

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku Zakładu Elektroenergetycznego Spółki Akcyjnej w G.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K.
o założenie księgi wieczystej i wpis prawa użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 maja 2012 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 17 marca 2011 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 4 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Zakładu Elektroenergetycznego S.A. z siedzibą w G. o odłączenie: działki nr 132 z księgi wieczystej A k. 27, działki nr 131 z księgi wieczystej B k. 232, działki nr 130 z księgi wieczystej B k. 240, działki nr 129 z księgi wieczystej C k. 685 i działki nr 125/2 z księgi wieczystej X, założenie dla tych działek nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej prawa użytkowania wieczystego na rzecz wnioskodawcy.

Wnioskodawca jako dokument mający stanowić podstawę wpisu dołączyła wypisy z rejestru gruntów i wyrisy z map ewidencyjnych dla wyżej wymienionych działek, decyzję Wojewody Ś. z dnia 5 lutego 2001 r. nr [...] i z dnia 27 maja 2002 r. nr [...], odpis z rejestru handlowego nr [...], odpis postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 29 czerwca 2001 r., [...], kserokopię odpisu pełnego z KRS nr [...] poświadczoną za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego oraz uwierzytelnione tłumaczenie na język polski wpisów dokonanych w języku niemieckim w księgach wieczystych A k. 27, B k.232 i 240, C k. 685, C k. 684, D k. 209, E k. 27.

Poza księgą wieczystą X, gdzie jako właściciel jest ujawniony Skarb Państw, we wszystkich innych księgach objętych wnioskiem o odłączenie, jako właściciel figuruje Skarb Państwa – Przedsiębiorstwo Państwowe – Zakłady Energetyczne Okręgu [...] w K. Z dokumentacji geodezyjnej załączonej do wniosku wynika, że na działkach o numerach geodezyjnych 132, 131, 130, 129 i 125/2 są usytuowane budynki, o których ujawnienie w nowozakładanej księdze wieczystej nie wniósł wnioskodawca. Stanowiło to przeszkodę do uwzględnienia wniosku ze względu na normę zawartą w art. 235 § 2 k.c. oraz obowiązki właściciela wynikające z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. Nadto budynki usytuowane na wymienionych działkach są częściowo położone na innych działkach, które nie są objęte decyzją uwłaszczeniową wydaną przez Wojewodę Ś. w dniu 5 lutego 2001 r. Nie jest zatem możliwe ujawnienie prawa wnioskodawcy bez przedłożenia dokumentu, z którego będzie wynikało, iż także w odniesieniu do tych działek ma on tytuł prawny w postaci własności bądź prawa użytkowania wieczystego. Ponadto wnioskodawca nie wykazał swojego następstwa prawnego po figurującym w decyzji uwłaszczeniowej Przedsiębiorstwie

Państwowym – Zakładzie Energetycznym „G.” w G., bowiem dołączona do wniosku kserokopia odpisu Krajowego Rejestru Sądowego, poświadczona za zgodność przez radcę prawnego, nie stanowi dokumentu urzędowego, który może być podstawą wpisu w księdze wieczystej.

Apelacja wnioskodawcy wniesiona od postanowienia Sądu Rejonowego została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 17 marca 2011 r. Sąd drugiej instancji uznał za prawidłową ocenę, że podstawą oddalenia wniosku był wadliwie sformułowany wniosek, który pomijał ujawnienie prawa składowego (własności budynków i ich części, które są posadowione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste). Uwzględnienie wniosku naruszałoby art. 1 u.k.w.h., gdyż prowadziłoby do powstania niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd ma obowiązek sprawdzenia danych wskazanych we wniosku z danymi z katastru nieruchomości. Brak zgodności tych danych stanowi przeszkodę do wpisu, chyba, że nie istnieje możliwość dokonania takiego sprawdzenia. Uprawnienia do budynków wykazuje się nie tylko w dziale I-O księgi wieczystej, ale także w działach II-IV. Nie było podstaw do tego, aby ujawnić samo prawo użytkowania wieczystego z jednoczesnym wpisem w dziale III, na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c., ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności. Zasadnie przy tym Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawca nie posiada uregulowanego stanu prawnego na chwilę złożenia wniosku, bowiem część budynków zlokalizowanych na działkach objętych wnioskiem o wpis przechodzi na grunt sąsiedni, a wnioskodawca nie przedłożył tytułu prawnego do tych nieruchomości. Deklaratoryjne potwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego i własności części budynku posadowionego częściowo na tym gruncie, a częściowo na gruncie nieobjętym tą decyzją w trybie postępowania administracyjnego, nie może wywołać skutków w sferze prawa cywilnego, gdyż czynność prawna ustanowienia użytkowania wieczystego mająca za przedmiot część budynku jest uznawana za nieważną. W konsekwencji, załączona do wniosku decyzja nie może wywołać skutków w sferze powstania obu praw, tj. zarówno prawa użytkowania wieczystego, jak i własności budynków oraz części budynków posadowionych na wskazanych działkach, tym bardziej, że żaden z przechodzących przez grunt sąsiedni budynków nie został podzielony po

płaszczyźnie, którą stanowi ściana dzieląca budynek na dwa odrębne budynki tworzące zamkniętą funkcjonalnie całość. Decyzja ta nie może stanowić w związku z tym podstawy wniosku w ogóle, w tym w zakresie ujawnienia tylko prawa użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy uznał również za prawidłowe stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w odniesieniu do kserokopii dokumentu urzędowego poświadczonego za zgodność przez radcę prawnego, w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może mieć zastosowanie art. 129 § 2 k.p.c., gdyż w tym zakresie w postępowaniu tym ma zastosowanie autonomiczna regulacja zawarta w art. 626² § 3 k.p.c.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- art. 200 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: „u.g.n.”), na podstawie którego wydano zakwestionowane przez Sąd decyzje Wojewody Ś. oraz art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że fakt, iż na danej nieruchomości będącej w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowej osoby prawnej znajduje się budynek, który częściowo wykracza poza tę nieruchomość jest okolicznością sprawiającą, że taka państwowa osoba prawna nie nabyła z mocy prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości ani prawa własności tego budynku;
- art. 235 k.c. w zw. z art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że wnioskodawca nie nabył własności budynków wymienionych w decyzji Wojewody Ś. z dnia 5 lutego 2001 r., zmienionej decyzją z dnia 27 maja 2002 r., gdyż niektóre z tych budynków w części są położone na nieruchomości nieobjętej tą decyzją;
- art. 151 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie. Sąd nie zważył w jaki sposób wyżej wymieniony przepis określa konsekwencje prawne przekroczenia granic sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia ani faktu, iż z mocy wyżej wymienionego przepisu przyjmowana jest zasada jedności prawnej budynku. W konsekwencji Sąd orzekł w taki sposób, jakby zasada jedności prawnej budynku obowiązywała

tylko wówczas, gdy budynek został posadowiony na dwóch nieruchomościach, ale należących do jednego właściciela lub użytkownika wieczystego;

- art. 233 k.c., zgodnie z którym użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać w zw. z art. 27 u.g.n. oraz art. 21 ust. 1 Konstytucji poprzez nie zastosowanie wyżej wymienionych przepisów i w konsekwencji wydanie rozstrzygnięcia prowadzącego do skutku w postaci utraty przez użytkownika wieczystego prawa do rozporządzania swoim prawem, jeżeli na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym znajdują się budynki wykraczające poza granicę tego gruntu;
- art. 58 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu, tj. poprzez zastosowanie go do ostatecznych decyzji administracyjnych Wojewody Ś. i uznanie ich nieważności.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- art. 1 i art. 35 ust. 1 u.k.w.h. poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do konkluzji, iż nie jest dopuszczalny wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nie połączonego z wnioskiem o wpis prawa własności budynków na nieruchomości posadowionych, gdy tymczasem brak jest przepisu prawa, który stanowiły, iż dopuszczalność wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego uzależniona jest od jednoczesnego wniosku o wpis prawa własności położonych na tym gruncie budynków;
- art. 184 Konstytucji oraz art. 1 i 2 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji niezastosowanie oraz w efekcie naruszenie zasady związania sądu wieczystoksięgowego ostateczną decyzją administracyjną i uznanie w ramach niniejszej sprawy za nieważną i niewiązącą sądu w całości – ostatecznej decyzji Wojewody Ś. z dnia 5 lutego 2001 r. o stwierdzeniu nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe Zakład Energetyczny „G.” w G. prawa użytkowania wieczystego działek, których dotyczył wniosek oraz prawa własności budynków oraz ostatecznej decyzji Wojewody Ś. z dnia 27 maja 2002 r. o zmianie za zgodą stron wyżej wymienionej decyzji w zakresie oznaczenia budynków – z uwagi na fakt, iż zdaniem Sądu decyzja ta wymienia w swej treści budynki, które w części nie są położone na nieruchomości objętej tą decyzją. Kwestionowanie

decyzji administracyjnych – nawet jeśli dotyczą one spraw z zakresu prawa cywilnego – przez sądy powszechne jest niedopuszczalne;

- art. 626⁸ k.p.c. oraz art. 626¹³ k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do przekroczenia zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego i uznaniu zupełnie innej roli sądu wieczystoksięgowego niż ta, którą ten Sąd w istocie posiada zgodnie z prawem. Sąd nie może uzależnić dokonania wpisu od złożenia jeszcze innego wniosku o wpis innego prawa, chyba że wpis tego drugiego prawa warunkuje powstanie tego pierwszego prawa. W razie dostrzeżenia niezgodności wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym konsekwencją tego nie może być odmowa wpisu, lecz zastosowanie art. 626¹³ k.p.c. i wpisanie z urzędu ostrzeżenia w tym zakresie;
- art. 626² § 3 k.p.c., art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 129 ust. 2-4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jak również art. 244 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że: a) z mocy art. 626² § 3 k.p.c. jako przepisu szczególnego – w postępowaniu wieczystoksięgowym nie stosuje się art. 129 ust. 2-4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.; b) charakteru dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 k.p.c. nie ma poświadczona przez radcę prawnego będącego pełnomocnikiem uczestnika kopia odpisu KRS; c) w przypadku przedłożenia kopii dokumentu urzędowego poświadczonej za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego będącego pełnomocnikiem wnioskodawcy – sąd może oddalić wniosek z mocy art. 626⁹ bez potrzeby uprzedniego wzywania o przedłożenie oryginału dokumentu na podstawie art. 129 § 4 k.p.c.;
- art. 386 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie, mimo zarzutu apelacji, naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 27 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie przy dokonywaniu wykładni wyżej wymienionych przepisów, na podstawie których Sąd ustalił rolę sądu wieczystoksięgowego jako zapobiegającego wpisom powodującym powstanie niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd powinien był przepis ten zastosować i zważyć, iż brak ujawnienia budynku nie stanowi przeszkody do założenia księgi wieczystej i dokonaniu wpisu użytkownika wieczystego. Niezgodności w oznaczeniu nieruchomości (w tym

co do budynków) mogły zostać usunięte w terminie późniejszym w wyżej wymienionym trybie.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 4 stycznia 2011 r. oraz założenie dla tych działek nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej prawa użytkownika wieczystego na rzecz wnioskodawcy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa podniósł, że postępowanie w zakresie obejmującym rozpoznanie wniosku dotyczącego: działki nr 132 z księgi wieczystej A k. 27, działki nr 131 z księgi wieczystej B k. 232, działki nr 130 z księgi wieczystej B k. 240, działki nr 129 z księgi wieczystej C k. 685 – dotknięte jest nieważnością postępowania, z tej przyczyny, że w tym zakresie sprawa została już osądzona prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 13 sierpnia 2003 r. w sprawie zainicjowanej wnioskiem wnioskodawcy z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta K. Podnosząc ten zarzut, uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego oraz odrzucenie wniosku w części prawomocnie już osądzonej.

Zgodnie z art. 398¹³ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod rozwagę nieważność postępowania. Ze względu na powołany przepis, mimo że wnioskodawca nie podniósł zarzutu nieważności postępowania, zachodziła potrzeba odniesienia się do zarzutu nieważności postępowania podniesionego przez uczestnika postępowania w odpowiedzi na skargę kasacyjną. Na wstępie należy odrzucić stanowisko wnioskodawcy wyrażone w piśmie procesowym na etapie postępowania kasacyjnego, według którego nie można przyjąć stanu rzeczy osądzonej z tego względu, że prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 13 sierpnia 2003 r. zapadło – zdaniem wnioskodawcy – w postępowaniu dotkniętym nieważnością postępowania (z przyczyn szczegółowo wskazanych w piśmie wnioskodawcy z dnia 27 lipca 2011 r.). Orzeczenie prawomocne wywołuje wszystkie skutki

procesowe chociażby zostało wydane w postępowaniu dotkniętym nieważnością postępowania dopóki, dopóty nie zostanie uchylone w ramach określonych postępowań umożliwiających wzruszenie prawomocnych orzeczeń (wznowienia postępowania czy też w wyniku postępowania wywołanego skargą kasacyjną). Sąd Najwyższy nie jest uprawniony do badania, jako przesłanki rozstrzygnięcia, czy prawomocne orzeczenie wydane w innej, prawomocnie rozstrzygniętej, sprawie jest dotknięte nieważnością postępowania. W konsekwencji należało przyjąć, że prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 13 sierpnia 2003 r. wywołuje wszystkie skutki prawne, w tym wynikające z art. 366 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Mimo tego, postępowanie przed Sądami obu instancji nie było dotknięte nieważnością postępowania, gdyż sprawa zainicjowana nowym wnioskiem – także w odniesieniu do nieruchomości obejmującej działki wskazane przez uczestnika postępowania w odpowiedzi na skargę kasacyjną – nie została wcześniej prawomocnie osądzona. Badając, czy zachodzi stan rzeczy osądzonej należy wziąć pod uwagę treść żądania oraz podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. W postępowaniu wieczystoksięgowym zakres kognicji sądu jest ograniczony. Zgodnie bowiem z art. 626⁸ § 1 k.p.c., wpis jest dokonywany jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Natomiast według art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Gdy brak jest podstaw do wpisu albo jeżeli istnieją przeszkody do jego dokonania sąd oddala wniosek o wpis (art. 626⁹ k.p.c.). Wskazane wyżej, specyficzne uregulowania dotyczące zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego należy mieć na uwadze, ustalając zakres powagi rzeczy osądzonej. Dla jego ustalenia będzie istotna treść żądania zawartego we wniosku oraz podstawa wniosku, tj. dokumenty załączone do wniosku dla uzasadnienia żądanego wpisu, z których wynika określona podstawa faktyczna rozstrzygnięcia. Uwzględniając powyższe, nie zachodziła tożsamość żądań wniosków; wniosek rozstrzygnięty prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 13 sierpnia 2003 r. dotyczył łącznego ujawnienia na rzecz wnioskodawczyni prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków wzniesionych na gruncie, natomiast obecny wniosek dotyczył wyłącznie ujawnienia prawa użytkowania

wieczystego gruntu. Późniejszy wniosek pomijał również ujawnienie w dziale I księgi wieczystej budynków. Nie zachodziła także pełna tożsamość co do nieruchomości gruntowej, dla której obecnie miała zostać założona jedna nowa księga wieczysta z wpisem prawa użytkowania wieczystego na rzecz wnioskodawcy w stosunku do wniosku, który był przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, który obejmował wniosek o założenie odrębnych ksiąg wieczystych w stosunku do każdej z działek. Częściowo inne były także dokumenty, które miały stanowić podstawę wniosków. Z tych przyczyn brak było podstaw do przyjęcia, że sprawa zainicjowana późniejszym wnioskiem była już wcześniej prawomocnie rozstrzygnięta prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 13 sierpnia 2003 r.

Zasadniczą przyczyną oddalenia wniosku o założenie nowej księgi wieczystej było to, że wnioskodawca wniósł jedynie o wpisanie w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu z pominięciem ujawnienia w dziale I księgi wieczystej budynków wzniesionych na gruncie oraz w dziale II prawa własności na rzecz wnioskodawcy budynków znajdujących się na tym gruncie. Wprawdzie nie ma przepisu, który wprost wyrażałby obowiązek równoczesnego złożenia wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków lub innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności, jednakże obowiązek taki wynika z istoty wzajemnej relacji obu praw określonej w przepisach prawa materialnego. Zgodnie z art. 235 § 1 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca użytkownikowi wieczystemu odrębna od gruntu własność budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie (art. 46 k.c.) jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, które jest prawem silniejszym, własność zaś budynków jest pochodną tego prawa (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007, nr 11,

poz. 163). Wbrew jednak stanowisku wnioskodawcy, nie można rozdzielić możliwości rozpoznania wniosku o wpis w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz wniosku o wpis prawa własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie, jeżeli ze zdarzenia prawnego (czynności prawnej bądź decyzji administracyjnej), które ma stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, wynika, że na gruncie znajdują się budynki lub inne urządzenia stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności. Ze względu na wzajemną relację obu praw, tj. prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie – wynikającą z art. 235 § 1 k.c. – w orzecznictwie przyjęto, że zdarzenie prawne, którego przedmiotem jest ustanowienie bądź przeniesienie prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku na rzecz użytkownika wieczystego powinno prawidłowo ustanawiać (przenosić) nie tylko prawo użytkowania wieczystego gruntu, ale również prawo własności budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Innymi słowy, nie dochodzi do skutecznego ustanowienia albo przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, jeżeli jednocześnie nie następuje skuteczne przeniesienie na rzecz użytkownika wieczystego własności budynku znajdującego się na tym gruncie. W szczególności umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna – art. 58 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61). O wzajemnej zależności obu praw przesądza także w razie ich nabycia w ramach postępowania egzekucyjnego. W postanowieniu z dnia 19 listopada 1996 r., III CKU 10/96 (OSNC 1997, nr 3, poz. 32) Sąd Najwyższy przyjął, że postanowienie o przysądzeniu przedmiotu egzekucji po zakończeniu licytacji i udzieleniu przybicia pod względem przedmiotowym powinno odpowiadać opisowi. Jeżeli przedmiotem opisu była nieruchomości budynekowa jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym, postanowienie to powinno wymieniać obydwa związane prawa. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy przyjął – rozważając sytuację odwrotną do tej, która jest przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie – że wadliwe postanowienie o przysądzeniu własności pomijające użytkowanie wieczyste nie może być podstawą wpisu w księdze wieczystej prawa

własności budynków, która to własność istnieje tylko w powiązaniu z użytkowaniem wieczystym gruntu. Wpis ograniczający się do prawa własności budynków byłby sprzeczny z art. 1 u.k.w.h. oraz art. 235 k.c. Również w uchwale z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 62) Sąd Najwyższy przyjął, że umowa przeniesienia własności części nieruchomości, objętej oddzielną księgą wieczystą, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, jest nieważna. O wzajemnej zależności obu prawa przekonuje również orzecznictwo dotyczące czynności prawnej obejmującej przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek posadowiony także na nieruchomości sąsiedniej (z przekroczeniem granicy). W takim przypadku, umowa o oddanie jednej z nich w użytkowanie wieczyste jest nieważna, jeżeli budynek nie został podzielony w ten sposób, że możliwe było przeniesienie własności części budynku na użytkownika wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, Lex nr 589956). Jedynie w uchwale z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 44) przyjęto, że umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej się na niej części budynku jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.), jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowienia o przeniesieniu własności części budynku nie zostałaby zawarta. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy zwrócił przy tym uwagę, że dopuszczalność takiej umowy, według kryterium ważności części czynności prawnej (art. 58 § 1 i 3 k.c.), musi uwzględniać ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, który nie może, poza wskazanymi w art. 626⁸ § 2 k.p.c. podstawami, ustalać okoliczności niezbędnych do rozstrzygnięcia ważności czynności prawnej. Także z uzasadnienia tego orzeczenia wynika jednoznacznie, że dopiero stwierdzenie ważności czynności prawnej w części dotyczącej przeniesienia własności części budynku jest warunkiem ważności przeniesienia prawa użytkowania wieczystego.

W świetle powyższych orzeczeń należy stwierdzić, że gdy dochodzi do ustanowienia (przeniesienia) prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajdują się budynki lub inne urządzenia, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, związek obu praw ze sobą jest na tyle silny, iż z jednej strony ustanowienie (przeniesienie) prawa użytkowania wieczystego gruntu warunkuje

możliwość przeniesienia na użytkownika wieczystego gruntu własności budynków i innych urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, z drugiej zaś strony, prawidłowe przeniesienie własności tych budynków i urządzeń na rzecz użytkownika wieczystego wpływa na ważność ustanowienia (przeniesienia) samego prawa użytkowania wieczystego. Ta ścisła, wynikająca z przepisów prawa materialnego, zależność obu praw, uzasadnia stanowisko, że wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajdują się budynki lub inne urządzenia, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, powinien także zawierać wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej własności tych budynków. Tylko wówczas może nastąpić ocena skuteczności materialnoprawnej zdarzenia prawnego, z którego zaistnieniem związane jest nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków lub innych urządzeń znajdujących się na gruncie. Wpis w księdze wieczystej ograniczony jedynie do prawa użytkowania wieczystego gruntu naruszałby art. 235 k.c. Odnieść to należy do wszystkich zdarzeń prawnych, tj. zarówno czynności prawnych, jak również decyzji administracyjnych, mających stanowić podstawę wpisu prawa użytkowania wieczystego gruntu w księdze wieczystej. Dokonanie takiego wpisu wiąże się bowiem z koniecznością oceny przez sąd wieczystoksięgowy skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej lub decyzji administracyjnej, których przedmiotem jest ustanowienie, przeniesienie, czy też stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego. Związanie sądu powszechnego ostateczną decyzją administracyjną nie zwalnia sądu od obowiązku zbadania skutków cywilnoprawnych, jakie taka decyzja wywołała.

Konieczność równoczesnego badania wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego oraz wpisu prawa własności budynków lub innych urządzeń znajdujących się na gruncie znajduje także potwierdzenie w przepisach wykonawczych dotyczących prowadzenia ksiąg wieczystych. Zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122, ze zm.) dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na tym gruncie budynku lub innego urządzenia, które stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, prowadzi się wspólną księgę wieczystą. Z dalszych przepisów

dotyczących tej księgi wieczystej wynika, że jeżeli odrębna własność budynku powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste (taka sytuacja miała miejsce na podstawie decyzji Wojewody Ś. załączonej do wniosku), podstawę oznaczenia budynku stanowi umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku lub decyzja administracyjna właściwego organu (§ 28 ust. 5). Zgodnie z § 32 rozporządzenia, w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste obok danych określonych w § 31 pkt 2 (danych dotyczących nieruchomości gruntowych) wpisuje się, jeżeli na gruncie znajduje się budynek i inne urządzenie stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, ich opis, do którego stosuje się odpowiednio § 28 ust. 6 (dane dotyczące budynku). Również z § 39 ust. 2 rozporządzenia wynika, że jeżeli na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajduje się budynek i inne urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość napis, o którym mowa w ust. 1 (wpisy dotyczące użytkowania wieczystego), uzupełnia się przez dodanie tekstu: „oraz własności budynku i urządzenia stanowiącego odrębną własność”. Treść tych przepisów wskazuje na to, że opis nieruchomości w dziale I wspólnej księgi wieczystej – w tym, co do budynków i urządzeń wzniesionych na gruncie – w razie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, powinien odpowiadać opisowi nieruchomości zawartemu w czynności prawnej lub decyzji administracyjnej, których przedmiotem jest ustanowienie (przeniesienie) prawa użytkowania wieczystego. W konsekwencji powinny być również dokonane odpowiednie wpisy w dziale II księgi wieczystej. Dział I-O księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw, lecz do wpisywania danych faktycznych. Wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 u.k.w.h. i mogą być sprostowane w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. z urzędu lub na wniosek, a ponadto – w razie niezgodności danych katastru nieruchomości (obecnie ewidencji gruntów i budynków) z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej – w trybie przewidzianym w art. 27 u.k.w.h. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06, Lex nr 607575). Nie oznacza to, że wpis danych w nowozakładanej księdze wieczystej może nastąpić sprzecznie z treścią dokumentów stanowiących podstawę jej założenia, w szczególności decyzji administracyjnych, dokumentów geodezyjnych oraz treści dotychczasowych ksiąg

wieczystych, w których ujęte były działki objęte wnioskiem, a z których wynikało – wbrew treści wniosku – że nieruchomości, dla której miała być założona księga wieczysta jest zabudowana. Ponadto ujawnienie w dziale I-O danych dotyczących budynków znajdujących się na gruncie miało znaczenie dla prawidłowego ujawnienia stanu prawnego w innych działach księgi wieczystej, odnośnie do tego komu (użytkownikowi wieczystemu, czy właścicielowi gruntu) przysługuje własność znajdujących się na gruncie budynków. Z tej przyczyny również treść wniosku dotyczącego wpisu w dziale I-O księgi wieczystej miała nierozzerwalny związek z treścią wniosku dotyczącego zakresu praw ujawnionych w dziale II księgi wieczystej. W tej sytuacji nie miał zastosowanie art. 626¹³ k.p.c. Dodatkowo podnieść należy, w związku z zarzutem naruszenia art. 27 u.k.w.h., że przepis ten dotyczy stanu, gdy ujawniono w księdze wieczystej dane dotyczące nieruchomości niezgodne z katastrzem nieruchomości. Przepis ten nie może stanowić uzasadnienia do dokonywania wpisu w księdze wieczystej danych, zgodnie z treścią wniosku, które są niezgodne z treścią dokumentów załączonych do wniosku, w tym z danymi wynikającymi z katastru nieruchomości.

Przyjęte stanowisko uzasadnia dodatkowo art. 1 ust. 1 u.k.w.h., według którego księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, przy czym domniemywa się (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.), że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jak zasadnie argumentował Sąd Okręgowy, ujawnienie w księdze wieczystej tylko prawa użytkowania wieczystego z pominięciem prawa własności budynków i urządzeń wzniesionych na gruncie prowadziłoby do sytuacji, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej – pomijający ujawnienie prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie na rzecz użytkownika wieczystego - byłby niezgodny ze stanem rzeczywistym, wynikającym z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu prawa użytkowania wieczystego, z którego wynikałoby, że na rzecz użytkownika wieczystego przeszło także prawo własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie. Taka sytuacja miałaby miejsce w razie uwzględnienia wniosku wnioskodawcy, gdyż z decyzji administracyjnych załączonych do wniosku wynikało, że jego poprzednik prawny (Przedsiębiorstwo Państwowe Zakład Energetyczny „G.” w G.) nabył z mocy prawa nie tylko prawo

użytkowania wieczystego gruntu, ale również prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 35 u.k.w.h. Art. 35 ust. 1 u.k.w.h., nakłada na właściciela nieruchomości obowiązek niezwłocznego ujawnienia swego prawa własności w księdze wieczystej, którego naruszenie skutkuje odpowiedzialnością odszkodowawczą wobec osób trzecich (art. 35 ust. 2). Przepis ten dotyczy więc innej materii niż tej, która była przyczyną oddalenia wniosku. Nie można z powyższego przepisu wyprowadzić argumentu, że dopuszczalne było złożenie jedynie wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntu z pominięciem wpisu prawa własności budynków wzniesionych na gruncie, gdyż jedyną tego konsekwencją byłaby odpowiedzialność odszkodowawcza.

W świetle powyższych rozważań bezprzedmiotowe są pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej, w szczególności zarzut naruszenia art. 184 Konstytucji, art. 1 i 2 k.p.c., art. 200 u.g.n. oraz art. 235 k.c. w zw. z art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie u.g.n. oraz art. 58 k.c. Niezależnie bowiem od treści decyzji administracyjnej załączonej do wniosku (potwierdzającej nabycie *ex lege* przez poprzednika prawnego wnioskodawcy prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków), bez potrzeby oceny skutków, jakie ona wywołała, nie można było uwzględnić wniosku o wpis wyłącznie prawa użytkowania wieczystego gruntu, skoro z tej decyzji wynikało, że wnioskodawca nabył także prawo własności budynków znajdujących się na gruncie. Nie był także uzasadniony zarzut naruszenia art. 151 k.c. Pomijając, że z przyczyn wcześniej przedstawionych wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntu pomijający wpis prawa własności budynków nie mógł być uwzględniony, to istnienie przesłanek określonych w art. 151 k.c., uzasadniających zastosowanie tego przepisu wobec wnioskodawcy, przekraczało kognicję sądu wieczystoksięgowego (w tym także sądu drugiej instancji) wynikającą z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Bezzasadny był także zarzut naruszenia art. 233 k.c. w zw. z art. 27 u.g.n. oraz art. 21 ust. 1 Konstytucji albowiem przedmiotem oceny w orzeczeniu zaskarżonym skargą kasacyjną nie była skuteczność czynności prawnej wnioskodawcy obejmującej rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała ocena Sądu drugiej instancji, że wnioskodawca nie wykazał prawidłowo następstwa prawnego po podmiocie wymienionym w decyzji administracyjnej Wojewody Ś. z dnia 5 lutego 2001 r. załączonej do wniosku. Mimo bowiem takiego stanowiska, którego konsekwencją powinno być oddalenie wniosku z powodu braku legitymacji po stronie wnioskodawcy, Sąd Okręgowy dokonał merytorycznej oceny zasadności wniosku. Nawet więc przyjęcie, zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawcy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym mógłby mieć zastosowanie art. 129 ust. 2-4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie powodowałoby możliwości uwzględnienia wniosku. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że nie był również uzasadniony zarzut naruszenia art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 386 § 1 k.p.c., skoro brak było podstaw do dokonania wpisów w księdze wieczystej, zgodnych z treścią wniosku.

Z tych względów skarga kasacyjna została oddalona na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 3 w zw. z art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c. przy uwzględnieniu przepisów § 13 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 8 pkt 5 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).