

Uchwała z dnia 3 lipca 2003 r., III CZP 39/03

Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku "P.G.", spółki z o.o. z siedzibą w W. przy uczestnictwie Gminy K. o wpis w dziale I-O księgi wieczystej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 3 lipca 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 18 marca 2003 r.

"Czy podlega ujawnieniu w dziale I-O księgi wieczystej, w łamie 5 "sposób korzystania z nieruchomości", przy wpisie wieczystego użytkowania, termin rozpoczęcia i zakończenia robót określony w umowie o przedłużeniu terminu zabudowy?"

podjął uchwałę:

Termin rozpoczęcia i zakończenia robót, określony w umowie o oddaniu gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia budynków lub innych urządzeń, nie podlega ujawnieniu w dziale I-O księgi wieczystej.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2002 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie oddalił wniosek „P.G.” spółki z o.o. w W. o wpis w księdze wieczystej terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy, określonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że w dniu 22 grudnia 1998 r. zawarta została pomiędzy Gminą K. a Mirosławem M. umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla której prowadzona

jest księga wieczysta, w celu budowy parkingu wielopoziomowego. W umowie określono, że budowa rozpocznie się w ciągu dwóch lat i zakończy w ciągu czterech lat od dnia jej zawarcia. W dniu 28 czerwca 1999 r. Mirosław M. przeniósł prawo wieczystego użytkowania gruntu na rzecz „P.G.”, spółki z o.o. w W., a następnie nabywca zawarł z Gminą K. w dniu 6 listopada 2002 r. umowę o przedłużeniu terminu zabudowy gruntu, w której termin rozpoczęcia budowy ustalono do dnia 31 grudnia 2002 r., a termin jej zakończenia – do dnia 31 grudnia 2004 r. Strony umowy zgodnie wnosiły, by terminy te zostały wpisane do księgi wieczystej.

Oddalając wniosek Sąd Rejonowy uznał, że przepisy art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej: u.k.w.h.), a także § 31 i 32 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122) nie pozwalają na ujawnienie w księdze wieczystej zmiany stosunków zobowiązaniowych dotyczących zabudowy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy w Krakowie powziął wątpliwość, która stanowiła podstawę przedstawionego Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego sprowadza się do wykładni pojęcia „sposób korzystania z nieruchomości”, a w szczególności do wyjaśnienia, czy obejmuje ono zakresem znaczeniowym także termin rozpoczęcia i zakończenia robót, o których mowa w art. 239 § 2 pkt 1 k.c. Wątpliwość Sądu Okręgowego dotyczy kwestii, czy przy dokonywaniu wpisu do księgi wieczystej należy stosować wyłącznie przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, czy także przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: "u.g.n.").

Jak wynika z art. 239 § 1 k.c., w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków, powinien być określony sposób korzystania z

gruntu przez wieczystego użytkownika. Umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń powinny określać również m.in. termin rozpoczęcia i zakończenia robót (art. 239 § 2 pkt 1). Przepis art. 62 ust. 1 i 2 u.g.n. wskazuje, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy. Nie ma sprzeczności pomiędzy pojęciami „sposób korzystania z gruntu” (art. 236 i 239 k.c.), a „sposób zagospodarowania nieruchomości” (art. 62 u.g.n.) zwłaszcza, że art. 29 u.g.n. wyraźnie odsyła przy oznaczeniu sposobu korzystania z nieruchomości do przepisów kodeksu cywilnego.

Jest zatem jasne, że termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy mieści się w pojęciu „zagospodarowanie nieruchomości”, jak też „korzystanie z gruntu”, zgodnie zaś z art. 30 u.g.n. postanowienia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Wątpliwość polega na tym, czy chodzi tu o wszystkie postanowienia umowy, odnoszące się do sposobu korzystania, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia budynków lub innych urządzeń powinna bowiem zawierać, jak wynika z art. 239 § 2 k.c., poza określeniem terminu rozpoczęcia i zakończenia robót, także inne postanowienia, jak np. rodzaj budynków lub urządzeń i obowiązek utrzymania ich w należytych stanie, również mieszczących się w pojęciach „zagospodarowanie nieruchomości” lub „sposób korzystania z nieruchomości”.

Wyjaśnienie tej kwestii wymaga analizy przepisów dotyczących ustroju ksiąg wieczystych. W księgach wieczystych ujawnia się prawa rzeczowe na nieruchomościach (art. 1 u.k.w.h.). Ujawniane mogą być także prawa osobiste i roszczenia, a więc prawa o charakterze obligacyjnym, jeżeli wynika to z przepisów (art. 16 ust. 1 u.k.w.h.). Przykładowy katalog takich praw zawiera art. 16 ust. 2 u.k.w.h., wśród innych przepisów wymienia art. 30 u.g.n. Skutkiem ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej jest ich skuteczność względem praw nabytych po ich ujawnieniu (art. 17 u.k.w.h.).

Strukturę księgi wieczystej określa art. 25 u.k.w.h., zgodnie z którym księga zawiera cztery działy. W dziale pierwszym wpisuje się oznaczenie nieruchomości oraz prawa związane z jej własnością. Szczegółowe uregulowania dotyczące wpisów zawiera rozporządzenie z dnia 17 września 2001 r. Przepis § 31 określa, że

dział pierwszy I-O składa się z ośmiu łamów, z których piąty o nazwie „sposób korzystania” zawiera oznaczenie charakteru gospodarczego nieruchomości wynikające z dokumentu geodezyjnego (np. grunt orny, sad, las, działka niezabudowana) i uwzględniające dane zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454). W łamie tym należy zatem wpisywać dane zgodne z ewidencją gruntów (np. numer działki czy pole powierzchni działki). Wśród danych określonych w ewidencji gruntów nie mieści się termin rozpoczęcia i zakończenia budowy.

W § 32 uregulowano szczegółowo wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla działki oddanej w użytkowanie wieczyste. W dziale I-O, łamie piątym „Sposób korzystania”, wpisuje się „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia ... przeznaczona pod zabudowę”. Tak więc przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. nie przewidują wpisu terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy na takiej działce w łamie piątym. Także w żadnym z pozostałych łamów działu I-O takiego wpisu nie można dokonać, zważywszy zaś na treść § 1 pkt 1 i 6 rozporządzenia, z którego wynika, że określa ono szczegółowy sposób prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości i szczegółową treść i sposób dokonywania wpisów, nie można postanowień tych wyklądać w sposób rozszerzający.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że termin rozpoczęcia i zakończenia robót, określony w umowie o oddaniu gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia budynków lub innych urządzeń, nie podlega ujawnieniu w dziale I-O księgi wieczystej. Podobnie nie podlegają ujawnieniu w dziale I-O takie postanowienia dotyczące sposobu korzystania, jak np. obowiązek utrzymania wzniesionych budynków w należytych stanie.

Sąd drugiej instancji wskazał na tzw. rozszerzoną skuteczność wpisów dotyczących praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księdze wieczystej. Tego rodzaju prawa i roszczenia, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek, jak też ograniczone prawa rzeczowe z wyjątkiem hipotek, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej przez wpis w dziale trzecim. Gdyby uznać, że oznaczenie terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy, jak sugeruje to Sąd Okręgowy, stanowi ograniczenie prawa użytkowania wieczystego skuteczne, po ujawnieniu w księdze

wieczystej, przeciwko każdemu nabywcy tego prawa, to należałoby rozważyć, czy taki wpis mógłby znaleźć miejsce w dziale III. Tego rodzaju rozwiązanie wydaje się wątpliwe. Określenie terminu rozpoczęcia i zakończenia robót na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia budynków lub innych urządzeń wypływa z samej istoty tej instytucji i dotyczy każdego kolejnego nabywcy tego prawa bez względu na to, czy termin ten ujawniono w księdze wieczystej. Konsekwencją niedotrzymania terminu nie jest roszczenie właściciela nieruchomości gruntowej o zobowiązanie do wzniesienia budynków, lecz ewentualne rozwiązanie umowy (art. 240 k.c.). Wpis dotyczący terminu zabudowy w księdze wieczystej nie rodziłby żadnych praw i miałby znaczenie wyłącznie informacyjne. Bliższe wyjaśnienie tej kwestii wykracza jednak poza przedstawione zagadnienie.

Wobec powyższego orzeczono, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).

