



Sygn. akt IV CSK 278/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości B. D. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Techniczno - Budowlane "B."

B. D. z siedzibą w G.

przeciwko E. O. i D. D.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 lutego 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 15 czerwca 2010 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt II), oddalającej apelację (pkt III) oraz orzekającej o kosztach procesu (pkt IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy po rozpoznaniu sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości B. D., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane „B. B. D.”, przeciwko E. O. i D. D., wyrokiem z dnia 27 października 2009 r. usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w prowadzonej przez ten Sąd księdze wieczystej nr „x” a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisanej w dziale II E. O. i wpisanie w jej miejsce B. D. i D. D. jako współwłaścicieli po 1/2 części.

Sąd Rejonowy ustalił, że B. i D. małż. D. byli właścicielami na prawach wspólności ustawowej nieruchomości stanowiącej działkę nr 158/4, położonej w G. przy ul. N.[...], objętej księgą wieczystą nr „y” (obecnie: „x”) oraz sąsiedniej nieruchomości stanowiącej działkę nr 446, położonej również przy ul. N.[...], objętej księgą wieczystą nr „z”. Na obu nieruchomościach stał dom mieszkalny o powierzchni użytkowej 420 m².

W dniu 30 sierpnia 2001 r. B. i D. małż. D. zawarli z pozwaną E. D., obecnie O. umowę darowizny, na podstawie której darowali jej nieruchomość stanowiącą działkę nr 158/4. W umowie wskazano, że darowana nieruchomość jest zabudowana domem jednorodzinny o powierzchni użytkowej 420 m² oraz że przedmiotem darowizny jest również budynek. Pozwana E. O. została wpisana w księdze wieczystej nr „x” jako właścicielka nieruchomości. Przed zawarciem umowy darowizny nie dokonano podziału budynku położonego przy ul. N.[...].

Przed Sądem Rejonowym. toczy się postępowanie w sprawie z powództwa E. O. przeciwko Syndykowi masy upadłości B. D., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane „B. B. D.”, o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr „z”, prowadzonej dla nieruchomości o pow. 162 m² zabudowanej w części domem jednorodzinny, położonej przy ul. N. [...] w G., przez wpisanie w dziale II – w miejsce B. D. i D. D. jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej – E. O. Wyrokiem z dnia 6 maja 2009 r. powództwo w tej

sprawie zostało oddalone, wyrok nie jest jednak prawomocny, ponieważ został zaskarżony apelacją.

Sąd Rejonowy podkreślił, że, zgodnie z art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, budynki należą do części składowych gruntu, wobec czego dzielą los prawny nieruchomości gruntowej. Z kolei według art. 47 k.c., część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Oznacza to, że czynność prawna, której przedmiotem jest nieruchomość gruntowa musi obejmować znajdujące się na niej budynki. Jeżeli budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach, przeniesienie własności jednej z nich musi nastąpić z jednoczesnym podziałem budynku, gdyż dopiero wówczas będzie możliwe określenie, jaka część budynku jest częścią składową danej nieruchomości gruntowej. Uznanie umowy zbycia nieruchomości bez jednoczesnego podziału budynku za ważną prowadziłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 47 k.c. Z tej przyczyny – jak przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 62) – umowę przeniesienia własności części nieruchomości, objętej oddzielną księgą wieczystą, bez równoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, trzeba uznać za nieważną. W wyniku prowadzonych rozważań Sąd Rejonowy uznał umowę darowizny z dnia 30 sierpnia 2001 r. za nieważną i w związku z tym uwzględnił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy pominął, jako niedopuszczalne w świetle art. 247 k.p.c., zgłoszone dowody z zeznań świadków oraz z przesłuchania stron na okoliczność, że intencją stron umowy darowizny było objęcie nią także działki nr 446.

Na skutek apelacji pozwanych, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 15 czerwca 2010 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego jedynie przez wpisanie w dziale II księgi wieczystej „x” – w miejsca E. O. – B. D. i D. D. na prawach wspólności ustawowej, natomiast w pozostałej części powództwo oraz apelację oddalił.

Sąd Okręgowy zaaprobował zarówno ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jak i ocenę, że zawarte w akcie notarialnym oświadczenie woli dotyczące określenia przedmiotu zbycia nie może być podważane za pomocą zeznań świadków lub przesłuchania stron, gdyż prowadziłoby to do obejścia przepisów

o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Podkreślił, że – wbrew odmiennemu pogładowi wyrażonemu w apelacji – na pozwanych spoczywał ciężar wykazania czy istnieje możliwość podziału budynku według płaszczyzny pionowej wzdłuż granicy nieruchomości (art. 6 k.c.).

Umowa darowizny z dnia 30 sierpnia 2001 r. – stwierdził Sąd Okręgowy – nie była umową przeniesienia własności części nieruchomości bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku. Przedmiotem tej umowy było przeniesienie własności nieruchomości objętej oddzielną księgą wieczystą bez jednoczesnego podziału budynku znajdującego się na tej nieruchomości oraz na nieruchomości sąsiedniej. Opisane rozporządzenia nie są wprawdzie tożsame, niemniej w zakresie skutków prowadzą do tego samego rezultatu. Niedokonanie podziału budynku wpływa na ocenę całej czynności prawnej, gdyż części budynku nie mogą być odrębnym przedmiotem własności. Do takiego skutku prowadziłoby natomiast uznanie umowy zbycia nieruchomości bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku za ważną. W konsekwencji doszłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 47 § 1 k.c. Dlatego też umowę przeniesienia własności odrębnej nieruchomości, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, który położony jest także na nieruchomości sąsiedniej należy – zdaniem Sądu Okręgowego – uznać za nieważną (art. 58 § 1 w związku z art. 47 § 1 k.c.).

Stwierdzenie nieważności umowy darowizny rodzi skutki *ex tunc*, w związku z czym należy powrócić do stanu prawnego sprzed jej zawarcia. B. i D. małż. D. w dniu 20 lutego 2003 r. zawarli wprawdzie umowę ustanawiającą rozdzielność majątkową, lecz umowa ta pozostaje bez wpływu na ich prawa do nieruchomości, gdyż mogła wywołać skutki jedynie na przyszłość. Z tej przyczyny Sąd Okręgowy uznał, że w dziale II powinni być wpisani B. i D. małż. D. w ustawowej wspólności.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego, opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., pozwane wniosły o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wskazały na naruszenie art. 47 § 1, 57 § 1 i 58 § 1 k.c. przez przyjęcie, że umowa darowizny była nieważna z powodu sprzeczności z ustawą, i art. 6 k.c. przez uznanie, że na skarżących

spoczywał ciężar wykazania niemożności podziału budynku według płaszczyzny pionowej wzdłuż granicy działek.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozważenia podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 47 § 1, 57 § 1 i 58 § 1 k.c. trzeba w pierwszej kolejności uściślić znaczenie pojęcia nieruchomości gruntowej, ponieważ definicja zawarta w art. 46 § 1 k.c. zawiera nieostre kryterium wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej, przy objaśnianiu którego wyrażane są różne zapatrywania. Sprowadzają się one zasadniczo do dwóch przeciwstawnych koncepcji; według pierwszej z nich, nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych, natomiast według drugiej, księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomością gruntową. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa, podzielana także przez skład orzekający, koncepcja nawiązująca do formalnoprawnego wyodrębnienia nieruchomości w księdze wieczystej. Prowadzi ona do wniosku, że graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga – jedna nieruchomość” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, „Biuletyn SN” 2003, nr 8, s. 8, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24 i z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62).

Za punkt wyjścia do dalszych rozważań trzeba zatem przyjąć tezę, że dwie graniczące z sobą działki gruntu, należące do tego samego właściciela, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości gruntowe w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

Wypada również przypomnieć, że kodeks cywilny nie zawiera definicji budynku i nie zawierała jej też ustawa z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.). Definicję taką wprowadzono w ustawie

z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 ze zm.; jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), lecz została ona skonstruowana na użytek tej ustawy, w związku z czym w stosunkach cywilnoprawnych ma jedynie znaczenie pomocnicze. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że budynkiem jest obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, stanowiący część składową nieruchomości gruntowej albo odrębny od gruntu przedmiot własności, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i posiadający fundamenty oraz dach, przy czym spełnienie cechy odrębności może zostać zrealizowane także przez ustanowienie potrzebnych służebności (zob. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 163 i z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSPiKA 1967, nr 5, poz. 110 i z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 365/05, nie publ.).

W świetle powyższych uwag nie powinno budzić wątpliwości, że przed dokonaniem przez B. i D. małż. D. darowizny nieruchomości stanowiącej działkę nr 158/4 na rzecz pozwanej E. O., obiekt budowlany w postaci domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 420 m² był budynkiem posadowionym na dwóch odrębnych nieruchomościach gruntowych, utworzonych z graniczących z sobą, geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu nr 158/4 i nr 446.

Oceniając ważność umowy darowizny nieruchomości stanowiącej działkę nr 158/4, zawartej bez jednoczesnego podziału budynku, Sądy obu instancji nawiązały do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, zgodnie z którą umowa przeniesienia własności części nieruchomości, objętej oddzielną księgą wieczystą, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, jest nieważna.

Uchwała ta zapadła na tle odmiennego stanu faktycznego, dotyczyła bowiem takiej sytuacji, w której budynek był posadowiony na nieruchomości gruntowej, składającej się z dwóch graniczących z sobą, geodezyjnie wyodrębnionych działek

gruntu, objętych jedną księgą wieczystą. W grę wchodziła zatem jedna nieruchomości gruntowa, na której znajdował się trwale związany z nią budynek, stanowiący jej część składową, a dokonana czynność prawna, określana jako „polegająca na zbyciu prawa własności do jednej z geodezyjnie wyodrębnionych działek” zmierzała do podziału nieruchomości przez wydzielenie z niej części, stanowiącej przedmiot darowizny, i do wyodrębnienia w ten sposób „nowej” nieruchomości, której własność miała przejść na obdarowanego. Ze względu na to, że – zgodnie z art. 155 k.c. – przedmiotem przeniesienia własności jest rzecz, zachodziła potrzeba wydzielenia z dotychczasowej nieruchomości jej części o mniejszym obszarze, która mogłaby stanowić „nową” nieruchomość, czyli rzecz będącą przedmiotem darowizny. Ponieważ przed zawarciem umowy darowizny nieruchomość była zabudowana, z wydzieleniem z niej części, mogącej stanowić „nową” nieruchomość, łączyła się kwestia podziału budynku.

W niniejszej sprawie chodzi natomiast o ocenę ważności umowy darowizny jednej z dwóch stanowiących własność tej samej osoby (ściśle: małżonków na prawach wspólności ustawowej), objętych oddzielnymi księgami wieczystymi, graniczącymi z sobą działkami gruntu, na których znajdował się budynek mieszkalny, zawartej bez jednoczesnego podziału tego budynku.

Zwrócenie uwagi na różnice występujące w stanach faktycznych porównywanych spraw było konieczne, ponieważ w sprawie, w której zapadła wspomniana uchwała chodziło o przeniesienie własności części zabudowanej nieruchomości gruntowej, a więc o wydzielenie z tej nieruchomości jej części o mniejszym obszarze, z czym łączyła się już kwestia podziału budynku. Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie dopuścił natomiast możliwość takiego podziału jedynie przy spełnieniu ściśle określonych wymagań. Za niedopuszczalny uznał podział samego budynku, bez podziału gruntu, na którym został on posadowiony, a poza tym dopuścił możliwość podziału budynku wyłącznie według płaszczyzn pionowych. Podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem jest przy tym dopuszczalny, jeżeli w wyniku tego podziału powstaną dwa odrębne budynki, wyraźnie oddzielone od siebie ścianą już istniejącą lub możliwą do wykonania. O odrębności budynków powstałych wskutek podziału można mówić tylko wtedy, gdy tworzą one zamkniętą, funkcjonalną całość lub gdy uzasadnione

interesy właścicieli w tym zakresie gwarantują ustanowienie odpowiednich służebności. Linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki, gdyż zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 48 k.c., budynki trwale z gruntem związane są jego częściami składowymi (zob. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06 i z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259, z dnia 10 września 1979 r., III CRN 143/79, OSNCP 1980, nr 6, poz. 42, z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie publ., z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93, nie publ., z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, nie publ. i z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ.). Zasady te muszą być respektowane, co oczywiste, także w razie podziału zabudowanej nieruchomości dokonywanego przez jej właściciela w związku z zamiarem przeniesienia własności wydzielonej części nieruchomości wraz z odpowiadającą jej częścią budynku.

W niniejszej sprawie zawarcie umowy darowizny nie było połączone z koniecznością podziału nieruchomości gruntowej, ponieważ darczyńcy rozporządzili całą nieruchomością. Działki nr 184/3 i nr 446 – mimo tożsamości podmiotu prawa własności – stanowiły dwie odrębne nieruchomości, z tym że w przestrzeni obu nieruchomości znajdował się budynek, który nie został podzielony. W konsekwencji, żadna z jego „części”, znajdujących się po obu stronach granicy nieruchomości, nie spełniała wymagań niezbędnych do uznania jej za budynek w rozumieniu prawa cywilnego. Stan taki, co wymaga podkreślenia, istniał już przed zawarciem umowy darowizny. Na skutek zawarcia umowy darowizny bez jednoczesnego podziału budynku, zmianie uległa jedynie osoba właściciela nieruchomości, natomiast nie uległ zmianie dotychczasowy stan rzeczy, gdyż zarówno na darowanej nieruchomości, jak i na nieruchomości pozostającej własnością darczyńców nadal posadowione są struktury, niebędące w granicach każdej z tych nieruchomości budynkami w rozumieniu prawa cywilnego. Stan taki występuje niekiedy w praktyce sądowej, jako następstwo różnorodnych okoliczności faktycznych i prawnych. Jest to z pewnością stan, który stwarza

komplikacje natury prawnej, lecz nie oznacza, że zawarta umowy darowizny jest nieważna.

Przeciwko przyjęciu sankcji nieważności przemawia w tym wypadku wzgląd na atrybuty prawa własności, do których należy wskazane w art. 140 k.c. uprawnienie do rozporządzania rzeczą (*ius disponendi*). Wypada przypomnieć, że atrybuty te doznają również ochrony konstytucyjnej, zgodnie bowiem z art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Przejawem zakazu ograniczania lub wyłączenia zbywalnego charakteru prawa własności jest także regulacja zawarta w art. 57 k.c. Trzeba podkreślić, że w niniejszej darczyńcy rozporządzili całą nieruchomością, a więc rzeczą, która zgodnie z art. 155 k.c. może być przedmiotem przeniesienia własności.

Uznaniu umowy darowizny z dnia 30 sierpnia 2001 r. za nieważną sprzeciwia się również okoliczność, że umowa ta nie doprowadziła do powstania sytuacji, w której budynek jest posadowiony na dwóch odrębnych nieruchomościach. Stan taki istniał bowiem już przed zawarciem umowy, a sama zmiana osoby właściciela nie ma w tym wypadku przesądzającego znaczenia.

Z przedstawionych rozważań Sąd Najwyższy wysnuł wniosek, że umowa darowizny jednej z dwóch stanowiących własność tej samej osoby, objętych oddzielnymi księgami wieczystymi, graniczącymi z sobą działek gruntu, na których znajduje się budynek mieszkalny, nie jest nieważna z tej przyczyny, że została zawarta bez jednoczesnego podziału budynku.

Skoro zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c. okazał się uzasadniony, bezprzedmiotowe stało się rozważanie zarzutu obrazy art. 6 k.c. przez przyjęcie, że ciężar wykazania czy istnieje możliwość podziału budynku według płaszczyzny pionowej wzdłuż granicy nieruchomości spoczywał na skarżących.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c., zgodnie z wnioskiem zawartym w skardze kasacyjnej, uchylił zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt II), oddalającej apelację (pkt III) oraz orzekającej o kosztach procesu

(pkt IV) i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.