

Sygn. akt II CK 365/05

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z wniosku A. B.  
przy uczestnictwie [...]  
o zniesienie współwłasności,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 26 stycznia 2006 r.,  
kasacji uczestniczek postępowania J. B. i N. B.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.  
z dnia 29 października 2004 r.,

**uchyla w całości zaskarżone postanowienie oraz postanowienie  
Sądu Rejonowego w S. z dnia 9 lutego 2004 r., i przekazuje temu  
Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w S., w sprawie z wniosku A. B. o zniesienie współwłasności nieruchomości, postanowieniem wstępnym z dnia 9 lutego 2004 r., ustalił, że prawo własności budynku mieszkalnego, położonego w P. przy ul. S. 1, znajdującego się na nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 72, w obrębie nr 5, stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą nr [...], przysługuje: w 1/2 części uczestnikom postępowania, małżonkom J. B. i L. B. na prawach wspólności ustawowej, oraz w 1/2 części uczestnikowi postępowania L. B. Zgodnie z ustalonym stanem faktycznym sprawy Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. decyzją nr 1/69 z dnia 7 marca 1969 r. przyznało F. B. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu państwowego położonego w P. przy ul. S. 1 o pow. 830 m<sup>2</sup>, oznaczonego wówczas jako działka nr 9/XI/a (później działka nr 9, a obecnie działka nr 73). Dnia 22 kwietnia 1969 r. pomiędzy Skarbem Państwa - Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. a F. B. i jego żoną J. B. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. decyzją nr 2/69 z dnia 7 marca 1969 r. przyznało uczestnikowi postępowania J. B. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu państwowego położonego w P. przy ul. S. 1 o pow. 640 m<sup>2</sup>, oznaczonego wówczas jako działka nr 8/XI/a (później działka nr 8, a obecnie działka nr 72). Dnia 22 kwietnia 1969 r. pomiędzy Skarbem Państwa - Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. a J. B. i jego żoną L. B. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste. Dnia 23 sierpnia 1969 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. wydało J. i L. B. pozwolenie na budowę jednorodzinnego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej o kubaturze 880 m<sup>3</sup>. W wyniku uzgodnień dokonanych przez F. B. z jego synem J. B. został wzniesiony obiekt budowlany, stanowiący pod względem architektonicznym i konstrukcyjnym jeden budynek mieszkalny o charakterze wielorodzinnym, położony na obu wyżej wymienionych działkach. Budynek ten jest położony częściowo na działce nr 72 (poprzednio nr 8) i częściowo na działce nr 73 (poprzednio nr 9). Pole zabudowy działki nr 72 wynosi 120,8 m<sup>2</sup>, zaś działki nr 73 - 108,5 m<sup>2</sup>. Budynek ten posiada wspólne wejście i wspólną klatkę schodową dzielącą budynek na dwie części.

Granica pomiędzy działkami przebiega wzdłuż bocznej ściany klatki schodowej, która w całości znajduje się w części budynku położonej na działce nr 73. Budynek ten jest dwupiętrowy. Zarówno w części budynku położonej na działce nr 72, jak i w części budynku położonej na działce nr 73, na każdej kondygnacji znajduje się samodzielny lokal mieszkalny. Z opinii biegłego wynika, że możliwy jest podział powyższego budynku mieszkalnego na dwa odrębne budynki wielorodzinne po osi ściany środkowej, do której przylega klatka schodowa.

Nieruchomość gruntowa położona w P. przy ul. S. 1, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 72, obręb nr 5, o obszarze 640 m<sup>2</sup> stanowi własność Gminy P. Prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej oraz prawo własności położonego na niej budynku mieszkalnego, stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, przysługuje - na prawach własności majątkowej małżeńskiej - uczestnikom postępowania J. B. i L.B. w 1/2 części oraz uczestnikowi postępowania L. B. w 1/2 części. Dnia 26 stycznia 1971 r. J. i L. B. zawarli bowiem z L. B. (bratem J.) w formie aktu notarialnego umowę darowizny, na podstawie której zbyli na jego rzecz udział w wysokości 1/2 prawa użytkowania wieczystego rzeczony nieruchomości gruntowej.

Nieruchomość gruntowa położona w P. przy ul. S. 1, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 73, obręb nr 5, o obszarze 823 m<sup>2</sup> stanowi własność Gminy P. Prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej oraz prawo własności położonego na niej budynku mieszkalnego, stanowiącej odrębną od gruntu nieruchomość, przysługuje uczestniczce postępowania J. B. w 3/8 częściach, uczestniczce postępowania N. B. w 1/8 części oraz uczestnikowi postępowania A. B. w 1/2 części. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w G. z dnia 17 stycznia 1983 r. małżeństwo F. i J. B. zostało rozwiązane przez rozwód. Dnia 30 listopada 1993 r. F. B. zawarł z synem B. B. i jego żoną J. B. w formie aktu notarialnego umowę darowizny, na podstawie której zbył na ich rzecz udział w wysokości 1/2 prawa użytkowania wieczystego rzeczony nieruchomości gruntowej. Dnia 15 lipca 2001 r. zmarł B. B., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyły w częściach równych (po 1/2) jego żona J. B. i córka N. B. Dnia 22 lipca 1997 r. J. B. zawarła z synem A. B. i jego żoną M. B. w formie aktu notarialnego umowę darowizny, na podstawie której zbyła na ich rzecz udział w 1/2 części prawa

użytkowania wieczystego rzeczony nieruchomości gruntowej. Dnia 8 grudnia 2000 r. A. i M. B. zawarli umowę o podział majątku wspólnego, w wyniku której wspomniany udział przypadł A. B.

Sąd I instancji uznał, mając na uwadze art. 618 § 1 k.p.c., że w sprawie powstała potrzeba wydania postanowienia wstępnego. Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie istnieje typowy spór o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c., którego rozstrzygnięcie warunkuje w istocie dalszy tok postępowania, bowiem od tego rozstrzygnięcia zależy, czy postępowaniem w badanej sprawie zostanie objęty - oprócz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 73 i prawa własności posadowionego na niej budynku mieszkalnego - także budynek mieszkalny (czy też część budynku mieszkalnego) posadowionego na działce nr 72. W ocenie Sądu z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powyższy obiekt budowlany stanowi pod względem architektonicznym i konstrukcyjnym jeden budynek mieszkalny o charakterze wielorodzinnym. Zdaniem Sądu możliwe jest jednak traktowanie obiektu budowlanego, będącego pod względem konstrukcyjnym jednym budynkiem, jako dwóch budynków z punktu widzenia prawa cywilnego. Zdaniem Sądu nie budzi wątpliwości, że sporny budynek mieszkalny składa się z dwóch możliwych do wyodrębnienia części. Możliwe jest też wykonanie prac adaptacyjnych tej części budynku celem jego pełnego usamodzielnienia.

Sąd wskazał, że podstawowe znaczenie dla ustalenia stanu prawnego powyższego budynku na okoliczność, że budynek stanowiący przedmiot sporu położony jest na dwóch odrębnych nieruchomościach gruntowych. W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr 72, 73 stanowią odrębne nieruchomości gruntowe oraz znajdują się w użytkowaniu wieczystym odrębnych podmiotów, a nadto są dla nich prowadzone odrębne księgi wieczyste. Jest bezsporne, że budynek mieszkalny położony przy ul. S. 1 w P. w części położonej na działce nr 72 został wzniesiony przez uczestników postępowania J. B. i L. B., a następnie także L. B., będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, na której ten budynek został wzniesiony. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 235 § 2 k.c. przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest

prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Oznacza to, że odrębna własność budynków przysługująca użytkownikowi wieczystemu stanowi - na podstawie odpowiednio stosowanego art. 50 k.c. - część składową prawa użytkowania wieczystego i tym samym dzieli jego los prawny. Z tego względu odrębna własność budynków posadowionych na danym gruncie nie może przysługiwać podmiotowi, który nie jest użytkownikiem wieczystym tego gruntu.

Zdaniem Sądu Rejonowego jest bezsporne, że od chwili powstania budynku, tj. od ponad 30 lat, współużytkownicy wieczystości nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 72 za zgodą współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 73 mieli możliwość korzystania z klatki schodowej. Można zatem przyjąć, że z uwagi na upływ terminów przewidzianych w art. 172 k.c. w zw. z art. 292 k.c., nabyli oni w drodze zasiedzenia służebność przejścia przez tę klatkę.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniosły uczestniczki postępowania J. B. i N. B. Zaskarżając je w całości zarzuciły mu naruszenie art. 172 i 292 k.c., art. 7 i 336 k.c. oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Postanowieniem z dnia 29 października 2004 r., Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację uczestniczek postępowania J. B. i N. B. od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w S. z dnia 9 lutego 2004 r. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego co tego, że uczestnicy postępowania: J. B., L. B. i L. B., nabyli w drodze zasiedzenia służebność przejścia przez klatkę schodową znajdującą się w części budynku położonej na działce nr 73. Podniósł, że skoro uczestniczki są współwłaścicielkami części budynku posadowionego na działce nr 73, w którym znajduje się klatka schodowa i mają prawo z niej korzystać jako współwłaścicielki - brak jest podstaw do ustalania przez nie nabycia tych służebności, skoro art. 292 k.c. nie wyłącza korzystania z przedmiotu służebności przez właściciela (współwłaściciela) nieruchomości. Bezzasadny - zdaniem Sądu - jest również zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, skoro Sąd I instancji rozstrzygnął, kto jest współwłaścicielem części budynku posadowionego na działce nr 72, ustalając

równocześnie, że część tego budynku na tej działce jest odrębnym budynkiem w rozumieniu prawa cywilnego. Rozważania Sądu Rejonowego w tym zakresie Sąd Okręgowy przyjął za swoje własne. Zdaniem Sądu Okręgowego, kwestie związane z technicznym, budowlanym wyodrębnieniem części budynków podnoszone przez apelujące mogą być przedmiotem rozważań i zarzutów w dalszym toku postępowania po prawomocnym ustaleniu kręgu współwłaścicieli części budynku posadowionego na działce nr 72.

W kasacji od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 października 2004 r., uczestniczki postępowania N. B. i J. B. zarzuciły naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 172 i 292 k.c. oraz art. 304 k.c. (przez ich niewłaściwe zastosowanie powodujące przyjęcie, że uczestnicy L. B., J. B. i L. B. zasiedzieli służebność przejścia przez klatkę schodową oraz przez niezastosowanie przepisu art. 172 k.c. oraz art. 7 i art. 339 k.c. do sytuacji uczestniczek N. i J. B., które od wielu lat wraz ze zmarłym mężem i ojcem B. B. od 1973 r. zajmują część tej nieruchomości), art. 46 k.c. (przez ustalenie, że obie części budynku położone na sąsiednich działkach 72 i 73 mają samodzielny charakter, a więc są odrębnymi nieruchomościami). Ponadto zarzuciły naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, prowadzące bowiem do wydania orzeczenia innej treści niż to, które powinno zostać wydane, mianowicie art. 378 § 1 k.p.c. (przez nierozpoznanie sprawy co do jej istoty), art. 382 k.p.c. (przez nieuzasadnione nieuzupełnienie postępowania dowodowego w przedmiocie możliwości zasiedzenia przez L. B. oraz J. i L. B. służebności czy to gruntowej, czy osobistej na nieruchomości, stanowiącej działkę nr 73, jak również w przedmiocie zasiedzenia przez uczestniczki udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i własności budynku na działce nr 72), art. 386 § 1 i 4 k.p.c. (przez nieuwzględnienie - mimo zarzutu apelacyjnego - naruszenia wskazanych przepisów prawa procesowego, tj. art. 231, 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c. powodującego rażąco wadliwą ocenę dowodów; mimo wyknięcia naruszenia tych przepisów przez Sąd I instancji, z naruszeniem przepisów normujących postępowanie apelacyjne, Sąd II instancji uchybień tych nie wziął pod uwagę, co miało wpływ na wynik sprawy).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Trafny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 46 k.c., a ściślej paragrafu 1 tego artykułu, a w konsekwencji również art. 378 § 1 k.p.c. Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są m. in. budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Takim przepisem szczególnym, stanowiącym wyjątek od wyrażonej w art. 48 k.c. zasady *superficies solo cedit*, jest m. in. art. 235 § 1 k.c., który dotyczy znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste budynków, wzniesionych albo nabytych przez użytkownika wieczystego. Zarówno jednak art. 235 § 1 k.c., jak też dalsze przepisy o użytkowaniu wieczystym (art. 235 § 2, art. 239 § 2, art. 240 i art. 243 k.c.), odnoszą się do budynków, a nie do części budynków. Część budynku, w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a więc jako odrębny od gruntu przedmiot własności, nie jest bowiem jakimkolwiek fizycznym elementem budynku, ale częścią w znaczeniu przestrzennym, która może być przedmiotem odrębnej własności, czyli samodzielny lokalem mieszkalnym albo lokalem o innym przeznaczeniu (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05, dotychczas niepubl.).

Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają definicji budynku. W tej sytuacji należy odwołać się do definicji zamieszczonej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, niepubl.). Zgodnie z art. 3 pkt 2 tej ustawy przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Obiektem budowlanym jest zaś m. in. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (art. 3 pkt 1). W stanie faktycznym niniejszej sprawy z opinii biegłego wynika, że możliwy jest podział budynku mieszkalnego na dwa odrębne budynki wielorodzinne po osi ściany środkowej, do której przylega klatka schodowa. Taki podział musiałby być dokonany z zachowaniem wymagań prawa budowlanego oraz zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, według którego granice projektowanych do wydzielania działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej

wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu; w budynkach zaś, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje. Dopóki wszakże rozważany podział nie nastąpi, dopóty nie będzie można mówić o dwóch budynkach, ale nadal o jednym budynku, zresztą w okolicznościach niniejszej sprawy wzniesionym zarówno wbrew postanowieniom dwóch umów o oddaniu nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, jak i wbrew pozwoleniu na budowę.

Rzeczony budynek został wzniesiony na dwóch nieruchomościach gruntowych, stanowiących obecnie własność Gminy P. i oddanych w użytkowanie wieczyste różnym osobom. Prawo własności rzeczonoego budynku jest – stosownie do art. 235 § 2 k.c. - prawem związanym z użytkowaniem wieczystym obydwu tych nieruchomości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 1996 r., III CZP 63/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 144). Współużytkownicy wieczysti obydwu nieruchomości są zatem jednocześnie współwłaścicielami budynku. Przy określeniu przysługujących im udziałów we współwłasności budynku nie powinna mieć znaczenia w stanie faktycznym niniejszej sprawy okoliczność, że działka nr 73 ma większą powierzchnię niż działka nr 72, skoro z kolei budynek w większej części znajduje się na działce nr 72 niż na działce nr 73. Wielkość owych udziałów we współwłasności budynku należy zatem określić jako połowę udziału przysługującego każdemu ze współwłaścicieli we współużytkowaniu wieczystym odpowiedniej nieruchomości gruntowej.

Wobec uznania zasadności zarzutu naruszenia art. 46 k.c. bezprzedmiotowa stała się ocena zasadności podniesionych w kasacji zarzutów naruszenia przepisów art. 172, 292 i 304 k.c. oraz art. 382 k.p.c. Skoro bowiem wszyscy uczestnicy postępowania są współwłaścicielami budynku, nie mogła powstać w drodze zasiedzenia przez niektórych z nich służebność przechodu przez klatkę schodową. Wobec zaś uchylecia przez Sąd Najwyższy nie tylko zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego, ale również postanowienia Sądu Rejonowego,



nie było potrzeby ustosunkowania się do podniesionego w kasacji zarzutu naruszenia przepisów 386 § 1 i 4 k.p.c.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393<sup>13</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).

jc