



Sygn. akt II CK 262/04

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 grudnia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

SSN Bronisław Czech (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

Protokolant Anna Jasińska

w sprawie z powództwa J.W.  
przeciwko Gminie Miasto Ł. i U. w Ł.  
o ustalenie ,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 grudnia 2004 r.,  
kasacji obu pozwanych  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 12 lutego 2004 r., sygn. akt [...],

**oddala obie kasacje i zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz  
powódki kwotę 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem  
zwrotu kosztów procesu za instancję kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Rodzice powódki M. i H. małż. N. byli właścicielami zabudowanej nieruchomości, położonej przy ul. N. 86, oznaczonej jako działka nr [...]/3, o powierzchni 6 arów 25,26 m<sup>2</sup>. Prezydium Rady Narodowej orzeczeniem z dnia 12 marca 1952 r. wywłaszczyło tę nieruchomość na rzecz Skarbu Państwa. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 13 listopada 1998 r. stwierdził nieważność tego orzeczenia. W następstwie tego oraz w wyniku spadkobrania i zawarcia umowy dożywocia, właścicielką nieruchomości stała się powódka.

Wywłaszczona nieruchomość powódki była przez szereg lat w zarządzie Przedsiębiorstwa F., a następnie Zakładów „F.” Przedsiębiorstwo to miało w zarządzie również działkę sąsiednią nr [...]/7, należącą do Skarbu Państwa, a po komunalizacji - do Gminy Miasto Ł. W tym okresie na działce nr [...]/7 wybudowany został prostopadle do ul. N., m.in., budynek oficyny oraz stacji transformatorowej, w pewnej części usytuowane w granicach działki powódki. Po odzyskaniu tytułu prawnego do nieruchomości, powódka wystąpiła do syndyka masy upadłości przedsiębiorstwa „F.” o wydanie nieruchomości. Negocjacje trwały do kwietnia 1999 r. i zakończyły się wydaniem działki.

W sierpniu 2001 r. Syndyk uzyskał decyzję zezwalającą na wybudowanie ściany pionowej, wydzielającej część budynku produkcyjnego na wszystkich kondygnacjach. Pomimo zaskarżenia tej decyzji przez powódkę, Syndyk wybudował na wszystkich kondygnacjach ściany oddzielające część budynku stojącego na działce powódki od części posadowionej na działce sąsiedniej. W wyniku odwołania powódki decyzja Prezydenta Miasta została uchylona.

W dniu 12 listopada 2001 r. zawarta została umowa, którą Gmina Miasto Ł. oddała Zakładom „F.” w upadłości użytkowanie wieczyste działki gruntu nr [...]/7 o powierzchni 31 a 98 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. N. 88 oraz przeniosła nieodpłatnie na rzecz Zakładów „własność usytuowanych na tej działce budynków i budowli to jest budynku frontowego o kubaturze 5.983 m<sup>3</sup>, budynku oficyny o kubaturze 9.660 m<sup>3</sup>, budynku zaplecza o kubaturze 1.560 m<sup>3</sup> oraz budowli – dwóch wiat, stacji transformatorowej i ogrodzenia”.

Następnie w dniu 21 grudnia 2001 r. Syndyk masy upadłości Zakładów „F.” sprzedał U. „prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr [...]/7 (...), znajdujące się na tej działce budynki i budowle oraz ich wyposażenie (...) w tym prawo

wieczystego użytkowania gruntu”. Nadto (§ 3 ustęp 3 umowy) „sprzedał” U. za „cenę” 75.000 zł „posiadanie samoistne części działki gruntu nr [...]/3 – przylegającej bezpośrednio do działki nr [...]/7 – wraz z naniesieniem budowlanym wybudowanym przez reprezentowaną przez niego osobę prawną i roszczeniami wynikającymi z art. 231 Kodeksu cywilnego (...)”.

Obie wymienione umowy zawarte zostały w formie aktów notarialnych.

W dniu 4 lutego Syndyk i przedstawiciele U. sporządzili pisemny aneks (bez formy aktu notarialnego) do wymienionej umowy z dnia 21 grudnia 2001 r., w którym, m.in., „zmienili” w tej umowie § 3 ustęp 3 w ten sposób, iż „A.B. [syndyk] oświadcza, że przenosi odpłatnie na U. posiadanie części działki gruntu nr [...]/3 – przylegającej bezpośrednio do działki nr [...]/7 – wraz z naniesieniem budowlanym wybudowanym przez reprezentowaną przez niego osobę prawną – i wydaje przedmiot posiadania – w zamian za kwotę 75.000 zł (...), zaś S.L. w imieniu U. oświadcza, że rzecz tę, w zamian za wskazaną kwotę, w posiadanie obejmuje”.

Powyższe okoliczności są niesporne.

J.W. wytoczyła powództwo przeciwko Gminie Miasto Ł., U. oraz Syndykowi masy upadłości Zakładów „F.” o ustalenie, że obie wymienione umowy są nieważne.

W toku postępowania przed sądem pierwszej instancji postępowanie upadłościowe zostało „ukończzone” i w związku z tym Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie w stosunku do pozwanego Syndyka.

Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2003 r. uwzględnił powództwo

Apelacje pozwanych - Gminy Miasto Ł. i U. oddalił Sąd Apelacyjny wyrokiem zaskarżonym kasacją. Zasadnicze motywy rozstrzygnięcia, przytoczone przez Sąd Apelacyjny, są następujące:

W prawie cywilnym, wprawdzie uznaje się powszechnie, że budynek jest całością niepodzielną, to jednak przyjmuje się dopuszczalność jego podziału wraz z gruntem. Linia podziału musi w takim przypadku przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu za zezwoleniem organu budowlanego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wynika z tego, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy, część budynku oficyny i stacji transformatorowej nie mogą być traktowane jako osobne budynki. Ściana wybudowana przez syndyka jest bowiem wybudowana w sposób niezgodny z prawem. W odniesieniu zaś do budynku stacji transformatorowej brak w ogóle takiej ściany. W związku z tym budynek

posadowiony w części na nieruchomości powódki, a w części na nieruchomości Gminy, stanowi część składową obu nieruchomości. Z tego względu część budynku znajdująca się na nieruchomości Gminy nie może być przedmiotem własności użytkownika wieczystego. Ponieważ zaś nie można ustanowić wieczystego użytkownika gruntu bez przeniesienia własności budynków na nim posadowionych (art. 235 k.c.), przeto umowa zawarta przez Gminę z Syndykiem jest nieważna (art. 58 k.c.). Konsekwencją tego jest nieważność umowy zawartej przez Syndyka z U., Syndyk bowiem nie mógł sprzedać tego, co mu nie przysługiwało.

Dalej Sąd Apelacyjny przyjął, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroniła kupującego U. Zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, rękojmia ta nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Według art. 6 ust. 2 powołanej ustawy, w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W stanie faktycznym sprawy, byt prawa podmiotowego będącego przedmiotem obu kwestionowanych umów (prawa własności budynków) ściśle uzależniony jest od warunków ich powstania (art. 235 k.c.). Fakt, że budynki wykraczają poza granice działki będącej przedmiotem użytkowania wieczystego znany był stronom umowy, ponieważ dokonały jego interpretacji prawnej w określony sposób, przenosząc posiadanie działki pod częścią budynku. Fakt ten wynika również z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej Kw. nr [...]. W tej sytuacji wiedza na temat faktycznego stanu prawnego nieruchomości dostępna była nabywcy nieruchomości (U.), a przynajmniej mogła być dostępna już w momencie zawierania spornej umowy.

Sądy obu instancji przyjęły, że powódka ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nieważności powyższych umów, albowiem naruszają one jej prawo własności.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyli kasacjami obaj pozwani.

Pozwana Gmina Ł. zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a/ art. 189 k.p.c. przez błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa;

b/ art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 316 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego przez Sąd I instancji materiału

dowodowego oraz sprzeczność ustaleń faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym;

2. naruszenie prawa materialnego:

a/ art. 140 k.c. z związku z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez ich niezastosowanie; b/ art. 46, 48 oraz art. 232 § 1 k.c. i art. 235 k.c. przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie; c/ art. 58 k.c. przez jego zastosowanie; d/ art. 151 k.c. w związku z art. 231 § 1 k.c. przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie.

Pozwany U. zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę dowodów oraz sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego;

b/ art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak wskazania dowodów, na podstawie których dokonano ustaleń faktycznych;

2. naruszenie prawa materialnego:

a/ art. 189 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie, iż powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa w związku z art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami; b/ art. 32 § 2 Prawa upadłościowego; c/ art. 46 § 2, art. 48 oraz 233 i 235 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie; d/ art. 151 i 231 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie, iż Gmina Miasto Ł. nie była właścicielem budynku wzniesionym na działce [...]7 oraz częściowo na działce [...]3; e/ art. 58 k.c. „przez zastosowanie”; f/ art. 140 k.c. „przez nie zastosowanie”; g/ art. 535 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie; h/ art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece przez ich niewłaściwe zastosowanie.

Pozwani wniesli o uchylenie wyroków sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Budynek trwale związany z gruntem jest jego częścią składową i nie może być odrębnym od niego przedmiotem własności i innych praw rzeczowych chyba, że ustawa stanowi inaczej (art. 47 § 1 i art. 48 k.c.). Jeden z takich wyjątków przewidują przepisy o użytkowaniu wieczystym.

Kodeks cywilny (zwłaszcza art. 235) nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu charakter nadrzędny w stosunku do prawa własności budynków i innych urządzeń (dalej w skrócie: budynków) posadowionych na tym gruncie; znaczy to, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzędnym) jest prawo własności budynków. 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. Ustawa z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603) stanowi, że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń (art. 31), bądź nieodpłatnym przeniesieniem ich własności, np. w okolicznościach – jak w sprawie niniejszej – z art. 207 tej ustawy. Odnosi się to do wszystkich budynków posadowionych na gruncie oddawanym w wieczyste użytkowanie.

W związku z tym kluczowe znaczenie, zarówno dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jak i oceny zasadności obu kasacji, ma kwestia rozumienia pojęcia „budynek”, występującego w wymienionych przepisach dotyczących użytkowania wieczystego.

Pojęcie budynku nie zostało zdefiniowane w kodeksie cywilnym. Pewną wskazówkę daje tu art. 46 k.c. wymieniając „części budynków”, które mogą być nieruchomościami budynkowymi. W piśmiennictwie przyjmuje się, że pojęcie „budynek”, występujące np. w art. 46 § 1 i art. 151 k.c., odnosi się do budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 ze zm.) określa budynek jako „obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach” (art. 3 pkt 2), zaś przez obiekt budowlany rozumie: „a/ budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, b/ budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, c/ obiekt małej architektury” (art. 3 pkt 1). Z powyższego trzeba wyprowadzić wniosek, że budynek to nie tylko obiekt „wolnostojący”, stanowiący jedną „bryłę”, ale także „część” jednego budynku, odpowiadająca wymienionym kryteriom z Prawa budowlanego. Za część budynku może być uznana także nieruchomość lokalowa.

W judykaturze dotyczącej spraw o dział spadku oraz o zniesienie współwłasności przyjęto, że dopuszczalny jest podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem, jeżeli w wyniku tego powstają odrębne budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu. O odrębności powstałych z podziału budynków mówić można wówczas, jeżeli tworzą one zamkniętą w sobie funkcjonalną całość lub, gdy uzasadnione interesy właścicieli w tym zakresie gwarantuje ustanowienie odpowiednich służebności. (*vide* np. orzeczenia Sądu Najwyższego: postanowienie z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66 OSPiKA 1967, nr 5, poz. 110, uchwała całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSN 1970, nr 3, poz. 39, postanowienia z dnia 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71 Lex nr 6643 i z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, Lex nr 52541 oraz powołane w nich dalsze orzeczenia). Jest oczywiste, że taki podział budynku musi nastąpić zgodnie z prawem (decyzja organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, orzeczenie sądu przy dziale spadku lub zniesieniu współwłasności). Zasady takie mają zastosowanie również do podziału budynku w celu stworzenia możliwości zbycia jego części w umowie oddania gruntu w wieczyste użytkowanie.

Jeżeli zatem budynek posadowiony jest na dwóch sąsiednich nieruchomościach (przekroczenie granicy), to umowa oddania jednej z nich w użytkowanie wieczyste jest nieważna – jako sprzeczna z art. 235 k.c. i art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 58 § 1 k.c.) - jeżeli budynek nie został podzielony w ten sposób, że możliwe było przeniesienie własności części budynku na użytkownika wieczystego (zgodny z prawem podział pionowy w linii granicy między nieruchomościami).

W sprawie jest niesporne, że umową z dnia 12 listopada 2001 r. Gmina Miasto Ł. oddała Zakładom „F.” w upadłości użytkowanie wieczyste działki gruntu nr [...]7 o powierzchni 31 a 98 m<sup>2</sup>, położonej w Ł.i przy ul. N. 88 oraz przeniosła nieodpłatnie na rzecz wymienionych Zakładów „własność usytuowanych na tej działce budynków i budowli, to jest budynku frontowego o kubaturze 5.983 m<sup>3</sup>, budynku oficyny o kubaturze 9.660 m<sup>3</sup>, budynku zaplecza o kubaturze 1.560 m<sup>3</sup> oraz budowli – dwóch wiat, stacji transformatorowej i ogrodzenia”. Z przytoczonego sformułowania umowy oraz z okoliczności sprawy, w tym z pisma pełnomocnika pozwanego U. (k. 103)

wynika, że przeniesienie własności budynku oficyny odnosi się jedynie do jego części, znajdującej się w granicach działki oddanej w użytkowanie wieczyste, stanowiącej własność Gminy, zaś pozostała część tego budynku o kubaturze 1 067 m<sup>3</sup>, oddzielona murem wybudowanym przez Syndyka, posadowiona jest na działce nr [...] /3, będącej własnością powódki.

Część budynku oficyny, wyodrębniona wspomnianym murem, mogłaby być przedmiotem zbycia w umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, gdyby mur ten wybudowany został zgodnie z prawem, tj. za odpowiednim zezwoleniem właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego (art. 28 ust. 1, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 Prawa budowlanego) oraz w linii granicy między działką nr 251/7 i nr 251/3, bo wtedy byłaby oddzielnym budynkiem. Tymczasem – w sprawie jest niesporne – że decyzja Prezydenta Miasta, zatwierdzająca projekt budowlany i pozwalająca na budowę wymienionego muru, została uchylona. Sąd Apelacyjny przyjął przeto trafnie, że wymieniony mur postawiony został nielegalnie. W związku z tym, gdyby nawet uznać – jak twierdzą pozwani – że mur postawiony jest w linii rozgraniczającej wymienione działki, to i tak część budynku oficyny, posadowiona na działce Gminy nie stanowi „budynku” w rozumieniu przepisów dotyczących użytkowania wieczystego i w związku z tym nie mogła być przedmiotem przeniesienia własności, niezbędnego do ważności umowy oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Z tych przyczyn umowa z dnia 12 listopada 2001 r., jako sprzeczna z art. 235 k.c. i art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

W konsekwencji tego – jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny – nieważna jest również umowa z dnia 21 grudnia 2001 r., albowiem Syndyk nie mógł sprzedać prawa, które mu nie przysługiwało. W takiej sytuacji bez znaczenia są inne nieprawidłowości w przedmiotowych umowach (np. „sprzedaż” posiadania i roszczeń z art. 231 k.c.). Poza tym trzeba mieć na uwadze, że umowa ta w istocie jest sprzeczna z art. 235 k.c. i art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bo nie przenosi własności części oficyny, skoro takie przeniesienie było niemożliwe. W orzecznictwie przyjęte jest zaś, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna - art. 58 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61, OSP 2004, nr 5, poz. 62, MoP 2003, nr 20, s. 942).



Gdy idzie o zarzuty dotyczące naruszenia art. 189 k.p.c. oraz art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, to są one nietrafne z przyczyn wskazanych w zaskarżonym wyroku, i przytoczonych wyżej, które podziela Sąd Najwyższy. W takiej sytuacji oraz przy uwzględnieniu, że podstawowe okoliczności faktyczne są w sprawie niesporne, bezprzedmiotowym staje się rozważanie pozostałych zarzutów.

Z przedstawionych przyczyn i zasad Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 393<sup>12</sup> k.p.c. oraz art. 98 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 393<sup>19</sup> i 391 § 1 k.p.c. w brzmieniu sprzed dnia 6 lutego 2005 r.).

Niezależnie od powyższego Sąd Najwyższy zauważa, że sprawa nie została dotychczas rozstrzygnięta w stosunku do pozwanego Syndyka. Wobec niego Sąd jedynie zawiesił postępowanie z uwagi na zakończenie postępowanie upadłościowego (postanowienie z dnia 31 marca 2003 r., k. 75). Z Notatki służbowej z dnia 18 marca 2003 r. (k. 68) wynika, że postępowanie upadłościowe „zostało ukończone”. Pozwana Gmina w kasacji twierdzi, że upadłe Zakłady „F.” zostały wykreślone z rejestru przedsiębiorców. Gdyby tak było, to syndyk utraciłby zdolność sądową (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., V CKN 1100/00, OSNC 2003, nr 1, poz. 11).