



Sygn. akt I CSK 27/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko W. C. i M. C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 29 grudnia 2020 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 10 sierpnia 2018 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W pozwie z 8 września 2016 r. W. domagało się usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W., a rzeczywistym stanem prawnym, przez dokonanie w dziale II tej księgi wpisu prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanych W. C. i M. C. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej w udziale wynoszącym 141/10000.

Wyrokiem z 6 października 2017 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo.

Sąd I instancji ustalił, że pozwani - wraz z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego - stali się na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współużytkownikami wieczystymi w udziale 141/10000 działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu ewidencyjnego (...), dla którego prowadzona była księga wieczysta nr (...).

W dniu 6 grudnia 2005 r. pozwany W. C., działając również w imieniu pozwanej M. C., złożył przed notariuszem oświadczenie o zrzeczeniu się udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu na rzecz powoda będącego jego właścicielem. Złożony 9 grudnia 2005 r. wniosek o wykreślenie przysługującego pozwanym udziału w użytkowaniu wieczystego został jednak 24 lutego 2006 r. prawomocnie oddalony z powodu braku nowej (urządzonej) księgi wieczystej dla działki ewidencyjnej o numerze (...).

W dniu 28 września 2006 r. założono odrębną księgę wieczystą dla działki ewidencyjnej o numerze (...) (nr (...)), a następnie 24 kwietnia 2007 r. Sąd Rejonowy w W., po rozpoznaniu kolejnego wniosku pozwanych z 20 lutego 2007 r., wykreślił przysługujące im prawo użytkowania wieczystego z nowoutworzonej księgi.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powód nie wykazał, aby był legitymowany do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h., a wytoczone powództwo należało uznać za przedwczesne. W ocenie Sądu Rejonowego, kwestionując ważność oświadczenia o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego, powód w pierwszej kolejności winien był wystąpić

z powództwem o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że czynność prawna zrzeczenia się była nieważna w rozumieniu art. 58 k.c. lub w inny sposób bezskuteczna. Sąd I instancji wskazał jednocześnie, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do rozporządzania służącym mu prawem, co obejmuje także jego zrzeczenie się.

W ocenie Sądu Rejonowego powód nie wykazał, aby oświadczenie pozwanych z 6 grudnia 2005 r. było sprzeczne z prawem. Za nietrafny należało uznać argument, zgodnie z którym nie jest dopuszczalne zrzeczenie się użytkowania wieczystego (udziału we współużytkowaniu wieczystym) jedynie w stosunku do niektórych działek, przed dokonaniem podziału wieczystoksięgowego nieruchomości. W ramach uprawnienia do rozporządzenia swoim prawem użytkownik wieczysty może dysponować także wydzieloną częścią użytkowania wieczystego.

Zaskarżonym skargą kasacyjną wyrokiem z 10 sierpnia 2018 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację powoda i stosownie do tego orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd II instancji podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz ocenę, że brak było podstaw do uwzględnienia powództwa z uwagi na niewykazanie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy zakwestionował jednak stanowisko Sądu Rejonowego, że powód nie posiada legitymacji do wystąpienia z roszczeniem z art. 10 u.k.w.h. Możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej wyklucza istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu do księgi wieczystej. Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy za niezasadny uznał pogląd Sądu Rejonowego, że powód w pierwszej kolejności winien uzyskać orzeczenie ustalające w odniesieniu do ważności oświadczenia złożonego przez pozwanych.

Sąd II instancji wykluczył jednak możliwość przyjęcia, że czynność prawna zrzeczenia się przez pozwanych prawa użytkowania wieczystego jest nieważna. Czynność ta nie dotyczyła zrzeczenia się udziału w prawie użytkowania wieczystego części składowej nieruchomości, a zrzeczenia się udziału

w użytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...), dla której została założona odrębna księga wieczysta i która nie stanowi części składowej nieruchomości w postaci działki nr (...)/1. Okoliczność, że w dacie złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa obie działki objęte były jedną księgą wieczystą nie powoduje, zdaniem Sądu Okręgowego, nieważności czynności prawnej dotyczącej jednej z nich - skutecznej po wyodrębnieniu działki i założeniu dla niej osobnej księgi wieczystej. W dacie składania oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego czynność taka była dopuszczalna i skuteczna, jak również dopuszczalna jest w aktualnym stanie prawnym.

Sąd II instancji uznał również, że działka nr (...) nie stanowiła części składowej tej samej nieruchomości wraz z działką nr (...)/1, gdyż nie została zabudowana, a była i jest w dalszym ciągu wykorzystywana jako droga, co potwierdza założenie dla niej odrębnej księgi wieczystej, zaś obie działki nie tworzą gospodarczej całości. Z tych względów Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia, że oświadczenie dotyczące działki nr (...) dotyczyło części składowej nieruchomości i wobec tego było nieważne. W ocenie Sądu II instancji bez znaczenia pozostawało, że w dacie złożenia przez pozwanych oświadczenia dla działki nr (...) nie była prowadzona odrębna księga wieczysta, gdyż księga taka została ostatecznie założona. Oświadczenie zostało zatem złożone ważnie, natomiast dokonanie wpisu w księdze wieczystej uwzględniającego to oświadczenie spowodowało, że stało się ono skuteczne i prawo użytkowania wieczystego, służące w udziale pozwanym, wygasło na skutek wykreślenia.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, podnosząc zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 46 § 1 k.c. oraz art. 47 § 1 k.c., które polegało na ich niewłaściwej wykładni, a w konsekwencji na niezastosowaniu i uznaniu, że nie zachodzą przesłanki nieważności czynności prawnej, mimo że jej przedmiotem było zrzeczenie się udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu stanowiącej część składową większej nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, podczas gdy czynność zrzeczenia się udziału w prawie użytkowania wieczystego odnosząca się jedynie do części składowej nieruchomości jest z mocy prawa nieważna.

Powód wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w całości i jego zmianę przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany W. C. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Aktualnie nie budzi wątpliwości, że w dacie złożenia przez pozwanych oświadczenia o zrzeczeniu się udziału w prawie użytkowania wieczystego (6 grudnia 2005 r.), stosowany *per analogiam* art. 179 k.c. stanowił podstawę zrzeczenia się użytkowania wieczystego, jeżeli oświadczenie o zrzeczeniu zostało złożone w czasie jego obowiązywania. Wyrokiem z 15 marca 2005 r. (K 9/04, OTK-A 2005, nr 3, poz. 24) Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność tego przepisu z Konstytucją, jednakże odroczył termin utraty mocy obowiązującej art. 179 k.c. do dnia 15 lipca 2006 r. Wobec tego nie może być wątpliwości, że 6 grudnia 2005 r. generalnie istniała możliwość złożenia przez uprawnionego jednostronnego oświadczenia woli o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego (zob. wyr. SN z 31 stycznia 2002 r., IV CKN 1325/00; uchw. SN (7) z 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74; post. SN z 4 listopada 2005 r., V CK 784/04; post. SN z 30 czerwca 2006 r., V CSK 131/06; uchw. SN z 8 marca 2007 r., III CZP 18/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 17; post. SN z 24 lipca 2008 r., IV CSK 133/08, OSNC-ZD 2009, nr 1, poz. 20; wyr. SN z 16 stycznia 2009 r., V CSK 259/08).

Trafnie jednak zarzucił skarżący, że nie było dopuszczalne zrzeczenie się przez pozwanych udziału w prawie użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...), która stanowiła jedynie część oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), a więc zrzeczenie się jedynie w stosunku do jednej z działek, przed utworzeniem dla niej odrębnej księgi wieczystej.

Dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi kasacyjnej konieczne było w pierwszej kolejności określenie statusu działki ewidencyjnej nr (...) w chwili

złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego. Prawo to ma charakter prawa rzeczowego i - podobnie jak inne prawa rzeczowe - obciąża rzecz w całości, a nie jej poszczególne części. Zasada ta wynika z art. 47 § 1 k.c., zgodnie z którym część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Prawo użytkowania wieczystego może obciążać jedynie szczególny rodzaj rzeczy, jaką jest nieruchomości gruntowa. Przez nieruchomości gruntową należy zaś rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, stanowiący odrębny przedmiot własności (art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 46 § 1 k.c.), przy czym co do zasady dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą (art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Korelacja wskazanych przepisów pozwala przyjąć, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego stanowi nieruchomości, dla której urządzono księgę wieczystą, zgodnie ze sformułowaną w orzecznictwie regułą „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomości”. Księga wieczysta jest elementem pozwalającym na wyodrębnienie nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną przychylił się do dominującego i obecnie już utrwalonego w orzecznictwie stanowiska przewidującego wieczystoksięgowy model nieruchomości, zgodnie z którym nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, natomiast w braku księgi wieczystej jedną nieruchomości stanowią sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu (zob. uchw. SN z 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013, nr 9, poz. 108 wraz z przywołanym tam orzecznictwem).

W powyższym kontekście należy stwierdzić, że o powstaniu odrębnej nieruchomości nie decyduje sam fakt geodezyjnego wyodrębnienia działki ewidencyjnej, jeżeli działka ta jest objęta wraz z innymi jedną księgą wieczystą. Wbrew wywodom Sądu II instancji nie ma tu również znaczenia odmienny sposób korzystania z niektórych działek ewidencyjnych objętych jedną księgą. Uzależnienie wyodrębnienia nieruchomości od tej ostatniej okoliczności mogłoby prowadzić w konsekwencji do sytuacji, w której odrębne nieruchomości powstają i przestają istnieć w zależności od zmieniającego się stanu faktycznego w zakresie ich gospodarczego wykorzystywania.

Mając na uwadze zasadę wynikającą z przywołanego powyżej art. 47 § 1 k.c., należy uznać, że fakt geodezyjnego wyodrębnienia działki ewidencyjnej nie daje możliwości rozporządzenia udziałem w prawie użytkowania wieczystego takiej działki, jeżeli nie stanowi ona odrębnej nieruchomości. Wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą stanowią jedynie części składowe nieruchomości, a zrzeczenie się udziału w prawie użytkowania wieczystego ograniczone do części nieruchomości naruszałoby wskazany przepis. Zapatrywanie odmienne skutkowałoby możliwością obciążenia prawem użytkowania wieczystego jedynie części nieruchomości. Z uwagi na fakt, że udziały w prawie użytkowania wieczystego obejmują nieruchomość w całości, to dopóki stanowiące jej części składowe wyodrębnione geodezyjnie działki nie staną się odrębnymi nieruchomościami, niedopuszczalne jest rozporządzenie udziałem w prawie użytkowania wieczystego (w tym jego zrzeczenie się) ograniczone przedmiotowo do niektórych tylko działek geodezyjnych (por. post. SN z 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201; wyr. SN z 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07).

Odnosząc powyższe do stanu faktycznego niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że w chwili złożenia przez pozwanych oświadczenia o zrzeczeniu się udziału w prawie użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...), tj. 6 grudnia 2005 r., działka ta wchodziła w skład nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego i nie miała urzędzonej odrębnej księgi wieczystej. Księga taka została dla niej założona dopiero 28 września 2006 r., wobec czego oświadczenie pozwanych o zrzeczeniu się udziału w prawie użytkowania wieczystego dotyczyło jedynie części nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego i jako takie było nieważne z uwagi na sprzeczność z ustawą (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 47 § 1 k.c.), gdyż stanowiło rozporządzenie częścią składową nieruchomości (por. post. SN z 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07; post. SN z 16 czerwca 2009 r., V CSK 479/08; uchw. SN z 21 marca 2013 r., III CZP 8/13).

Nie może zostać podzielone stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym ostateczne założenie księgi wieczystej dla działki nr (...), co nastąpiło już po złożeniu oświadczenia woli o zrzeczeniu się udziału w użytkowaniu wieczystym,

uczyniło to oświadczenie skutecznym. Nieważność czynności prawnej ma co do zasady charakter definitywny (zob. wyr. SN z 10 października 2002 r., V CK 370/02, OSNC 2004, nr 2, poz. 21). Późniejsze zdarzenia nie powodują, że zachowanie, które w chwili jego dokonania nie wywołało żadnych skutków prawnych, zacznie takie skutki wywierać. Jeżeli strona nadal chce osiągnąć zamierzony skutek i jest to w świetle prawa dopuszczalne, powinna dokonać nowej niewadliwej czynności. Zdaniem niektórych przedstawicieli literatury prawniczej wyjątki od tej reguły występują w sytuacjach, w których możliwa jest tzw. konwalidacja wadliwej czynności prawnej. Pogląd, że nieważna czynność prawna może być konwalidowana nie jest jednak bezdyskusyjny w teorii prawa, a niezależnie od jego zasadności, nie ulega wątpliwości, że konwalidacja może mieć miejsce jedynie w tych sytuacjach, w których w sposób wyraźny przewidują ją przepisy. Przepisów takich nie ma w odniesieniu do nieważnego oświadczenia o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego.

Podkreślić należy przy tym, że zgodnie z przyjętymi ustaleniami faktycznymi oświadczenie pozwanych nie zawierało zastrzeżenia, że jego skutek nastąpi dopiero po założeniu odrębnej księgi wieczystej dla działki ewidencyjnej nr (...) i uzyskaniu przez nią statusu odrębnej nieruchomości. Należy w związku z tym przyjąć, że zgodnie z zamysłem stron oświadczenie to miało wywierać skutek natychmiastowy. Dopuszczalność wskazanego zastrzeżenia mogłaby zresztą być kwestionowana, gdyż zbliżałoby się ono w swojej naturze do zastrzeżenia warunku, a możliwość dokonania pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu czynności jednostronnych, do których należało zaliczyć oświadczenie składane na podstawie art. 179 k.c., jest ograniczona z uwagi na bezpieczeństwo obrotu.

Na marginesie dodać należy również, że zgodnie z aktualnym orzecnictwem Sądu Najwyższego użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste (zob. uchw. z 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 18; wyr. z 8 kwietnia 2016 r., I CSK 259/15). Uznanie możliwości zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do części nieruchomości oddanej w takie użytkowanie mogłoby w rezultacie prowadzić do podobnego skutku jak dokonanie podziału nieruchomości przez użytkownika wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zdanie 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

jw