

Uchwała dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05

Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Gerard Bieniek

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku "M.P." S.A. w K. przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 kwietnia 2005 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Katowicach postanowieniem z dnia 5 stycznia 2005 r.:

"Czy ważna jest umowa oddania w wieczyste użytkowanie nieruchomości oraz przeniesienia prawa własności jedynie części budynku i czy dopuszczalne jest w przypadku ważności tej umowy wpisanie w księdze wieczystej na rzecz nabywcy prawa wieczystego użytkowania oraz własności części budynku znajdującego się na tej nieruchomości, gdy pozostała część budynku znajduje się na sąsiedniej nieruchomości objętej odrębną księgą wieczystą i ujawniona jest w niej jako wieczysty użytkownik i właściciel pozostałej części budynku inna osoba niż nabywca?"

podjął uchwałę:

Umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej się na niej części budynku jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.), jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowienia o przeniesieniu własności części budynku nie zostałyby zawarta.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację wnioskodawcy „M.P.” S. A. w K. od postanowienia sądu rejonowego oddalającego wniosek o odłączenie działki nr 39 z dotychczasowej księgi wieczystej i urządzenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz

wpis prawa użytkowania wieczystego i własności budynków, przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne przytoczone w części wstępnej uchwały.

Według dokonanych w sprawie ustaleń, wnioskodawcy została oddana w użytkowanie wieczyste działka zabudowana budynkami „E” oraz „F”, które w części posadowione są na tej działce, a w części na innych nieruchomościach mających odrębne księgi wieczyste.

Oddalając wniosek, sąd prowadzący księgę wieczystą stwierdził, że „przedmiot użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności budynków i urządzeń” jako prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, a wymaganie to nie zostało w sprawie spełnione.

Sąd Okręgowy skłonił się w kierunku wykładni art. 235 § 1 zdanie drugie k.c. dopuszczającej współistnienie użytkowania wieczystego nieruchomości i części znajdującego się na niej budynku, przyjmując, że w opisanym stanie faktycznym właściciel gruntu zgodnie z art. 48 k.c. był właścicielem tej części budynku jako „części składowej”. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Typowe zależności prawne między nieruchomością gruntową a posadowionym na niej budynkiem wyraża art. 47 § 1 k.c., potwierdzając zasadę *superficies solo cedit*. Dotyczy to zwłaszcza budowli i innych urządzeń, które stają się częścią składową nieruchomości, wskutek czego nie nabywają statusu rzeczy i nie mogą być bez odłączenia przedmiotem samodzielnego obrotu. Zasada powyższa doznaje licznych wyjątków o charakterze normatywnym. Stanowi o tym przepis art. 46 § 1 k.c., dopuszczający w odniesieniu do budynków trwale związanych z gruntem oraz części takich budynków status odrębnych nieruchomości, ale z zastrzeżeniem istnienia podstawy w przepisach szczególnych. Jeśli chodzi o części budynków, to wykładnia logiczna nie pozwala uznać, że chodzi o jakiegokolwiek fizyczne elementy, lecz o części w znaczeniu przestrzennym, które ponadto mogą być przedmiotem odrębnej własności, czyli o samodzielne lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.

Okoliczności sprawy usprawiedliwiają przedstawienie zagadnienia prawnego nakazując ograniczyć rozważania dotyczące uznania budynku za odrębną nieruchomość do wypadku oddania jej w użytkowanie wieczyste. Umowa taka podlega przepisom art. 234 i 235 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: "u.g.n."), w których mowa o wyjątku od zasady *superficies solo cedit* w stosunku do budynków i innych urządzeń, nabytych przez wieczystego użytkownika (...). Pojęcie „innych urządzeń” nie może obejmować części budynków znajdujących się w ich strukturze, ponieważ prowadziłoby to do sprzeczności między przepisami art. 46 § 1 i art. 235 § 1 k.c. Chodzi tu więc o takie urządzenia, jak stacje transformatorowe, oczyszczalnie ścieków lub urządzenia transportowe.

Przepisy art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co wielokrotnie potwierdzał Sąd Najwyższy (por. np. wyrok z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61, uchwały z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246 i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147). Dlatego umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jednej osobie, a przeniesienie własności znajdującego się na niej budynku na inną osobę lub pozostawienie go właścicielowi jako części składowej gruntu byłaby sprzeczna z prawem. Przedstawiona konstrukcja prawna komplikuje się jednak w szczególnych przypadkach, gdy budynek znajdzie się na obszarze więcej niż jednej nieruchomości. Okoliczności faktyczne i prawne prowadzące do takiego stanu mogą być zróżnicowane. Ustalenia w sprawie będącej przedmiotem rozpoznania pozwalają przyjąć założenie, że prawne wyodrębnienie trzech nieruchomości nastąpiło w przeszłości, przed zawarciem umowy stanowiącej podstawę wniosku o wpis. To wyodrębnienie skomplikowało stan prawny, gdyż ustawa tylko fragmentarycznie reguluje skutki posadowienia budynku po obydwu stronach granicy (art. 151 k.c.). Jeżeli dokonano tego w trakcie budowy i budynek stanowiłby część składową gruntu, wątpliwość dotyczy statusu prawnorzeczowego struktury znajdującej na cudzej nieruchomości. Treść art. 151 k.c. zdaje się wskazywać, że ustawodawca w takim wypadku chroni integralność budynku. Jest to jednak sytuacja przejściowa, ponieważ wykupienie gruntu przez inwestora lub nabycie odpowiedniej służebności powoduje powrót do stanu zgodnego z zasadą określoną w art. 47 § 1 k.c. Nie unormowano natomiast w sposób szczególny wypadków tworzenia (wyodrębniania) dwóch lub więcej nieruchomości w taki sposób, że będą zabudowane jednym budynkiem.

Rozstrzygając to zagadnienie należy zwrócić uwagę na pojęcie budynku. Nie definiują go przepisy art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. W ustawie z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.) odwoływano się tylko do

potocznego rozumienia tego słowa, a ustawa z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) w art. 3 ust. 2, definiując to pojęcie, wskazuje cechy zgodne z potocznym rozumieniem (dach, ściany, związanie z gruntem). Trzeba jednak dodać, że definicja zawarta w Prawie budowlanym dokonywana była jedynie pod kątem tego Prawa. Można zatem przyjąć, że budynek jest obiektem budowlanym o wyraźnie zamkniętej bryle, co wyróżnia go spośród podobnych obiektów, jak wiaty, altany, urządzenia liniowe itp. Obiekt taki może stanowić odrębną nieruchomość (art. 46 § 1 k.c.), jeżeli zgodnie z art. 235 § 1 k.c. znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Przesłanka ta jest zgodna z art. 31 u.g.n., według którego wymaganie równoczesnej sprzedaży odnosi się do budynków znajdujących się na tej nieruchomości, tj. oddawanej w użytkowanie wieczyste. Wyjaśniając reguły podziału nieruchomości zabudowanych, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66 (OSPika 1967, nr 5, poz. 110), w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69 (OSNCP 1970, nr 3, poz. 39), a ostatnio w wyroku z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04 (nie publ.) zwracał uwagę na konieczność wyodrębnienia dzielonych budynków ścianą istniejącą lub utworzoną w tym celu, pokrywającą się z pionową płaszczyzną dzielącą grunt.

W rozpoznawanej sprawie techniczny podział budynku nie został dokonany, mimo wyodrębnienia nieruchomości. Wobec tego żadna z „części” znajdujących się po obu stronach granicy nieruchomości nie spełnia wymagań niezbędnych do uznania jej za budynek, podlegający reżimowi określonemu w art. 31 u.g.n. i art. 235 k.c. Należy zwrócić uwagę, że regulując w ustawie o gospodarce nieruchomościami prawne związki między własnością budynków a wieczystym użytkowaniem gruntu, ustawodawca konsekwentnie podkreślał ograniczenie ich zakresu do budynku i nieruchomości jako całości (por. art. 207 ust. 1 i art. 208 ust. 2 u.g.n, a pośrednio również art. 210 ust. 1 i art. 211 u.g.n.). Powstaje zatem wątpliwość, czy nieruchomość z częścią budynku może być oddana w użytkowanie wieczyste.

Przed oddaniem status prawny gruntu zawierający struktury budowlane określane jako części budynku jest wyraźny; struktury te stanowią części składowe nieruchomości gruntowej. W takim razie umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie podlega ograniczeniom wynikającym ze wskazanych

przepisów stosowanych ściśle, tj. łącznego spełnienia przesłanek technicznych (dotyczących budynku) i prawnych (nieruchomości jako gruntu w określonych granicach). Wobec tego odpowiedź negatywna na pytanie o dopuszczalność umowy nie znajduje podstawy normatywnej. W konsekwencji, w razie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, na której posadowiona jest struktura nie będąca w tych granicach budynkiem, nie powstaje prawo związane – własność nieruchomości budynkowej.

Rozwiązanie powstałej w wyniku takiej czynności prawnej kolizji uprawnień właściciela do części składowych i użytkownika wieczystego do gruntu zajętego przez tę część wymaga zgodnego współdziałania obydwu uprawnionych albo dokonania przebudowy istniejącego obiektu budowlanego w celu wyodrębnienia dwóch budynków, które podlegać będą skutkom określonym w art. 235 § 1 zdanie drugie k.c.

Dopuszczalność oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz niedopuszczalność przeniesienia własności budynku nakazuje dokonać oceny umowy według kryterium ważności części czynności prawnej wskazanego w art. 58 § 1 i 3 k.c. Niemożliwe jest zatem rozstrzygnięcie dalszych wątpliwości Sądu drugiej instancji, dotyczących dopuszczalności wpisu w aspekcie ważności czynności prawnej.

Na marginesie należy dodać, że sąd prowadzący księgę wieczystą ma ograniczoną kognicję (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) i w razie złożenia wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego i własności budynku nie może poza wskazanymi w tym przepisie podstawami ustalać okoliczności niezbędnych do rozstrzygnięcia ważności czynności prawnej.

Powyższe rozważania uzasadniały podjęcie uchwały przytoczonej na wstępie (art. 390 k.p.c.).