

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z wniosku T. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w K. oraz „B.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o wpis prawa wieczystego użytkowania i własności budynków na rzecz „B.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na skutek zażalenia wnioskodawcy „B.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. od zarządzenia Przewodniczącego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w G. z dnia 8 czerwca 2012 r. [...]

Czy w sprawach o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowań posadowionych na tym gruncie pobierana jest jedna opłata stała (art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, j.t. Dz.U. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.), czy też należy pobrać opłatę od żądania wpisu każdego z tych praw oddzielnie (art. 42 ust. 1 w zw. z art. 45 ust.3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) ?

Uzasadnienie

Wnioskodawcy T. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. oraz „B.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. złożyli wniosek o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej A[...] prawa użytkowania wieczystego działki nr [...] wraz z prawem własności zabudowań posadowionych na tej działce, na rzecz „B.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2012 r., zawartej przed notariuszem L. P. w formie aktu notarialnego [...]. Od wpisu prawa wieczystego użytkowania i prawa własności budynku notariusz

pobrał opłatę sądową w wysokości 200,00 złotych na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Zaskarżonym zarządzeniem Przewodniczący Wydziału Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w G. zarządził na podstawie art. 511¹ § 1 k.p.c. zwrot przedmiotowego wniosku o wpis.

W uzasadnieniu swojego orzeczenia wskazał, iż przedmiotem badania w niniejszej sprawie było ustalenie, czy w sprawie ustalona i uiszczona została należna opłata sądowa.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych¹, opłatę stałą w kwocie 200 zł pobiera się od wniosku o wpis własności, użytkownika wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Zgodnie zaś z art. 45 ust. 2 tej ustawy, opłatę stałą określoną w art. 42 pobiera się odrębnie od wniosku o wpis każdego prawa, choćby wpis dwu lub więcej praw, miał być dokonany na tej samej podstawie prawnej.

Sąd Rejonowy podzielił argumentację skarżącego, że prawo użytkownika wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie są ze sobą nierozzerwalnie związane i nie jest dopuszczalny obrót tymi prawami z osobna. Jednocześnie wskazał, iż w świetle obowiązujących przepisów ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, każde z tych praw podlega odrębnej opłacie sądowej, z uwagi na co w niniejszej sprawie wnioskodawca zobowiązany był uiścić opłatę od dwu praw w łącznej wysokości 400 zł. Stanowisko swoje sąd ten podparł orzeczeniem SN z dnia 27 lipca 2007 r., wydanym w sprawie I CSK 235/07.

Nadto, w odniesieniu do zarzutu wnioskodawcy Sąd I instancji wskazał, iż fakt, że w innej sprawie o podobnym stanie faktycznym, zawisłej przed tym Sądem, nie została zakwestionowana opłata w wysokości 200 zł, nie stanowi usprawiedliwionej podstawy, dla zasadności stanowiska wnioskodawcy.

Z powyższych względów Przewodniczący w oparciu o treść art. 511¹ § 1 k.p.c. dokonał zwrotu przedmiotowego wniosku.

¹ W dalszej części uzasadniania określana również skrótem: „u.k.s.c.”

Zażalenie na powyższe zarządzenie wniosła wnioskodawczyni „B.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., zaskarżając jego rozstrzygnięcie w całości.

Skarżąca wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego zarządzenia i dokonanie wpisu prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności zabudowań zgodnie z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym oraz o zwrot kosztów sądowych.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż notariusz pobierając opłatę od przedmiotowego wpisu w wysokości 200,00 zł, postąpił prawidłowo. Stosownie bowiem do treści art. 235 § 2 k.c. przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków jest prawem związanym z wieczystym użytkowaniem zabudowanej nieruchomości. Konsekwencją zaś takiej konstrukcji jest to, że własność budynków nie może stanowić samoistnego przedmiotu rozporządzeń. Rozporządzenia dotyczące użytkowania wieczystego obejmują zatem znajdujące się na tym gruncie budynki i urządzenia. Z tych względów, zdaniem skarżącej, nie ma żadnych podstaw do stwierdzenia, że przedmiotowy wniosek został nienależycie opłacony, co czyni zarządzenie sądu I instancji całkowicie bezzasadnym.

Ponadto skarżąca podniosła, iż w księdze wieczystej B[...], Sąd Rejonowy w G. dokonał wpisu tożsamyh praw mimo, iż wniosek opłacony był opłatą w wysokości 200,00 zł, co w tej sprawie Sąd ten uznał za prawidłowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Przy rozpoznawaniu zażalenia wnioskodawcy Sąd powziął wątpliwość, wyrażoną w przedstawionym wyżej pytaniu, a dotyczącą właściwej wykładni art. 42 ust. 1 i 45 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zakresie wielkości opłaty sądowej należnej od wniosku o wpis prawa wieczystego użytkowania gruntu o związanego z nim prawa własności budynków i urządzeń. Wątpliwość dotyczy kwestii, czy w sprawach o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowań posadowionych na tym gruncie pobierana jest jedna opłata stała (art. 42 ust. 1 u.k.s.c.), czy też należy

pobrać opłatę od żądania wpisu każdego z tych praw oddzielnie (art. 42 ust. 1 w zw. z art. 45 ust. 2 u.k.s.c.).

Z mocy art. 42 ust. 1 i 2 u.k.s.c. opłatę stałą w kwocie 200,00 złotych pobiera się od wniosku o wpis w księdze wieczystej własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego, chyba że przepis szczególnie stanowi inaczej. Jeżeli wniosek dotyczy wpisu udziału w prawie, pobiera się część opłaty stałej proporcjonalną do wysokości udziału, nie mniej jednak niż 100,00 złotych. Według jednak regulacji zawartej w art. 45 ust. 2 u.k.s.c. opłatę stałą określoną w art. 42 tej ustawy pobiera się odrębnie od wniosku o wpis każdego prawa, choćby wpis dwu lub więcej praw miał być dokonany na tej samej podstawie prawnej.

Na gruncie obowiązywania powyższych regulacji ukształtowała się różna praktyka orzecznicza sądów wieczystoksięgowych, na co zwrócił już uwagę Prezes Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, w związku z wystąpieniem kierowanym przez Prezesa Izby Notarialnej w Szczecinie. W okręgu Sądu Okręgowego w G. ukształtowała się praktyka pobierania od wpisu prawa wieczystego użytkowania gruntu i związanego z nim prawa odrębnej własności budynków i urządzeń dwóch opłat, jednej za wpis prawa wieczystego użytkowania i drugiej od wpisu prawa własności budynków i urządzeń, a to na podstawie art. 42 ust. 1 w zw. z art. 45 ust. 2 u.k.s.c.

Sądowi wiadomo jednak z wystąpień administracyjnych, że w innych okręgach praktyką utrwaloną jest pobieranie od wniosku o wpis takich praw jednej opłaty, a mianowicie od wpisu prawa głównego a nie związanego. Podobne rozbieżności odnotowano w kwestii pobierania opłat od wniosków o wpis prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i związanego z nim udziału prawie własności gruntu lub prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Wyrazem tego drugiego nurtu jest właśnie stanowisku prezentowane w załączonym do wniosku akcie notarialnym, według treści którego notariusz L. P., działając na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, Dz. U. Nr 22, poz. 91 z późn. zm.) uznał za zasadne pobranie tylko jednej opłaty sądowej za wpis prawa wieczystego użytkowania gruntu i prawa związanego, mianowicie opłaty w wysokości 200,00 złotych (§ 10 aktu notarialnego z dnia 21 marca 2012 roku karta 27v.).

Praktyka pobierania opłaty od każdego prawa wywodzona jest z takiej wykładni wskazanych regulacji, że skoro w istocie wniosek dotyczy wpisu dwu praw, prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku i urządzeń, to od wpisu każdego prawa należy pobrać osobną opłatę, zgodnie z regulacją zawartą w art. 45 ust. 2 u.k.s.c.

Z kolei praktyka pobierania w takiej sytuacji jednej tylko opłaty, od prawa głównego (wieczyste użytkowanie, odrębna własność lokalu), uzasadniana jest stanowiskiem, że prawo własności budynków znajdujących się na gruncie w użytkowaniu wieczystym nie jest prawem samodzielny, nie może być przedmiotem osobnego obrotu, dzieli los użytkowania wieczystego (art. 235 § 2 k.c.). Powyższe prawa nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu a w konsekwencji, przy wpisie prawa wieczystego użytkowania i związanego z nim prawa odrębnej własności budynków i urządzeń należy pobrać wyłącznie jedną opłatę.

Wykładnia gramatyczna art. 45 ust. 2 u.k.s.c. prowadzić mogłaby do wniosku, że skoro wpisowi podlegają dwa prawa (prawo wieczystego użytkowania gruntu i prawo własności budynków) to należy uiścić dwie opłaty stałe w wysokości określonej przez art. 42 ust. 1 u.k.s.c.

Za takim rozstrzygnięciem opowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lipca 2007 r. w sprawie I CSK 235/07² (w którym odrzucił skargę kasacyjną wnioskodawcy z uwagi na opłacenie jej jedną opłatą w wysokości 200 zł, a nie dwiema -2x 200 zł). Z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 18/08 z dnia 29 kwietnia 2008 roku³ wynika, że skład sądzący również pogląd ten podzielał. Uznał, że stanowisko to jest trafne, ponieważ wniosek - w przedstawionej sytuacji - obejmował żądanie wpisu dwóch odrębnych praw. Każde z wymienionych w art. 42 ust. 3 u.k.s.c. praw (własności, użytkowania wieczystego i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu) jest "innym" prawem i od wpisu do księgi wieczystej każdego z nich należy pobrać oddzielną opłatę, chociażby żądanie ich wpisu zamieszczone zostało w jednym wniosku.

² LEX nr 897790

³ LEX nr 369685

W doktrynie pogląd ten również znajduje akceptację,⁴ choć nie są przytaczane szczegółowe argumenty mające świadczyć o prawidłowości tego stanowiska. Również wskazane wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego nie wyjaśniają szczegółowo, dlaczego w powyższych sprawach winny być pobierane dwie opłaty, a nie jedna.

Z mocy art. 235 § 2 k.c. przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W orzecznictwie Sądu Najwyższego⁵ wskazano, że z uregulowań prawnych dotyczących prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz charakteru tego prawa płynnie wniosek, że kodeks cywilny nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków na tym gruncie, co oznacza, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzędnym) jest prawo własności budynków i urządzeń. Z uregulowań tych wyprowadzony został w doktrynie pogląd, że prawo własności budynków dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Zbycie więc tego prawa odnosi się także do budynków, sama zaś własność budynków nie może być przeniesiona na inną osobę bez przeniesienia użytkowania wieczystego. Wypowiedzi tej oraz zaprezentowanego także w doktrynie stwierdzenia, że z tak ukształtowanej relacji obu praw wynika "akcesoryjność" prawa własności budynków w stosunku do użytkowania wieczystego gruntu, w ocenie Sądu Najwyższego nie można interpretować w sposób prowadzący do błędnej tezy, że rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego gruntu stanowi jednocześnie rozporządzenie, przysługującą użytkownikowi wieczystemu, własnością budynków. Sąd Najwyższy podkreślił, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie, i odwrotnie, prawo własności nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkowania wieczystego. Tym samym przyjął, że jakkolwiek

⁴ Por. A. Górski i L. Walentynowicz. Komentarz do art. 45 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (LEX/EI 36586); K. Gonera „Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Komentarz” wyd. 4 LexisNexis Warszawa 2012 r. s. 284; J. Sobczyński „Zagadnienia związane z poborem opłaty sądowej przez notariusza po wejściu w życie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.” Teza 3, Rejent 2006 r. Nr 3, poz. 179, Agnieszka Maziarz, Wysokość opłaty od skargi w postępowaniu wieczysto księgowym, PPH 2010/3/33-36

⁵ wyrok SN z dnia 23 stycznia 2003 roku w sprawie II CKN 1155/00 (Zbiór LEX Nr 78872)

prawo własności budynków jest prawem związanym z prawem użytkowania wieczystego, obrotem powinny być objęte oba prawa łącznie. Skoro tak, to wobec zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanego z nim prawa odrębnej własności budynków i urządzeń, prowadzenia księgi wieczystej dla obu praw łącznie, należałoby się opowiedzieć za wykładnią, że od wpisu tych praw należy pobrać dwie opłaty, od wpisu każdego prawa.

Jednak rezultat wykładni gramatycznej prowadzi do trudnych do zaakceptowania skutków, wprowadzając nadmierny rygoryzm fiskalny, nieznanający uzasadnienia w systemie prawnym, albowiem rodzą się wątpliwości, czy w powyższych sprawach mamy do czynienia z wpisem dwóch praw, czy też jednego, które składa się z dwóch występujących wyłącznie razem praw – prawa głównego i związanego.

Podkreślić należy, iż powyższe prawa są ze sobą nierozzerwalnie związane, w związku z czym nie jest dopuszczalne odrębne nimi rozporządzanie. W obrocie prawnym nie może występować osobno prawo wieczystego użytkowania gruntu i osobno własność budynku posadowionego na tym gruncie. Podobna sytuacja wygląda w przypadku odrębnej własności lokali, z którą związany jest udział w częściach wspólnych budynku i gruntu (art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, j.t. Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903, z późn.zm.).

W rzeczywistości więc można przyjąć, iż dokonuje się wpisu jednego prawa, głównego, zaś ujawnienie prawa własności budynku jest następstwem istnienia praw związanych.

W sytuacji uiszczenia opłaty od wniosku o wpis jednego tylko prawa, nie byłoby możliwe wpisanie tylko jednego prawa – wieczystego użytkowania gruntu lub własności budynku, bez ujawnienia wpisu dotyczącego odpowiednio prawa własności budynku lub prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Różnicowanie wysokości opłat pomiędzy wpisem prawa własności zabudowanego gruntu a wpisem prawa wieczystego użytkowania gruntu i związanego z nim prawa własności budynku, nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia w sytuacji, gdy nie jest dopuszczalny oddzielny obrót prawem użytkowania wieczystego gruntu i prawem odrębnej własności budynku.

Powyższe wątpliwości powodują rozbieżną praktykę sądów w sprawach o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Ta zaś rozbieżna praktyka, utrudnia

funkcjonowanie także notariuszom, sporządzającym akty notarialne obejmujące umowy w zakresie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków i urządzeń, jako że zmusza do każdorazowego ustalania co do praktyki poszczególnych sądów. Niejednolitość orzecznictwa rodzi również niezadowolenie uczestników postępowania, co wprost wynika z uzasadnienia zażalenia w niniejszej sprawie, prowadzi też do opóźnienia postępowania wieczystoksięgowego.

Za udzieleniem odpowiedzi w zakresie przedstawionego zagadnienia przemawia też konieczność należytej ochrony fiskalnych interesów Skarbu Państwa.

Z danych uzyskanych przez Sąd Okręgowy w G. wynika, iż na obszarze apelacji szczecińskiej, w okręgach szczecińskim i koszalińskim sądy wieczystoksięgowe w sprawach dotyczących wpisu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności posadowionych na tym gruncie budynków pobierają jedną opłatę w wysokości 200 zł. Tymczasem na obszarze właściwości Sądu Okręgowego w G. w takich sprawach pobiera się dwie opłaty sądowe (2x200 zł).

Ponieważ zażalenie w niniejszej sprawie opiera się na kwestionowaniu wysokości opłaty od wniosku o wpis prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynku, udzielenie odpowiedzi jest niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Z powodu bowiem nieuiszczenia opłaty sądowej nastąpił kwestionowany zażaleniem zwrot wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

Mając powyższe na uwadze, w związku z tym, iż przy rozpoznawaniu zażalenia powstało zagadnienie prawne, budzące poważne wątpliwości, Sąd Okręgowy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 i 13 § 2 k.p.c. przedstawił je do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, o czym orzeczono w sentencji.

/km/