

POSTANOWIENIE

Dnia 24 lipca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "K(...)" w O.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta O., Gminy O., A. Z., J. Z., J. G., J.G., K. J., J. B., J. K., D. M., M. S. i Koncernu Energetycznego "E(...)" Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.

o wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego nr (...)/A, wykreślenie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...)/8, wykreślenie służebności gruntowej, wykreślenie prawa użytkowania wieczystego, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 lipca 2008 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w O. z dnia 23 lipca 2007 r., sygn. akt IX Ca (...),

Uzasadnienie

Skarga kasacyjna wnioskodawczyni - Spółdzielni Mieszkaniowej „K(...)” w O. została złożona od postanowienia Sądu Okręgowego w O. oddalającego jej apelację od postanowienia Sądu Rejonowego, prowadzącego księgę wieczystą O(...)/8, oddalającego wniosek o wpisy wykreślenia roszczeń i praw wpisanych w dziale III tej księgi oraz użytkowania wieczystego wnioskodawczyni.

Zaskarżone postanowienie uwzględniało następujące okoliczności:

Nieruchomość składająca się z pięciu działek oznaczonych wg ewidencji gruntów jako (...)/22, (...)/27, (...)/31, (...)/32/ (...)/38 o łącznej powierzchni 2658 m² stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej K(...).

W dziale III księgi wieczystej wpisane były roszczenia osób fizycznych o przeniesienie własności lokali mieszkalnych nr (...)A – wraz z udziałami w częściach wspólnych, roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali nr (..)8 oraz prawa współinwestora lub inwestora do żądania przeniesienia tego prawa na rzecz wymienionych osób, ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości „A.(...)” S.A. w O., a także służebność gruntowa drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej zapisanej w innej księdze wieczystej tego Sądu.

Wnioski o wykreślenie zostały złożone przez Spółdzielnię w akcie notarialnym zawierającym jej oświadczenie o zrzeczeniu się na rzecz Gminy O. prawa użytkownika wieczystego działek objętych m.in. wskazaną wyżej księgą wieczystą wraz z żądaniem wpisania Gminy O. jako użytkownika wieczystego.

Wniosek został oddalony wprawdzie przez referendarza sądowego, potem (wskutek skargi wnioskodawczyni) postanowieniem Sądu Rejonowego prowadzącego księgę wieczystą po rozpoznaniu skargi na odmowne postanowienie referendarza sądowego, w którym znalazły się sformułowania upatrujące przeszkodę do wpisu w sformułowaniu o zrzeczeniu się użytkownika wieczystego „na rzecz” Gminy O.

Z tak pojmowaną przeszkodą wpisu Gminy jako użytkownika wieczystego łączy się następny akt notarialny z 11 października 2006 r., [rep. A nr (...)/2006 r.] w którym Spółdzielnia oświadczyła, że kwestionowany zwrot jest omyłką pisarską i podlega wykreśleniu, a jej wnioski zamykają się żądaniem wykreślenia wpisów w dziale III i wykreślenia użytkownika wieczystego. Wypis aktu notarialnego z 11 października 2006 r. zawierający „sprostowanie” oraz zmianę wniosku został dołączony już do skargi na czynność referendarza sądowego.

Sąd Rejonowy orzekający w przedmiocie wpisu w dniu 3 kwietnia 2007 r. oddalił wniosek.

Sąd Okręgowy rozpoznający apelację wnioskodawczyni od tego postanowienia wyraził w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zapatrywanie, że oświadczenie woli wnioskodawczyni wyrażone w formule, że „zrzeka się na rzecz Gminy O. prawa użytkownika wieczystego” nie mogło być zmienione na podstawie art. 80 § 4 prawa o notariacie i uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż wnioskodawczyni skutecznie zrzekła się użytkownika wieczystego, a tym samym nie jest dopuszczalny wpis Gminy O. w miejsce dotychczasowego użytkownika wieczystego; poza tym odwołał się do uzasadnienia postanowienia Sądu I instancji.

W skardze kasacyjnej Spółdzielnia zarzuciła naruszenie art. 179 § 1 k.c. w związku z art. 65 k.c., polegające na odmowie skuteczności oświadczenia o zrzeczeniu się „na rzecz Gminy O.” i nieuwzględnieniu przez Sąd, wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego w wyniku złożenia oświadczenia woli o zrzeczeniu się tego prawa, wskutek czego własność gruntu przeszła na rzecz Gminy O., a także art. 80 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie przez wykładnię uniemożliwiającą skuteczne sprostowanie oczywistej omyłki w zakresie wniosku wieczystoksięgowego. Skarżąca wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w O.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Lakoniczne uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie wskazuje obowiązujących przepisów stanowiących podstawę prawną rozstrzygnięcia i nie wyjaśnia wynikającej z nich treści normy prawnej usprawiedliwiającej wniosek o braku skutecznego zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Skupienie uwagi Sądu Okręgowego na wykazywaniu bezzasadności twierdzeń wnioskodawczyni, że w akcie notarialnym z 14 lipca 2006 r. popełniono „omyłkę pisarską”, gdy w istocie była to zmiana brzmienia oświadczenia woli oraz wniosku o wpis, nie wystarcza do zrozumienia rzeczywistych przeszkód uniemożliwiających uwzględnienie wniosku. Dopiero odwołanie się i „podzielenie” motywów oddalenia wniosku przez Sąd I instancji pozwala zrozumieć motywy rozstrzygnięcia tkwiące w nieważności według jednego sądu lub bezskuteczności czynności prawnej według sądu odwoławczego.

Interpretacja oświadczenia woli zawartego w § 3 aktu notarialnego z 14 lipca 2006 r. dokonywana zgodnie z regułą wyrażoną w art. 65 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, że zmierzało ono do zrzeczenia się przez Spółdzielnię użytkowania wieczystego gruntu, dla którego prowadzona była w systemie informatycznym księga wieczysta oznaczona wyżej. Taki cel czynności wynika z wniosku zawartego w następnej części tegoż aktu notarialnego (oznaczonego również jako § 3.), a jak wyżej stwierdzono jego osiągnięciu miało służyć oświadczenie zawarte w akcie notarialnym z 11 października 2006 r., stanowiącym reakcję wnioskodawczyni na oddalenie pierwotnego wniosku przez referendarza sądowego. Dzień 14 lipca 2006 r. był ostatnim dniem obowiązywania art. 179 k.c. (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 marca 2005 r. sygn. K.9/04), po czym nastąpiła trwająca do chwili obecnej luka w prawnej regulacji tego rodzaju czynności.

Zastrzeżenia Sądu orzekającego wobec pierwotnego sformułowania oświadczenia woli wnioskodawczyni oparte na literalnym odczytaniu końcowego fragmentu, z pominięciem okoliczności jego złożenia doprowadziły do przypisania

zamiaru dokonania innej (niedopuszczalnej) czynności prawnej, rozważanej przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19 marca 2002 r sygn. IV CKN 908/00 (publ. elektroniczne), która wskutek sprzeczności z ustawą może być nieważna (art. 58 § 3 k.c.). Pozostając przy tym zarzucie skargi kasacyjnej nie można pominąć okoliczności, że art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zmieniając istoty utraty własności, wprost dopuszcza wskazanie przez zrzekającego się, beneficjenta tej czynności. Usprawiedliwiało to (obiektywnie zbędne, ze względu na art. 56 k.c.) wprowadzenie w akcie notarialnym zwrotu precyzującego, na kogo zgodnie z art. 179 § 2 k.c. przejdzie po zrzeczeniu się Spółdzielni użytkowanie wieczyste. Użycie wyrazów „na rzecz Gminy O.” w okolicznościach sprawy nie mogło stanowić podstawy nieważności czynności, skoro zwrot ten był zgodny z dyspozycją art. 179 § 1 k.c.

Usprawiedliwienie podstawy skargi kasacyjnej wskazującej naruszenie art. 65 § 1 k.c. oraz art. 179 k.c. podważa prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego o ile zostało oparte na koncepcji bezskuteczności oświadczenia woli, niebędącego zrzeczeniem się, zastosowanej wskutek wskazania beneficjenta w oświadczeniu woli z 14 lipca 2006 r.

Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie jest jednak zupełne ani konsekwentne. Odwołując się bowiem do uzasadnienia sądu pierwszej instancji Sąd Okręgowy przeoczył, że Sąd wieczystoksięgowy w pierwszej części swojej oceny prawnej, jako skutek zrzeczenia się użytkowania wieczystego dwukrotnie wskazał jego wygaśnięcie, co sytuowałoby przyczynę rozstrzygnięcia w art. 246 § 1 zdanie pierwsze k.c., w dalszym fragmencie uzasadnienia natomiast odwołał się do utraty mocy obowiązującej art. 179 k.c. przed dniem „sprostowania”, tj. 11 października 2006 r. i wreszcie w końcowej części uzasadnienia stwierdził, że wnioskodawczyni powoływała się na wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego zawężając granice wniosku do art. 179 k.c. Brak jednak w uzasadnieniu postanowienia oceny skutków zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 179 k.c. w okresie jego obowiązywania. Tymczasem odniesienie tej podstawy również do skutku czynności prowadzi do wniosku, że użytkowanie wieczyste nie wygasło lecz z mocy ustawy przeszło na miejscową gminę. Natomiast wygaśnięcie użytkowania wieczystego wskutek zrzeczenia się prowadziłoby wprost do wygaśnięcia jego obciążeń (art. 241 k.c.).

Zróżnicowane skutki podobnej czynności prawnej zależą zatem od kwalifikacji prawa użytkowania wieczystego: jako zbliżonego do praw rzeczowych ograniczonych

albo jako prawa swoistego lecz bliższego prawu własności. Za każdą z koncepcji przemawiają poważne argumenty. Na przykład, jeżeli jako kryterium przyjmie się to, że obciąża ono cudze prawo, łatwo o wniosek, że zrzeczenie się znajduje podstawę w przepisach o wygaśnięciu prawa rzeczowego ograniczonego. Jeżeli zwróci się jednak uwagę na szerokie uprawnienia użytkownika, uniwersalną funkcję gospodarczą, zasady ustanawiania i zbywania, trwałość i sposób ochrony, to nasuwa się podobieństwo do prawa własności. Zasada numerus clausus praw rzeczowych ograniczonych nie dopuszcza jednak uznania wprost, że użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym ograniczonym, a przepisy art. 246 k.c. albo art. 179 k.c., w zakresie zrzeczenia się mogą być stosowane w drodze analogii, ponieważ istnienie luki w prawie nie budzi wątpliwości.

Przeciw stosowaniu art. 246 § 1 zdania pierwszego k.c., a w następstwie również art. 241 k.c., w okolicznościach rozpoznawanej sprawy przemawiają natomiast właściwości prawa użytkowania wieczystego różniące je od takich praw rzeczowych ograniczonych, które będąc skuteczne wobec wszystkich zamykają jednak swą treść do relacji między obciążonym i uprawnionym. Łatwo jednak wskazać prawa ograniczone, których funkcje wykraczają poza ten podstawowy stosunek ponieważ służą zabezpieczeniu wiarygodności (hipoteka), zaspokajają szczególnie ważne potrzeby społeczne lub gospodarcze (spółdzielcze prawa do lokali). Prawa te, same stają się przedmiotem innych praw rzeczowych ograniczonych. Takim prawom rzeczowym ograniczonym ustawodawca przyznaje dodatkowe przywileje zabezpieczające ich wartość lub skuteczność (art. 101 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Funkcje użytkowania wieczystego sięgają dalej, niż praw rzeczowych wymienionych w poprzednim zdaniu, ponieważ prawo to umożliwia powstanie odrębnej własności budynków, pozostaje w przymusowym związku z nieruchomościami lokalowymi, funkcjonuje jako przedmiot zabezpieczeń hipoteką oraz umożliwia działalność spółdzielni mieszkaniowych w warunkach wolnego rynku mieszkań.

W wypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, związanego z istnieniem odrębnej nieruchomości lokalowej bądź warunkującego istnienie zabezpieczenia, nie można poprzestać na prostej konstatacji skutków wywiezionych w myśl art. 241 k.c., jako konsekwencji zrzeczenia się prawa na podstawie art. 246 § 1 zdanie pierwsze k.c.

Przepis art. 241 k.c. chroni interes Skarbu Państwa, który oddając grunt w użytkowanie wieczyste nie mógł być obciążony w razie wygaśnięcia użytkowania, skutkami czynności dokonywanych przez użytkownika w swoim interesie z osobami trzecimi. Nie wymaga szczególnego uzasadnienia wielość przypadków i podstaw wygaśnięcia użytkowania wieczystego, wśród których zrzeczenie się jest raczej zdarzeniem wyjątkowym, skoro jest to prawo zbywalne i dziedziczne. W związku z art. 241 k.c. należy wskazać na uzupełniającą regulację zawartą w art. 242 k.c. (przed 1998 r.), a obecnie w art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te przyznające użytkownikowi wieczystemu wynagrodzenia za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia pozwalały łagodzić skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Nie przewidywały one jednak wynagrodzenia w razie wygaśnięcia takiego użytkowania z przyczyn określonych w art. 246 § 1 k.c.

Poddanie tego prawa w razie zrzeczenia się skutkom ustanowionym w art. 241 k.c. w związku z art. 246 § 1 k.c. pozbawiałoby ochrony inwestorów, którzy zawarli umowy przewidziane w art. 18 ustawy o spółdz. mieszkaniowych oraz kredytodawców, zabezpieczenia wynikającego z wpisów w dziale III lub dziale IV księgi wieczystej, ponieważ ten wypadek utraty prawa nie podlega regulacji art. 101 ukwh ani art. 33 ust. 2 u.g.n.; dotychczasowy właściciel nie nabywa przecież nieruchomości przez czynność prawną. Wygaśnięcie tych praw w wyniku zrzeczenia się użytkowania wieczystego oznaczałoby wywłaszczenie wymienionych osób, w konstytucyjnym (szerokim) rozumieniu tego słowa, a to według art. 21 ust. 2 konstytucji jest dopuszczalne jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Okoliczności te dostatecznie usprawiedliwiają odrzucenie zapatrywania, jakoby Spółdzielnia Mieszkaniowa mogła jednostronnie, oświadczeniem woli pozbawić praw lub roszczeń o nabycie własności lokalu osoby, które zabezpieczyły ich skuteczność (art. 17 ukwh) przez wpis. Należy jednak dodać, że dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nie dają podstaw do przypisywania Spółdzielni takiego zamiaru ale motywy czynności prawnej nie mogą jednak przesądzać jej skutków (art. 56 k.c.).

Przedstawione negatywne skutki zrzeczenia się użytkowania wieczystego wynikające z art. 246 § 1 i 241 k.c. nie występują w razie przyjęcia za podstawę art. 179 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu dokonywania czynności prawnej przez wnioskodawczynię. Dopuszczalność stosowania tego przepisu była uznawana przez Sąd Najwyższy w uchwałach III CZP 89/92 oraz III CZP 47/04. Konieczność sięgania do

tego przepisu w pewnych kwestiach szczegółowych dostrzegł również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 24 sierpnia 2005 r. III CK 34/05 (OSNC 2006/7-8/125).

W postanowieniu z 19 maja 2006 r. sygn. III CZP 26/06 (OSNC 2007/3/39) skład orzekający rozważając konsekwencje przyjęcia jednej albo drugiej podstawy zrzeczenia się użytkowanie wieczystego, jako istotny argument uznał niedopuszczalność stosowania art. 241 k.c.

Treść art. 179 § 2 k.c. chroniła Gminy przed nieusprawiedliwionymi obciążeniami, ponieważ o rodzaju i zakresie roszczeń wierzycieli Spółdzielni w stosunku do Gminy decydował stan z chwili dokonania zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Jeżeli stan budynków pozwalał na wyodrębnienie lokali podmiotem zobowiązanym do złożenia oświadczenia woli stała się Gmina O.. Podnoszone argumenty wskazujące na niedopuszczalność obciążania gmin ciężarem opłaty rocznej wiążącej się z użytkowaniem wieczystym nie powinny mieć znaczenia decydującego, skoro opłaty te w końcowym rachunku ponoszą właściciele wyodrębnionych lokali.

Przejście na Gminę O. użytkowania wieczystego – stosownie do art. 179 § 2 k.c., nie pozwala zatem upatrywać podstawy do wykreślenia wpisów w dziale III, w czynności prawnej dokonanej aktem notarialnym z 14 lipca 2006 r. rep A. nr (...)/2006 r., dlatego wniosek w tym zakresie podlegał oddaleniu.

Odnosnie do wniosku o wykreślenie użytkowania wieczystego należy wstępnie zwrócić uwagę na to, że wniesienie skargi na orzeczenie referendarza sądowego oddalające wniosek o wpis w księdze wieczystej powoduje utratę mocy tego orzeczenia (art. 398²² § 2 w związku z art. 518¹ § 3 k.p.c.), a przepisy rozdziału 6, działu III, księgi drugiej kodeksu postępowania cywilnego nie zakazują zmiany wniosku po jego złożeniu. Przeszkody takiej nie można wywodzić z art. 626⁵ k.p.c. zabraniającego cofnięcia wniosku z przyczyny ściśle określonej (zmiany prawa własności). Również ogólne przepisy o postępowaniu nieprocesowym wymagające zgody uczestników (art. 512 § 1 k.p.c.) nie mogą mieć zastosowania ze względu na tryb załatwiania wniosków o wpis (art. 626¹ § 1 k.p.c.).

Dlatego Sąd rozpoznający wniosek o wpis winien go rozpoznać w brzmieniu zmienionym, uwzględniając naturalnie zakres swej kognicji (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), co do skutków materialnoprawnych czynności.

Żądanie wykreślenia wpisu „użytkowania wieczystego” (po zmianie wniosku) nie mogło być uwzględnione z przyczyny wynikającej z istoty użytkowania wieczystego i sposobu jego ujawniania w księdze wieczystej. Wykreślenie Spółdzielni niepołączone z

wpisem następnego użytkownika wieczystego, jak domagała się wnioskodawczynie (nie precyzując, w których działach i rubrykach miałyby nastąpić wykreślenie), powodowałoby stan, w którym księga nie mogła być uważana za prowadzoną dla nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, które będąc prawem, może być jawne o tyle, o ile służy podmiotowi. Zgłoszone żądanie należało bowiem rozumieć, jako pozostawienie bez wpisów wszystkich pól dotyczących użytkowania wieczystego. Miałyby to donieść konsekwencje dla statusu prawnorzecowego nieruchomości, ponieważ odrębna własność budynków może zgodnie z art. 235 § 2 k.c. przysługiwać użytkownikowi wieczystemu, która bez istnienia takiego prawa pozostawałaby częścią składową nieruchomości gruntowej, a właściciela (Skarb Państwa) nie wiązała żadna umowa zobowiązująca do wyodrębniania lokali i przenoszenia ich własności.

Zmieniony wniosek nie zawierał żądania wpisu Gminy O., jako użytkownika wieczystego ale nie mógł być również uwzględniony przed zmianą, sprzeciwiał się bowiem temu art. 626² § 5 k.p.c. (por. postanowienia SN z 30 czerwca 2006 r., sygn. V CSK 131/06 i V CSK 133/06 niepublikowane). Wykładnia wskazanego przepisu opierająca pojęcie użytkownika wieczystego na przesłankach materialnoprawnych, ściśle wprawdzie krąży wnioskodawców w postępowaniu o wpis, czyniąc ten przepis mało funkcjonalnym. Próba odmiennej wykładni § 5, uznającej za użytkownika wieczystego legitymowanego do złożenia wniosku o wpis osobę wpisaną w chwili składania wniosku (scil. wnioskodawczynię) spotkałaby się z zarzutem, iż to wnioskodawczynie twierdziła, że już utraciła prawo, którego wykreślenia się domaga. Dlatego Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną wyraża zapatrywanie, że doprowadzenie wpisów do stanu zgodnego z rzeczywistym wymaga wniosku Gminy O. o wpis, a w razie odmowy, uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Przytoczone okoliczności pozwalają uznać, mimo wad uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, że orzeczenie oddalające apelację od postanowienia oddalającego wniosek było zgodne z prawem, dlatego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. skargę kasacyjną oddalił.