

## Postanowienie

z dnia 20 grudnia 2006 r.

Sąd Najwyższy

**IV CSK 283/06**

1. Pojęcia nieruchomości niezabudowanej na gruncie ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie można utożsamiać z tym pojęciem zdefiniowanym w ustawie z 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Gminie przysługuje prawo pierwokupu (art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n.) w wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej a nie działki gruntu, których to pojęć nie można utożsamiać.

2. Ustanowione w art. 109 ust. 1 u.g.n. prawo pierwokupu przysługuje gminie w wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości gruntowych a nie działek gruntu służących tylko celom komunikacyjnym. Przesłanki wymienione w tym przepisie muszą być spełnione do całej nieruchomości gruntowej a nie do części takiej nieruchomości stanowiącej drogę, choćby była to wyodrębniona działka gruntu w rozumieniu art. 4 pkt 3 u.g.n.

3. Dopuszczalne jest sporządzenie bezwarunkowej umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości niezabudowanej stanowiącej drogę, czy miejsce parkingowe.

4. W świetle art. 3 pkt 3 ustawy z 1994 r. - Prawo budowlane - teren komunikacyjny, tj. droga czy parking stanowią budowlę w rozumieniu tej ustawy i są elementem składającym się na całość użytkową obiektu budowlanego w postaci budynku. Przepis ten ma związek z art. 4 pkt 17 u.g.n., który odnosi się do stanu zagospodarowania i stanu techniczno użytkowego nieruchomości rozumianej, jako całość funkcjonalnie powiązana, bez względu na podział na działki zabudowane i niezabudowane.

*LEX nr 369195*

**369195**

Dz.U.06.156.1118: art. 3 pkt 3

Dz.U.04.261.2603: art. 4; art. 109

Dz.U.01.124.1361: art. 1

Przewodniczący: Sędzia SN Henryk Pietrzkowski.

Sędziowie SN: Teresa Bielska-Sobkowicz, Jan Górowski (spr.).

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Mieczysława W. przy uczestnictwie Marcina P. o wpis w dziale II Księgi wieczystej prawa współwłasności w 2/172 części, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 grudnia 2006 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 31 maja 2006 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 13 grudnia 2005 r. Robert W. działający w imieniu i na rzecz Mieczysława W. sprzedał Marcinowi P. na odrębną własność lokal mieszkalny położony przy ul. J. wraz z przynależnym do lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej. Zbył jednocześnie udział 2/172 części we własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr x o pow. 0,0979 ha, położonej przy ul. J. Na tej podstawie wnioskodawca wniósł między innymi o wpis tego udziału nabywcy w księdze wieczystej nr X.

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2006 r. Referendarz Sądu Rejonowego wniosek ten oddalił. Skargę wnioskodawcy Mieczysława W. Sąd Rejonowy w **Elku** oddalił postanowieniem z dnia 9 lutego 2006 r. Sąd ustalił, że Mieczysław W. w dniu 30 kwietnia 2004 r. kupił od Gminy Miasta grunt orny o pow. 0,6109 ha złożony z kilku działek. Decyzją z dnia 19 października 2005 r. Starostwa Powiatowego zostały one połączone w działkę nr x1, a następnie decyzją z dnia 1 listopada 2005 r. Prezydent Miasta podzielił tę działkę na działki nr x3, x4, x5 - jako nieruchomość niezabudowaną stanowiącą miejsca parkingowe i działkę nr x stanowiącą drogę wewnętrzną osiedlową. Dla działek nr x3, x4 i x5 założono księgę wieczystą nr Y, a dla działki x księgę wieczystą X. W ewidencji gruntów i w tych księgach wieczystych działki te figurują, jako niezabudowane stanowiące drogę wewnętrzną osiedlową i inne tereny komunikacyjne. W uzasadnieniu podał, że zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) w wypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio od jednostki samorządu terytorialnego gminie przysługuje prawo pierwokupu. Skoro, więc sprzedaż

przedmiotowego udziału nastąpiła bez zastrzeżenia tego prawa to była ona bezwzględnie nieważna ( art. 599 § 2 k.c.).

Apelację wnioskodawcy od tego postanowienia Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 31 maja 2006 r. W uzasadnieniu wskazał, że skoro sporny udział dotyczył działki niezabudowanej to należało rozstrzygnąć kwestię, czy stanowiła nieruchomość odrębną czy też część nieruchomości zabudowanej, w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm., dalej "u.k.w.h."). Uznał, że decyduje o ilości nieruchomości w takiej sytuacji, liczba ksiąg wieczystych, tj. jeżeli działka ma odrębną księgę wieczystą to jest odrębną nieruchomością. W rezultacie przyjął, że bezwarunkowa umowa sprzedaży jest nieważna w części dotyczącej nabycia udziału w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr X.

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 109 ust. 1 u.g.n. i art. 1 u.k.w.h. oraz art. 46 k.c, a także na naruszeniu przepisów postępowania w stopniu mającym wpływ na wynik spraw, a to art. 391 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania bądź o dokonanie wpisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nietrafne są zarzuty dotyczące obrazy prawa procesowego już ze względu na ich uzasadnienie nieadekwatne do hipotez powołanych przepisów. Przyjęcie, jako właściwej błędnej definicji nieruchomości to nie kwestia natury formalnej tylko materialnej.

Przystępując do oceny zarzutu obrazy art. 109 ust. 1 u.g.n. trzeba zgodzić się ze skarżącym, że pojęcia nieruchomości niezabudowanej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można utożsamiać z tym pojęciem zdefiniowanym w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Gminie przysługuje prawo pierwokupu ( art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n.) w wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej a nie działki gruntu, których to pojęć nie można utożsamiać. W art. 4 pkt 1 i pkt 3 u.g.n. ustawodawca zdefiniował odrębnie na potrzeby stosowania tej ustawy pojęcie "nieruchomości gruntowej" oraz pojęcie "działki gruntu". Przez działkę należy rozumieć niepodzieloną ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. W świetle takiej definicji nawet odległe od siebie działki mogą być częścią określonej nieruchomości gruntowej. Działka x o pow. 0,0979 ha stanowiąca wewnętrzną drogę osiedlową jest niezbędna do korzystania przez nabywcę z nieruchomości lokalowej, umożliwiając mu dojazd. Tymczasem ustanowione w art. 109 ust. 1 prawo pierwokupu przysługuje gminie w wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości gruntowych a nie działek gruntu służących tylko celom komunikacyjnym. Przesłanki wymienione w tym przepisie muszą być spełnione do całej nieruchomości gruntowej a nie - jak nietrafnie przyjęły sądy obu instancji - do części takiej nieruchomości stanowiącej drogę, choćby była to wyodrębniona działka gruntu w rozumieniu art. 4 pkt 3 u.g.n. (por. uzasadnienia postanowień Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 264/04 i z dnia 2 lipca 2004, II CK 3/04, niepubl.).

W związku z tym należy przy wykładni pojęcia nieruchomości na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami stosować funkcjonalną wykładnię omawianego przepisu prowadzącą do wniosku, że dopuszczalne jest sporządzenie bezwarunkowej umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości niezabudowanej stanowiącej drogę, czy miejsce parkingowe. Niewątpliwym jest, że udział we współwłasności drogi jest elementem niezbędnym dla kupującego lokal, albowiem stanowi teren komunikacyjny.

Należy też zgodzić się ze skarżącym, że w świetle art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) teren komunikacyjny, tj. droga czy parking stanowią budowle w rozumieniu tej ustawy i są elementem składającym się na całość użytkową obiektu budowlanego w postaci budynku. Przepis ten rzeczywiście ma związek z art. 4 pkt 17 u.g.n., który odnosi się do stanu zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego nieruchomości rozumianej, jako całość funkcjonalnie powiązana, bez względu na podział na działki zabudowane i niezabudowane.

Artykuł 1 u.k.w.h. wskazany, jako podstawa rozstrzygnięcia nie mógł w sprawie mieć zastosowania, albowiem dotyczy prowadzenia ksiąg wieczystych, gdy tymczasem, jak wynika z powyższych uwag na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami funkcjonuje autonomiczne pojęcie nieruchomości.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> k.p.c.).