

Sygn. akt V CSK 479/08

POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku W. Spółki Akcyjnej

przy uczestnictwie [...]

o odłączenie i wpis własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 czerwca 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego

w K.

z dnia 2 października 2007 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 21 maja 2007 r. oddalił wniosek W. S.A. o odłączenie z księgi wieczystej działek: 5/87, 8/86, 6/87, 8/78 i 1/78 do

nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej prawa własności do $\frac{1}{6}$ części na rzecz wnioskodawczynie z przeniesieniem prawa własności w udziałach na rzecz pozostałych właścicieli ujawnionych w dotychczasowej księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy uznał, że przedmiotem rozporządzenia – umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 27 kwietnia 2007 r. było przeniesienie własności na rzecz wnioskodawczynie jedynie pięciu działek z siedmiu wchodzących w skład nieruchomości. Nie rozporządzono udziałem we współwłasności całej nieruchomości. W istocie doszło do zniesienia współwłasności i rozporządzenia prawem własności bez udziału wszystkich współwłaścicieli. Złożenie wniosku o przeniesienie prawa własności na rzecz pozostałych współwłaścicieli nie jest wystarczające w świetle art. 199 k.c. do ochrony praw wszystkich właścicieli również z uwagi na to, że spadkobiercy J.G. w tym postępowaniu nie zostali uwzględnieni. W konkluzji Sąd Rejonowy uznał, że powyższa czynność prawna jest nieważna i dlatego nie mogła spowodować nabycia prawa własności przez wnioskodawczynię.

Apelację wnioskodawczynie od powyższego orzeczenia Sąd Okręgowy w K. oddalił postanowieniem z dnia 2 października 2007 r.

Sąd Okręgowy krytycznie ocenił pogląd, że nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez nawiązywania do ksiąg wieczystych. Dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c. Zawarta w tym przepisie definicja nieruchomości gruntowej jest jedyną definicją obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego, wobec czego odnosi się też do instytucji ksiąg wieczystych, które prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Przepis art. 46 § 2 k.c. stanowiący, że prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy, nie jest dostatecznym argumentem na rzecz tezy, że przedmiot ksiąg wieczystych nie pokrywa się z nieruchomością gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Wręcz przeciwnie, przez nawiązanie do instytucji ksiąg wieczystych unormowanej poza Kodeksem Cywilnym, zawiera on w istocie wskazanie, że zarówno w art. 46 § 1 k.c., jak i w odrębnych przepisach regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych chodzi o tę samą nieruchomość.

Księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru. Odmiennie ujęcie tego zagadnienia byłoby równoznaczne z przekreśleniem funkcji ksiąg wieczystych. Konkludując Sąd Okręgowy przyjął, że jeżeli dla kilku działek gruntu prowadzona jest jedna księga wieczysta, to stanowią one jedną nieruchomość gruntową.

Każdy współwłaściciel zgodnie z art. 198 k.c. może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Jednakże może rozporządzać udziałem w całej nieruchomości, a nie w jej części. Współwłaścicielka E.B. nie mogła sprzedać udziału we współwłasności jedynie pięciu z siedmiu działek objętych jedną księgą wieczystą.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniosła Spółka W. zarzucając naruszenie prawa materialnego – art. 198 i 199 k.c. oraz przepisów postępowania art. 626¹ § 2 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie podstawą odmowy uwzględnienia wniosku było uznanie przez Sądy obu instancji nieważności umowy, mocą której wnioskodawczyni nabyła udział w prawie własności pięciu działek z siedmiu objętych jedną księgą wieczystą. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 k.c.). Nie ulega więc wątpliwości, że umowa przenosząca udział nie we własności całej rzeczy, a tylko jej części składowej jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 47 § 1 k.c.).

Zatem dla oceny trafności stanowiska Sądów obu instancji istotna jest odpowiedź na pytanie czy każda z geodezyjnie wyodrębnionych działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi odrębną nieruchomość, czy też działki te są tylko częściami składowymi nieruchomości i jako części nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu.

Przy odpowiedzi na powyższe pytanie mogą nasuwać się wątpliwości, gdyż w art. 56 § 1 k.c. niedostatecznie sprecyzowano pojęcie „odrębnego przedmiotu własności” jako kryterium postania i istnienia nieruchomości gruntowej. Ponieważ ustawodawca nie określił wprost, o jakiej formie wyodrębnienia części powierzchni

ziemskiej mowa, uwzględniając wyniki wykładni powołanego wyżej art. 46 § 1 k.c. oraz art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w orzecznictwie i literaturze wskazywano na co najmniej dwa sposoby rozumienia pojęcia nieruchomości gruntowej. W pierwszym z nich przyjmowano fizyczne kryterium wyodrębnienia, czyli to, czy grunty należące do tego samego właściciela są z zewnątrz otoczone nieruchomościami innych podmiotów prawa. Natomiast w myśl drugiej koncepcji określanej jako wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości, o wyodrębnieniu decyduje objęcie działki gruntu księgą wieczystą, co wyraża się w formule „jedna księga – jedna nieruchomość”. To drugie rozumienie pojęcia nieruchomości gruntowej dominuje w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienie SN z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07; uchwały SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07 i z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC z 2007 r. nr 2, poz. 24 i wyrok SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004 r. nr 12, poz. 201) i Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela to stanowisko. Należy zauważyć, że w żadnym razie nie ma podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości.

W konsekwencji uznać należy za trafny pogląd Sądów obu instancji, że nieważna jest umowa zbycia udziału jedynie w niektórych działkach gruntu stanowiących wraz z innymi działkami, nie objętymi umową, jedną nieruchomość gruntową. Ponieważ podstawą wniosku była nieważna umowa, prawidłowo Sąd Rejonowy oddalił wniosek, zaś Sąd Okręgowy – apelację wnioskodawczyni.

Z powyższych względów na mocy art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.