

Sygn. akt IV CSK 56/07

POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku J. K. i A. K.

przy uczestnictwie Z.W. i Z. W.

o odłączenie części nieruchomości z księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 maja 2007 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w L.

z dnia 30 października 2006 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 30 października 2006 r. oddalił wniosek J.K. i A. K. o odłączenie części nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...] stanowiącej działkę nr 20/04 i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem na ich rzecz prawa współwłasności do udziału 6/21 oraz z przepisaniem z dotychczasowej księgi udziałów pozostałych współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta Kw nr [...] prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z dwóch ewidencyjnie wydzielonych działek o nr: 20/4 i 18/3, które ze sobą graniczą. Nieruchomość ta stanowi przedmiot współwłasności. Sąd uznał, że wniosek J. K. i A. K. opierał się na nieważnej czynności prawnej (art. 58 k.c.), jaką była umowa zbycia udziału w jednej z działek (geodezyjnie wydzielonej) wchodzącej w skład nieruchomości dla której prowadzona była księga wieczysta Kw nr [...], i dlatego go oddalił.

Zarówno ustalenia Sądu Rejonowego, jak i jego rozważenia prawne zostały przez Sąd Okręgowy w L. uznane za prawidłowe, toteż apelacja wnioskodawców została postanowieniem tego Sądu, z dnia 30 października 2006 r., oddalona.

Skarga kasacyjna wnioskodawców - oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ § 1 k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 198, 199 k.c., i zmierza do uchylenia postanowień Sądów niższej instancji i uwzględnienia wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie ma kwestia, czy dwie sąsiadujące ze sobą działki gruntu (wyodrębnione geodezyjnie) dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, są odrębnymi nieruchomościami gruntowymi, czy też stanowią jedną nieruchomość gruntową. Tylko bowiem w wypadku uznania, że stanowią one odrębne nieruchomości gruntowe byłoby możliwe zbycie udziału w jednej z nich.

W kwestii pojęcia nieruchomości w orzecznictwie i doktrynie wyrażane są różne poglądy. Wynikają z niedostatecznego sprecyzowania pojęcia „odrębnego przedmiotu własności”, wskazanego w art. 46 § 1 k.c., jako kryterium istnienia

w sensie prawnym nieruchomości gruntowej. Ponieważ ustawodawca nie określił wprost, o jakiej formie „wyodrębnienia” części powierzchni ziemskiej mowa, uwzględniając wyniki wykładni art. 46 § 1 k.c. oraz art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, podnosi się, że możliwe są co najmniej dwa sposoby rozumienia pojęcia nieruchomości gruntowej. Pierwszy z poglądów przyjmuje „fizyczne” kryterium wyodrębnienia, czyli to, czy grunty należące do tego samego właściciela są z zewnątrz otoczone nieruchomościami innych podmiotów prawa. Bez znaczenia w tym tzw. materialnoprawnym ujęciu nieruchomości pozostaje fakt, że poszczególne działki gruntu, współtworzące większą płaszczyznę powierzchni ziemskiej, są objęte różnymi księgami wieczystymi, tzn. stanowią nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Natomiast w myśl drugiego poglądu, określanego jako formalnoprawne (wieczystoksięgowe) rozumienie pojęcia nieruchomości, o wyodrębnieniu decyduje objęcie działki gruntu księgą wieczystą – bez względu na to, czy przylegają do tej działki inne grunty będące przedmiotem własności tego samego podmiotu prawa.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęte jest rozumienie pojęcia nieruchomości gruntowej, aprobowane podstawowe znaczenie formalnoprawnego wyodrębnienia nieruchomości w księdze wieczystej. Stanowisko takie znalazło odzwierciedlenie w wyroku z dnia 30 października 2003 roku (IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). Sąd Najwyższy stwierdził, że graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Połączenie takich nieruchomości w jednej księdze wieczystej powoduje utratę ich samoistności i powstanie nowej nieruchomości. Sąd Najwyższy zauważając dwoistość proponowanych znaczeń pojęcia nieruchomości gruntowej nie podzielił stanowiska, wyrażonego w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 1994 roku (III CZP 158/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 59), aprobowanego pierwszy z poglądów definiujących pojęcie nieruchomości gruntowej i uznał, że dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c. Zawarta w tym przepisie definicja nieruchomości gruntowej jest jedyną definicją obowiązującą w całym systemie

prawa cywilnego, wobec czego odnosi się też do instytucji ksiąg wieczystych, które prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Sąd Najwyższy stwierdził przy tym, iż art. 46 § 2 k.c., stanowiący, że prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy, nie jest dostatecznym argumentem na rzecz tezy, że przedmiot ksiąg wieczystych nie pokrywa się z nieruchomością gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Wręcz przeciwnie, przez nawiązanie do instytucji ksiąg wieczystych unormowanej poza kodeksem cywilnym, zawiera on w istocie wskazanie, że zarówno w art. 46 § 1 k.c., jak i w odrębnych przepisach regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych, chodzi o tę samą nieruchomość. Sąd Najwyższy uznał, że księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru. Odmienne ujęcie tego zagadnienia byłoby zresztą równoznaczne z przekreśleniem funkcji ksiąg wieczystych, zaś uznanie księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

Zbieżne pojęcie nieruchomości zaaprobował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 lutego 2003 r. (V CK 278/02 niepubl.) przyjmując dopuszczalność wieczystoksięgowego (formalnego) podziału nieruchomości, a także w wyroku z dnia 26 lutego 2003 r. (II CKN 1306/00, niepubl.) stwierdzając, że dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią - w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. - jedną nieruchomość gruntową. Podstawowe znaczenie dla pojęcia nieruchomości przypisał art. 46 § 1 k.c., wywodząc z jego treści, że część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową, jeżeli została wyodrębniona fizycznie i prawnie w taki sposób, że może być traktowana w obrocie prawnym jako samodzielny przedmiot. Do takiego wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej może dojść również na skutek założenia dla niej księgi wieczystej. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (...) księgę wieczystą prowadzi się bowiem w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, który polega na stwierdzeniu wpisem w dziale drugim księgi, kto jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w dziale pierwszym księgi wieczystej. Założenie księgi wieczystej oznacza, że jest tyle nieruchomości, ile jest

ksiąg wieczystych, ponieważ - w myśl art. 24 k.w.h. - dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Reasumując należy stwierdzić, że działka nr 20/4 stanowi jedną nieruchomość gruntową wraz z działką nr 18/3 zarówno w znaczeniu prawnorzeczowym, jak i wieczystoksięgowym. Umowa zbycia udziału w działce nr 20/4 stanowiącej, co wymaga podkreślenia, wraz z działką nr 18/3 jedną nieruchomość gruntową, jest zatem nieważna.

W świetle tych założeń Sądy niższych instancji trafnie uznały, że wniosek skarżących oparty na nieważnej czynności prawnej nie podlegał uwzględnieniu.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.