



Rejent * rok 19 * nr 10(222)
październik 2009 r.

Glosa

do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 roku, III CZP 27/07¹

Umowa przeniesienia własności części nieruchomości objętej oddzielną księgą wieczystą, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, jest nieważna.

I

Glosowana uchwała Sądu Najwyższego stanowi kolejne potwierdzenie żywej problematyki przeniesienia własności części zabudowanej nieruchomości. Nie będzie przesadnym stwierdzenie, że rozbieżności poglądów odnoszą się nie tylko do samego pojęcia nieruchomości gruntowej oraz działki, ale także losu prawnego posadowionego na nieruchomości budynku w sytuacji, gdy budynek ten „obejmuje” dwie sąsiadujące ze sobą działki wchodzące w skład jednej nieruchomości, dla której prowadzona jest jedna księga wieczysta.

Stan faktyczny sprawy jest stosunkowo przejrzysty. Tomasz W. wniósł o nakazanie eksmisji pozwanych z pomieszczeń zajmowanych w budynku położonym w O. przy ul. C. nr 68.

Wyrokiem z dnia 26 lipca 2005 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach oddalił powództwo, ustalając, że nieruchomości położone w O. przy ul. C. nr 66

¹ Uchwała wraz z uzasadnieniem opublikowana w OSNC 2008, nr 6, poz. 62.

i nr 68 stanowiły jedną nieruchomość o powierzchni 0.20.29 ha, objętą księgą wieczystą nr (...)78, w której jako właścicielka wpisana była Waleria L. Nieruchomość ta była podzielona geodezyjnie na działki nr 269/1 o powierzchni 0.10.07 ha i nr 269/2 o powierzchni 0.10.22 ha, z tym że z pominięciem tego podziału posadowiono na niej budynek gospodarczy. W 1968 r. Waleria L. udostępniła synowi Tadeuszowi i jego żonie część tego budynku i pozwoliła im zamieszkać w nim na zasadzie użyczenia. Za zgodą matki Tadeusz L. doprowadził część budynku do stanu mieszkalnego, dobudował łazienkę, a następnie dwa pokoje oraz przedpokój. Dobudowane pomieszczenia stały się integralną częścią budynku.

Po adaptacji budynku Waleria L. umową z dnia 5 października 1977 r. darowała synowi Tadeuszowi L. część nieruchomości obejmującą działkę nr 269/1 o powierzchni 0.10.07 ha, którą odłączono z księgi wieczystej nr (...)78. Dla odłączonej części urządzono księgę wieczystą nr (...)26, w której jako właściciela wpisano Tadeusza L., na gruncie nie wytyczono jednak żadnej granicy, gdyż korzystanie z nieruchomości odbywało się na dotychczasowych zasadach. Umową z dnia 6 maja 1996 r. Tadeusz L. darował nieruchomość położoną w O. przy ul. C. nr 68 o powierzchni 0.10.07 ha, objętą księgą wieczystą nr (...)26, córce Annie i zięciowi Pawłowi – małżonkom J. Po zawarciu tej umowy korzystanie z nieruchomości również nie uległo żadnej zmianie. Po śmierci Tadeusza L., Anna i Paweł, małżonkowie J., umową z dnia 6 września 2002 r. sprzedali nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...)26 powodowi Tomaszowi W.

Powód zamierzał przystąpić do rozbiórki budynku gospodarczego położonego na nabytej nieruchomości, w związku z czym wystąpił o wymagane zezwolenie. Decyzją z dnia 17 marca 2003 r. starosta O. zezwolił na rozbiórkę, uznając, że budynek jest oddzielony od sąsiedniej nieruchomości własną ścianą i istnieje możliwość jego rozebrania bez naruszenia konstrukcji przyległego budynku. Na skutek odwołania pozwanych Danuty i Marka L., w dniu 28 marca 2003 r. starosta uchylił tę decyzję ze względu na połączenie budynku położonego na sąsiednich nieruchomościach.

W spornej części budynku o powierzchni 63,87 m², znajdującej się na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)26, położonej przy ul. C. nr 68, zamieszkują pozwane Danuta L. i jej matka Julianna L. Pozwani Wioletta i Marek małżonkowie L. z synem Jakubem zamieszkują w części budynku usytuowanej na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)78,

położonej przy ul. C. nr 66, z tym że korzystają z łazienki i ubikacji, znajdujących się w obrębie nieruchomości przy ul. C. nr 68. Pozwana Waleria L. mieszka natomiast w odrębnym budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości przy ul. C. nr 66.

Część budynku znajdująca się na nieruchomości przy ul. C. nr 68 stanowi integralną część budynku usytuowanego w obrębie sąsiedniej nieruchomości, położonej przy ul. C. nr 66. Sporna część budynku pełni faktycznie funkcje budynku mieszkalnego, budynek jest bowiem zaopatrzoney w wodę, prąd, instalację gazową, wentylacyjną i kanalizacyjną. Obie części budynku są trwale związane z sobą konstrukcyjnie, funkcjonalnie i użytkowo, ze względu na brak kamieni granicznych nie wiadomo jednak, w którym dokładnie miejscu przebiega granica między obu nieruchomościami, czy po ognisku ściany, czy na jej szerokości, czy też w jeszcze innym miejscu. Ustalenie tej okoliczności wymagało zasięgnięcia opinii biegłego z dziedziny geodezji, ale żadna ze stron nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu.

Skoro powód nie wykazał, jak daleko rozciąga się przysługujące mu prawo własności nieruchomości, powództwo o eksmisję oparte na prawie własności ulega, zdaniem sądu rejonowego, oddaleniu.

II

Dla uporządkowania dalszych wywodów celowe jest zwrócenie zasadniczej uwagi na następujące problemy wyłaniające się z przedstawionego stanu faktycznego.

1. Waleria L. była właścicielką jednej nieruchomości składającej się z dwóch ewidencyjnie wyodrębnionych działek, dla której założona była księga wieczysta.

2. Na nieruchomości tej posadowiony był budynek gospodarczy częściowo adaptowany dla potrzeb mieszkalnych. Posadowienie tego budynku usytuowane było na dwóch sąsiadujących działkach w ten sposób, że części tego budynku znajdowały się na „obu” działkach.

3. Po adaptacji budynku Waleria L. umową darowizny przeniosła własność części swojej zabudowanej nieruchomości w postaci wyodrębnionej geodezyjnie działki na rzecz syna Tadeusza L. W wyniku zawartej umowy sąd odłączył nabytą działkę i założył dla tej nieruchomości księgę wieczystą.

4. Następnie Tadeusz L. umową darowizny przedmiotową nieruchomości przeniósł na własność córce i zięciowi, którzy z kolei w 2002 r. umową sprzedaży przenieśli własność tejsze nieruchomości na rzecz obecnego powoda żądającego eksmisji pozwanych z części mieszkalnej budynku, uzasadniając swoją legitymację czynną tytułem własności (umową sprzedaży), na podstawie której ujawniony jest w księdze wieczystej w dziale drugim.

Sąd Najwyższy, dzielając co do zasady stanowisko sądu rejonowego oddalającego powództwo, wyraził pogląd, że powód nie jest właścicielem nieruchomości zabudowanej częścią mieszkalną budynku, ponieważ umowa darowizny części nieruchomości zabudowanej stanowiącej wyodrębnioną działkę geodezyjną z częścią budynku Walerii L zawarta z obdarowanym synem była bezwzględnie nieważna. W rezultacie tego, umowa sprzedaży była także nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

III

Teza uchwały, jak i jej uzasadnienie odnoszące się do oceny nieważności umowy mogą budzić wątpliwości, a w każdym razie stanowią podstawę dla dalszej dyskusji.

1. Należy podzielić kierunek piśmiennictwa oraz orzecznictwa, według którego przy wyodrębnieniu nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. nie decyduje tożsamość właściciela, lecz to, czy dla danej nieruchomości założona jest księga wieczysta. Wynika z tego, że właściciel nieruchomości składającej się z kilku geodezyjnie wyodrębnionych działek może odłączyć każdą z nich i dla odłączonej nieruchomości założyć księgę wieczystą. Tak więc o tym, czy mamy do czynienia z jedną, czy kilkoma nieruchomościami, decyduje księga wieczysta według zasady „jedna księga znaczy tyle, co jedna nieruchomość” (tzw. formalnoprawne wyodrębnienie nieruchomości).

2. Na takiej właśnie nieruchomości (obejmującej dwie geodezyjnie wyodrębnione działki ujawnione w dziale I-0 księgi wieczystej) właścicielka Weronika L. wybudowała posadowiony na dwóch działkach budynek gospodarczy, który został częściowo zadaptowany na mieszkanie, w którym zamieszkał jej syn. Następnie umową darowizny matka podarowała synowi część nieruchomości obejmującej działkę, na której

w części posadowiony był przedmiotowy budynek jako „część mieszkalna”. Dla nabytej nieruchomości została założona księga wieczysta na podstawie umowy darowizny zabudowanej działki (nieruchomości). Należy przyjąć, co nie zostało w uzasadnieniu ustalone, że przedmiotem umowy była działka (nieruchomość) zabudowana i taki stan korzystania został ujawniony w dziale I-O księgi wieczystej. Treścią umowy objęta została nieruchomość wraz z jej częściami składowymi. Sąd Najwyższy przyjął, że skoro przed zawarciem darowizny nieruchomość była zabudowana, to z wydzieleniem z niej części mogącej stanowić „nową” nieruchomość łączyła się kwestia podziału budynku, który to podział nie został dokonany według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem, gdyż nie powstały dwa odrębne budynki. Rzecz jednak w tym, iż podział geodezyjny nieruchomości na dwie działki był dokonany i brak jest ustaleń, czy budynek gospodarczy wraz z jego adaptacją został posadowiony przed geodezyjnym podziałem przedmiotowej nieruchomości, czy po jej wyodrębnieniu geodezyjnym. Właścicielka nieruchomości Weronika L. traktowała własną nieruchomość jako „cały” obszar gruntu. Skoro doszło do zawarcia umowy darowizny na rzecz jej syna, część nieruchomości objęta geodezyjnie wyodrębnioną działką przeszła na obdarowanego w takim stanie prawnym, jaki istniał na tej nieruchomości jako działka zabudowana. Ani w dziale I-O księgi wieczystej, ani w rejestrze gruntów i budynków nie było ujawnione, że budynek posadowiony jest z przekroczeniem obu działek geodezyjnych.

3. Sąd Najwyższy, dokonując oceny ważności rozporządzenia przedmiotową „częścią” nieruchomości zabudowanej, zwrócił uwagę, że gdyby budynku nie dało się zsynchronizować z podziałem gruntu oraz budynku „dla uzyskania zupełności podziału konieczne byłoby ustanowienie odpowiedniej służebności”. Powinno ono jednak nastąpić na etapie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a nie dopiero później, po odłączeniu wydzielonej działki i założenia dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej. Sąd Najwyższy wykluczył zarazem możliwość zastosowania *per analogiam* przepisu art. 151 k.c. (z uzasadnienia uchwały). Godne zauważenia jest, że nie wskazano na żadne argumenty, które sprzeciwiałyby się ustanowieniu służebności co do „pozostającej części budynku” po zmianie umowy. Tym bardziej było to możliwe w sytuacji braku jakiegokolwiek sporu między matką a synem, zawierającymi umowę

darowizny „części” nieruchomości, na której posadowiona była część mieszkalna tego budynku. W każdym razie teza uchwały w nawiązaniu do konkretnej sprawy będącej przedmiotem rozważania może być oceniona jako dyskusyjna.

4. Glosowana uchwała może stanowić również klasyczny wręcz przykład dla realizacji obowiązku wyjaśniająco-doradczego notariusza (art. 80 § 2 i 3 pr. o not.) odnośnie do zachowania staranności zawodowej przy sporządzaniu przedmiotowej umowy darowizny między matką a synem. Należy przypuszczać, że notariusz, zgodnie z zasadą, stan prawny nieruchomości jako przedmiotu umowy oceniał na podstawie przedstawionych mu dokumentów z księgi wieczystej oraz z ewidencji gruntów i budynków. Stan faktyczny sprawy nie wskazuje precyzyjnie i w ogóle nie odnosi się do „opisu” stanu korzystania z nieruchomości poza stwierdzeniem ujawnionego podziału gruntu na dwie działki geodezyjne. Także notariusz nie poczynił szczegółowych w tym zakresie ustaleń, starając się bliżej poznać motywy mającej być zawartej umowy darowizny między matką a synem. Jednakże po glosowanym stanowisku Sądu Najwyższego trudno byłoby czynić notariuszowi zarzut braku zachowania staranności zawodowej „przy dokonaniu czynności notarialnej” (por. art. 49 pr. o not. w zw. z art. 415 k.c.). Problem jest z pewnością dyskusyjny, a nie każda nieważna czynność prawna sporządzona w formie aktu notarialnego stanowi podstawę przypisania notariuszowi odpowiedzialności prawnej.

IV

Sąd Najwyższy związany pytaniem prawnym nie rozważył wszystkich kwestii, które łączą się z opisywanym stanem faktycznym. I tak pominięty został problem zakresu obowiązywania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nowo odłączona nieruchomość stała się przedmiotem dwóch darowizn. Pierwszej dokonała w 1977 r. właścicielka na rzecz syna T., a następnymi obdarowanymi tą nieruchomością w 1996 r. byli córka A. z mężem.

Czynność prawna polegająca na nieodpłatnym rozporządzeniu jedną z działek, mimo iż dokonana w prawem przewidzianej formie aktu notarialnego, nie jest chroniona rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.). Ponadto umowa darowizny była nieważna.

Podstawą nieważności tej czynności był brak geodezyjnego podziału budynku posadowionego częściowo na tej nieruchomości i sąsiedniej. Już tylko z tego powodu nie ma zastosowania działanie rękojmi, gdyż rękojmia nie sanuje nieważności czynności prawnej, na podstawie której nabycie nastąpiło. Jak stwierdza S. Rudnicki: „Rękojmia gwarantuje tylko, że nabycie nie będzie mogło być kwestionowane ze względu na brak uprawnień po stronie zbywcy. Jeżeli jednak umowa sprzedaży dotknięta była nieważnością, to wpis nabywcy został dokonany bez ważnej podstawy i zbywca będzie mógł żądać usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10) i zwrotu nieruchomości. W tym wypadku art. 5 (o działaniu rękojmi) w ogóle nie ma zastosowania. Dopiero w razie zbycia nieruchomości przez takiego wpisanego nabywcę bez ważnej podstawy prawnej zanim jego poprzednik (zbywca) uzyska wpis ostrzeżenia zabezpieczającego jego roszczenie i wyłączającego rękojmię (art. 8), drugi (kolejny) nabywca będzie już chroniony rękojmią”².

Natomiast rękojmia chroni osobę, która w dobrej wierze, w zaufaniu do treści wpisu prawa ujawnionego w księdze wieczystej dokonała odpłatnego nabycia nieruchomości. Taką osobą w opisywanym stanie faktycznym jest powód, który w 2002 r. kupił nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...)26. Jest on chroniony rękojmią, nawet gdyby sprzedający nie miał prawa do rozporządzania tą nieruchomością. Potwierdzenie tego stanowiska znajdujemy w wyroku z dnia 24 września 2003 r., w którym to Sąd Najwyższy przyjął, że: „Nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości sama przez się nie skutkuje nieważnością umowy, na podstawie której nabywca z umowy nieważnej przeniósł własność tej nieruchomości na rzecz kolejnego nabywcy”³. Według orzecznictwa przyjętego przez Sąd Najwyższy „nie można zaakceptować w sposób generalny, iż umowa dotycząca zbycia rzeczy – zobowiązująca czy ze skutkiem rzeczowym – dokonana przez osobę nie będącą właścicielem tej rzeczy jest bezwzględnie nieważna. Żaden obowiązujący przepis prawa nie ustanawia w sposób pozytywny zakazu zbywania cudzej rzeczy (...) w kodeksie cywilnym można znaleźć przepisy, które zbycie

² S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 47.

³ III CKN 356/01, (OSP 2004, nr 10, poz. 122).

rzeczy przez niewłaściciela przewidują i sanują (np. art. 92 § 2, art. 556 § 2, art. 1028 k.c.). Nigdzie też nie została skodyfikowana zasada *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* i jeżeli ona funkcjonuje, to jako norma niepisana, wynikająca raczej z tradycji i ducha przyjętego porządku prawnego. Poza tym zasada ta rzutuje na skutki umowy, nie zaś na jej ważność, w odniesieniu do prawa własności oznacza bowiem tylko to, że własność może przenieść na nabywcę tylko właściciel (wyjątek zawiera art. 5 u.k.w.h.). Brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela jest wadą prawną w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. Istnienie zaś wady prawnej, nawet zatajonej podstępnie, nie powoduje nieważności umowy z mocy art. 58 § 1 k.c. Skoro bowiem instytucja rękojmi za wadę została w kodeksie cywilnym unormowana odrębnie, to skutki zawarcia umowy sprzedaży rzeczy wadliwej należy oceniać według przepisów o rękojmi bez potrzeby sięgania do ogólnych przepisów o nieważności umowy⁷⁴.

Mgr Sylwia Chmiel-Żyłka
Politechnika Rzeszowska

⁴ A. Oleszko, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, s. 135.