

Wyrok z dnia 26 lipca 2000 r., I CKN 869/00

Niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu, wydanego na podstawie art. 231 § 1 k.c.

*Przewodniczący: Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski (sprawozdawca)
Sędzia SA Krzysztof Strzelczyk, Sędzia SN Tadeusz Żyznowski*

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Józefa W. przeciwko Gminie W.C. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i o zapłatę, na skutek kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 listopada 1999 r.,
oddalił kasację.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 24 marca 1999 r. oddalił powództwo wytoczone przez powoda Józefa W. przeciwko stronie pozwanej Gminie W.C. o nakazanie złożenia oświadczenia woli o treści: „Gmina W.C. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 30, o pow. 65,82 m² w budynku przy ul. C. 2 w W. i własność tego lokalu przenosi nieodpłatnie na Józefa W. wraz z odpowiadającym proporcji powierzchni tego lokalu do całkowitej powierzchni budynku udziałem we współwłasności części wspólnych tego budynku nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez użytkowników poszczególne lokale, a także taki sam udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu, na którym wzniesiony jest ten budynek, za zapłatą wynagrodzenia w kwocie 1000 zł” oraz o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kwoty pieniężnej, stanowiącej równowartość lokalu mieszkalnego nr 30a, usytuowanego również w tymże budynku, ewentualnie o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kwoty pieniężnej, stanowiącej równowartość obu wymienionych lokali. Żadnej z tych kwot powód jednakże bliżej nie określił.

Zdaniem Sądu Okręgowego, poczynione ustalenia faktyczne nie pozwalają przyjąć, że powód spełnia przewidziane w art. 231 § 1 k.c. kryteria oraz, że przysługuje mu roszczenie o przeniesienie własności spornego lokalu. Sąd ten, odmawiając zastosowania wymienionego przepisu, wskazał w szczególności na brak podstaw do potraktowania powoda jako posiadacza będącego w dobrej wierze. Bezzasadne było także powództwo o zwrot równowartości pieniężnej tego lokalu, gdyż powód nadal z niego korzysta (art. 224 w związku z art. 225 i 230 k.c.). Powództwo o zwrot równowartości pieniężnej lokalu mieszkalnego nr 30a nie zasługiwało natomiast na uwzględnienie ze względu na skuteczne powołanie się przez pozwaną Gminę na przedawnienie roszczenia.

Apelację powoda od tego wyroku Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił wyrokiem z dnia 9 listopada 1999 r. Sąd ten, mając na względzie materiał dowodowy zebrany w sprawie przez Sąd pierwszej instancji oraz dodatkowo uzyskany w postępowaniu apelacyjnym poczynił własne ustalenia faktyczne.

Przedwojenny właściciel Marian M. został wprowadzony w posiadanie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. C. nr 2 postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 12 lipca 1945 r. W dniu 5 lipca 1948 r. uzyskał on od Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy promesę przyznania prawa własności czasowej tej nieruchomości, a także zezwolenie na jej zabudowanie. Warunkiem przyznania własności czasowej było wzniesienie na nieruchomości budynku do końca 1949 r. Początkowo termin ten opiewał na koniec 1948 r., jednakże wobec opóźnienia robót budowlanych przedłużono go o rok. Promesa objęta została zakazem cesji na rzecz osób trzecich. Właściciel nieruchomości dysponował projektem i pozwoleniem budowlanym. Po zasiedleniu budynku wyznaczył administratora. Po śmierci właściciela – w 1950 r. – spadkobierców w postępowaniu administracyjnym reprezentował kurator masy spadkowej. Orzeczeniem z dnia 19 października 1954 r. Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy odmówiło Marianowi M. prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości i jednocześnie stwierdziło przejście budynku na własność Państwa, po czym zarząd administrację tegoż budynku przejął Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych nr 1 w W. Dnia 22 stycznia 1955 r. Skarb Państwa został wpisany w księdze wieczystej jako właściciel wymienionej nieruchomości.

Powód Józef W. (urodzony w 1928 r.) w latach 1948-49 był studentem. Z pieniędzy otrzymywanych od swoich rodziców finansował budowę, a następnie

wykończenie lokalu mieszkalnego nr 30a, sami zaś rodzice – Józef i Eugenia małżonkowie W. – czynili wydatki na lokal mieszkalny nr 30. Lokale te połączone były wewnętrznym przejściem. W 1954 r., już po zgonie ojca, powód wystąpił do władz administracyjnych z wnioskiem o przydzielenie mu lokalu o numerze 30. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie i decyzją z dnia 25 marca 1954 r. powód uzyskał przydział powyższego lokalu. O przydział lokalu numer 30a – w 1959 r. – wystąpiła siostra powoda Zofia B. W 1968 r., w związku wyjazdem za granicę na pobyt stały, lokal ten został przez nią opuszczony i dwa lata później przydzielono go osobie trzeciej. Wszystkie rachunki za usługi i materiały dotyczące obu opisanych wyżej lokali zawierają opieczątowane adnotacje przedsiębiorcy budowlanego Franciszka G. o sprawdzeniu do wypłaty lub o samym sprawdzeniu. We własnym imieniu wystawił on pokwitowania za roboty wykończeniowe realizowane systemem gospodarczym oraz „pokwitowania ostateczne”. W tych dokumentach wskazano ponadto, że świadczenia związane z dostarczaniem wody i światła, wywozem śmieci i administracją lokalu nr 30 ponosić będą Eugenia i Józef W. Analogicznymi świadczeniami dotyczącymi lokalu nr 30a obciążono powoda. We wspomnianych dokumentach dokonano także wzmianki co do wysokości komornego – 50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej każdego z mieszkań.

Według Sądu Apelacyjnego, ustalenia faktyczne wskazują, że powoda nie można uznać za posiadacza gruntu przed i w chwili zabudowy lub też za następcę takiego posiadacza. Posiadaczem tym w latach 1945-50 był bowiem Marian M. Swoje posiadanie uzewnętrznił czynnościami polegającymi na staraniach o uzyskanie kolejnych orzeczeń sądowych i administracyjnych, takich jak wprowadzenie w posiadanie, promesa i jej przedłużenie oraz pozwolenie budowlane. Powód nie udowodnił, że Marian M. przekazał mu posiadanie w drodze *traditio* albo że jednostronnie zawłaszczył (względnie jego poprzednicy prawni) grunt w dobrej wierze. Brak również podstaw do przyjęcia istnienia nieformalnej umowy zawartej z Marianem M., dotyczącej przeniesienia własności lub posiadania nieruchomości. Zarówno powoda, jak i jego rodziców nie można także uznać za osoby „wznoszące budynek” w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. W każdym razie powód nie udowodnił, ażeby było inaczej. Na podstawie ustalonego stanu faktycznego, zwłaszcza w kontekście faktu zatwierdzania i akceptowania wszystkich rachunków przez budowniczego Franciszka G., nasuwa się natomiast logiczny wniosek, że powód i jego rodzice sfinansowali koszty budowy lokali nr 30 i 30a nie jako

samoistni posiadacze, lecz „w porozumieniu z właścicielem w zamian za dopuszczenie do korzystania z nowopowstałych lokali”. Tego typu porozumienia w ówczesnym czasie nie były zresztą odosobnione.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, jeżeli chodzi zaś o roszczenie pieniężne dotyczące zwrotu kosztów budowy lokalu nr 30, a rozumiane jako roszczenie o zwrot nakładów, to w świetle art. 677 k.c. nie jest ono wymagalne. Natomiast analogiczne roszczenie dotyczące lokalu nr 30a należy uznać za przedawnione (art. 313 Prawa rzeczowego w związku z art. 105 p.o.p.c. ewentualnie art. 118 k.c. w związku z art. XXXV p.w.k.c.).

W kasacji powód powołał się na obie podstawy kasacyjne przewidziane w art. 393¹ k.p.c., zarzucając naruszenie art. 231 § 1 k.c. w związku z art. 339 i 7 k.c., art. 677 w związku z art. 676 k.c., art. 118 k.c. w związku z art. XXXV p.w.k.c. oraz art. 105 p.o.p.c. i art. 455 k.c. przez ich niezastosowanie lub niewłaściwe zastosowanie, a także art. 233 w związku z art. 391 i 382 k.p.c. „wskutek nienależytej oceny dowodów”. Domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku Sądu drugiej instancji i przekazania temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania względnie uchylecia także wyroku Sądu pierwszej instancji z przekazaniem sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ażeby ustosunkować się do zarzutu naruszenia prawa materialnego, należy w pierwszej kolejności rozważyć zasadność zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny przepisów o postępowaniu cywilnym. Właściwe bowiem zastosowanie prawa materialnego wymaga oparcia się na należycie ustalonym stanie faktycznym. Ponadto trzeba uwzględnić okoliczność, że Sąd drugiej instancji w pewnym zakresie uzupełnił postępowanie dowodowe (przesłuchał dodatkowo powoda) i zweryfikował niektóre ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji.

Zdaniem skarżącego, Sąd drugiej instancji przekroczył granice swobodnej oceny dowodów ze względu na to, że chociaż nie odmówił wiarygodności zeznaniom powoda w tej ich części, w której ten zaprzeczył jakoby istniało porozumienie z Marianem M. co do korzystania z wybudowanego lokalu na zasadzie najmu, to jednak wysnuł wnioski dla powoda niekorzystne, przede wszystkim przez zakwalifikowanie posiadania powoda oraz jego poprzedników prawnych jako posiadania niesamoistnego. Zarzut ten, aczkolwiek z punktu

widzenia formalnego sformułowany poprawnie, jest chybiony. Skarżący nie rozróżnia bowiem z wymaganą ścisłością ustaleń faktycznych od ich oceny prawnej. Świadczy o tym postawienie Sądowi drugiej instancji zarzutu, że błędnie ocenił charakter stosunku prawnego łączącego zainteresowane strony w związku z partycypowaniem rodziców powoda w kosztach zabudowy spornej nieruchomości. Nie jest to oczywiście zarzut dotyczący ustaleń faktycznych. W zakresie samego stanu faktycznego trzeba natomiast przyjąć ustalenia za prawidłowe, skoro są one zgodne z nie podważoną skutecznie zasadą swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 w związku z art. 391 i art. 382 k.p.c.).

Jeżeli więc Sąd Apelacyjny niewadliwie ustalił stan faktyczny, to można teraz przejść do rozważenia trafności zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Oceniając zasadność powództwa w zakresie obejmującym roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c., obydwa Sądy niższej instancji koncentrowały swoją uwagę na tym, czy istnieją przesłanki powstania tego roszczenia. Podobnie czyni to skarżący we wniesionej kasacji. Tymczasem zasadniczym problemem w sprawie jest odpowiedź na pytanie, czy w ogóle możliwe jest żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu z powołaniem się na realizację powyższego roszczenia. Dla odpowiedzi na to pytanie znaczenie ma zaś nie tylko treść art. 231 § 1 k.c., lecz także regulacja odrębnej własności lokali zawarta w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.).

Należy więc zwrócić uwagę na art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali, który przewiduje, że odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. W literaturze przedmiotu przyjmuje się – i z tym poglądem trzeba się zgodzić – że jest to wyliczenie wyczerpujące. Oznacza to, że inny sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu nie wchodzi w rachubę. Tym samym należy wykluczyć dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku ewentualnego uwzględnienia przez sąd powództwa zmierzającego do realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Gdyby zatem nawet rzeczywiście przesłanki z art. 231 § 1 k.c. zostały spełnione, to i tak niemożliwe byłoby uwzględnienie żądania objętego pozwem.

Niezależnie od treści art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali, kwestią wątpliwą jest, czy tylko w świetle unormowania zawartego art. 231 § 1 k.c. współposiadacz, który dokonał zabudowy cudzego gruntu w okolicznościach wskazanych w hipotezie

tego przepisu, może w ogóle realizować przysługujące mu roszczenie przez domaganie się ustanowienia odrębnej własności określonego lokalu. Dotychczas Sąd Najwyższy zagadnieniem tym się nie zajmował. W orzecznictwie tego Sądu zostało natomiast wyjaśnione, że samoistnemu posiadaczowi, który wraz z innymi osobami uczestniczył we wzniesieniu budynku przez wybudowanie jego części, może przysługiwać roszczenie z art. 231 § 1 k.c. o przeniesienie udziału odpowiedniej części nieruchomości (uchwała z dnia 13 lutego 1978 r., III CZP 101/77, OSNCP 1978, nr 9, poz. 150). Mając na względzie szczególne unormowanie art. 7 ust.1 ustawy o własności lokali, zasygnalizowany problem nie wymaga jednak w niniejszej sprawie bliższej analizy, dlatego też należy pozostawić go na uboczu. (...)

Trzeba podkreślić, że Sądy niższych instancji, rozważając problem zastosowania art. 231 § 1 k.c. przeoczyły, iż wstępnie należało odpowiedzieć na pytanie, czy w odniesieniu do zgłoszonego przez powoda roszczenia wchodził w rachubę powyższy przepis, czy też jego odpowiednik – art. 73 § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm. – dalej "Pr.rzecz."). Potrzeba udzielenia odpowiedzi na to pytanie wynikała z faktu, że w czasie zabudowywania spornej nieruchomości obowiązywały przepisy Prawa rzeczowego. W tej mierze wypada odwołać się do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 14 listopada 1966 r., III CZP 56/66 (OSNCP 1967, nr 9, poz. 149). Sąd Najwyższy, po analizie powyższego problemu intertemporalnego i po powołaniu się na art. XLVIII p.w.k.c., zajął stanowisko, że roszczenie przysługujące posiadaczowi w związku ze wzniesieniem na cudzym gruncie budowli przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego podlega od tej chwili przepisom tego kodeksu. W przepisie art. XLVIII p.w.k.c. „posiadanie” oznacza bowiem nie tylko samo władztwo nad rzeczą, ale władztwo wraz z wszelkimi roszczeniami i obowiązkami związanymi z posiadaniem. Odrębną kwestią jest, że treść art. 231 § 1 k.c. w znikomym stopniu różni się od art. 73 § 2 Pr.rzecz., stąd też wybór niewłaściwej podstawy prawnej w odniesieniu do omawianego roszczenia nie mógłby mieć istotnego wpływu na rozstrzygnięcie danej sprawy.

Rozpatrując przeto zasadność przedmiotowego roszczenia powoda wyłącznie z punktu widzenia art. 231 § 1 k.c., przy jednoczesnym pominięciu zastrzeżeń, o których mowa była poprzednio, zaakceptować należy zapatrywanie Sądu

Apelacyjnego, że w ustalonych okolicznościach sprawy nie można potraktować jego poprzedników prawnych jako posiadaczy samoistnych. Prawnym i faktycznym inwestorem był bowiem Marian M., który uzewnętrzniał to różnego rodzaju działaniami, jak chociażby podejmowaniem starań w celu uzyskania koniecznych zezwoleń administracyjnoprawnych oraz kierowaniem budową za pośrednictwem wybranej osoby. (...)

W tym stanie rzeczy kasację powoda, ze względu na brak usprawiedliwionych podstaw, należało oddalić (art. 393¹² k.p.c. w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy o komornikach sądowych i egzekucji, Dz.U. Nr 48, poz. 554).