

Sygn. akt V CSK 376/12

POSTANOWIENIE

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "G." w K.
przy uczestnictwie "L. P." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w G.
o wpis prawa użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 czerwca 2013 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 19 kwietnia 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 22 lutego 2012 r., którym oddalony został jej wniosek o wpis prawa wieczystego użytkowania.

Orzeczenie oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach:

Nieruchomość objęta księgą wieczystą 59688/6 składa się z czterech działek o numerach 4/24, 4/25, 4/26 i 4/27. Jako właściciel wpisana jest Gmina K., a jako użytkownik wieczysty „L. P.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. Na działce nr 4/27 znajdują się cztery budynki, wzniesione po oddaniu w użytkowanie wieczyste działki nr 24/3 poprzednikowi prawnemu uczestnika. Umową sprzedaży z dnia 9 grudnia 2011 r., zawartą w formie aktu notarialnego, Spółka „L. P.” sprzedała Spółdzielni Mieszkaniowej „G.” w K. użytkowanie wieczyste działek oznaczonych numerami 4/24, 4/25 i 4/26, zabudowanych przez Spółdzielnię infrastrukturą osiedlową. W umowie nie został zawarty wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej, która ma być założona dla działek o numerach 4/24, 4/25 i 4/24, budynków, nie dołączono też wypisu z kartoteki budynków, który zgodnie z § 28 ust. 6 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.) stanowi podstawę oznaczenia budynku w księdze wieczystej. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że skoro zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawo użytkowania wieczystego ma nadrzędny charakter względem prawa własności budynków wzniesionych na nieruchomości, to nie może ono być przedmiotem samodzielnego obrotu, a wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego gruntu powoduje wygaśnięcie prawa własności budynków i urządzeń. Dlatego umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego niezawierająca wyraźnego postanowienia o przeniesieniu wraz z nim prawa własności budynków byłaby dotknięta nieważnością. Nawet w sytuacji, gdy przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego jedynie niektórych niezabudowanych działek, to nie jest możliwe wpisanie ich do księgi wieczystej bez jednoczesnego wniosku o ujawnienie budynków, mimo że są wzniesione na innej

działce, ponieważ działki te wchodzą w skład jednej nieruchomości objętej prawem użytkowania wieczystego. Konieczne było zatem złożenie wniosku o ujawnienie budynków znajdujących się na działce nr 4/27, chociaż ona nie była przedmiotem sprzedaży.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni powołała podstawę naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) przez błędną wykładnię art. 235 § 2 k.c., polegającą na przyjęciu, że w sytuacji, gdy przedmiotem umowy sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego części gruntu, obejmującej wyłącznie niezabudowane działki, wchodzące w skład nieruchomości, na której zostały wzniesione budynki, to własność tych budynków jest prawem związanym także z prawem użytkowania wieczystego wydzielonego gruntu niezabudowanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

Treścią prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 233 k.c., jest uprawnienie użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu w granicach wyznaczonych przez ustawę, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste. W takim samym zakresie użytkownik wieczysty może rozporządzać przyznanym mu prawem. Przepis art. 235 § 2 k.c. w sposób bezwzględnie obowiązujący stanowi, że budynek i inne urządzenia znajdujące się na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego, jeżeli zostały przez niego nabyte wraz z tym prawem do gruntu albo zostały przez niego wzniesione w późniejszym czasie. Odrębna od własności gruntu własność budynków i innych urządzeń, będąca wyjątkiem od zasady *superficies solo cedit*, została jednak ściśle związana z prawem użytkowania wieczystego. W ramach tego związku prawo użytkowania wieczystego ma nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków i innych urządzeń, polegający na tym, że prawo własności tych naniesień nie może być przedmiotem odrębnego rozporządzenia od prawa użytkowania wieczystego i odwrotnie. Na takie ukształtowanie relacji pomiędzy tymi prawami wskazuje jednolite stanowisko Sądu Najwyższego (por. uchwałę z dnia 21 kwietnia 2005 r.,

III CZP 9/05, OSNC z 2006, nr 3, poz.4, wyrok z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC z 2004, nr 4, poz. 61, postanowienie z dnia 24 maja 2012 r., VCSK 264/11, niepubl.). Zaznaczone zostało jednocześnie, że czynność prawna obejmująca rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego, która nie obejmuje znajdujących się na gruncie budynków, czy też rozporządzająca tylko budynkami, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela to zapatrywanie. W niniejszej sprawie nie doszło do sprzecznego z ustawą rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego do części gruntu. Oddana poprzednikowi prawnemu uczestnika „E. P.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P., umową z dnia 27 grudnia 2000 r., niezabudowana działka gruntu nr 4/23 została zabudowana, zgodnie z umówionym przeznaczeniem czterema budynkami. Następnie decyzją Prezydenta Miasta K. nr [...] z dnia 11 lutego 2003 r. zatwierdzony został plan podziału tej działki na działki oznaczone numerami 4/24, 4/25, 4/26 i 4/27. Jedynie na działce nr 4/27 znajdują się wzniesione przez użytkownika wieczystego budynki. Umowa sprzedaży zawarta w dniu 9 grudnia 2011 r. dotyczyła jedynie prawa użytkowania wieczystego do części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste umową z dnia 27 grudnia 2000 r., zabudowanej przez wnioskodawczynię infrastrukturą osiedlową, obejmującej działki 4/24, 4/25 i 4/26, na których nie ma budynków wzniesionych przez poprzednika prawnego uczestnika ani przez uczestnika. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że doszło do niedopuszczalnego rozdzielenia prawa użytkowania wieczystego do gruntu od prawa własności budynków, skoro działka nr 4/27, na której znajdują się budynki należy wraz z nimi w dalszym ciągu do następcy prawnego strony umowy z dnia 27 grudnia 2000 r.; nie była przedmiotem rozporządzenia. Uprawnienie użytkownika wieczystego do rozporządzenia przyznanym mu prawem nie doznaje ograniczenia w odniesieniu do określonej części niezabudowanego gruntu. Wnioskodawczyni nie nabyła żadnego uprawnienia do budynków, które nie są położone na nabywanych działkach. Objęte umową, wyodrębnione decyzją zatwierdzającą podział nieruchomości działki, na skutek wnioskowanego odłączenia z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w pierwotnym kształcie, będą stanowić samodzielną nieruchomość, do czego zmierza wniosek zawarty w § 7 umowy z dnia 9 grudnia 2011 r. Zaskarżone postanowienie nie

uwzględnia we właściwej mierze skutków decyzji zatwierdzającej podział działki nr 4/23 i mylnie do niej odnosi treść umowy sprzedaży.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.