



Sygn. akt II CSK 612/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górski

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa "J." Spółki Akcyjnej z siedzibą w J.

przeciwko P. P. i M. P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 11 kwietnia 2013 r.

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w J. wyrokiem z dnia 21 grudnia 2012 r. dokonał uzgodnienia stanu prawnego księgi wieczystej nr ...28771/4 z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał w dziale II wykreślenie dotychczasowych użytkowników wieczystych, tj. pozwanych P. P. i M. P. oraz wpisanie w ich miejsce powódki „J.” - spółki akcyjnej z siedzibą w J.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2013 r. apelację pozwanych wniesioną od tego wyroku oddalił, przyjmując za podstawę tego rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Powodowej Spółce przysługiwało prawo wieczystego użytkowania działek nr 321/5 i 319/2. Na działce nr 321/5 znajdował się wolnostojący parterowy budynek przemysłowy o powierzchni zabudowy 66,70 m², posadowiony na fundamentach stopowych i wykonany z prefabrykatów. Z budynku wychodziła napowietrzna sieć centralnego ogrzewania oraz ciepła technologicznego, która posadowiona była na działce nr 321/5 oraz działce 319/2.

Strony w dniu 12 marca 2004 r. zawarły, pod warunkiem nieskorzystania przez burmistrza J. z prawa pierwokupu, umowę sporządzoną w formie aktu notarialnego, na podstawie której powodowa Spółka zobowiązała się sprzedać pozwany prawo wieczystego użytkowania dwóch działek gruntu nr 319/2 i 321/5, jako „działek niezabudowanych”. W akcie notarialnym w części zawierającej szczegółowy opis tytułu prawnego przysługującego powodowej Spółce wskazano, że działka nr 319/2 razem z nieobjętą sprzedażą działką nr 298/1 tworzy nieruchomość, na której znajdują się zabudowania przemysłowe (węzeł ciepły), stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności powodowej Spółki, natomiast działka nr 321/5 razem z nieobjętymi sprzedażą działkami nr 294/1 i nr 297 tworzy nieruchomość zabudowaną trzema budynkami, stanowiącymi własność powodowej Spółki.

W umowie notarialnej z dnia 30 kwietnia 2004 r., przedstawiciele strony powodowej, powołując się na zobowiązanie wynikające z warunkowej umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania niezabudowanych działek gruntu, złożyli oświadczenie o przeniesieniu na pozwanych prawa wieczystego

użytkowania działek nr 319/2 i 321/5, a pozwani oświadczyli, że prawo wieczystego użytkowania nabywają do majątku wspólnego.

Uwzględniając powództwo Sąd Rejonowy w J. wskazał, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu prawa własności budynków i innych urządzeń jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

Pozwani argumentowali, że brak postanowień dotyczących przeniesienia własności budynku i urządzeń nie był przypadkowy. Nie przedstawiały one bowiem żadnej wartości ekonomicznej i strony uzgodniły, że wkrótce po zawarciu umowy zostaną one rozebrane na koszt strony powodowej. W sprawie rozbiórki ciepłociągu oraz budynku rozdzielni strony prowadziły korespondencję, co potwierdza załączone do akt sprawy pismo strony powodowej z dnia 6 lipca 2011 r.

Sąd Okręgowy w K., oddalając apelację pozwanych podniósł, że art. 235 k.c. byłby zbędny, gdyby własność budynków i urządzeń, bez potrzeby wyraźnego wskazywania ich w umowie przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu, stawała się własnością nabywcy tego prawa. Sąd Okręgowy, uznając zarzut apelacyjny naruszenia art. 227 k.p.c. i art. 247 k.p.c. za bezzasadny stwierdził, że dowody z zeznań świadków oraz z przesłuchania stron zgłoszone na okoliczność przyczyn pominięcia w umowie z dnia 30 kwietnia 2004 r. postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, należało ocenić jako niedopuszczalne, są bowiem dowodami przeciwko osnowie aktu notarialnego, zawierającego oświadczenia woli stron.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. pozwani zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego: art. 380 k.p.c. w zw. z art. 247 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 382 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 247 k.p.c. oraz przepisów prawa materialnego: art. 235 § 2 k.c., art. 58 § 1 k.c., art. 56 k.c. i art. 65 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 235 § 2 k.c., mającego charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego (*ius cogens*), przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W konsekwencji własność budynków może być

przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246 i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, nie publ.)

Zagadnienie skutków prawnych umowy, na podstawie której nastąpiło rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego bez jednoczesnego przeniesienia przysługującego użytkownikowi wieczystemu prawa własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie, było rozstrzygane w orzeczeniach Sądu Najwyższego, a także stanowiło przedmiot wypowiedzi przedstawicieli nauki prawa cywilnego.

W doktrynie, na gruncie uregulowania przyjętego w art. 235 § 2 k.c. przeważa stanowisko, że zmiana w sferze prawnej prawa głównego jakim jest użytkowanie wieczyste pociąga za sobą *ex lege* zmianę w sferze prawnej także prawa związanego, jakim jest prawo własności budynków, a zatem czynności prawne przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przenoszą z mocy prawa własność budynków wzniesionych na tym gruncie i to niezależnie od tego czy budynki i urządzenia są w akcie notarialnym wymienione. Podobne stanowisko prezentował też Sąd Najwyższy między innymi w uzasadnieniu uchwały z dnia 8 lipca 1966 r. III CZP 43/66 (OSNCP 1966, nr 12, poz. 211).

Ze stanowiskiem tym nie pozostaje w niezgodzie, uznana w doktrynie jako „zbyt kategoryczna” oraz „dyskusyjna” teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00 (OSNC 2004, nr 4, poz. 61), powtórzona w postanowieniu z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 376/12 (nie publ.), stwierdzająca, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna. Należy mieć na względzie, co uszło uwagi komentatorom tej tezy, a także obu orzekającym Sądów, że została ona sformułowana w sprawie, w której strony w umowie zbycia użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu świadomie i celowo pominęły przeniesienie prawa własności budynków, uznając, że ich stan prawny nie jest jeszcze

dostatecznie uregulowany; wolą stron w tamtej sprawie było więc przeniesienie tylko prawa wieczystego użytkowania. Nie może budzić wątpliwości, że taka umowa jest nieważna, z jej treści wynika bowiem, że zawarta została w celu przeniesienia wyłącznie prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem prawa własności budynków dotychczasowemu użytkownikowi.

Wskazując na wynikającą z art. 235 § 2 k.c. akcesoryjność prawa własności budynków w stosunku do użytkowania wieczystego przejawiającą się w tym, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionym na tym gruncie, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 44) sformułował – mając na względzie stan faktyczny sprawy - tezę, że umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej 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.

Z ustaleń dokonanych w sprawie zakończonej zaskarżonym wyrokiem nie wynika, że wolą stron było przeniesienie tylko prawa wieczystego użytkowania gruntu. Odwołanie się do poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00 nie znajduje zatem usprawiedliwienia, a zarzut naruszenia art. 235 § 2 k.c. przez błędną jego wykładnię i skutek tego niewłaściwe zastosowanie należało uznać za uzasadniony.

Adekwatne do ustaleń dotychczas poczynionych w sprawie jest więc stwierdzenie, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków nie jest nieważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków na tym gruncie.

Z prowadzonych rozważań wynika, że praktyczny wymiar związania użytkowania wieczystego z odrębną własnością budynków i urządzeń powstaje wtedy, gdy w umowie zbycia prawa wieczystego użytkowania nie zostały wymienione budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Dla oceny skutków prawnych takiej umowy

zastosowanie reguły interpretacyjnej przewidzianej w art. 56 k.c., która łączy z czynnością prawną między innymi skutki wynikające z ustaw, nie jest wystarczające. Ze związania obu praw, o którym mowa w art. 235 § 2 k.c. nie można wyprowadzić wniosku – przyjmowanego w doktrynie – że rozporządzenie użytkowaniem wieczystym obejmuje *ex lege* znajdujące się na użytkowanym gruncie budynki i urządzenia, stanowiące własność użytkownika wieczystego. Takie rozwiązanie nasuwa – nieukrywane także w doktrynie - poważne „zastrzeżenia natury teoretycznej”, a ponadto nie sprawdza się w praktyce, czego dowodem są powołane orzeczenia, wydane w sprawach o zróżnicowanym stanie faktycznym.

W celu dokonania właściwej oceny skutków prawnych umowy zbycia prawa wieczystego użytkowania, nie zawierającej postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, niezbędne jest zbadanie – w płaszczyźnie przesłanek przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. - oświadczeń woli stron takiej umowy, co wymaga uwzględnienia poza warstwą werbalną także kontekstu sytuacyjnego. W judykaturze przyjmuje się, że wynikające z art.65 k.c. reguły wykładni oświadczeń woli stron odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego; dla określenia zgodnej woli stron wymagana jest analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybrany fragment (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 r., IV CSK 416/07, nie publ.). Potrzeba przeprowadzenia takiej analizy w sprawie niniejszej jest oczywista, zważywszy na niejasność a nawet wewnętrzną sprzeczność postanowień zawartych w notarialnej „warunkowej umowie sprzedaży” z dnia 12 marca 2004 r. oraz w notarialnej „umowie przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości” z dnia 30 kwietnia 2004 r. W postanowieniach zawartych w pierwszym z wymienionych aktów notarialnych, działki stanowiące przedmiot rozporządzenia opisane zostały zarówno jako działki wchodzące w skład nieruchomości zabudowanej „budynkami” oraz „zabudowaniami przemysłowymi”, jak również jako „działki niezabudowane”. W drugim z wymienionych aktów notarialnych, w części odwołującej się do pierwszego z nich działki określone są już wyłącznie jako „działki niezabudowane”.

Z twierdzeń pozwanych, nie zaprzeczonych przez stronę powodową wynika, że zabudowania przemysłowe posadowione na przedmiotowych działkach nie miały żadnej wartości; strona powodowa zobowiązała się je rozebrać. Z tych względów

pominięte zostały w oświadczeniach stron złożonych w akcie notarialnym z dnia 30 kwietnia 2004 r.

Sądy obu instancji, odmawiając - ze względu na ograniczenia dowodowe wynikające z art. 247 k.p.c. - przeprowadzenia dowodów zgłoszonych w celu zweryfikowania tych twierdzeń oraz dokonania ustaleń w tym zakresie naruszyły ten przepis przez błędną jego wykładnię i w konsekwencji bezzasadne jego zastosowanie. Sąd Okręgowy naruszył ponadto art. 378 k.p.c., uznając zarzut apelacyjny naruszenia art. 247 k.p.c. za nieusprawiedliwiony. Dokonując takiej oceny Sąd Najwyższy podzielił pogląd, że prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień - nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 195/08, nie publ., z dnia 13 stycznia 2011 r., III CSK 116/10, nie publ., z dnia 22 września 2011 r., V CSK 427/10, nie publ.).

Z przytoczonych względów należało orzec, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).