

Sygn. akt II CSK 205/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)  
SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)  
SSN Barbara Myszka

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z wniosku Gminy R.  
przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Wojewody [...] i Naczelnika Urzędu Skarbowego W. oraz Z. L.  
o wykreślenie hipotek,  
po rozpoznaniu na rozprawie  
w Izbie Cywilnej w dniu 23 stycznia 2014 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.  
z dnia 8 listopada 2012 r.

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa i Z. L. po 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek Gminy R. o wykreślenie hipotek z działu IV księgi wieczystej ustanowionych na rzecz Skarbu Państwa i osoby fizycznej na prawie użytkowania wieczystego przysługującego wcześniej wnioskodawcy. Ustalił nadto, że Gmina R. stała się właścicielem nieruchomości, których wcześniej była użytkownikiem wieczystym, a to na podstawie tzw. decyzji komunalizacyjnej wydanej w trybie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Sąd ten uznał, że chociaż nabycie nieruchomości w tym trybie nie stanowi nabycia jej w drodze sprzedaży, o której stanowi art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak przepis ten należy stosować także w innych sytuacjach konsolidacji prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Konsekwencją zastosowania tego przepisu jest wyłączenie stosowania art. 241 k.c., co skutkuje pozostawieniem w mocy m.in. obciążeń, których wpisy dostosowuje się do treści przekształconego prawa.

Apelację wnioskodawcy oddalił Sąd drugiej instancji, uznając, że wnioskodawca-Gmina R. nabyła z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. w wyniku komunalizacji własność i inne prawa majątkowe przysługujące dotychczas Skarbowi Państwa, przy czym ich nabycie nastąpiło wraz z obciążeniami związanymi z tym mieniem.

Sąd odwoławczy podzielił ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, że art. 32 u.g.n. wyraża odstępstwo od zasady wyrażonej w art. 241 k.c. wygaszania obciążeń wraz z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego, a czyni tak w celu ochrony interesów osób trzecich uprawnionych z tytułu ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, art. 32 ust. 2 zd. 2 u.g.n. należy jednak stosować w drodze analogii także w sytuacjach, w których dochodzi do konsolidacji prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w inny sposób, aniżeli w wyniku sprzedaży nieruchomości.

W konsekwencji Sąd ten podzielił ocenę prawną Sądu I instancji, że art. 241 k.c. nie znajduje zastosowania z mocy art. 32 ust. 2 zd. 2 u.g.n. stosowanego w drodze analogii także w stanie faktycznym tej sprawy, co oznacza że wpisy hipotek obciążających nieruchomości pozostają w mocy i nie ma podstaw do ich wykreślenia.

Wnioskodawca zaskarżył postanowienie Sądu drugiej instancji w całości, opierając skargę kasacyjną na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Strona skarżąca zarzuciła niezastosowanie art. 241 k.c. pomimo, że ustalony stan faktyczny uzasadniał jego zastosowanie, a nadto błędne zastosowanie art. 32 ust. 2 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonane w drodze analogii.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej wnioskodawca akcentuje pogląd, że art. 241 k.c. zawiera zasadę wygaszenia obciążeń ustanowionych na prawie użytkowania wieczystego w razie wygaśnięcia obciążonego prawa w jakikolwiek sposób. Brak wygaśnięcia obciążeń przewidziany m.in. w art. 32 ust. 2 u.g.n. jest wyjątkiem od wspomnianej zasady i jako taki musi być wykładany ściśle, a nadto nie może być stosowany w drodze analogii. Skarżąca Gmina podkreśla, że nabycie własności nieruchomości przez Gminę w trybie komunalizacji nie posiada *essentialia negotii* umowy sprzedaży, co wyłącza stosowanie art. 32 ust. 2 zd. drugie u.g.n. zawierającego wyjątek od zasady wyrażonej w art. 241 k.c.

Skarżąca wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie wniosku.

Uczestnik postępowania – Skarb Państwa w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego na rzecz Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa. Uczestnik postępowania prezentuje tezę, że zasada racjonalnego ustawodawcy przemawiała za zastosowaniem *per analogiam* art. 32 ust. 2 u.g.n. także do innych wypadków nabycia pochodnego własności nieruchomości, a nie tylko dokonanego w wyniku zawarcia umowy sprzedaży.

Z kolei uczestnik postępowania Z. L. w swej odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o oddalenie w całości skargi kasacyjnej i o zasądzenie na jego rzecz

kosztów postępowania kasacyjnego, prezentując argumenty mające w jego ocenie przemawiać za trafnością zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawcy pozbawiona jest usprawiedliwionych podstaw, ponieważ jej zarzuty ograniczają się do wadliwości aktów subsumcji przepisów prawa materialnego przy dokonaniu ich wykładni z zastosowaniem wyłącznie wyników wykładni językowej. Tymczasem możliwość ograniczenia się do wykorzystania wyłącznie wymienionego rodzaju wykładni jest niedopuszczalna wówczas, jeśli jej zastosowanie prowadzi do irracjonalnych, niemożliwych do zaakceptowania rezultatów, których nie sposób uznać za zamierzone przez ustawodawcę i odpowiadające realizowanym celom i funkcjom regulacji prawnej oraz poczuciu sprawiedliwości.

Bezspornym jest, że w wyniku dokonanej z woli ustawodawcy w 1990 r. komunalizacji doszło do konfuzji po stronie wnioskodawcy, który *ex lege* stał się właścicielem nieruchomości będących uprzednio przedmiotem jego użytkowania wieczystego. W judykaturze przyjmuje się, że nabycie własności na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) następuje z mocy samego prawa z chwilą wejścia w życie tej ustawy, a sama decyzja komunalizacyjna wydana na podstawie art. 18 ust. 1 tej ustawy jest aktem deklaratoryjnym z *sui generis* elementem konstytutywnym, ponieważ dopiero od chwili wydania takiej decyzji gmina może skutecznie powołać się na swoje prawo własności (uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993/12/209; wyroki SN: z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, niepubl. i z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 285/10, niepubl.).

W następstwie wystąpienia wspomnianej konfuzji jej bezpośrednim skutkiem było wygaśnięcie użytkowania wieczystego po stronie wnioskodawcy. Jednakże ocena skutków prawnych wygaśnięcia ostatnio wymienionego prawa rzeczowego wymaga oceny wzajemnej relacji art. 32 ust. 2 zd. drugie u.g.n. i art. 241 k.c. z uwzględnieniem czasu wejścia w życie każdego z nich i zapewnienia realizacji celu w postaci zabezpieczenia interesów wierzycieli hipotecznych.

Verbalna li tylko wykładnia norm prawnych wynikających z każdego z wymienionych przepisów prowadziłyby do wniosku, że wynikające z art. 32 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. wyłączenie stosowania art. 241 k.c. oznacza brak wygaszenia obciążeń, ale jedynie wówczas, gdy do wygaśnięcia użytkowania wieczystego doszło wyłącznie w następstwie sprzedania użytkownikowi wieczystemu nieruchomości będącej dotychczas w jego władztwie z tytułu wykonywania prawa użytkowania wieczystego. Rezultatem posłużenia się wyłącznie wykładnią językową byłoby uznanie, że każde inne aniżeli sprzedaż nieruchomości zdarzenie, skutkujące wygaśnięciem użytkowania wieczystego, musiałyby prowadzić do wygaśnięcia ustanowionych na tym prawie obciążeń, a więc także hipotek, z mocy art. 241 k.c. Wniosek taki nie może być uznany za racjonalny i będący wyrazem woli ustawodawcy, ponieważ pozostaje w oczywistej sprzeczności z poczuciem sprawiedliwości. W tej sytuacji niezbędne jest posłużenie się także innym rodzajem wykładni w odniesieniu do normy art. 32 ust. 2 zdanie drugie u.g.n., a w szczególności wykładnią celowościową, której rezultat uzasadnia posłużenie się analogią *legis* przy stosowaniu wymienionego przepisu, a co zasadnie uczynił Sąd drugiej instancji.

Zważyć należy na daleko idące podobieństwo skutków prawnych obu zdarzeń, a mianowicie komunalizacji i sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu. Następstwem każdego z obu tych zdarzeń jest nabycie własności nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego, tyle tylko, że w pierwszej sytuacji skutek ten następuje *ex lege* i to nieodpłatnie, a w drugiej sytuacji w wyniku zawarcia określonej przepisem umowy nazwanej wymagającej nadto zapłaty ceny nabycia. Skoro więc nabycie własności nieruchomości w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, generującej obowiązek użytkownika wieczystego zapłaty ceny za nabywaną nieruchomość, nie skutkuje z mocy art. 32 ust. 2 zd. 2 u.g.n. wygaszeniem obciążeń, w tym także hipotek, to byłoby irracjonalnym, aby skutek w postaci ich wygaszenia miał następować w wyniku niejako automatycznego i to nieodpłatnego nabycia tej nieruchomości z mocy prawa w trybie komunalizacji.

Potrzebę posłużenia się analogią *legis* w odniesieniu do skutku wywołanego komunalizacją uzasadnia luka w prawnej ochronie interesów osób trzecich będących wierzycielami hipotecznymi. Trudno byłoby bowiem zaakceptować

irracjonalną sytuację, w której prawa osób trzecich - wierzycieli hipotecznych byłyby chronione poprzez utrzymanie w mocy ustanowionych na ich rzecz hipotek, ale tylko w razie sprzedaży nieruchomości jej dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu, a nie byłyby one już chronione w następstwie uznania za dopuszczalne wygaszenia hipotek z mocy art. 241 k.c. w razie nieodpłatnego uwłaszczenia użytkownika wieczystego dokonanego *ex lege*, na którą to komunalizację wierzyciele hipoteczni nie mieli żadnego wpływu, a która miałaby skutkować pozbawieniem ich rzeczowych zabezpieczeń.

Argumentem przemawiającym za koniecznością posłużenia się analogią *legis* wobec wystąpienia wskazanej wyżej oczywistej luki prawnej w ochronie interesów wierzycieli hipotecznych jest również okoliczność, że w art. 241 k.c., obowiązującym od chwili wejścia tego kodeksu w życie, ustawodawca nie mógł uwzględnić skutków procesu komunalizacji, która była jednym z rezultatów transformacji ustrojowej trudnej do przewidzenia w okresie uchwalania kodeksu cywilnego.

Posłużenie się analogią *legis*, co zasadnie uczynił Sąd drugiej instancji, pozwala na podobne rozstrzygnięcie podobnych przypadków, a mianowicie prawnych skutków wywołanych nabyciem własności nieruchomości przez jej dotychczasowego użytkownika wieczystego w oderwaniu od kwalifikacji samego zdarzenia powodującego przejście prawa własności nieruchomości.

Analogia z ustawy jest na obszarze prawa cywilnego powszechnie dopuszczana. Według szeroko akceptowanego poglądu, *per analogiam* może być zastosowany przepis normujący sytuacje najbliższe, podobne do przypadku rozstrzyganego ze względu na istotne cechy. W spornej kwestii możliwości stosowania w drodze analogii przepisów o charakterze wyjątkowym należy - nie podejmując problemu co jest, a co nie jest wyjątkiem - udzielić odpowiedzi pozytywnej. Przekonuje ugruntowane mocno w polskim piśmiennictwie i orzecznictwie stanowisko uznające za dopuszczalne zastosowanie *per analogiam* przepisu wyjątkowego wtedy, gdy spełnione są warunki, które spowodowały wydanie tego przepisu, tak że jego zastosowanie pozostanie w obrębie tej samej *rationis*. Tylko więc wtedy nie ma podstaw do zastosowania w drodze analogii

przepisu wyjątkowego, gdy uzasadnia on wnioskowanie oparte na argumentach a contrario (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 września 1969 r., III CZP 8/69, OSNCP 1970, nr 6, poz. 97, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1982 r., I CR 386/82, nie publ., uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53 i cytowane w niej orzeczenia, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1994 r., III CZP 9/94, OSP 1995, nr 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1999 r., II CKN 530/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 88, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CZP 6/01, OSNC 2001, nr 10, poz. 148, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r., III CK 414/03, nie publ. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2004 r., III CZP 46/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 152 i uchwała SN z dnia 19 stycznia 2006 r. III CZP 100/05, OSNC 2006/6/95.

Ponadto, norma art. 32 u.g.n. uwzględnia element kontynuacji władztwa uprawnionego (choć z tytułu innego już prawa) nad tą samą nieruchomością, który to element występuje w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy. Takiej kontynuacji władztwa nad nieruchomością nie uwzględnia natomiast art. 241 k.c., ponieważ obejmuje on również stany, w których ustaje wykonywanie przez dotychczasowego użytkownika wieczystego władztwa nad nieruchomością z jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz na podstawie § 8 pkt 5 i § 13 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. 2013 r., Nr 461) i na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturze Generalnej Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 169, poz. 1417 ze zm.). Koszty postępowania kasacyjnego na rzecz uczestnika postępowania Z. L. zasądzone na podstawie art. 98 § 1 i art. 99 k.p.c. oraz na podstawie § 7 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy

prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r. Nr 490).