



ORZECZNICTWO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO ZBIÓR URZĘDOWY

Seria B

Warszawa, dnia 9 czerwca 2016 r.

Pozycja 411

POSTANOWIENIE

z dnia 2 czerwca 2016 r.

Sygn. akt Ts 7/16

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Piotr Pszczółkowski – przewodniczący i sprawozdawca
Leon Kieres
Julia Przyłębska,

po wstępnym rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym skargi konstytucyjnej M.T. w sprawie zgodności:

art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, ze zm.) w zw. z art. 232 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, ze zm.) z art. 21 ust. 2, art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 2 i w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

p o s t a n a w i a:

odmówić nadania dalszego biegu skardze konstytucyjnej.

UZASADNIENIE

W skardze konstytucyjnej złożonej 7 stycznia 2016 r. (data nadania) M.T. (dalej: skarżący) zakwestionował zgodność art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707, ze zm.) w zw. z art. 232 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U.2016.380, ze zm.) rozumianych w ten sposób, że „nabycie – na skutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – od niebędącego właścicielem nieruchomości podmiotu publicznoprawnego, przez inne podmioty, wyodrębnionych samodzielnych lokali wraz ze związanymi z nimi udziałami w użytkowaniu wieczystym udziałów w nieruchomości gruntowej lub wraz ze związanymi z nimi udziałami w użytkowaniu wieczystymi gruntu, prowadzi do nabycia przez ten podmiot publicznoprawny pozostałych, nieobjętych zbyciem udziałów we współwłasności nieruchomości gruntowej”, z art. 21 ust. 2, art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 2 i w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Skarga została wniesiona w związku z następującym stanem faktycznym sprawy. W październiku 1991 r. Sąd Rejonowy K. stwierdził nabycie przez Skarb Państwa spadku po L.R. W skład spadku wchodziła m.in. zabudowana nieruchomość gruntowa. W dniu 13 maja 1992 r. Skarb Państwa wyodrębnił i sprzedał jeden lokal znajdujący się w budynku (wraz z udziałem we współwłasności budynku i udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu). Decyzją ze stycznia 1996 r. Wojewoda K. stwierdził nabycie w drodze komunalizacji

własności nieruchomości przez Gminę Miejską K. Po ujawnieniu swojego prawa w księdze wieczystej Gmina Miejska K. w okresie od 1997 r. do 2004 r. wyodrębniła i zbyła kolejnych dziewięć lokali oraz działkę. Postanowieniem z maja 1995 r. Sąd Rejonowy w K. zmienił postanowienie z października 1991 r. i stwierdził, że spadek po L.R. nabyli jego żona i dzieci. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku zakończyło się w 2004 r. oddaleniem kasacji przez Sąd Najwyższy. W związku ze zmianą postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku 16 stycznia 2009 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził wydanie decyzji komunalizacyjnej z 8 stycznia 1996 r. częściowo z naruszeniem prawa, a w pozostałej części – jej nieważność. 14 grudnia 2007 r. spadkobiercy zawarli ze skarżącym umowę, na podstawie której przelali na niego wszelkie prawa i roszczenia dotyczące tej nieruchomości. Pozwem z 23 września 2011 r. skarżący wniósł o nakazanie Gminie Miejskiej K., by wydała mu lokale mieszkalne nr 2a, 4, 10, 11 i 14, tj. lokale, które nie zostały jeszcze sprzedane przez Gminę. Wyrokiem z lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo skarżącego. Skarżący wniósł apelację od tego orzeczenia, która została oddalona przez Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z września 2015 r.

Skarżący kwestionuje „mylne i sprzeczne z ustawą zasadniczą znaczenie [zaskarżonych przepisów], nadane w praktyce orzeczniczej”. Skarżący podnosi, że został pozbawiony 2206/10000 udziałów w nieruchomości „na skutek konstrukcji intelektualnej »wtórnego skutku rękojmi« rozszerzonego poza zakres konieczny dla ochrony jakiegokolwiek uzasadnionego interesu osób trzecich”. Jak bowiem uznały sądy orzekające w jego sprawie, nabycie na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pierwszego wyodrębnionego lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu skutkowało nabyciem przez Skarb Państwa własności całej nieruchomości (a nie tylko udziału odpowiadającego zbytemu lokalowi). Sądy odwołały się do uchwały Sądu Najwyższego z 15 lutego 2011 r. (sprawa III CZP 90/10, OSNC z 2011 r., nr 7-8, poz. 76), zgodnie z którą „rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księgę wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości”. W ocenie skarżącego wykładnia dokonana przez Sąd Najwyższy, a w konsekwencji sądy orzekające w jego sprawie, narusza prawo własności (art. 21 ust. 2, art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 64 ust. 3 i w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji), oznacza wywłaszczenie bez odszkodowania (niezgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji), a także narusza zasadę równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji).

Zarządzeniem sędziego Trybunału Konstytucyjnego z 22 stycznia 2016 r. skarżący został wezwany do uzupełnienia braków formalnych skargi przez: doręczenie pełnomocnictwa szczególnego do sporządzenia skargi konstytucyjnej i reprezentowania skarżącego przed Trybunałem Konstytucyjnym oraz udokumentowanie daty doręczenia wyroku Sądu Okręgowego w K. z września 2015 r. W odpowiedzi na wezwanie skarżący 5 lutego 2016 r. (data nadania) złożył pismo, do którego dołączył pełnomocnictwo, kopię karty książki korespondencji, oryginał koperty i wydruk z internetowego serwisu śledzenia przesyłek pocztowych.

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

Skarga konstytucyjna jest szczególnym środkiem ochrony wolności lub praw. Musi ona spełniać wiele przesłanek jej dopuszczalności, które zostały określone w art. 79 ust. 1 Konstytucji. Na etapie wstępnej kontroli Trybunał Konstytucyjny bada, czy skarga spełnia te przesłanki, a także wymagania określone w art. 64-66 ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U.2016.293; dalej: ustawa o TK) i czy nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 77 ust. 3 ustawy o TK.

Do kompetencji Trybunału Konstytucyjnego należy ocena hierarchicznej zgodności norm prawnych. Jego kontroli nie podlega dokonana przez sąd wykładnia, subsumpcja stanu faktycznego czy prawidłowość argumentacji wykorzystanej w uzasadnieniu orzeczenia. Trybunał co do zasady nie ocenia stosowania prawa i nie jest „superinstancją” weryfikującą ostateczne orzeczenia sądowe czy też ostateczne rozstrzygnięcia organów administracji publicznej. Dopiero jeśli utrwalona i konsekwentna praktyka stosowania prawa bezspornie ustaliła wykładnię danego przepisu prawnego, której nie kwestionują przedstawiciele doktryny, to przedmiotem kontroli konstytucyjności może być norma prawna dekodowana z danego przepisu zgodnie z tą praktyką (zob. np. wyrok TK z 2 czerwca 2009 r., sprawa SK 31/08, OTK ZU nr 6/A/2009, poz. 83). Możliwość przeprowadzenia kontroli konstytucyjności uzależniona jest bowiem od stwierdzenia, czy wspomniana praktyka stosowania prawa nadała kwestionowanym przepisom jednoznaczne rozumienie, a więc treść normatywną, tak jakby uczynił to sam ustawodawca.

Aby wykazać, że kwestionowana wykładnia jest utrwalona w orzecznictwie, skarżący powołał się na uchwałę SN z 15 lutego 2011 r. Sąd Najwyższy przesądził w niej, że rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych powinna znaleźć zastosowanie także w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego. Jak stwierdził SN, nabycie własności gruntu przez Skarb Państwa stanowi jedynie wtórny skutek prawny działania rękojmi, przy założeniu potrzeby stworzenia właściwej ochrony prawnej dla użytkownika wieczystego. Tymczasem skarżący nie kwestionuje tego, że nabywca lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym powinien być chroniony rękojmią, co wymaga nabycia własności przez Skarb Państwa (tzw. wtórny skutek działania rękojmi), lecz zasięg działania rękojmi, który „w imię poprawności konstrukcyjnej użytkowania wieczystego” wykracza poza zakres niezbędny do ochrony będącego w dobrej wierze nabywcy lokalu. W związku z powyższym Trybunał zauważa, że uchwała SN nie odnosiła się bezpośrednio do problemu zasięgu działania rękojmi w wypadku nabycia w dobrej wierze odrębnej własności lokalu wraz z niewielkim udziałem w prawie użytkowania wieczystego (na co wskazywał sam skarżący w apelacji od wyroku Sądu Rejonowego w K. z lutego 2015 r.). Na podstawie tej uchwały nie można zatem stwierdzić, że zakwestionowane przez skarżącego rozumienie przepisu jest wyrazem utrwalonej i konsekwentnej praktyki stosowania prawa. Przyjęty w sprawie skarżącego zasięg działania rękojmi wynikał z uznania, że „użytkowanie wieczyste nie może być ustanowione na ułamkowej części prawa własności nieruchomości”. Sąd Okręgowy w K. zaznaczył, że „w świetle obowiązujących przepisów prawo rzeczowe może obciążać jedynie całą rzecz” i powołał się na dwa orzeczenia Sądu Najwyższego (uchwałę z 23 września 1993 r., sprawa III CZP 81/93, OSNCP z 1994 r., nr 2, poz. 27 i uchwałę z 18 października 2007 r., sprawa III CZP 82/07, OSNC z 2008 r., nr 10, poz. 112). W ocenie tego sądu „tylko uzyskanie własności całej nieruchomości przez Skarb Państwa pozwala uzyskać przez osobę trzecią ochronę przewidzianą przez art. 5 ukwh”. Trybunał zwraca jednak uwagę na to, że powyższego stanowiska nie można uznać za utrwalone. W uchwale z 18 maja 1995 r. (sprawa III CZP 61/95, OSNC z 1995 r., nr 9, poz. 130) Sąd Najwyższy stwierdził, że „grunt stanowiący własność gminy może być przez nią oddany spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste także w ułamkowej części”. Jak argumentował, „przedmiotem użytkowania wieczystego jest w istocie prawo własności”. Orzecznictwo sądów w kwestii możliwości oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części nieruchomości, do którego odwołał się Sąd Okręgowy w K., nie może zatem zostać uznane za wyraz jednolitej, stałej i powszechnej praktyki.

Brak możliwości poddania kontroli konstytucyjności zakwestionowanej przez skarżącego wykładni potwierdza również przywołany w skardze pogląd Z. Truszkiewicza, zgodnie z którym objęcie właściciela nieruchomości lokalowej ochroną z tytułu rękojmi prowadzi do nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości gruntowej w takim

zakresie, w jakim będzie ona obciążona użytkowaniem wieczystym. Jeśli zatem wyodrębniona została tylko część lokali, to zdaniem tego autora powstanie złożona struktura własnościowa – jedna ułamkowa część nieruchomości gruntowej będzie przedmiotem użytkowania wieczystego i w związku z tym własnością Skarbu Państwa, a druga część nieruchomości będzie przedmiotem własności osoby, która odzyskała nieruchomość (Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste*, Kraków 2006, s. 445-446).

W związku z powyższym Trybunał stwierdza, że zakwestionowana przez skarżącego wykładnia nie może być uznana za jednolitą, stałą i powszechną, co uniemożliwia poddanie jej kontroli konstytucyjności.

W tym stanie rzeczy Trybunał Konstytucyjny – na podstawie art. 77 ust. 3 pkt 4 ustawy o TK w zw. z art. 79 ust. 1 Konstytucji – postanowił jak w sentencji.