



Rejent * rok 19 * nr 7-8(219-220)
lipiec-sierpień 2009 r.

Pytania i odpowiedzi

Pytanie: *Czy można uwzględnić wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku posadowionego na tej nieruchomości, jeżeli w treści umowy brak jest jednoznacznego oświadczenia woli o przeniesieniu własności budynkowej?*

Odpowiedź: Stan faktyczny sprawy nie budzi wątpliwości. Gmina jako właściciel nieruchomości zabudowanej, dla której założona jest księga wieczysta, w umowie zawartej ze spółdzielnią mleczarską, oddała grunt w użytkowanie wieczyste tejże spółdzielni. W sporządzonym akcie notarialnym strony zgodnie stwierdziły, że znajdujący się na tej nieruchomości budynek zlewni mleka został wybudowany ze środków własnych spółdzielni. W akcie tym notariusz zamieścił wniosek o wpis w przedmiotowej księdze wieczystej wyżej opisanej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynku na rzecz spółdzielni mleczarskiej.

Odpowiadając na tak ogólne pytanie, bez zapoznania się z treścią umowy, należałoby oczywiście ograniczyć się do stwierdzenia nieważności umowy (art. 58 § 1 k.c.). Niewątpliwie sporządzony przez notariusza akt notarialny nie w pełni czyni zadość przejrzystości, na którą wskazuje przepis art. 80 § 1 pr. o not. Jest również oczywiste, że do chwili zawarcia przedmiotowej umowy gmina była właścicielem nieruchomości zabudowanej, a budynek stanowił część składową gruntu (art. 47 § 1 k.c.). Z chwilą zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

(taki był też tytuł – nazwa umowy) budynek znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości może stanowić przedmiot odrębnej własności.

Z zawartej umowy wynika jedynie, że spółdzielnia mleczarska poczyniła nakłady na nieruchomość niebędącą jej własnością w postaci wybudowania zlewni mleka. Budynek nadal stanowił własność gminy. Ustalenia te poczynił notariusz na podstawie złożonych oświadczeń wiedzy stron umowy. Z tego tytułu nie można notariuszowi zarzucić braku staranności zawodowej przy sporządzeniu aktu notarialnego.

Pozostaje rozważyć, czy mimo braku wyraźnego oświadczenia woli stron co do losu prawnego budynku posadowionego na nieruchomości gminy, w sytuacji jednoznacznego oświadczenia, że budynek został wybudowany ze środków mleczarni jako nabywcy prawa użytkowania wieczystego tegoż gruntu, uzasadniony jest wniosek o wpis własności budynkowej na rzecz spółdzielni jako strony umowy.

Problem sprowadza się do wykładni umowy jako podstawy wpisu w księdze wieczystej. Kognicję w tej mierze wyznacza przede wszystkim treść przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. Obowiązkiem sądu jest nie tylko badanie treści wniosku, ale także badanie dołączonych do wniosku treści dokumentów (w tym wypadku wypisu aktu notarialnego). Zrozumienie treści umowy jako podstawy wpisu, w wyniku której nastąpiło rozporządzenie, powinno zostać dokonane z uwzględnieniem wskazówek wynikających z art. 65 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem w umowach należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, a nie tylko opierać się na jej dosłownym brzmieniu (por. np. postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/2007, OSNC Zbiór Dodatkowy 2008A, poz. 27).

W rozważanym stanie faktycznym należy przyjąć, że opisowe sformułowanie, co do znajdującego się na gruncie gminy budynku wzniesionego ze środków własnych spółdzielni oznacza, iż gmina nie kwestionuje tej okoliczności – o czym świadczyłoby potwierdzenie ze strony gminy – i że uważa spółdzielnię za faktycznego właściciela budynku. W tym też celu zawiera ze spółdzielnią umowę o oddanie gruntu zabudowanego w użytkowanie wieczyste, a gmina wyraża na to zgodę. Brak jednoznacznego oświadczenia w przedmiocie przeniesienia własności budynkowej w kontekście złożonych przez strony oświadczeń woli i wiedzy należy traktować w świetle przepisu art. 65 § 2 k.c. jako oczywiste porozumienie stron co do nieodpłatnego przeniesienia własności budyn-

kowej na rzecz nabywcy prawa użytkowania wieczystego. Z tytułu przeniesienia własności budynkowej gmina nie otrzymała żadnego ekwiwalentu majątkowego. Powtórzmy to jeszcze raz: kontekst zawartej umowy nie pozostawia wątpliwości, że zasadniczym celem i motywem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste było uznanie przez gminę wybudowania na tej nieruchomości budynku ze środków własnych spółdzielni. Gmina faktycznie nie poczuwała się do własności budynku i chcąc uregulować stan prawny przedmiotowej nieruchomości zawarła przedmiotową umowę.

Zamiar przeniesienia własności nieruchomości budynkowej został niejako „potwierdzony” treścią wniosku wieczystoksięgowego. Notariusz, zamieszczając w akcie notarialnym stosowny wniosek (art. 92 § 4 pr. o not.), użył sformułowania „strony wnoszą”, co nie pozostawia wątpliwości, iż zgodnym zamiarem stron i celem umowy było nie tylko oddanie nabywcy nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ale także przeniesienie własności budynkowej. Nazwa (tytuł) umowy zawarta w akcie notarialnym ograniczająca się do „oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste” nie przesądza o treści umowy odnośnie do jej elementów przedmiotowo istotnych.

Mając na uwadze powszechną praktykę sądów wieczystoksięgowych, zgodnie z literalnym brzmieniem § 10 ust. 1 pkt. 3 rozp. wyk. z 2001 r., jako dane o podstawie wpisu ujawnia się datę i numer aktu notarialnego ze wskazaniem imienia i nazwiska notariusza oraz siedzibę jego kancelarii.

Adam A. Oleszko