

Wyrok z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00

Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Janusza W., Jolanty W. i Domiceli W. przeciwko Zakładom Produkcji Zabawek „P.”, Spółdzielni Pracy w Ł. w likwidacji o odszkodowanie i eksmisję, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 23 stycznia 2003 r. na rozprawie kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 marca 2000 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 28 marca 2000 r. oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 4 października 1999 r., oddalającego powództwo o nakazanie eksmisji pozwanej Spółdzielni "P." w Ł. z części budynku magazynowego, o zasądzenie kwoty 47 280 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z części tego budynku w okresie od dnia 1 stycznia 1994 r. do dnia 28 lutego 1997 r. oraz o zasądzenie od tej należności odsetek w kwocie 33 457 zł.

Roszczenie powodów oparte zostało na twierdzeniu, że magazyn stał się ich własnością w związku z nabytym przez nich, na podstawie umowy z dnia 23 grudnia 1993 r., prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym strona pozwana, będąc posiadaczem tego gruntu w 1990 r., wybudowała budynek magazynowy.

Według ustaleń dokonanych w sprawie, właścicielem nieruchomości gruntowej, na której znajduje się sporny budynek, jest Skarb Państwa. Likwidator Zakładów Przemysłu Wełnianego im. A.S. w Ł., które z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. stały się użytkownikiem wieczystym tego gruntu oraz właścicielem budynków na tym gruncie, zawarł z powodami w dniu 23 grudnia 1993 r. notarialną umowę, na podstawie której powodowie Janusz i Jolanta małżonkowie W. nabyli udział wynoszący 1/10, a powódka Domicela W. udział wynoszący 9/10 części prawa użytkowania wieczystego gruntu. W umowie tej powodowie zobowiązali się, że w przypadku uzyskania przez Spółdzielnię "P." wyroku przyznającego jej prawa i roszczenia z tytułu wybudowania budynku magazynowego, wyłącza geodezyjnie teren, na którym jest on posadowiony i dokonają cesji praw do gruntu na nabywcę. Zastrzeżenie to pozostaje w związku z wcześniejszą umową notarialną z dnia 2 września 1991 r., na podstawie której pozwana Spółdzielnia przeniosła na powoda Janusza W. przysługujące jej "prawa i roszczenia z tytułu wybudowania obiektu inwestycyjnego".

Sądy obu instancji uznały, że skoro w umowie z dnia 23 grudnia 1993 r. nastąpiło jedynie przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu bez przeniesienia prawa własności budynków, to umowa ta, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, jest nieważna. Powodowie nie stali się zatem właścicielami spornego budynku magazynowego i nie mają legitymacji do dochodzenia zgłoszonych roszczeń.

W kasacji opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego – art. 52, 56, 65, 233, 235 § 2 i art. 237 k.c., art. 3, 5 i 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej: "u.k.w.h.") przez ich niezastosowanie oraz art. 231 k.c. przez jego błędne zastosowanie, powodowie wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Błędna jest teza skarżących, że na podstawie umowy z dnia 23 grudnia 1993 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo znajdujących się na tym gruncie budynków. Sąd Apelacyjny trafnie uznał tę umowę za nieważną, a więc nie rodzącą skutków prawnych, na które powołują się powodowie formułując roszczenia, stanowiące przedmiot sporu.

Akceptując ocenę prawną umowy z dnia 23 grudnia 1993 r. przyjętą przez Sąd Apelacyjny, bezzasadnie kwestionowaną w kasacji, przypomnieć należy treść użytkowania wieczystego i wskazać w nieco szerszym zakresie na charakter tego prawa. Zgodnie z art. 233 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik może swoim prawem rozporządzać. Z kolei przepisy art. 235 k.c., które mają charakter przepisów *iuris cogentis*, a więc nie mogą być zmieniane wolą stron, stanowią, że właścicielem budynków i innych urządzeń na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie jest użytkownik wieczysty oraz że własność tych budynków i urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W doktrynie i judykaturze nie budzi zastrzeżeń teza, że użytkownik wieczysty jest właścicielem zarówno tych budynków i innych urządzeń, które zostały wzniesione przez niego na gruncie będącym przedmiotem wieczystego użytkowania, jak również tych, które wybudowane zostały przed ustanowieniem tego prawa, jeżeli nabył je zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie. Budynki stanowiące własność użytkownika wieczystego są więc – w drodze wyjątku od zasady *superficies solo cedit* – odrębnymi nieruchomościami.

Z przedstawionych uregulowań oraz charakteru prawa wieczystego użytkowania płynie wniosek, że kodeks cywilny nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków na tym gruncie, co oznacza, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzędnym) jest prawo własności budynków i urządzeń. Z uregulowań tych wyprowadzony został w doktrynie pogląd, że prawo własności budynków dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Zbycie więc tego prawa odnosi się także do budynków, sama zaś własność budynków nie może być przeniesiona na inną osobę bez przeniesienia użytkowania wieczystego. Wypowiedzi tej oraz zaprezentowanego także w doktrynie stwierdzenia, że z tak ukształtowanej relacji obu praw wynika "akcesoryjność" prawa własności budynków w stosunku do użytkowania wieczystego gruntu, nie można interpretować w sposób zaprezentowany w kasacji, prowadzący do błędnej tezy, że rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego gruntu stanowi jednocześnie rozporządzenie, przysługującą użytkownikowi wieczystemu, własnością budynków. Uwzględniając

pełen kontekst przytoczonych wypowiedzi oraz abstrahując od sformułowań użytych dla zaznaczenia relacji zachodzących między obu prawami, należy wyraźnie podkreślić, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie, i odwrotnie, prawo własności nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkowania wieczystego. Na te zależności wskazał – analizując przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.) – Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63 (OSNCP 1964, nr 12, poz. 246). W świetle późniejszych uregulowań przyjętych w kodeksie cywilnym oraz w art. 20 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), a także w art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), teza, że żadne z obu analizowanych praw nie może stanowić przedmiotu obrotu prawnego samodzielnie, nie powinna budzić wątpliwości.

Umowa notarialna z dnia 23 grudnia 1993 r. "sprzedaży prawa użytkowania wieczystego", na podstawie której użytkownik wieczysty "sprzedał powodowi prawo użytkowania wieczystego opisanych działek", nie zawierająca postanowień o przeniesieniu na powodów własności znajdujących się na tych działkach budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.) i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej wynikającego z niej prawa wieczystego użytkowania jedynie w odniesieniu do samego gruntu. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że wcześniejszą umową, zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 1 września 1991 r., powód Janusz W. nabył od strony pozwanej "prawa i roszczenia z tytułu wybudowania obiektu inwestycyjnego". Na podstawie tej umowy – przy założeniu, że dotyczyła spornego budynku – nie nastąpiło przeniesienie prawa własności tego budynku. Powód nabył tylko określoną wierzytelność, która w przypadku ważnie zawartej umowy przeniesienia na powodów prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków, mogłaby zostać przez powoda zaliczona na poczet ceny nabytych praw. Z przedstawionych względów zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 52, 56, 65, 233, 235 § 2, art. 237 i 231 k.c. przez ich niezastosowanie jest nieuzasadniony. Zarzut ten oparty jest na błędnym rozumieniu istoty i charakteru prawa użytkowania wieczystego bądź oczywistym bezzasadnym

odwoływaniu się do przepisów, nie mających zastosowania w sprawie (art. 52 i 231 k.c.).

Nie mógł odnieść skutku także zarzut naruszenia art. 3, 5 i 26 ust. 1 u.k.w.h. z tego chociażby względu, że uzasadnieniem podstawy kasacyjnej, w ramach której podnoszony jest zarzut naruszenia tych przepisów, nie może być jedynie stwierdzenie, że "zdaniem strony powodowej domniemanie wynikające z wpisów w księgach nie mogą być obalone w sposób zademonstrowany w przedmiotowej sprawie". Niezależnie od tego zaznaczyć należy, że Sąd Apelacyjny wskazując, że domniemanie wynikające z wpisu do księgi wieczystej ma charakter wzruszalny, w niczym nie naruszył art. 3 u.k.w.h. Można jedynie dodać, że domniemanie to może być obalone nie tylko w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), ale także w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia.

Powoływanie przez powodów w kasacji art. 5 u.k.w.h. dotyczącego rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, będącej sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, która zamiast rzeczywiście uprawnionej została wpisana w księdze wieczystej jako ta, której prawo przysługuje, ocenić należało – pamiętając o twierdzeniach na jakich roszczenie powodów zostało oparte – w kategoriach zwykłego nieporozumienia.

Z tych wszystkich względów należało kasację oddalić (art. 393¹² k.p.c.).