



Sygn. akt III CSK 183/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 listopada 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Zbigniew Strus

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Gminy Miasta T.
przeciwko T. Spółdzielni Mieszkaniowej
o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 listopada 2007 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 4 października 2006 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Gmina Miasta T. wniosła o ustalenie nieważności oświadczenia woli pozwanej T. Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 17 marca 2005 r. o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki nr 77/198, 77/196 i 77/168 położone w T. w obrębie 152 oraz działki nr 61/40, 61/33, 61/50 i 61/46 położone w T. w obrębie 151. Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2006 r. Sąd Okręgowy w T. oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3.615 zł tytułem kosztów procesu. Sąd ustalił, że w dniu 25 października 1990 r. strony zawarły umowę o oddanie pozwanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmującej m. in. działki ewidencyjne nr 61/3 i 61/9 w obrębie 151 oraz działkę nr 77/25, z których w wyniku kolejnych podziałów powstały działki nr 61/46, 61/50, 61/39 i 61/40 w obrębie 151 oraz działka nr 77/168 w obrębie 152, a także działkę nr 77/33 w obrębie 152, z której w wyniku kolejnych podziałów powstały działki nr 77/168 i nr 77/198 w obrębie 152. W dniu 17 marca 2005 r. pozwana Spółdzielnia zrzekła się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej wskazane wyżej działki.

Według Sądu Okręgowego, nie ma podstaw do uznania spornej czynności za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Strona powodowa nie wskazała konkretnej zasady współżycia społecznego i sposobu jej naruszenia przez treść spornej czynności prawnej. Podkreśliła jedynie, że zrzeczenie się przez Spółdzielnię gruntu niechcianego narusza takie zasady, przenosząc koszty utrzymania gruntu na Gminę Miasta T. Nie jest to, zdaniem Sądu Okręgowego, pogląd słuszny. Należy bowiem zwrócić uwagę, że w wypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie dochodzi do zmiany podmiotu, któremu przysługuje prawo własności, a jedynie następuje zwolnienie prawa własności od obciążeń. Gmina Miasta T., obciążając przysługujące jej prawo własności użytkowaniem wieczystym, powinna była liczyć się z faktem, iż prawo to kiedyś wygaśnie. Powrót zatem prawa własności, a właściwie wszystkich jego atrybutów do podmiotu, który cały czas zachowywał tytuł prawny właściciela nieruchomości, nie narusza

jakichkolwiek zasad współzycia społecznego. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że nieruchomości będące przedmiotem zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego stanowią samodzielne działki ewidencyjne o charakterze skarp - terenów zielonych, pozostające zasadniczo poza zwartą infrastrukturą osiedlową. W związku z tym nie może być uznany za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego fakt wyzbycia się zarządu nad nieruchomością, która nie służy realizacji określonego w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) celu spółdzielni, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. To Gmina Miasta T. powinna zatem zarządzać i gospodarować nieruchomościami, które nie mogą (i nie powinny) być wykorzystane do realizacji ustawowego celu działalności spółdzielni mieszkaniowych. Pozostawanie tego rodzaju nieruchomości w zasobach Spółdzielni byłoby kontynuowaniem stanu niezgodnego z prawem i stanowiłoby źródło niezasadnego obciążenia jej członków.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona powodowa.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 4 października 2006 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w T. w ten sposób, że ustalił nieważność oświadczenia woli T. Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 17 marca 2005 roku wyrażonego w formie aktu notarialnego o zrzeczeniu się przez nią nieruchomości obejmującej działki nr 77/198, 77/196 i 77/168 położone w T. w obrębie 152 oraz działki nr 61/40, 61/39, 61/50 i 61/46 położone w T. w obrębie 151 oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 13.700 zł tytułem kosztów procesu, a ponadto zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 11.200 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy błędnie ustalił, iż działki ewidencyjne składające się na rzeczoną nieruchomość są samodzielne i pozostają poza zwartą infrastrukturą osiedlową. Kopia mapy zasadniczej i wyjaśnienia stron przeczą zarówno samodzielności wyodrębnionych działek, jak i nieistnieniu ich związku funkcjonalnego z infrastrukturą osiedla. Wyodrębnione działki tworzą dwie oddzielne enklawy w postaci skarp - terenów zielonych, które nie nadają się do

samodzielnego zagospodarowania i korzystania, na skarpach urządzone są przejścia (schody) między budynkami osiedla, a na koronie skarp znajduje się parking osiedlowy. Przyjęcie przez Sąd Okręgowy poglądu, iż dopuszczalne jest zrzeczenie się przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego, nie oznacza dopuszczalności wydzielenia z nieruchomości stanowiącej przedmiot tego prawa jej części i zrzeczenie się użytkowania wieczystego co do tak wydzielonej części. Umową zawartą w dniu 25 października 1990 r. została oddana pozwanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla której urządzono księgę wieczystą nr [...] oraz nieruchomości, dla której urządzono księgę wieczystą nr [...]. Pozwana Spółdzielnia nabyła zatem dwa prawa użytkowania wieczystego, obciążające dwie odrębne nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zrzeczenie się może dotyczyć prawa użytkowania wieczystego nabytego co do całej nieruchomości stanowiącej przedmiot tego prawa. Natomiast sprzeczne ze strukturą i funkcją prawa użytkowania wieczystego jest dokonanie, jak uczyniła to strona pozwana, czynności polegającej na „skonfigurowaniu” z wydzielonych części kilku nieruchomości stanowiących przedmiot odrębnych praw użytkowania wieczystego nowej nieruchomości i złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego do tak „skonfigurowanej” nowej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadnione stanowisko Sądu Okręgowego, iż dostateczną racją oddalenia powództwa jest okoliczność, że powód nie sprecyzował, jaką konkretną zasadę współżycia społecznego miałoby naruszyć kwestionowane działanie Spółdzielni. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, kontrola czynności prawnej z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego nie wymaga wskazania konkretnej zasady sformułowanej w postaci jakiejś normy postępowania. Sformułowanie takiej skonkretyzowanej zasady w postaci dyrektywnej byłoby zazwyczaj połączone z niedającymi się pokonać trudnościami, zważywszy, że hipoteza normy postępowania musiałaby obejmować zespół okoliczności danego przypadku doniosłych dla wyznaczenia dyrektywy postępowania aprobowanego etycznie w konkretnej sytuacji. Ocena postępowania na gruncie zasad współżycia społecznego wymaga natomiast wskazania, jakie wartości etyczne są doniosłe dla rozstrzygnięcia o akceptacji lub dezaprobie moralnej postępowania na tle okoliczności danego przypadku.

Strona pozwana wydzieliła z terenu osiedla dwie „enklawy” w postaci skarp - terenów zielonych i co do tak „skonfigurowanej” nieruchomości uznała, że jest ona zbędna do realizacji celów spółdzielni mieszkaniowej, tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni i ich rodzin. Wbrew odmiennemu ustaleniu Sądu Okręgowego, działki składające się na „skonfigurowaną” nieruchomość nie nadają się do samodzielnego wykorzystania i pozostają w funkcjonalnym związku z infrastrukturą osiedla. Stanowisko strony pozwanej, która po niemal 15 latach korzystania z działek funkcjonalnie związanych z infrastrukturą osiedla mieszkaniowego uznaje, że są one zbędne dla zaspokajania potrzeb członków spółdzielni i czyni to motywem zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego arbitralnie wydzielonych części terenów osiedla mieszkaniowego pozostaje w jawnej niezgodzie z jej uprzednim postępowaniem (*venire contra factum proprium*). „Skonfigurowana” przez stronę pozwaną nieruchomość w postaci dwu „enklaw” w terenie osiedla mieszkaniowego nie nadaje się do samodzielnego korzystania, a w konsekwencji dokonana przez stronę pozwaną czynność prawna deprecjonuje zupełnie jej wartość majątkową. Ponadto skutek tej czynności uwalnia stronę pozwaną od ciężaru utrzymania wydzielonych działek (skarp) w należyłym stanie, a „przerzuca” ten ciężar na stronę powodową.

Pozwana Spółdzielnia zarzuciła w skardze kasacyjnej naruszenie art. 58 § 2 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu stanowiska, że kontrola czynności prawnej na gruncie zasad współżycia społecznego nie wymaga wskazania konkretnej zasady sformułowanej w postaci jakiejś normy postępowania. Zarzuciła ponadto naruszenie art. 233 w związku z art. 246 § 1 k.c. przez błędną wykładnię, że strona pozwana jest ograniczona w rozporządzaniu swoim prawem, ponieważ, według poglądu Sądu drugiej instancji, dopuszczalność zrzeczenia się przez spółdzielnię mieszkaniową prawa użytkowania wieczystego nie oznacza, że dopuszczalne jest wydzielenie z nieruchomości stanowiącej przedmiot tego prawa jej części i zrzeczenia się użytkowania wieczystego co do tej wydzielonej części. Pozwana zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 233 § 1 i art. 382 k.p.c., w następstwie czego doszło, jej zdaniem, do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów oraz braku wyczerpujących ustaleń.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dopuszczalność zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego gruntu nie budzi wątpliwości w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06 (OSNC 2007, Nr 3, poz. 39) przyjęto, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego powoduje jego wygaśnięcie na podstawie stosowanego w drodze analogii art. 246 k.c., dotyczącego zrzeczenia się praw rzeczowych ograniczonych. Następnie stanowisko to zostało potwierdzone w uchwale z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06 (OSNC 2007, Nr 6, poz. 81). W okolicznościach niniejszej sprawy powstaje natomiast pytanie, czy użytkownik wieczysty może zrzec się części prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 232 § 1 k.c., w użytkowanie wieczyste mogą być oddawane grunty, stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków (związków komunalnych), położone w granicach administracyjnych miast albo położone wprawdzie poza granicami administracyjnymi miast, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki. W konsekwencji nie jest możliwe ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na gruncie niestanowiącym własności Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego albo związku komunalnego, choćby nabywca działał, będąc w dobrej wierze, w zaufaniu do księgi wieczystej (odpowiednio wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSNCP 1969, Nr 5, poz. 93 i z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSN 1987, Nr 8, poz. 122). Nie może też być przedmiotem użytkowania wieczystego przysługujący Skarbowi Państwa, jednostce samorządu terytorialnego albo związkowi komunalnemu udział we współwłasności gruntu (odpowiednio wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1977 r., IV CR 466/77, OSP 1978, Nr 7-8, poz. 145).

Prawo użytkowania wieczystego z natury rzeczy obciąża więc całą nieruchomości gruntową. W związku z tym do ujawnienia prawa użytkowania wieczystego nie zakłada się odrębnej księgi wieczystej dla tego prawa, ale wpisuje się je w dziale drugim księgi prowadzonej dla nieruchomości (art. 25 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: u.k.w.h.).

Definicja nieruchomości gruntowej została zamieszczona w art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym jest to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Przedstawiona definicja jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych. Jednakże w sytuacji, gdy dla określonej nieruchomości została założona księga wieczysta, obowiązuje reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”. Odnosi się ona również do graniczących z sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale niegraniczących z sobą. Właściciel może jednakże w takiej sytuacji skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 21 u.k.w.h. i doprowadzić do połączenia kilku nieruchomości w jedną nieruchomość. Rozważane uprawnienie jest wyłącznym atrybutem właściciela nieruchomości i nie przysługuje użytkownikowi wieczystemu (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 24). Konsekwentnie należy przyjąć, że – mimo braku wyraźnej regulacji prawnej – dopuszczalny jest wieczystoksięgowy podział nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, niepubl.). Również jednak w tym wypadku stosowne uprawnienie nie przysługuje użytkownikowi wieczystemu, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06.

Przedstawione rozważania prowadzą do wniosku, że zrzeczenie się przez użytkownika wieczystego prawa użytkowania wieczystego jedynie w stosunku do niektórych działek ewidencyjnych byłoby dopuszczalne dopiero po dokonaniu podziału wieczystoksięgowego nieruchomości, a także podziału nieruchomości uregulowanego w przepisach art. 92 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Przyjęcie odmiennego punktu widzenia, przedstawionego w skardze kasacyjnej, prowadziłoby do powstania niezgodnej z prawem sytuacji, w której tylko część nieruchomości gruntowej byłaby obciążona prawem użytkowania wieczystego. Z tych powodów zarzut naruszenia art. 233 w związku z art. 246 § 1 k.c. należy uznać za nietrafny.

Nietrafny jest również podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c., który miałby sprowadzać się do tego, że Sąd Apelacyjny, powołując się na zasady współżycia społecznego, powinien wskazać „konkretną zasadę sformułowaną w postaci jakiejś normy postępowania”. Ten punkt widzenia, przedstawiony również w niniejszej sprawie w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego, nawiązuje do tzw. normatywnego rozumienia zasad współżycia społecznego, zgodnie z którym zasady te są normami o uzasadnieniu aksjologicznym należącymi do obowiązującego prawa. Dawniej były wypowiedane poglądy o potrzebie proklamowania lub systematyzowania zasad współżycia społecznego oraz o obywatelskim obowiązku znajomości tych zasad. Z normatywnym rozumieniem rozważanych zasad pozostaje też w związku postulat, aby sąd, rozstrzygając sprawę na podstawie art. 5 k.c., sformułował konkretną zasadę współżycia, na którą się powołuje (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1964 r., I PR 159/64, OSNCP 1965, nr 1, poz. 19, z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, nie publ., z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75).

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie nie podziela poglądów nie tylko o potrzebie proklamowania lub systematyzowania zasad współżycia społecznego, ale również ich konkretyzacji. Przepisy odsyłające do zasad współżycia społecznego, w tym w szczególności art. 5 i 58 § 2 k.c., stanowią kontynuację idei słuszności w prawie, a ich celem jest osiągnięcie elastyczności w stosowaniu prawa. Rozważane zasady zastąpiły w przepisach prawa cywilnego dawne klauzule słuszności, dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym, porządku publicznego, dobrych obyczajów oraz zwyczajów uczciwego obrotu. Niektóre z tych klauzul są w nowszym ustawodawstwie nie tylko przywracane, ale coraz częściej zastępują klauzulę zasad współżycia społecznego. W nawiązaniu do tych klauzul, Sąd Najwyższy stwierdził w wyroku z dnia 4 października 2001 r., I CKN 458/00 (nie publ.), że zwroty użyte w art. 5 k.c., jako zwroty niedookreślone, nie oddają istoty nadużycia prawa, stąd też następuje w tym przepisie odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym czy też zasad uczciwości obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych. W wyroku z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00 (nie publ.) Sąd Najwyższy przyjął, że zasady współżycia

społecznego odwołują się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, należy więc przez nie rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W powołanym już wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Sąd Najwyższy wypowiedział pogląd, że zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Podkreślić w związku z tym należy, że z punktu widzenia kształtowania prawidłowej praktyki sądowej istotne znaczenie ma nie tyle konkretyzacja poszczególnych zasad współżycia społecznego, ile wskazywanie takich okoliczności faktycznych, w których możliwe jest oddalenie powództwa (art. 5 k.c.) bądź ustalenie nieważności czynności prawnej (art. 58 § 2 k.c.) ze względu na te zasady, eksponowanie chronionych w ten sposób interesów oraz tworzenie ogólnych reguł, dotyczących stosowania przepisów, które odsyłają do zasad współżycia społecznego. Zjawisko to jest nazywane w piśmiennictwie obiektywizacją mierników oceny. Szczególna rola w tym zakresie przypada orzecznictwu sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 i art. 382 k.p.c. jest nietrafny, zmierza bowiem do pozbawienia Sądu możliwości oceny materiału dowodowego w sprawie. Skarżąca Spółdzielnia nie wskazała zresztą na żadne dowody, przy ocenie których Sąd Apelacyjny miałby dopuścić się zarzucanego przekroczenia zasady swobodnej ich oceny. Poza tym merytoryczne odniesienie do zarzutu jest zbyteczne, skoro zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.