

POSTANOWIENIE

Dnia 8 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Dyrektora Izby Administracji Skarbowej
w G. (dawniej - Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego w G.)
przy uczestnictwie R. B. i P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 marca 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania R. B.
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 5 listopada 2015 r., sygn. akt XVI Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestnika R. B. na
rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej
Polskiej kwotę 240,- (dwieście czterdzieści) złotych z tytułu
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację uczestnika R. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 17 lutego 2015 r., którym utrzymany został w mocy wpis do oznaczonej księgi wieczystej w dziale II, w której jako użytkownika wieczystego w miejsce osoby R. E. B. wpisana została firma P. sp. z o.o. z siedzibą w G. . W uzasadnieniu wskazano, że wbrew zarzutom apelacji nie doszło w sprawie do naruszenia powagi rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c. W szczególności wynikało to z braku tożsamości stron w porównywanych ze sobą sprawach sądowych, z których w pierwszej z nich zakończonej prawomocnie postanowieniem z dnia 18 lutego 2002 r. sprawie Dz. Kw (...) Sądu Rejonowego w G., oddalającym wniosek R. B. – uczestnikami byli wnioskodawca i P. Sp. z o.o., a chodziło o wpisanie tej spółki jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela budynków i budowli. W obecnie rozpoznawanej sprawie wnioskodawcą jest Skarb Państwa, a uczestnikami R. B. i P. Sp. z o.o. Ponadto, w oznaczonej księdze wieczystej wpisane były dwie działki i skuteczne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania i własności było możliwe wobec całej nieruchomości a nie poszczególnych działek, będących jej częściami składowymi, na podstawie dwóch odrębnych umów zawartych w różnych terminach.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie zaskarżonym wyrokiem prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 w związku z art. 47 § 1 k.c. i art. 24 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy czynności objęte aktami notarialnymi z 1999 i 2001 r. doprowadziły do skutecznego przeniesienia na rzecz P. Sp. z o.o. prawa wieczystego użytkowania gruntu objętego wskazaną księgą wieczystą wraz z własnością posadowionych na tym gruncie budynków i budowli, podczas gdy według tych przepisów oraz wskazanego wcześniej postanowienia Sądu Rejonowego w G. w sprawie Dz. Kw (...), wniosek o wpis tej Spółki został oddalony z przyczyn podanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 365 § 1 k.p.c., skutkując nieważnością postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji (art. 379 pkt 3 k.p.c.); art. 523 w związku z art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c.; art. 626⁸ § 2 k.p.c. samodzielnie oraz w związku z art. 245 k.p.c. oraz art. 31 § 1 u.k.w.h.; art. 626² § 5 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty

sprawy przez odrzucenie, ewentualnie oddalenie wniosku, albo o uchylenie tego postanowienia w całości samodzielnie albo wraz z postanowieniem Sądu pierwszej instancji oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

W odpowiedzi wnioskodawca oraz w drugiej odpowiedzi Skarb Państwa Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga zarzut naruszenia przepisów postępowania o zasadzie powagi rzeczy osądzonej, ze względu na podniesienie z tej przyczyny nieważności postępowania w obu instancjach sądowych. Skarżącemu chodziło o rozpoznawanie niniejszej sprawy w sytuacji jej wcześniejszego rozpoznania w postaci prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 18 lutego 2002 r. w sprawie Dz. Kw (...). Kwestia ta była już przedmiotem apelacji i obszernej, trafnej argumentacji Sądu Okręgowego w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, wskazującego na przesłanki *rei iudicatae* i nie spełnienie ich w rozpoznawanej sprawie. Zostało to syntetycznie przedstawione w części wstępnej uzasadnienia. Uzupełnić to można przez stwierdzenie, że tylko gdyby te same strony występowały powtórnie w sprawie już osądzonej, to miałyby zastosowanie powoływany art. 365 § 1 k.p.c. Nie ma jednak zastosowania ani ten przepis, odnośnie do prawomocności w sensie materialnym w znaczeniu pozytywnym, ani wskazywany również przez skarżącego art. 366 k.p.c., dotyczący prawomocności w znaczeniu negatywnym. W tym drugim wypadku także dlatego, że obecnie przedmiotem sporu o dokonanie wpisu w księdze wieczystej jest własność całej nieruchomości przeniesionej przez R. B. na uczestnika P. sp. z o.o. dwiema umowami, każda dotycząca jednej z dwóch działek stanowiących jedną nieruchomość mającą urządzoną księgę wieczystą, co zostanie poddane szczegółowej analizie w rozważaniach dotyczących zarzutów naruszenia prawa materialnego. Ponadto stronami postępowania sądowego o dokonanie wpisu w księdze wieczystej są inne podmioty niż w sprawie Dz. Kw (...) Sądu Rejonowego w G., a to od razu wyłącza zastosowanie *rei iudicatae*. Nie ma także

podstaw ustawowych do twierdzenia o rozszerzonej prawomocności powoływanego postanowienia. Zarzuty skarżącego podniesione w skardze kasacyjnej są w tym względzie chybione, co dotyczy również w świetle powyższych argumentów dopatrywania się z tych przyczyn nieważności postępowania (art. 379 pkt 3 k.p.c.).

W następnej kolejności należy rozważyć zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 w związku z art. 47 § 1 k.c. i art. 24 u.k.w.h. Na wstępie powinno się stwierdzić, że na aprobatę zasługuje stanowisko, iż jeżeli nieruchomości ma urządzoną księgę wieczystą, to o pojęciu nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. jako części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty) decyduje opisanie jej w tej księdze wieczystej, w myśl reguły: jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość (art. 24 u.k.w.h.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, BSN IC 2003, nr 8, s. 8; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201; uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24 oraz z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, OSNC 2013, nr 12, poz. 138).

Dlatego tylko nieruchomości jako całości mogą dotyczyć obejmujące ją czynności prawne. Skoro tak, to przeniesienie praw rzeczowych (użytkowania wieczystego gruntu, własności budynków na tym gruncie) przez uprawnioną osobę (zbywcę) na drugą osobę (nabywcę) winno objąć całą nieruchomość. Jeżeli stosowna umowa objęła tylko część nieruchomości, a więc działkę będącą częścią składową nieruchomości, to mimo zachowania formy aktu notarialnego nie nastąpił skutek rzeczowy takiej umowy (art. 47 § 1 k.c.). Nie jest to jednak równoznaczne z nieważnością całej czynności prawnej, tylko skutkuje oddaleniem skutku rozporządzającego do chwili wydzielenia działki będącej przedmiotem transakcji w odrębną nieruchomość albo zbyciem na rzecz tego samego nabywcy pozostałej części nieruchomości (drugiej lub pozostałych działek). Należy zgodzić się z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13 (OSNC 2013, nr 9, poz. 108), że geodezyjne wyodrębnienie działek w ramach nieruchomości mającej urządzoną jedną księgę wieczystą nie zmienia statusu tej nieruchomości, ale możliwe jest odłączenie od nieruchomości jej części, doprowadzając z woli jej właściciela (ewentualnie wszystkich współwłaścicieli) do podziału nieruchomości

(zob. uzasadnienie *in fine* powołanej uchwały Sądu Najwyższego, sygn. akt III CZP 8/13 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, OSNC 2013, nr 12, poz. 138 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., III CSK 303/11, nie publ. oraz z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, Przegląd Sądowy 2008, nr 11-12; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, nie publ., z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 333/08, OSNC-ZD 2010, nr B, poz. 33 oraz z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, Palestra 2010, nr 7-8).

W rozpoznawanej sprawie nie ma sytuacji podziału nieruchomości po zawarciu umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego jednej z dwóch działek (nr 40/10) składających się na nieruchomość zbywcy, a dzisiejszego uczestnika R. B., tylko dokonanie dwóch czynności prawnych – umów obejmujących także drugą działkę (nr 40/11), co stanowiło łącznie całą nieruchomość. W takim razie należy przyjąć, że nastąpiło sanowanie dotychczas wadliwej umowy, przenoszącej prawa do pierwszej działki i uznanie skuteczności rozporządzenia co do ich obu, łącznie stanowiących o rozporządzeniu prawami obejmującymi nieruchomość, o której mowa w dotyczącej jej księdze wieczystej. Stała się tym samym jedną czynnością prawną, której skutki stanowią obecnie przedmiot wpisu do księgi wieczystej.

To uzasadnia prawidłową interpretację oświadczeń woli złożonych w obu umowach przenoszących prawa, przy czym skarżący nie zgłosił w skardze kasacyjnej zarzutu mającego podstawę w art. 65 k.c. odnośnie do wykładni tych umów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., II CSK 67/13, nie publ.). W tym wyraża się również zmiana okoliczności sprawy, o której stanowi art. 523 zdanie drugie k.p.c., dający prawo do zmiany prawomocnego postanowienia oddalającego wniosek w postępowaniu nieprocesowym, co kwestionuje niesłusznie skarżący w zarzutach skargi kasacyjnej. Z tych względów niezasadne jest także zarzucanie naruszenia zaskarżonym postanowieniem art. 24 u.k.w.h., czyli przepisu nakazującego prowadzenie odrębnej księgi wieczystej dla każdej nieruchomości.

Z kolei przyznać należy, że notarialnie, ale oddzielnie zawarte umowy, dotyczące odrębnie przeniesienia praw rzeczowych do działki nr 40/10 i nr 40/11

nie odniosły skutku w postaci przewłaszczenia, skoro nie można nabyć własności przedmiotu nie będącego wyodrębnioną prawnie rzeczą. Jednak traktując łącznie te działki jako części składowe jednej nieruchomości, w sytuacji zamiaru osiągnięcia wyrażonego w nich skutku prawnego i braku wadliwości złożonych w nich oświadczeń woli, a także zachowania w obu z nich formy czynności prawnych wymaganej *ad solemnitatem*, nieracjonalne byłoby obecnie uzależniać ważność tych umów od powtórzenia składania tych samych oświadczeń woli. Musi się także dostrzec interes prawny wierzyciela, występującego z wnioskiem o wpis na podstawie art. 626² par. 5 k.p.c. Wobec tego wierzyciela opozycję zgłasza w tym postępowaniu R. B., czego przyczyny są oczywiste. Nie mogą one jednak uzyskać aprobaty, skoro R. B. dawno temu przeniósł prawa do tej samej nieruchomości i był wnioskodawcą w sprawie, zakończonej - dla osiągnięcia odwrotnego teraz celu - postanowieniem sądowym z 2002 r., do którego się wielokrotnie odwołuje, a wnioskował o taki sam wpis, o jaki chodzi w rozpoznawanej obecnie sprawie. Powołany art. 626² § 3 k.p.c. nie został więc naruszony.

Podobnie się sprawa przedstawia z zarzutem skarżącego odnośnie do naruszenia zaskarżonym postanowieniem art. 626⁸ § 2 k.p.c. Wynika to stąd, że Sąd wieczystoksięgowy prawidłowo zbadał dokumenty załączone do wniosku oraz znajdujące się w aktach księgi wieczystej, która dotyczy nieruchomości objętej rozpoznawaną sprawą. Nie nastąpiło więc przekroczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego, co wystarczająco i z powołaniem się na stanowisko Sądu Najwyższego w tym względzie uzasadnił Sąd Okręgowy (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2005 r., III CK 233/04, nie publ. i z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, , OSP 2015, nr 7-8, poz. 75; uchwała Sądu Najwyższego (7) z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 85/15, OSNC 2017, nr 1, poz. 2). Podobnie niezasadny jest zarzut posłużenia się w sprawie kserokopią dokumentu, w sytuacji, gdy jest ona poświadczona prawidłowo za zgodność z oryginałem i włączona do akt sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 557/08, nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11, nie publ.).

Wobec niezasadności podniesionych zarzutów w skardze kasacyjnej należało na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzec jak w postanowieniu, rozstrzygając

o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

aj

l.n