



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

2 lipca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Adam Doliwa

SSN Krzysztof Grzesiowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 2 lipca 2024 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej P. spółki akcyjnej w G.
od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku
z 5 marca 2020 r., III Ca 882/19,
w sprawie z powództwa P. spółki akcyjnej w W.
przeciwko P. spółce akcyjnej w G.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

1. oddala skargę kasacyjną,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Adam Doliwa

Jacek Grela

Krzysztof Grzesiowski

[SOP]

UZASADNIENIE

1. Wyrokiem z 19 lipca 2019 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku uzgodnił treść księgi wieczystej [...] w ten sposób, że w dziale II nakazał wykreślić użytkownika wieczystego – pozwaną P. spółka akcyjna w G. i nakazał wpisać w to miejsce powódkę P. spółka akcyjna w W. oraz orzekł o kosztach procesu.

2. Wyrokiem z 5 marca 2020 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację pozwanej od powyższego wyroku i orzekł o kosztach procesu.

3. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy i zaakceptowanych przez Sąd Okręgowy wynika, że aktem notarialnym z 31 grudnia 1998 r. rep. [...] - umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności – poprzednik prawny powódki przeniósł na rzecz pozwanej prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności stanowiących odrębne nieruchomości budynków i budowli objętych księgą wieczystą [...]. Zawarcie tej umowy nastąpiło bez zgody właściwego ministra, jak i z naruszeniem prawa pierwokupu przysługującego podmiotowi zarządzającemu portem. W dniu 29 listopada 2017 r. zarząd M. S.A. w G. skierował do pozwanej pismo informujące, że powyższe nabycie prawa użytkowania wieczystego odbyło się z naruszeniem przepisów skutkującym nieważnością umowy.

4. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia i ocenę prawną Sądu Rejonowego, zgodnie z którą powództwo, w świetle art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, okazało się uzasadnione, ponieważ wpis w księdze wieczystej pozwanej jako użytkownika wieczystego nie odzwierciedlał rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. W dacie zawarcia aktu notarialnego z 31 grudnia 1998 r. obowiązywała ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r., poz. 1796 ze zm., dalej w skrócie „ustawa o portach”), która w art. 3 dla zawarcia umowy wymagała zgody Ministra Skarbu, wyrażonej w porozumieniu z Ministrem Transportu i Gospodarki Morskiej, a nadto w art. 4 przyznawała podmiotowi zarządzającemu portem prawo pierwokupu. W ocenie sądów obu instancji sporna czynność prawna jest bezwzględnie nieważna (art. 58 k.c.), jako sprzeczna z ustawą i naruszająca art. 3 ustawy o portach, ponieważ przeniesienie prawa użytkowania wieczystego zostało dokonane bez wymaganej zgody właściwego ministra. Ponadto, zdaniem sądów obu instancji, czynność ta jest

nieważna, bowiem nie uzyskała oświadczenia o nieskorzystania z prawa pierwokupu podmiotu zarządzającego portem morskim, co wynika wyraźnie z art. 4 ust. 2 ustawy o portach.

5. Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

6. Skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez:

1. błędną wykładnię przepisów art. 3 i 4 ustawy o portach w brzmieniu obowiązywania tych przepisów na dzień 31 grudnia 1998 r., polegającą na przyjęciu w okolicznościach sprawy, że użyte w tych przepisach pojęcie gruntu należy stosować także do odrębnej kategorii nieruchomości - budynków – w przypadku prawa użytkowania wieczystego, wbrew treści przywołanych przepisów, co w konsekwencji prowadzi do zastosowania niedozwolonej wykładni rozszerzającej w/w przepisów, mających charakter norm wyjątkowych względem ogólnych zasad obrotu prawami do nieruchomości;
2. błędną wykładnię przepisu art. 46 § 1 k.c., polegającą na przyjęciu w okolicznościach sprawy, że czynność prawna pozwanej z dnia 31 grudnia 1998 r., mająca w istocie za przedmiot nabycia prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oraz prawa własności budynków na tym gruncie posadowionych i stanowiących odrębne nieruchomości, ustanowionych na podstawie przepisu szczególnego art. 235 § 1 k.c. w rozumieniu przepisu objętego zarzutem, miała za przedmiot nabycie grunt z częściami składowymi w postaci budynków;
3. błąd w zastosowaniu przepisu art. 235 § 1 k.c., polegający na jego pominięciu w okolicznościach sprawy jako przepisu szczególnego, o którym stanowi przepis art. 46 § 1 k.c., statuującego przy prawie użytkowania wieczystego budynek jako odrębną od gruntu kategorię nieruchomości;
4. błędną wykładnię przepisu art. 48 k.c., polegającą na zastosowaniu tego przepisu w okolicznościach sprawy, podczas gdy w stanie faktycznym ustalonym przez Sąd I i II instancji czynność rozporządzająca pozwanej nie dotyczyła prawa użytkowania wieczystego do gruntu wraz z jego częściami

składowymi, a dotyczyła prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków na tym gruncie posadowionych, stanowiących odrębne od gruntu nieruchomości;

5. błędną wykładnię przepisu art. 235 § 2 k.c., polegającą na przyjęciu, że ustawowa instytucja związania prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku na tym gruncie posadowionego jako odrębnej nieruchomości, mającą zastosowanie przy rozporządzaniu tymi prawami, niweczy ustaloną zasadę kategoryjnej odrębności tych praw na gruncie podziału nieruchomości wynikającego z przepisu art. 46 § 1 k.c. w zw. z przepisem art. 235 § 1 k.c.

7. W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

8. Przedmiotem skargi jest prawidłowość dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni art. 3 i art. 4 ustawy o portach o treści obowiązującej do 5 listopada 2001 r. Z dniem 6 listopada 2001 r. weszła w życie bowiem nowelizacja (zob. ustawę z dnia 6 września 2001 r. o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz niektórych innych ustaw), która zmieniła treść wskazanych przepisów. Należy wskazać, że przepisy te był wielokrotnie nowelizowane, a ich aktualne brzmienie znacząco odbiega od pierwotnej treści, która znajdowała zastosowanie w dacie zawarcia aktu notarialnego tj. 31 grudnia 1998 r.

9. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o portach o treści obowiązującej w dniu 31 grudnia 1998 r. przeniesienie własności, użytkowania wieczystego lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, położonych w granicach portów o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, wymagało zgody Ministra Skarbu, wyrażonej w porozumieniu z Ministrem Transportu i Gospodarki Morskiej.

10. Sądy *meriti* trafnie przyjęły, że przepis ten nie różnicował wymogu uzyskania zgody właściwego ministra od rodzaju gruntu objętego użytkowaniem wieczystym. Grunt, zgodnie z definicją zawartą w art. 46 § 1 k.c., oznacza część

powierzchni ziemskiej stanowiący odrębny przedmiot własności, który – w zależności od stanu faktycznego - może być zabudowany lub niezabudowany.

11. W przypadku gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste budynki i inne urządzenia trwale związane z tym gruntem, które zostały wzniesione (lub nabyte) przez wieczystego użytkownika stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (tzw. nieruchomości budynkowa) i są własnością wieczystego użytkownika. Jednakże z mocy art. 235 § 2 k.c. przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność tych budynków i urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym i dzieli jego los prawny.

12. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną stoi na stanowisku, że przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub gminy, położonego w granicach portu morskiego w G., który należy do portów o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej (art. 2 pkt. 3 ustawy o portach), wymagało zgody właściwego ministra niezależnie od tego, czy był to grunt zabudowany czy niezabudowany. Ustawodawca w żadnym przepisie ustawy o portach nie zróznicował bowiem rodzaju gruntów. Skoro brak było takiej regulacji, to przepis ten miał zastosowanie do przeniesienia użytkowania wieczystego wszystkich gruntów. Wykładnię językową potwierdza również wykładnia funkcjonalna i celowościowa, ponieważ celem ustawy i wprowadzonych ograniczeń w obrocie prawnym gruntów znajdujących się na terenach strategicznych była ochrona interesów Rzeczypospolitej Polskiej.

13. Art. 3 ustawy o portach o treści obowiązującej w dniu 31 grudnia 1998 r. nie określał skutku zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego bez wymaganej zgody właściwego ministra. Dopiero w wyniku nowelizacji z dnia 16 grudnia 2004 r. ustawodawca wprowadził wyraźną regulację w art. 3 ust. 7, że umowy zawarte z naruszeniem obowiązku uzyskania zgody ministra są nieważne.

14. Sądu *meriti* trafnie jednak przyjęły, że przeniesienie użytkowania wieczystego bez wymaganej zgody właściwego ministra było nieważne, jako sprzeczne z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną stoi na stanowisku, że minister udzielający zgody na zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu nie działa jako podmiot prawa

cywilnego (w ramach *dominium*), dlatego do udzielenia takiej zgody nie znajduje zastosowania art. 63 k.c. Minister w tej sytuacji działa jako organ władzy publicznej (w ramach *imperium*), a skutkiem braku zgody jest w takim przypadku nieważność czynności prawnej dokonanej z naruszeniem norm bezwzględnie wiążących.

15. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o portach o treści obowiązującej w dniu 31 grudnia 1998 r. podmiotowi zarządzającemu portem służyło prawo pierwokupu przy przeniesieniu użytkowania wieczystego gruntów położonych w granicach portów lub przystani morskich. Przy czym w tym wypadku ustawodawca wyraźnie wskazał, że przeniesienie użytkowania wieczystego gruntów z naruszeniem tego przepisu było nieważne (art. 4 ust. 2 ustawy o portach).

16. Sądy *meriti* trafnie przyjęły, że przepis ten również znajdował zastosowanie do czynności prawnej objętej aktem notarialnym z 31 grudnia 1998 r. Skoro umowa przeniesienia użytkowania wieczystego dotyczyła gruntu położonego w graniach portu morskiego G., to podmiotowi zarządzającemu tym portem przysługiwała prawo pierwokupu. Umowa ta zawarta z naruszeniem ustawowego prawa pierwokupu była więc nieważna z mocy wyraźnej regulacji ustawowej zawartej w art. 4 ust. 2 ustawy o portach o treści obowiązującej w dniu 31 grudnia 1998 r.

17. W pozostałym zakresie zarzuty naruszenia prawa materialnego są niedopuszczalne, ponieważ pośrednio kwestionują ustalenia faktyczne Sądów *meriti*, co jest wyłączone w postępowaniu kasacyjnym zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c.

18. W związku z powyższym niezasadne okazały się zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia prawa materialnego, skoro Sąd Okręgowy prawidłowo zinterpretował i właściwie zastosował art. 3 i art. 4 ustawy o portach o treści obowiązującej w dniu 31 grudnia 1998 r.

19. W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7, § 5 pkt. 8 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Adam Doliwa

Jacek Grela

Krzysztof Grzesiowski

(G.N.-J.)

[ał]