

Wyrok z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00

Samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych.

Sędzia SN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Iwona Koper

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy Miasta G. przeciwko Zdzisławowi S., Jolancie S., Jerzemu N. oraz Agnieszce i Marcinowi małżonkom K. o ustalenie, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 21 lutego 2002 r. na rozprawie kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 2 grudnia 1998 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Spór ogniskuje się wokół nieruchomości gruntowej przy ul. G.H. nr 35 w G. oraz położonego na niej budynku, w którym znajdują się trzy mieszkania, dwa większe (lokal nr 1 i lokal nr 2) oraz jedno mniejsze (lokal nr 3). Strona powodowa, Gmina G. – następczyni prawna Skarbu Państwa – wystąpiła przeciwko Zdzisławowi S., Jolancie S. i Jerzemu N. o uzgodnienie treści oznaczonych ksiąg wieczystych (dwóch dotyczących nieruchomości lokalowych i jednej prowadzonej dla nieruchomości, z której własność lokali została wyodrębniona) z rzeczywistym stanem prawnym przez ujawnienie w nich, że udziały Zdzisława S. i Jolanty S. oraz udziały Jerzego N. we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania i we współużytkowaniu wieczystym gruntu wynoszą 36/100 części, a nie – jak wpisano – 1/2 części.

Do wytoczenia powództwa doszło w następujących okolicznościach.

Dnia 11 listopada 1976 r. Prezydent G. wydał decyzję dotyczącą ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. G.H. nr 35 na rzecz Zdzisława i Leokadii małżonków S. (w 50/100 częściach) oraz Heleny M.-C. (również w 50/100 częściach) i sprzedaży im lokali nr 1 i nr 2 (lokalu nr 1 Zdzisławowi i Leokadii małżonkom S., a lokalu nr 2 – Helenie M.-C.) wraz z udziałami we współwłasności nie wydzielonych części budynku, wynoszącymi także po 50/100 części. Podobną treść, tyle że odnoszącą się tylko do lokalu nr 1 i Zdzisława oraz Leokadii małżonków S., miała decyzja Prezydenta G. z dnia 19 listopada 1986 r.

W dniu 4 marca 1977 r. Prezydent Gdańska, odwołując się do decyzji z dnia 11 listopada 1976 r., sprzedał Helenie M.-C. lokal nr 2 wraz z udziałem we współwłasności nie wydzielonych części domu i urządzeń służących do użytku wspólnego mieszkańców, wynoszącym 50/100 części, oraz oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu w 50/100 częściach. Następcą prawnym (spadkobiercą) Heleny M.-C. jest Jerzy N., który w toku postępowania w niniejszej sprawie sprzedał lokal nr 2 Agnieszce i Marcinowi małżonkom K., wezwanym do udziału w sprawie w charakterze pozwanych na podstawie art. 194 § 1 k.p.c.

Umową z dnia 1 lutego 1988 r. Prezydent G., odwołując się do decyzji z dnia 19 listopada 1986 r., dokonał analogicznej sprzedaży lokalu nr 1 Zdzisławowi i Leokadii małżonkom S.

Dla lokalu nr 2 prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z której wynikało, że Jerzy N. jako właściciel lokalu nr 2 ma udział we współwłasności budynku wynoszący 1/2 części i taki sam udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu. Obecnie w miejsce Jerzego N. wpisani są Agnieszka i Marcin małżonkowie K. Podobny wpis na rzecz Zdzisława S. i jego córki Jolanty S., spadkobierczyni po matce, znajduje się w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla lokalu nr 1.

Podczas przeprowadzonej w dniu 28 października 1973 r. inwentaryzacji, lokal nr 3 nie został uznany za samodzielny, ponieważ przyjęto, że nie odpowiada on państwowej normie budowlanej. Najemcą tego lokalu jest Zdzisław G. na podstawie decyzji z roku 1955. W wydanej w dniu 29 września 1994 r. decyzji zmieniającej decyzję z 1955 r. określono powierzchnię lokalu nr 3 na 41,29 m² (pierwotnie podana powierzchnia była o 6 m² mniejsza) oraz uznano ten lokal za samodzielny, przeznaczony na stały pobyt ludzi. W 1961 r. najemcy lokalu nr 1 i nr 2 wyrazili zgodę na powiększenie mieszkania Zdzisława G. kosztem strychu. Po

wyodrębnieniu lokalu nr 2 Zdzisław G. płacił czynsz po połowie właścicielowi tego lokalu i Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej, a po wyodrębnieniu także lokalu nr 1 – po połowie właścicielom lokalu nr 1 i nr 2. Decyzja Prezydenta G. z dnia 11 listopada 1976 r. zastrzegała, że Zdzisław G. do czasu opuszczenia lokalu będzie korzystał z uprawnień przewidzianych w przepisach o publicznej gospodarce lokalami mieszkalnymi, a decyzja z dnia 19 listopada 1986 r. – korzystanie przez niego z ochrony przewidzianej w art. 40 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. nr 14, poz. 84 ze zm. – dalej "Pr.lok.").

Zdaniem strony powodowej, umowy sprzedaży lokali i oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zawarte przez Skarb Państwa – Prezydenta G. ze Zdzisławem i Leokadią S. oraz Heleną M.-C. nie objęły swymi skutkami lokalu nr 3.

Sąd Wojewódzki nie podzielił poglądu strony powodowej i wyrokiem z dnia 3 marca 1998 r. oddalił powództwo. Zdaniem Sądu Wojewódzkiego, kwestionowane wpisy w księgach wieczystych zostały dokonane na podstawie ważnych umów ustanowienia użytkowania wieczystego i sprzedaży lokali, odnoszących się także do lokalu nr 3. Zamiar stron objęcia tymi umowami także lokalu nr 3 znajduje potwierdzenie w szczególności w fakcie zastrzeżenia w decyzjach z dnia 11 listopada 1976 r. i z dnia 19 listopada 1986 r. możliwości wynajmowania przez właścicieli wykupionych lokali innych lokali w budynku bez uszczuplenia praw najemcy wynikających z przepisów szczególnych.

Oddalona została również apelacja strony powodowej od wyroku Sądu Wojewódzkiego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, strona powodowa nie wykazała, aby nabywcy lokali nr 1 i nr 2 nie nabyli w ramach współwłasności budynku także tej jego części, która stanowi lokal nr 3. W szczególności, przepisy obowiązujące w chwili sprzedaży lokalu nr 1 oraz lokalu nr 2 nie wykluczały nabycia przez właścicieli tych lokali na współwłasność części budynków nie wyodrębnionych i nie służących wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli.

Podstawę skargi kasacyjnej stanowi zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 58 § 1 i art. 135-137 k.c., art. 14 i 15a ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm. – dalej "u.g.t.m.o."), art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99 ze zm. – dalej "u.g.g."), art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) oraz art. 5 ust. 1 i 2 i art. 40 Pr.lok.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 14 ust. 2 u.g.t.m.o., obowiązującego w czasie zawarcia przez Helenę M.-C. umowy o nabycie lokalu nr 2, liczba osób nabywających mały dom mieszkalny – za jaki w świetle § 2 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz.U. Nr 26, poz. 152) należało uważać budynek przy ul. G.H. nr 35 – nie mogła być mniejsza od liczby lokali mieszkalnych w nabywanym domu, a lokale te podlegały sprzedaży i mogły stanowić odrębną własność nabywców.

Na tle tego przepisu wyłoniło się pytanie, czy przedmiotem sprzedaży powinien być cały dom mieszkalny, tj. czy wszystkie lokale w tym domu powinny być sprzedane jednocześnie, czy też możliwe było sukcesywne sprzedawanie przez Państwo poszczególnych lokali w małym domu mieszkalnym. Na gruncie przepisów kodeksu cywilnego, normujących odrębną własność lokali (art. 135-137 k.c.), przyjmowano, że własność ta może być ustanowiona tylko co do wszystkich lokali w danym budynku, wszystkie zatem lokale w danym budynku powinny być jednocześnie sprzedane, a sprzedaż jedynie niektórych z nich jako odrębnych nieruchomości była niedopuszczalna. Za jednoczesną sprzedażą wszystkich lokali przemawiały względy konstrukcyjne, sprzyjała ona także uporządkowaniu działań związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali. W tej sytuacji zrozumiałe było, że na pytanie, które wyłoniło się na tle art. 14 ust. 2 u.g.t.m.o., nasuwała się w pierwszej kolejności odpowiedź zbieżna z przedstawionym wyżej zapatrywaniem przyjmowanym na gruncie art. 135-137 k.c., tj. opowiadająca się za nakazem jednoczesnej sprzedaży przez Państwo wszystkich lokali w małym domu mieszkalnym.

W orzecznictwie jednak ostatecznie ugruntowało się stanowisko odmienne. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 sierpnia 1979 r., III CRN 91/79 (OSNCP 1980, nr 3, poz. 54), podjętym w składzie siedmiu sędziów, wyraził pogląd, że art. 14 ust. 2 u.g.t.m.o. nie stał na przeszkodzie sprzedaży przez Państwo w małych domach mieszkalnych sukcesywnie poszczególnych lokali jako odrębnej własności. Pogląd ten Sąd Najwyższy uzasadnił, po pierwsze, brakiem podstaw do wyprowadzenia takiej przeszkody z art. 14 ust. 2 u.g.t.m.o. w drodze wykładni językowej, po drugie, aktualnością przyczyn dopuszczenia sukcesywnej sprzedaży lokali w domach wielomieszkaniowych przez art. 15a u.g.t.m.o. także w odniesieniu do małych domów mieszkalnych i po trzecie, wejściem w życie art. 4 Pr.lok.,

stanowiącego, że w domach będących przedmiotem własności państwowej może nastąpić wyodrębnienie własności wszystkich lub niektórych samodzielnych lokali mieszkalnych, jeżeli własność poszczególnych lokali zostanie przeniesiona na rzecz osób fizycznych. Przepis ten, ze względu na użyte w nim ogólne określenie, mówiące o domach stanowiących własność Państwa, dotyczył zarówno państwowych domów wielomieszkaniowych, jak i państwowych małych domów mieszkalnych.

Odrzucając interpretację art. 14 ust. 2 u.g.t.m.o. sprzeciwiającą się dopuszczalności sukcesywnej sprzedaży przez Państwo lokali w małym domu mieszkalnym, Sąd Najwyższy sprowadził treść tego przepisu do zakazu sprzedaży lokali mniejszej liczbie osób od liczby lokali w takim domu. Oznaczało to, według podanego przez Sąd Najwyższy przykładu, że np. w domu o trzech lokalach mieszkalnych nie można było tych lokali sprzedać dwóm nabywcom. Innymi słowy, zgodnie z wskazaną wykładnią art. 14 ust. 2 u.g.t.m.o., zakazana była sprzedaż jednej osobie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego (co – jak trafnie zauważono – wynikało już z art. 14 ust. 3 u.g.t.m.o.). Nabycie przez daną osobę od Państwa jednego lokalu w małym domu mieszkalnym, samodzielnie lub wspólnie z małżonkiem, wykluczało zatem nabycie przez nią w takim domu drugiego lokalu, samodzielnie lub wspólnie z inną osobą. Za niedopuszczalne należało też uznać uzyskanie przez nabywcę lokalu w małym domu mieszkalnym współwłasności innego lokalu mieszkalnego w takim domu w ramach współwłasności nie wydzielonych części budynku. Zakaz taki wynikał z art. 136 k.c., zgodnie z którym przedmiotem współwłasności właścicieli lokali mogły być tylko części domu i inne urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (zob. też art. 15a u.g.t.m.o.). Nie ulegało wątpliwości, że chodzi tu np. o fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, kominy, dachy, klatki schodowe, korytarze, bramy, piwnice, strychy lub suszarnie (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 96), nie zaś o inny lokal mieszkalny, co do którego mogło nastąpić ustanowienie odrębnej własności. Należy dodać, że takie samo uregulowanie zawiera również obecnie obowiązujący art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113). Tak samo rzecz przedstawiała się na tle

art. 1 ust. 2 rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.).

Definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego, co do którego mogło, zgodnie z art. 135 k.c. i art. 14 u.g.t.m.o. oraz art. 4 Pr.lok., nastąpić ustanowienie odrębnej własności, zawierał art. 5 ust. 2 Pr.lok. Trzeba przy tym pamiętać, że definicja ta miała zastosowanie także na użytek stosunków najmu, stąd wniosek, że nie można było danego pomieszczenia jednocześnie kwalifikować jako samodzielnego lokalu mieszkalnego, na użytek przepisów o najmie, i jako pomieszczenia nie będącego samodzielnym lokalem mieszkalnym, na użytek przepisów o odrębnej własności lokali. Sąd Apelacyjny nie dokonał wymaganego przez wymienione przepisy jednoznacznego ustalenia, czy mieszkanie zajmowane przez Zdzisława G. stanowiło w miarodajnej chwili samodzielny lokal mieszkalny.

W świetle powyższych uwag konsekwencją dokonania ustalenia, że wynajmowane Zdzisławowi G. mieszkanie miało w chwili zawarcia umowy sprzedaży lokalu nr 2 cechy samodzielnego lokalu mieszkalnego, musiałoby być uznanie tej umowy za sprzeczną z ustawą (art. 136 § 1 k.c.) w zakresie, w jakim w tej umowie, ustalając udział nabywcy we współwłasności części budynku i współużytkowaniu wieczystym gruntu, uwzględniono mieszkanie Zdzisława G. (lokal nr 3).

Wspomniana częściowa sprzeczność umowy o nabycie lokalu nr 2 z ustawą nie dawałaby podstaw do uznania tej umowy za nieważną w całości. Uzasadniałaby jej nieważność jedynie w granicach tej sprzeczności, tj. w odniesieniu do postanowienia określającego udział nabywcy we współwłasności części budynku i współużytkowaniu wieczystym gruntu. Jeżeli dopuszczono sukcesywną sprzedaż lokali w małych domach mieszkalnych stanowiących własność Państwa, wzorem rozwiązania przyjętego w art. 15a u.g.t.m.o. co do wielomieszkaniowych domów państwowych, to reżim prawny ustanawiania odrębnej własności lokali w obu tych kategoriach domów powinien być w miarę możliwości podobny, to zaś usprawiedliwiłoby wejście w miejsce nieważnego postanowienia, o którym była mowa (art. 58 § 1 k.c.), przepisu art. 15a ust. 2 u.g.t.m.o., stosowanego na zasadzie analogii. Przepis ten postanawiał, że części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym

samym stosunku przepis ten nakazywał określić również „ułamkową część terenu oddawanego w użytkowanie wieczyste nabywcy lokalu” (zob. w szczególności powoływaną już uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95).

W chwili zawarcia umowy o nabycie lokalu nr 1 przepisy art. 14 i 15a u.g.t.m.o. już nie obowiązywały. Zostały zastąpione przez art. 24 u.g.g., którego ust. 1 stwierdzał, że lokale w małych domach mieszkalnych i domach wielomieszkaniowych są sprzedawane wraz z udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu. W nawiązaniu do art. 24 u.g.g., przepis § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz.U. Nr 47, poz. 239 ze zm.) postanawiał, że liczba osób nabywających lokale w małym domu mieszkalnym nie może być mniejsza od liczby lokali mieszkalnych w tym domu, a sprzedaż wszystkich lokali powinna nastąpić jednocześnie. W nowym stanie prawnym wyraźnie więc wykluczono dopuszczalność sukcesywnej sprzedaży lokali w małym domu mieszkalnym. Mimo to nie powinna budzić wątpliwości możliwość kontynuowania takiej sprzedaży, rozpoczętej w poprzednim stanie prawnym, zgodnie z przedstawioną wyżej wykładnią art. 14 ust. 2 u.g.t.m.o., w przeciwnym bowiem razie lokale w małych domach mieszkalnych, które dotychczas nie stały się nieruchomościami lokalowymi, nie mogłyby się nimi w ogóle stać. Przytoczony przepis rozporządzenia nie wykluczał więc zawarcia umowy sprzedaży lokalu nr 1, jeżeli zaś chodzi o możliwość uzyskania przez nabywców lokalu nr 1 współwłasności lokalu nr 3, to kwestia oceny sprzedaży lokalu nr 1 przedstawia się podobnie jak kwestia oceny sprzedaży lokalu nr 2. Konsekwencją dokonania ustalenia, że wynajmowane Zdzisławowi G. mieszkanie miało w chwili zawarcia umowy sprzedaży lokalu nr 1 cechy samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 5 ust. 2 pr. lok (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165), powinno być uznanie tej umowy, w zakresie, w jakim – ustalając w niej udział nabywców we współwłasności części budynku i współużytkowaniu wieczystym gruntu – uwzględniono wspomniane mieszkanie (lokal nr 3), za sprzeczną z art. 136 § 1 k.c. i art. 24 ust. 2 u.g.g., i tym samym w zakresie tym nieważną. To nieważne postanowienie powinno być zastąpione przepisem art. 24 ust. 2 u.g.g., który

stwierdzał, że części małych domów mieszkalnych lub domów wielomieszkańczych oraz inne urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu, w tym samym stosunku określa się „ułamkową część gruntu oddawanego we współużytkowanie wieczyste”.

Podsumowując, samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących w świetle prawa polskiego stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych.

Powołanie się przez Sąd Apelacyjny dla uzasadnienia wydanego rozstrzygnięcia dodatkowo, niejako alternatywnie, na korzystanie przez pozwanych małżonków K. z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie uwzględnia treści art. 192 pkt 3 k.p.c.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c., jak w sentencji.