



Sygn. akt II CSK 239/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa S. G.

przeciwko R. W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 23 stycznia 2014 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Z.

z dnia 31 października 2012 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt I) oraz orzekającej o kosztach procesu (pkt III), oddala apelację i zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego oraz kwotę 7.839 zł (siedem tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

S. G. w pozwie skierowanym przeciwko R. W. domagała się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr 26503 a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II tej księgi powódki, jako właścicielki nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 23 marca 2012 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo. Ustalił, że w 1997 roku Usługowa Spółdzielnia Pracy w N. zawarła z pozwanym umowę najmu, na podstawie której oddała mu do używania działkę handlową nr 64 położoną przy ul. W. [...] w N., stanowiącą część nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]. Spółdzielnia była użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości. W § 5 umowy zastrzeżono dla najemcy prawo pierwokupu na wypadek sprzedaży nieruchomości. W dniu 23 listopada 2005 r. Spółdzielnia zawarła z powódką warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr 505/6 i nr 505/2, objętych księgami wieczystymi nr [...], z pominięciem zastrzeżonego na rzecz pozwanego prawa pierwokupu, a w dniu 7 grudnia 2005 r. umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego tych działek na rzecz powódki.

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2007 r. Sąd Okręgowy, w sprawie z powództwa R. W. przeciwko S. G. i Usługowej Spółdzielni Pracy, uznał umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 7 grudnia 2005 r. za bezskuteczną w stosunku do R. W. w części dotyczącej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] i ustalił, że orzeczenie to służy zaspokojeniu roszczenia R. W. wynikającego z § 5 umowy najmu z dnia 10 kwietnia 1997 r., zawartej z Usługową Spółdzielnią Pracy. Na skutek apelacji S. G., Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 listopada 2007 r. zmienił ten wyrok i oddalił powództwo. Z kolei Sąd Najwyższy, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej R. W., wyrokiem z dnia 10 października 2008 r., II CSK 221/08, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i oddalił apelację.

W dniu 5 listopada 2008 r. pozwany, w wykonaniu umownego prawa pierwokupu, nabył od Usługowej Spółdzielni Pracy prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 505/6 o obszarze 0,0918 ha, objętą księgą

wieczystą nr [...], a w dniu 15 stycznia 2010 r. Sąd Rejonowy wpisał R. W., jako użytkownika wieczystego, w dziale II księgi wieczystej nr [...].

Dokonując oceny prawnej Sąd Rejonowy stwierdził, że żądanie pozwu dotyczące ujawnienia w dziale II księgi wieczystej właściciela nieruchomości należy rozpoznać jako żądanie ujawnienia użytkownika wieczystego, takie bowiem prawo przysługiwało Usługowej Spółdzielni Pracy. Ocena zasadności tego żądania wymaga rozstrzygnięcia kwestii, czy złożone przez pozwanego w dniu 5 listopada 2008 r. oświadczenie woli mogło doprowadzić do nabycia przez niego prawa użytkowania wieczystego całej działki nr 505/6, objętej księgą wieczystą nr [...]. Wskazując na związanie prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 6 czerwca 2007 r., Sąd Rejonowy podkreślił, że umowa z dnia 7 grudnia 2005 r. jest bezskuteczna wobec uprawnionego z prawa pierwokupu w takim zakresie, w jakim czyni niewykonalnym jego prawo. Zgodnie z art. 596 k.c., przedmiotem prawa pierwokupu może być rzecz w rozumieniu art. 45 k.c., czyli materialna część przyrody, która jest na tyle wyodrębniona, że może być w obrocie traktowana jako dobro samoistne. Dotyczy to także nieruchomości, gdyż według art. 46 k.c. część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową, jeżeli została wyodrębniona fizycznie i prawnie w taki sposób, że może być traktowana w obrocie jako samodzielny przedmiot. Trzeba zatem przyjąć, że wykonanie prawa pierwokupu zastrzeżonego w umowie najmu wymagało złożenia oświadczenia w stosunku do całej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr 26503, w skład której wchodziła działka nr 64. Oznacza to, że na skutek oświadczenia złożonego w dniu 5 listopada 2008 r. pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego całej działki nr 505/6 o obszarze 0,0918 ha objętej księgą wieczystą nr [...], a co za tym idzie - że treść tej księgi jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Na skutek apelacji powódki, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 31 października 2012 r. zmienił zaskarżony wyrok przez wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr [...], prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. W. w N., obejmującej działkę nr 505/6 o obszarze 0,0918 ha - w miejsce R. W. – S. G. w udziale 922/1000 i R. W. w udziale 78/1000 w prawie użytkowania wieczystego, a w pozostałej części powództwo oraz apelację oddalił. Stwierdził, że użytkowanie wieczyste zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między własnością a prawami rzeczowymi

ograniczonymi oraz że – w wypadkach nieuregulowanych w art. 232 - 243 k.c. i umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste - należy sięgać do przepisów działu II tytułu I księgi drugiej kodeksu cywilnego o treści i wykonywaniu własności. Na tej samej zasadzie można stosować przepisy działu IV tego tytułu dotyczące współwłasności. W niniejszej sprawie prawem pierwokupu nie mogła być objęta cała nieruchomości o obszarze 0,0918 ha, lecz jedynie jej niewyodrębniona część o powierzchni 72 m². Oznacza to, że na skutek wykonania prawa pierwokupu pozwany stał się – wraz z powódką – współużytkownikiem wieczystym odpowiedniej części, wyrażającej się ułamkiem 78/1000, natomiast udział powódki wyraża się ułamkiem 922/1000. Sąd Okręgowy podkreślił, że stanowisko Sądu pierwszej instancji, według którego pozwany był uprawniony do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu w odniesieniu do całej nieruchomości pozostaje w sprzeczności z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Poza tym skorzystanie w taki sposób z prawa pierwokupu byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego pozwany, powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wniósł o jego uchylenie i oddalenie apelacji ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy wskazał na naruszenie art. 59 k.c. przez błędną jego wykładnię, pozostającą w sprzeczności z wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 2008 r., II CSK 221/08. W ramach drugiej podniósł natomiast zarzut obrazy art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; obecnie: Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”) przez nakazanie wpisu sprzecznego z żądaniem pozwu, i art. 626⁸ § 1 i 2 w związku z art. 382 i art. 365 k.p.c. przez przyjęcie, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sądy nie były uprawnione do badania czynności stanowiącej podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnoprawnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez orzeczenie o dokonaniu wpisu sprzecznego z żądaniem pozwu jest uzasadniony. Art. 321 § 1 k.p.c. wyraża zasadę rządzącą rozstrzyganiem spraw w procesie cywilnym, zgodnie z którą zakres wyrokowania jest określony żądaniem powoda. Oznacza to, że gdyby nawet z przytoczonych przez powoda w pozwie okoliczności faktycznych wynikało, iż przysługuje mu inne roszczenie niż objęte żądaniem, sąd nie może wyrokować co do tego roszczenia. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, art. 321 § 1 k.p.c. ma zastosowanie także w sprawach o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, w związku z czym w sprawach tych sąd jest związany żądaniem pozwu. Jeżeli więc stan prawny nieruchomości okaże się inny niż objęty żądaniem pozwu co do osób albo co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce istniejących wpisów, sąd nie może orzekać pozytywnie, ponieważ orzekałby o przedmiocie nieobjętym żądaniem. Z tej przyczyny stwierdzenie merytorycznej rozbieżności między rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a tym, jakiego ujawnienia domaga się powód, prowadzić musi do oddalenia powództwa. Trzeba jedynie dodać, że wynikający z art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie nie jest przeszkodą do dokonania przez sąd *meriti* modyfikacji niejasno ujętej konkluzji pozwu, jeżeli modyfikacja taka jest zgodna z wolą powoda (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131 i uchwałę z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 113, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98, OSNC 2001, nr 11, poz. 165, z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, nie publ., z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08, nie publ., z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 229/09, nie publ., z dnia 11 maja 2011 r., I CSK 473/10, nie publ., z dnia 8 lipca 2011 r., IV CSK 536/10, nie publ. i z dnia 5 kwietnia 2013 r., III CSK 236/12, nie publ.).

W niniejszej sprawie powódka domagała się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr [...] a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie jej w dziale II tej księgi, w miejsce pozwanego. Określiła siebie jako właścicielkę nieruchomości, jednak Sąd pierwszej

instancji - mając na względzie treść księgi wieczystej - przyjął, że w istocie chodzi o wpis użytkownika wieczystego i powódka tego nie kwestionowała. Żądanie dotyczyło zatem dokonania w dziale II księgi wieczystej nr [...] wpisu powódki, jako wyłącznej użytkowniczkii wieczystej nieruchomości. W tej sytuacji orzeczenie przez Sąd Okręgowy o usunięciu niezgodności przez wpisanie w dziale II - w miejsce pozwanego - powódki w udziale 922/1000 i R. W. w udziale 78/1000 narusza art. 321 § 1 k.p.c.

Zasadnicze znaczenie dla oceny trafności kwestionowanego rozstrzygnięcia ma jednak zarzut naruszenia art. 59 k.c. w związku z art. 365 § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię pierwszego z wymienionych przepisów oraz nieuwzględnienie znaczenia prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 6 czerwca 2007 r. i dokonanego w dniu 15 stycznia 2010 r. - na podstawie tego wyroku i oświadczenia pozwanego z dnia 5 listopada 2008 r. o wykonaniu prawa pierwokupu – wpisu w dziale II księgi wieczystej nr 26503 pozwanego, jako użytkownika wieczystego. Poza sporem pozostawała okoliczność, że apelacja S. G. od tego wpisu została przez Sąd Okręgowy oddalona postanowieniem z dnia 30 lipca 2010 r. oraz, że Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2011 r. odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej wniesionej od tego postanowienia przez S. G.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 6 czerwca 2007 r. Sąd Okręgowy uznał za bezskuteczną wobec R. W. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 7 grudnia 2005 r., zawartą przez S. G. z Usługową Spółdzielnią Pracy, w zakresie dotyczącym nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] i ustalił, że orzeczenie to służy zaspokojeniu roszczenia R. W. wynikającego z § 5 umowy najmu z dnia 10 kwietnia 1997 r., zawartej z Usługową Spółdzielnią Pracy. Wyrok ten został poddany kontroli kasacyjnej Sądu Najwyższego, który wyrokiem z dnia 10 października 2008 r. uchylił wydany w tej sprawie wyrok Sądu Apelacyjnego i apelację S. G. od wyroku z dnia 6 czerwca 2007 r. oddalił. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że bezwarunkowa umowa zbycia nieruchomości zawarta przez osobę zobowiązaną z umowy pierwokupu z osobą trzecią może być uznana za bezskuteczną w stosunku do osoby uprawnionej z prawa pierwokupu (art. 59 k.c.) w takim zakresie, w jakim czyni jego prawo niewykonalnym; wobec uprawnionego umowa ta powinna zostać uznana za zawartą pod warunkiem, że

skorzysta on z prawa pierwokupu w przewidzianym terminie. Prawo pierwokupu – jak podkreślił Sąd Najwyższy – nie jest wprawdzie roszczeniem, o którym mowa w art. 59 k.c., tylko prawem kształtującym, gdyż pozwala jednostronnym oświadczeniem woli ukształtować na nowo stosunek prawny, jaki powstaje między zbywcą nieruchomości a jego nabywcą, a ściśle przekształcić go podmiotowo przez wstąpienie uprawnionego z prawa pierwokupu na miejsce nabywcy, lecz nie przekreśla to możliwości zastosowania art. 59 k.c. w sytuacji, w której zobowiązany z umownego prawa pierwokupu nie wykonuje ciężących na nim obowiązków (zob. OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 29).

Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Przewidziana w tym przepisie moc wiążąca prawomocnego orzeczenia, czyli prawomocność materialna, aktualizuje się w innym postępowaniu niż to, w którym wydane zostało orzeczenie i charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy odnosi się do samego faktu istnienia orzeczenia, a drugi przejawia się w jego mocy wiążącej. Mocą wiążącą w kolejnych postępowaniach objęte jest to, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia; innymi słowy, moc wiążącą uzyskuje rozstrzygnięcie o żądaniu w powiązaniu z jego podstawą faktyczną. W kolejnym postępowaniu zatem sąd ma obowiązek przyjąć, że istotna z punktu widzenia zasadności żądania kwestia kształtuje się tak, jak zostało to ustalone w prawomocnym wyroku. Konsekwencją mocy wiążącej jest tym samym niedopuszczalność ponownej oceny prawnej co do okoliczności objętych wcześniejszym prawomocnym rozstrzygnięciem (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP 97/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 88, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1999 r., I CKN 169/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 86, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1110/00, nie publ., z dnia 7 stycznia 2004 r., III CK 192/02, nie publ., z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 89/05, OSNC 2007, nr 1, poz. 15, z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, nie publ., z dnia 22 listopada 2007 r., III CSK 141/07, nie publ., z dnia 4 marca 2008 r., IV CSK 441/07, nie publ., z dnia 23 czerwca 2009 r., II PK 302/08, OSNP

2011, nr 3-4, poz. 34, z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 249/10, nie publ. i z dnia 20 września 2011 r., III SK 5/11, nie publ.).

W świetle art. 365 § 1 k.p.c. prawomocny wyrok Sądu Rejonowego z dnia 6 czerwca 2007 r. ma w niniejszej sprawie moc wiążącą, dlatego podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 59 k.c. trzeba uznać za uzasadniony. Z samej tylko sentencji tego wyroku wynika, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 7 grudnia 2005 r. została uznana za bezskuteczną – w celu zaspokojenia roszczenia powoda wynikającego z § 5 umowy najmu – w odniesieniu do całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr 26503, w związku z czym oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu mogło dotyczyć jedynie całej nieruchomości, nie zaś jej niewydzielonej części o powierzchni 72 m². Wniosek taki można wywieść także z przepisów regulujących prawo pierwokupu. W odniesieniu do nieruchomości prawo pierwokupu może wprawdzie zostać ustanowione na określonej jej części, jeżeli jednak odnosi się do całej nieruchomości, nie może być wykonane jedynie w części (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CKN 329/01, OSNC 2003, nr 12, poz. 165). Poza tym, zgodnie z art. 600 § 1 k.c., przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. W niniejszej sprawie natomiast umowa zawarta między zobowiązaną Spółdzielnią a powódką dotyczyła całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr 26503.

Konkludując, trzeba stwierdzić, że podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut obrazy art. 59 k.c. w związku z art. 365 § 1 k.p.c. jest uzasadniony. Oceny tej w niczym nie zmienia podnoszona przez Sąd Okręgowy okoliczność, że grunt stanowiący własność gminy może być przez nią oddany w użytkowanie wieczyste także w ułamkowej części (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1995 r., III CZP 61/95, OSNC 1995, nr 9, poz. 130).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt I) oraz orzekającej o kosztach procesu (pkt III), oddalił apelację (art. 385 k.p.c.) i zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego

(art. 98 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz z § 6 pkt 6, § 13 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 4 pkt 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, jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

jw