

## **Uchwała z dnia 25 listopada 2011 r. III CZP 60/11**

*Sędzia SN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Mirosław Bączyk*

*Sędzia SN Marta Romańska*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "J.W.C.H." S.A. w Z. przeciwko "K.R.", sp. z o.o. w K. i Skarbowi Państwa-Staroście N. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 25 listopada 2011 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z dnia 14 czerwca 2011 r.:

"Czy budynek wzniesiony przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowi własność wieczystego użytkownika?"

podjął uchwałę:

**Budynek wzniesiony przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowi własność wieczystego użytkownika.**

### **Uzasadnienie**

Sąd Rejonowy w Muszynie wyrokiem z dnia 12 lipca 2010 r. uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał ujawnienie powódki w dziale II jako wieczystego użytkownika działki nr 23 oraz właściciela budynku karczmy regionalnej "C.P.", stanowiącego odrębną nieruchomość, w miejsce "K.R.", spółki z o.o. w K. Stwierdził, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego opisanej działki oraz prawa

własności posadowionego na niej budynku, przysługujących "C.P." S.A., na podstawie której "K.R.", spółka z o.o. w K. została ujawniona w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku, jest bezwzględnie nieważna. W konsekwencji uznał, że użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku pozostaje powódka, będąca następcą prawnym "C.P." S.A.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu przy rozpoznawaniu apelacji strony pozwanej zwrócił uwagę na bezsporny fakt, że budynek usytuowany na działce nr 23 został wzniesiony nie przez użytkownika wieczystego, lecz przez dzierżawcę gruntu. W związku z tym powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczą statusu prawnego budynku, który nie został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste bezpośrednio przez wieczystego użytkownika, lecz przez osobę będącą – na podstawie umowy z użytkownikiem wieczystym – dzierżawcą gruntu. Źródłem tych wątpliwości jest niejednolite stanowisko Sądu Najwyższego w zakresie wykładni art. 235 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność; to samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W uchwale z dnia 11 lipca 1983 r., III CZP 27/83 (OSNCP 1984, nr 2-3, poz. 24) Sąd Najwyższy przyjął, że osoba trzecia, która wzniosła wspólnie z wieczystym użytkownikiem dom mieszkalny, nie staje się przez to współwłaścicielem tego domu. Osobie tej przysługuje natomiast – przy zachowaniu przesłanek określonych w art. 231 § 1 k.c. – prawo domagania się przeniesienia na nią udziału w wieczystym użytkowaniu oraz przeniesienia własności do części budynku. Sąd Najwyższy podkreślił, że między użytkowaniem wieczystym a odrębną własnością budynku wzniesionego przez użytkownika wieczystego zachodzi ścisły związek i okoliczność, że budynek w całości lub w części wzniosła osoba trzecia tego

związku nie rozrywa, budynek bowiem, jak również grunt oddany w użytkowanie wieczyste, nie mogą być przedmiotem odrębnego, dla każdego z nich, obrotu prawnego. Jeżeli więc osoba trzecia nie odpowiada warunkom przewidzianym w art. 231 § 1 k.c. do domagania się przeniesienia na nią udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz udziału w prawie własności budynków lub też w całości obu tych praw, pozostaje jej tylko roszczenie o zwrot nakładów dokonanych na cudzej nieruchomości. Przytoczona wypowiedź została niewątpliwie oparta na założeniu, że budynek wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez osobę trzecią staje się własnością użytkownika wieczystego.

Odmienne poglądy Sąd Najwyższy wyraził w uzasadnieniu postanowienia z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 635/97 (nie publ.), uznając, że budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wznosił ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym. Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*, stanowią one część składową nieruchomości, jeżeli są trwale z nią związane i dzielą los prawny nieruchomości. Przewidziany w art. 235 k.c. wyjątek od zasady wyrażonej w art. 48 k.c. nie podlega wykładni rozszerzającej, co wyłącza wykładnię, przyznającą użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w innych wypadkach niż wskazane w tym przepisie.

Podobna rozbieżność stanowisk zarysowała się w piśmiennictwie. W nowszej literaturze przewagę zyskuje jednak zapatrywanie, że własnością użytkownika wieczystego stają się wszystkie budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, niezależnie od tego, przez kogo zostały – po ustanowieniu użytkowania wieczystego – wzniesione. Pogląd ten – w ocenie składu orzekającego – należy uznać za przekonujący. Zasadniczym argumentem zwolenników stanowiska przeciwnego jest wynik wykładni językowej art. 235 § 1 k.c., w którym ustawodawca jednoznacznie określił kryterium wyznaczające status prawny budynku wzniesionego po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, wskazując, że decyduje o tym okoliczność, czy budynek został wzniesiony przez użytkownika wieczystego.

W istocie jednak nie jest jasne, kiedy można uznać, że określony budynek został wzniesiony przez użytkownika wieczystego. Niewątpliwie nie chodzi tu wyłącznie o samodzielne wzniesienie budynku przez użytkownika wieczystego, gdyż zdarza się to wyjątkowo, ale również o przypadki, w których powierzył on budowę innym osobom. O takim powierzeniu z pewnością można mówić wtedy, gdy budynek został wzniesiony przez dzierżyciela władającego gruntem za użytkownika wieczystego w zakresie potrzebnym do wzniesienia budynku. Tak samo należy ocenić wzniesienie budynku przez osobę, której użytkownik wieczysty oddał grunt w posiadanie zależne (np. dzierżawcę). Z punktu widzenia relacji między właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym, posiadacz zależny, który swoje prawo do władania gruntem wywodzi od użytkownika wieczystego, podejmuje działania na jego rachunek. Nie powinno jednak budzić wątpliwości, że obowiązkowi użytkownika wieczystego wzniesienia budynków lub innych urządzeń, określonego w umowie, czyni zadość wzniesienie ich przez posiadacza zależnego. „Na rachunek” użytkownika wieczystego następuje również np. naruszenie przez dzierżawcę obowiązku utrzymania budynków w należytym stanie, z ewentualnym skutkiem wskazanym w art. 240 k.c. Trzeba również zauważyć, że użytkownik wieczysty, oddając grunt w posiadanie zależne, nie przestaje być jego posiadaczem (art. 337 k.c.), dlatego też działania podjęte przez posiadacza zależnego, w tym wzniesienie budynku, mogą być traktowane – w relacji do właściciela – jakby zostały podjęte przez użytkownika wieczystego. Można zatem zasadnie traktować budynek wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez dzierżawcę wywodzącego swoje prawa od użytkownika wieczystego jako wzniesiony – w rozumieniu art. 235 § 1 zdanie pierwsze k.c. – przez tego użytkownika.

W literaturze wskazuje się nawet, że wszystkie przypadki wzniesienia budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, powinny być oceniane – w kontekście art. 235 § 1 zdanie pierwsze k.c. – jakby budynek został wzniesiony przez użytkownika wieczystego. Za taką szeroką interpretacją przemawia okoliczność, że w stosunku do właściciela użytkownik wieczysty odpowiada za wszelkie działania podejmowane na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, na które wyraził zgodę albo którym nie przeciwstawił się, choć mógł i powinien. Jeżeli za zgodą użytkownika albo nawet bez tej zgody osoba trzecia wzniosła na

gruncie budynek, do którego wzniesienia zobowiązany był użytkownik wieczysty, należałoby uznać, że właściciel nie mógłby – wbrew wykładni literalnej art. 240 k.c. – żądać skutecznie rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, powołując się na to, że użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Z drugiej strony, jeżeli wskutek biernej postawy użytkownika wieczystego osoba trzecia korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, właściciel mógłby skorzystać z art. 240 k.c., choć w tym przepisie jest mowa wprost tylko o sprzecznym z przeznaczeniem gruntu korzystaniu przez użytkownika wieczystego, trudno zaś wyobrazić sobie sytuację, w której wzniesienie budynku na gruncie nastąpiło bez zgody użytkownika wieczystego albo bez jego zaniedbań.

Na potrzebę szerszej wykładni art. 235 § 1 k.c. wskazuje pośrednio unormowanie zawarte w art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: "u.g.n."), zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Stanowcze brzmienie tego przepisu wyraża zamiar ustawodawcy uniknięcia sytuacji, w której na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajdowałyby się budynki lub inne urządzenia niestanowiące własności użytkownika wieczystego, lecz część składową gruntu. Przyjęcie takiego rozwiązania zostało podyktowane wolą zapobieżenia komplikacjom związanym z tym, że użytkownikowi wieczystemu nie przysługiwałaby pełnia uprawnień do budynków (innych urządzeń), ponieważ musiałby się on liczyć z własnością właściciela gruntu. Podobne argumenty są przytaczane w doktrynie dla objaśnienia *rationis legis* art. 235 k.c. i sensu przewidzianego w tym przepisie odstępstwa od zasady *superficies solo cedit*. Wykładnia art. 31 u.g.n. i art. 235 k.c. przemawia zatem za poglądem, że wszystkie przypadki wzniesienia budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczystego powinny być w kontekście art. 235 § 1 zdanie pierwsze k.c. oceniane tak, jakby wzniesienia dokonał sam użytkownik wieczysty.

Przyjęcie tego poglądu nie tylko wyjaśnia stosunki między użytkownikiem wieczystym a właścicielem – także w zakresie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste – ale pozwala również uznać, że wszystkie rozliczenia z

tytułu wzniesienia budynku przez osobę trzecią powinny być dokonywane między tą osobą a użytkownikiem wieczystym. Jest to uzasadnione tym bardziej, że w wielu przypadkach rozliczenia te są regulowane umową między tymi stronami. Rozwiązanie takie jest korzystne również dla właściciela, który do czasu wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie musi się liczyć z obowiązkiem zwrotu nakładów na grunt.

Zalety tego poglądu uwidaczniają się także w kontekście zasługującego na aprobatę stanowiska, przeważającego w doktrynie i orzecznictwie, że na podstawie analogicznie zastosowanego art. 231 k.c. posiadaczowi gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, który jest posiadaczem samoistnym albo włada rzeczą jak użytkownik wieczysty – choć nim nie jest – i wznosił na gruncie budynek, może przysługiwać względem użytkownika wieczystego roszczenie o przeniesienie użytkowania wieczystego

Uznanie, że budynki wzniesione przez takiego posiadacza stają się częścią składową gruntu i własnością jego właściciela oznaczałoby, że posiadacz mógłby żądać od użytkownika wieczystego jedynie przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu bez przeniesienia własności budynków. Prowadziłoby to do sytuacji, w której uprawnienia do budynku byłyby podzielone między użytkownika wieczystego gruntu (jego prawem byłyby objęte również budynki, jako części składowe gruntu) i właściciela gruntu (jego prawo rozciągałoby się na budynek, jako część składową gruntu), a takiej sytuacji – jak już podniesiono – ustawodawca starał się zapobiec.

Za szerszym ujęciem wyjątku od zasady *superficies solo cedit*, przewidzianego w art. 235 k.c., przemawia także zasada, zgodnie z którą księgi wieczyste powinny odzwierciedlać rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Stosownie do § 28 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), w wypadku, gdy odrębna własność budynku i innego urządzenia powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę ich oznaczenia stanowi wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający usytuowanie budynku na gruncie, a także oświadczenie wnioskodawcy obejmujące dane dotyczące budynku co do liczby kondygnacji, powierzchni użytkowej,

materiału, z którego został wybudowany (murowany, drewniany itp.), oraz dane co do przeznaczenia budynku, jeżeli z wymienionych dokumentów dane te nie wynikają. W unormowaniu tym nie zamieszczono nawet wzmianki o potrzebie wskazania, przez kogo budynek został wzniesiony. Jest to zrozumiałe tylko przy założeniu, że okoliczność ta nie jest istotna dla określenia statusu budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. orzekł, jak na wstępie.