

Sygn. akt II Ca 828/13

POSTANOWIENIE

Dnia 15 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak (spr.)
Sędziowie:	SSO Robert Bury SSR del. Tomasz Cegłowski
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **W. S.**

przeciwko **S. P., J. S. (1) i Gminie P.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach

z dnia 20 maja 2013 r., sygn. akt I C 940/12

p o s t a n a w i a:

zwolnić pozwanego S. P. od kosztów sądowych w całości.

Sygn. akt II Ca 828/13

UZASADNIENIE

W. S. w pozwie skierowanym przeciwko J. S. (1), S. P. i Gminie P. wystąpiła z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach poprzez wykreślenie z działu II księgi wpisu prawa współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 479 m² w udziałach do 1/4 części na rzecz J. S. (1) i S. P. oraz w udziale do 1/2 na rzecz powódki W. S. i dokonanie wpisu prawa własności nieruchomości gruntowej na rzecz Gminy P. oraz poprzez wpisanie jako współużytkownika wieczystego tej nieruchomości w udziale do 1/2 oraz współwłaściciela zabudowań posadowionych na tej nieruchomości również w udziale do 1/2 powódkę W. S..

Powódka podniosła, iż treść księgi wieczystej nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż pozwani J. S. (1) i S. P. zostali wpisani w dziale II księgi wieczystej, jako współwłaściciele na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po H. S., która z kolei została ujawniona jako współużytkownik wieczysty gruntu i

współwłaściciel budynków na podstawie nieważnej czynności prawnej nabycia praw z dnia 15 grudnia 1966 roku rep. A nr 1372/1966. Nieważność przedmiotowej umowy powódka wywodziła z faktu, iż H. S. w dniu zawierania umowy była osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną i nie mogła zawierać w swoim imieniu czynności prawnych. W imieniu i na rzecz H. S. nie mógł również występować jej ówczesny mąż M. S., gdyż nie dysponował zgodą sądu opiekuńczego na nabycie praw do majątku odrębnego swojej żony. Czynność nie mogła skutkować nabyciem praw do majątku wspólnego M. i H. S., gdyż z powodu orzeczenia ubezwłasnowolnienia całkowitego ustała wspólność majątkowa małżonków. Zdaniem powódki nieważność czynności prawnej dokonanej w 1966 roku przez M. S. dotyczyła jedynie udziału do 1/2 części, tzn. nie nastąpiło ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz H. S., jednak doszło do ustanowienia tego prawa na rzecz M. S. w udziale do 1/2 części. Ponadto powódka twierdziła, że dalsze decyzje administracyjne, w tym decyzja z dnia 27 lipca 2009 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej Kw nr (...) na własność na rzecz pozwanych J. S. (1) i S. P., a także na jej rzecz są nieważne, jako że wydane bez podstawy prawnej, zatem własność gruntu powinna przysługiwać nadal pierwotnemu właścicielowi, a właściwie, wobec komunalizacji tej nieruchomości Gminie P.. Ponadto powinno zostać ujawnione prawo współużytkowania wieczystego tej nieruchomości i współwłasności budynków na niej posadowionych na rzecz powódki w udziałach do 1/2 na podstawie częściowo ważnej umowy z dnia 15 grudnia 1966 roku. Powódka dopatrywała się swojego interesu prawnego w żądaniu ujawnienia prawa własności Gminy P. w tym, iż w następnej kolejności zamierza wystąpić przeciwko temu podmiotowi z wnioskiem o zasiedzenie drugiego udziału w prawie współużytkowania wieczystego rzeczowej nieruchomości. Powódka wniosła też o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu według przedłożonego na rozprawie spisu kosztów.

Pozwany S. P. na rozprawie w dniu 20 maja 2013 roku oświadczył, iż w związku z ustaleniami sądu poczynionymi we wcześniejszych sprawach dotyczących uzgodnienia treści księgi wieczystej Kw nr (...) może się on zgodzić na wykreślenie go z tej księgi i wpisanie prawa własności nieruchomości na rzecz Gminy P., nie zgadza się on jednak na żadne dalsze wpisy, zwłaszcza zaś na obciążenie go kosztami procesu. Wskazał też, iż z uwagi na trudną sytuację finansową nie będzie w stanie ponieść tych kosztów.

Pozwani Gmina P. i J. S. (1) nie wdały się w spór co do istoty sprawy.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Gryficach oddalił powództwo, z tym, że w stosunku do pozwanych Gminy P. i J. S. (2) wyrokiem zaocznym.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że M. S. i H. S. zawarli związek małżeński w dniu 29 sierpnia 1950 roku. W dniu 1 października 1961 roku M. S. podpisał, na czas nieokreślony, z Administracją (...) w P. umowę najmu lokalu mieszkalnego o pow. 107 m² składającego się z 4 pokoi, kuchni i łazienki. H. S. na mocy postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Szczecinie z dnia 15 października 1963 roku (sygnatura akt II Ns 10/63) została całkowicie ubezwłasnowolniona. Jej opiekunem prawnym został ustanowiony M. S.. Decyzją z dnia 24 sierpnia 1966 roku Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. przyznało M. S. prawo nabycia na własność nieruchomości nierolniczej składającej się z jednorodzinного domu mieszkalnego i budynku gospodarczego, położonej w P. przy ul. (...) oraz prawo nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej o pow. 454 m², na której posadowione były wymienione budynki, dla których to nieruchomości prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...). Na podstawie powyższej decyzji, w dniu 15 grudnia 1966 roku, została sporządzona w Państwowym Biurze Notarialnym w G. umowa ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i sprzedaży posadowionych na niej budynków, gdzie M. S. oświadczył, iż występując w imieniu swoim i w imieniu swojej żony H. S., przyjmuje prawo użytkowania wieczystego działki o pow. 454 m², położonej w P., przy ul. (...) na okres 99 lat i że kupuje znajdujące się na tej działce budynki. Na podstawie powyższej umowy M. i H. S. zostali ujawnieni w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) jako użytkownicy wieczystości gruntu i właściciele budynków na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że Sąd Powiatowy w S. wyrokiem z dnia 22 kwietnia 1974 roku (sygnatura akt VI C 904/74), prawomocnym od dnia 13 maja 1974 roku, rozwiązał związek małżeński M. S. i H. S.. Opiekunem prawnym H. S. została ustanowiona jej matka a następnie od 1 czerwca 1994 roku siostra J. S. (1).

M. S. w dniu 23 czerwca 1974 roku zawarł związek małżeński z powódką W. S. z domu D..

Urząd Wojewódzki w S. decyzją z dnia 2 marca 1992 roku stwierdził nabycie na podstawie przepisu art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 marca 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych prawa własności nieruchomości działki (...) położonej w P. przez Gminę P..

W dniu 25 września 1998 roku M. S. wystąpił do Gminy P. z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) w prawo własności i na podstawie tego wniosku, decyzją z dnia 5 października 1998 roku oznaczoną symbolem (...), B. Gminy i Miasta P. przekształcił prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) we własność na rzecz M. S. i H. S.. Na podstawie powyższej decyzji prawo własności zostało ujawnione w księdze wieczystej Kw nr (...) na rzecz M. S. i H. S..

Sąd Rejonowy ustalił następnie, że H. S. zmarła a spadek po niej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 25 października 2004 roku nabyli jej siostra J. S. (1) i bratanek S. P. w udziałach do 1/2 części każde z nich. Zostali oni na podstawie tego postanowienia ujawnieni w Kw nr (...) jako spadkobiercy H. S. i współwłaściciele nieruchomości w udziałach do 1/4 części.

Umową darowizny z dnia 21 lipca 2007 roku M. S. przeniósł własność przysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul (...) na rzecz swojej żony W. S.. Na podstawie tej umowy W. S. została wpisana do Kw nr (...) jako współwłaścicielka nieruchomości w udziale do 1/2 części.

M. S. w dniu 3 sierpnia 2008 roku złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o stwierdzenie nieważności decyzji Burmistrza Gminy i Miasta (...) z dnia 5 października 1998 roku ((...)) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr 224 położonej w P. w prawo własności. Decyzją z dnia 30 stycznia 2008 roku ((...)) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. stwierdziło nieważność powyższej decyzji w całości. Na skutek wniosku J. S. (1) o ponowne rozpatrzenie sprawy, decyzją z dnia 10 marca 2008 roku ((...)), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. utrzymało w mocy decyzję z dnia 30 stycznia 2008 roku. Burmistrz Miasta i Gminy P. na wniosek W. S. z dnia 11 lipca 2008 roku o ponowne rozpatrzenie wniosku M. S. z dnia 25 września 1998 roku o przekształcenie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) we własność, decyzją z dnia 23 stycznia 2009 roku ((...)) odmówił wydania decyzji, zaś po odwołaniu W. S. z dnia 10 lutego 2009 roku, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z dnia 10 marca 2009 roku (SKO NJ (...)) uchyliło decyzję Burmistrza P. z dnia 23 stycznia 2009 roku w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji.

M. S. zmarł w dniu 29 grudnia 2007 roku. Sąd Rejonowy w Gryficach postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2008 roku (I Ns 103/08) stwierdził, że spadek po M. S. nabyła na mocy ustawy w całości W. S..

Na wniosek W. S., J. S. (3) i S. B. P. decyzją z dnia 27 lipca 2009 roku ((...)) przekształcił prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nr 224 położonej w P. przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw nr (...), w prawo własności w udziałach do 1/2 części na rzecz W. S. oraz po 1/4 części na rzecz J. S. (1) i S. P.. W. S. w dniu 31 października 2011 roku złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Burmistrza P. z dnia 27 lipca 2009 roku ((...)) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności na rzecz W. S., J. S. (1) i S. P.. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z dnia 3 stycznia 2012 roku (SKO.NJ. (...)) stwierdziło nieważność powyższej decyzji, jako wydanej bez podstawy prawnej. Po ponownym rozpoznaniu sprawy na skutek wniosku J. S. (1) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z dnia 12 marca 2012 roku ((...)) utrzymało w mocy decyzję z dnia 3 stycznia 2012 roku, która stała się prawomocna z dniem 15 kwietnia 2012 roku.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji wskazał, że powódka wywiodła żądanie pozwu z dyspozycji przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego

obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Żądanie pozwu dotyczyło wykreślenia w dziale II Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach, prawa współwłasności w udziałach po 1/4 części ujawnionego na rzecz pozwanych J. S. (4) i S. P. oraz do 1/2 części wpisanego na rzecz powódki W. S. i wpisania w to miejsce prawa własności na rzecz Gminy P., a także ujawnienia na rzecz powódki W. S. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w udziale do 1/2 i prawa własności budynków również w udziale do 1/2 części. W niniejszej sprawie niezgodność treści księgi wieczystej, którego ustalenia żądała powódka dotyczyła nie tylko aktualnego wpisu prawa współwłasności nieruchomości dokonanego na podstawie decyzji Burmistrza Gminy i Miasta P. z dnia 27 lipca 2009 roku ((...)) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności na rzecz W. S. i następców prawnych H. J. S. i S. P., ale również wpisów wcześniejszych, dokonanych na rzecz poprzedniczki prawnej J. S. (1) i S. H. S.. Sąd dokonał zatem oceny prawidłowości kolejnych wpisów w dziale II Kw (...).

W czasie, gdy Sąd Wojewódzki w Szczecinie postanowieniem z dnia 15 października 1963 roku (II Ns 10/63) orzekł o ubezwłasnowolnieniu całkowitym H. S., obowiązywał przepis art. 24 § 2 kodeksu rodzinnego z dnia 27 czerwca 1950 roku (Dz. U. 50, nr 34, poz. 308), który stanowił, iż w razie ubezwłasnowolnienia jednego z małżonków wspólność ustawowa ustaje z mocy samego prawa. Przepis art. 25 ówczesnego kodeksu rodzinnego stanowił zaś, iż od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności a oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku, który był objęty wspólnością ustawową. Jak wynika z powyższych przepisów między H. S. a M. S. od 15 października 1963 roku nie obowiązywał ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej lecz każde z nich posiadało majątek odrębny, obejmujący w równych udziałach to co oboje nabyli w czasie trwania małżeństwa przed ubezwłasnowolnieniem całkowitym H. S., a więc w okresie od 29 sierpnia 1950 roku do 15 października 1963 roku. Do majątku wspólnego M. i H. S. weszło nabyte przez M. S. w dniu 1 października 1961 roku prawo najmu lokalu mieszkalnego, którego umowę M. S. zawarł z Administracją (...) w P.. Ówczesny przepis art. 21 kodeksu rodzinnego stanowił że przedmioty majątkowe nabyte przez któregokolwiek z małżonków w czasie trwania małżeństwa i stanowiące jego dorobek, są wspólnym majątkiem obojga małżonków (wspólność ustawowa). Odnosiło się to również do nabycia prawa najmu. Powyższe jednak nie miało znaczenia prawnego, gdyż w roku 1966, kiedy to została wydana decyzja Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. Nr 131/66 o przyznaniu M. S. prawa nabycia na własność nieruchomości budynkowej położonej w P. przy ul. (...) oraz kiedy został podpisany zawarty na jej podstawie akt notarialny umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży własności budynków na rzecz małżonków S., H. S. z uwagi na ubezwłasnowolnienie całkowite, nie miała zdolności do czynności prawnych (art.12 k.c.), a więc nie mogła samodzielnie dokonywać czynności prawnych (art. 14 §2 k.c.). Czynność prawna rozporządzająca taka jak nabycie prawa użytkowania wieczystego czy własności budynków w drodze sprzedaży dokonana przez H. S., byłaby bezwzględnie nieważna. Nie mogła ona również ustanowić pełnomocnictwa do dokonania w jej imieniu takiej czynności prawnej, gdyż pełnomocnictwo takie, jako czynność jednostronna byłaby również bezwzględnie nieważna (art. 14 §1 k.c.). Czynności takie nie mogły by też być konwalidowane. Czynność prawną tego rodzaju w imieniu H. S. i na jej rzecz mógł podejmować jedynie opiekun, ustanowiony przez sąd opiekuńczy (art. 13 k.c.). Opiekunem prawnym H. S. został ustanowiony jej mąż M. S.. Jednakże nie mógł on występować w imieniu H. S. i nabywać na jej rzecz praw bez zezwolenia sądu rodzinnego. Zgodnie bowiem z odesłaniem zawartym w art. 175 k.r i o., do opieki nad ubezwłasnowolnionym całkowicie stosuje się odpowiednio przepisy o opiece nad małoletnim, zaś art. 156 kodeksu stanowił, że opiekun powinien uzyskiwać zezwolenie sądu opiekuńczego we wszelkich ważniejszych sprawach, które dotyczyły osoby lub majątku małoletniego. Ponadto z przepisu art. 101 § 3 k.r. i o. wynikało, iż z uwagi na okoliczność, iż umowa nabycia użytkowania wieczystego i własności budynków była czynnością prawną przekraczającą zakres zwykłego zarządu opiekun musiał uzyskać zezwolenie sądu opiekuńczego na dokonanie takiej czynności w imieniu i na rzecz H. S.. Przystępując w dniu 15 grudnia 1966 roku do podpisania umowy notarialnej M. S. pomimo, że był opiekunem H. S. nie dysponował takim zezwoleniem, tak więc umowa ta, pomimo oświadczenia M. S., że występuje w imieniu żony, nie mogła wywrzeć skutku w postaci nabycia praw do majątku wspólnego, gdyż takowego nie było i w tym zakresie należy ją uznać za bezskuteczną, jak również nie mogła wywołać skutku prawnego w postaci nabycia prawa przez H. S. do majątku odrębnego, gdyż opiekun nie posiadał zezwolenia odpowiedniej instytucji na dokonanie takiej czynności w imieniu i na rzecz ubezwłasnowolnionej całkowicie. Czynność prawna dokonana w imieniu osoby ubezwłasnowolnionej całkowicie bez wymaganego zezwolenia władzy opiekuńczej była obarczona bezwzględną nieważnością i jako taka nie

mogła być konwalidowana przez późniejsze potwierdzenie jej przez organ tej władzy czy samą ubezwłasnowolnioną, gdyż zgoda na zawarcie takiej czynności nie była zgodą osoby trzeciej (art. 64 k.c.). Skoro zatem oświadczenie M. S. w zakresie nabycia praw przez H. S. na majątek wspólny było bezskuteczne, a nabycie równego udziału do 1/2 części na jej majątek odrębny bezwzględnie nieważne, w takim zakresie czynność prawna, jako sprzeczna z ustawą była nieważna. Zgodnie bowiem z art. 58 §1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Umowa zawarta w dniu 15 grudnia 1966 roku przez M. S. nie mogła też, zdaniem Sądu Rejonowego, wywołać skutków w postaci nabycia całości praw na majątek odrębny M. S., gdyż jak wynika z jego oświadczenia występował on również w imieniu żony H. S.. Jego intencją było nabycie prawa przez niego i przez jego żonę H. S.. Przepis § 3 przepisu art. 58 k.c. stanowi, że jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Na ogół przyjmuje się, że jeżeli sprzeczność z ustawą dotyczy składników przedmiotowo istotnych (essentialia negotii) czynności prawnej (np. postanowienia o cenie w umowie sprzedaży), wówczas cała czynność jest nieważna. Skutku takiego nie należy wiązać wyłącznie z nieważnością essentialia negotii czynności prawnej. Nieważność całej czynności prawnej trzeba przyjąć w każdym przypadku nieważności dotyczącej postanowień, bez których czynność prawna nie będzie stanowiła wymaganej przez prawo minimalnej (koniecznej) treści. W niniejszej sprawie należy uznać, iż sprzeczność z ustawą dotyczyła składników przedmiotowo istotnych, gdyż pod względem prawnym nie było możliwość zawarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w zakresie udziału jedynie do 1/2 części na rzecz M. S.. Doszłoby bowiem wówczas do powstania jedynie połowy prawa, a taka sytuacja, w ocenie sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, jest niedopuszczalna. Owszem, możliwym jest powstanie udziałów w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, tak jak i w większości praw mających za przedmiot uprawnienie do korzystania z nieruchomości, jednak suma ustanowionych udziałów w prawie zawsze musi odpowiadać jedności. Tak jak niemożliwe jest ustanowienie jedynie udziału we współwłasności nieruchomości, tak również nie może powstać jedynie udział – czyli jedynie ułamkowa część w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości. Zatem w opisywanej sytuacji całą czynność prawną obejmującą ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości nr 224 oraz związane z ustanowieniem tego prawa przeniesie własności budynków w oparciu o umowę z dnia 15 grudnia 1966 roku należało uznać za nieważną. Za sprzeczne z ustawą należy bowiem uznać również ustanowienie jedynie udziału do 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Niemniej na podstawie nieważnej umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku z dnia 15 grudnia 1966 roku (Rep. A Nr (...)) do działu II Kw nr (...) zostali wpisani na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej H. S. i M. S.. W dalszej kolejności w księdze wieczystej ujawniana została zmiana na podstawie, w późniejszym czasie uznanej za nieważną, decyzji administracyjnej z dnia 5 października 1998 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz M. S. i H. S., zaś po śmierci H. S., na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 25 października 2004 roku wpisani zostali w udziałach po 1/4 części spadkobiercy zmarłej H. J. S. i S. P.. W zakresie wpisu na podstawie postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po H. S. należy podnieść, iż art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece regulujący rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabycia, którego podstawą jest inne zdarzenie prawne aniżeli czynność prawna a więc np. w drodze dziedziczenia, które ma charakter syngularny. Natomiast w miejsce M. S. na podstawie umowy darowizny z dnia 21 lipca 2007 roku została wpisana, jako współwłaściciel nieruchomości w udziale do 1/2 części W. S.. Kolejnym wpisem było ujawnienie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność w udziałach wynikających z treści księgi wieczystej na rzecz powódki i pozwanych J. S. (1) i S. P. na podstawie decyzji z dnia 27 lipca 2009 roku ((...). (...)), która została uznana za nieważną prawomocną decyzją z dnia 3 stycznia 2012 roku (SKO.NJ. (...)). Na skutek wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji przekształcającej prawo użytkowania wieczystego we własność na rzecz W. S., J. S. (1) i S. P. oraz w związku z ustaleniami sądu, iż wpis na rzecz J. S. (1) i S. P. w udziałach po 1/4 części na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po H. S. został dokonany nieprawidłowo przyjąć należało, iż wpis prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...) położonej w P. przy ul. (...) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Wobec unieważnienia wszelkich decyzji o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania rzeczowej nieruchomości w prawo własności oraz wobec ustalenia bezwzględnej

nieważności samej umowy o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, obecnie, zgodnie z decyzją o komunalizacji z dnia 2 marca 1992 roku, jako właściciel nieruchomości wpisana powinna być Gmina P.. Brak jest natomiast podstaw do przyjęcia, iż powódce W. S. przysługuje prawo do 1/2 udziału we współużytkowaniu wieczystym rzeczowej nieruchomości gruntowej oraz prawo do 1/2 we współwłasności budynków posadowionych na tej nieruchomości, wobec uznania, iż umowa z dnia 15 grudnia 1966 roku o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania, mająca być źródłem powstania tego prawa, jest nieważna. W tym stanie rzeczy obecny stan prawny nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gryficach księga wieczysta Kw nr (...) przedstawia się tak, iż właścicielem gruntu w całości, jak i właścicielem budynków posadowionych na gruncie również w całości jest Gmina P..

Sąd Rejonowy stwierdził następnie, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, sąd związany jest żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.). Uwzględnienie powództwa z art. 10 może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Dodatkowym argumentem na rzecz tego stanowiska jest okoliczność, że żaden przepis nie wyłącza stosowania art. 321 § 1 k.p.c. w tych sprawach, a objęcie nieograniczonej kognicji sądu ramami art. 321 § 1 k.p.c. prowadziłoby w istocie do wyrokowania o przedmiocie nieobjętym żądaniem, a więc wbrew zakazowi z tego przepisu. Z uwagi zatem na okoliczność, iż sąd ustalił inny stan prawny nieruchomości - działki (...), położonej w P., dla której prowadzona jest Kw nr (...), aniżeli ten który wynikał z żądania pozwu sąd nie mógł dokonać uzgodnienia przedmiotowej księgi wieczystej. Powódka domagała się bowiem wpisu jako właściciel gruntu Gminy P. celem ujawnienia przysługującego jej udziału w prawie wieczystego użytkowania tego gruntu i współwłasności w nieruchomościach budynkowych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, czego sąd, w ustalonych w niniejszej sprawie okolicznościach faktycznych, uczynić nie mógł. Orzeczenie zaś, iż Gminie P. przysługuje całość praw do nieruchomości objętej Kw nr (...) tj. prawo własności gruntu i posadowionych na tym gruncie budynków byłoby rozstrzygnięciem wbrew żądaniu pozwu. Stąd też żądanie powódki o uzgodnienie treści księgi wieczystej podlegało oddaleniu w całości.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych wyrażający się w pominięciu faktu, że przedmiotem żądania pozwu było dokonanie wpisu na rzecz pozwanej Gminy P. prawa własności budynków w udziale do 1/2 części, co mogło mieć wpływ na treść wyroku,

2. obrazę przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

a) przepisu art. 58 § 3 k.c. wyrażającą się w błędnej ocenie prawnej, że czynność prawną dokonana 15 grudnia 1966 r. była dotknięta bezwzględną nieważnością zamiast dokonania oceny, że czynność ta była nieważna tylko w części dotyczącej nabycia praw przez H. S..

b) przepisów art. 232 - 234 k.c. polegającą na wyrażeniu poglądu prawnego o prawnej niedopuszczalności ustanowienia użytkowania wieczystego obciążającego jedynie w oznaczonej ułamkowej części własność nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w dacie ustanowienia w dniu 15 grudnia 1966 r. i w później obowiązującym stanie prawnym.

Tak zarzucając apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania pozwu oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kwoty tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji zgodnie z załączonym spisem kosztów, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że Sąd I instancji pominął fakt, że przedmiotem żądania pozwu było dokonanie wpisu na rzecz pozwanej Gminy P. prawa własności budynków w udziale do 1/2 części. Apelująca zarzuciła, że żądania pozwu są w pełni zasadne z tej przyczyny, że Sąd I instancji błędnie ocenił czynność prawną dokonaną 15 grudnia 1966 r. jako dotkniętą bezwzględną nieważnością zamiast dokonania oceny, że czynność ta była nieważna tylko w części dotyczącej nabycia praw przez H. S.. Zdaniem powódki była możliwość zawarcia umowy ustanowienia użytkowania

wieczystego w zakresie udziału do 1/2 części jedynie na rzecz M. S., gdyż zgodnie z przepisem art. 234 k.c. do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisu o przeniesieniu własności nieruchomości, a w świetle przepisu art. 232 § 1 k.c. jest prawnie dopuszczalne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ograniczonego do ustanowienia udziału ułamkowego np. w 1/2 części. W sprzeczności z powyższym wywodem prawnym apelującej - dowodzącym bezzasadności poglądu Sądu I instancji w zakresie dotyczącym nieważności czynności prawnej również w zakresie nie wywołania skutków prawnych wobec M. S. (mimo że sankcja nieważności bezwzględnej powinna dotknąć tylko jego małżonkę H. S.) - pozostaje uzasadnienie skarżonego wyroku, w którym nie są wykazane przyczyny, dla których nieważność bezwzględna miałaby dotknąć także nabycia prawa przez M. S.. Mimo trafnej konstatacji dokonanej przez Sąd, że możliwym jest powstanie udziałów w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, Sąd nietrafnie uznał, że suma ustanowionych udziałów w prawie zawsze musi odpowiadać jedności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się niezasadna.

Przedmiotem zgłoszonego przed Sądem pierwszej instancji żądania było uzgodnienie treści księgi wieczystej poprzez wpisanie jako właściciela gruntu w całości oraz współwłaściciela budynków w udziale 1/2 części Gminy P. oraz jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela budynków w udziale 1/2 powódki. Wbrew zarzutom apelacji, analiza uzasadniania zaskarżonego wyroku wskazuje, iż Sąd Rejonowy prawidłowo dokonał opisu żądania pozwu i rozpoznał zgłoszone żądanie w całości a nie w jego zawężonym zakresie, jak uważa apelująca.

Istota sporu w sprawie sprowadzała się natomiast do prawidłowej wykładni przepisów art. 58 § 3 k.c. oraz art. 232-234 k.c. których naruszenie zarzuciła Sądowi pierwszej instancji powódka. Ustalenie, czy czynność prawna z dnia 15 grudnia 1966 r. (apelująca błędnie podaje datę „15 grudnia”) jest nieważna w całości czy też w części determinowało kierunek rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Zgodzić bowiem należało się z Sądem Rejonowy, iż w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., sygn. III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131). To zaś oznacza, że jeśli nawet sąd uznaje, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym to jednak - będąc związany żądaniem pozwu - nie może uwzględnić powództwa.

Umową z dnia 15 grudnia 1996 r. Skarb Państwa oddał M. S. i H. S. w użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz sprzedał znajdujące się na działce budynki. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu pierwszej instancji, które w tym zakresie zgodne są z twierdzeniami pozwu, wynika, iż czynność prawna w części obejmującej oddanie w wieczyste użytkowanie oraz sprzedaż na rzecz H. S. jest nieważna.

Zgodnie z art. 58 § 3 k.c. jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Ocena wpływu nieważności części czynności prawnej na jej resztę powinna uwzględniać zindywidualizowane okoliczności danego przypadku. Art. 58 § 3 k.c., stanowiąc, iż czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, jeżeli z okoliczności nie wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością nie zostałaby ona dokonana, nakazuje tę ocenę przeprowadzić przy uwzględnieniu okoliczności towarzyszących dokonaniu rozpatrywanej czynności prawnej i oprzeć ją na zobiektywizowanym kryterium w postaci oczekiwanego w takich okolicznościach zachowania się człowieka rozsądnego. Innymi słowy, w świetle art. 58 § 3 k.c. chodzi o ustalenie, czy uwzględniając konkretne okoliczności, w jakich czynność prawną podjęto i zakładając rozsądną ich ocenę, doszłoby do dokonania czynności prawnej przez strony bez nieważnych postanowień, czy też nie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., sygn. V CKN 1029/00, OSNC 2001/6/83; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 22 października 2009 r., sygn. I ACa 697/09, LEX nr 628213).

W ocenie Sądu Okręgowego, uzasadniony jest pogląd, iż nieważność rozporządzenia na rzecz H. S. pociągała za sobą nieważność całej czynności prawnej. Przede wszystkim bowiem wskazać należało, iż oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie oraz sprzedaż budynków nastąpiła na majątek wspólny M. S. i H. S., który to majątek w związku z ubezwłasnowolnieniem H. S. nie istniał w dacie zawierania umowy.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela także pogląd, iż użytkowanie wieczyste, jako prawo rzeczowe może powstać na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 232 k.c.), ale - co do zasady - nie na udziale we własności nieruchomości należącym do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, Nr 2, poz. 27, uchwałę Sądu Najwyższego z 18 października 2007 r., III CZP 82/07, OSNC 2008, Nr 10, poz. 112). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy istotne znaczenie ma art. 233 k.c., wymieniający uprawnienie użytkownika do wyłącznego korzystania z gruntu. Pełne osiągnięcie takiego stanu jest co najmniej utrudnione w razie niepodzielnego przysługiwania prawa więcej niż jednej osobie, jednak zdecydowanie większe trudności w pogodzeniu różnych praw i interesów powstałyby w razie zbiegu niejednorodnych praw; mogłoby się okazać, że wpisane w księdze wieczystej prawo nie może być efektywnie wykonywane. Z prawem użytkowania wieczystego w niniejszej sprawie związane było prawo własności posadowionych na gruncie budynków; sprzedaż udziału w prawie własności budynków bez jednoczesnego ustalenia sposobu korzystania z części nieruchomości rodziłaby określone trudności a przy tym powyższe nie byłoby zgodne z intencją stron. Powódka nie wykazała przy tym, aby zamiarem stron było oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż budynków jedynie w udziale. Korzystanie przez małżonków S. z całości nieruchomości oraz wszystkich posadowionych na niej budynków wyklucza przyjęcia takiej intencji stron kwestionowanej czynności prawnej. Przytoczona wykładnia art. 232 k.c. była potwierdzana w innych orzeczeniach (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1995 r., III CZP 127/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 12, lub postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1999 r., I CKN 386/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 26).

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.