie (art. 390 § 1 k.p.c.).