

Uchwała z dnia 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06

Sędzia SN Helena Ciepla (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Ireny P. przy uczestnictwie Zygmunta Z. i Marii Z. o zniesienie współwłasności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 14 lipca 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Elblągu postanowieniem z dnia 10 marca 2006 r.:

"Czy w świetle art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym ustanowiono odrębną własność lokali, co do którego istnieje możliwość fizycznego podziału, dopuszczalne jest zniesienie przez sąd praw odrębnej własności lokali, czy też w takiej sytuacji wniosek o zniesienie współwłasności jest niedopuszczalny?"

podjął uchwałę:

Przepis art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnienie prawne powstało w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w M. przy ul. M. nr 2A, objętej księgą wieczystą nr (...)

prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, Wydział Zamiejscowy w Morażu, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono własność dwóch lokali, które zostały sprzedane przez gminę M. z odpowiednimi udziałami we wspólnych częściach budynku i gruntu.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 7 października 2005 r. zniósł współwłasność nieruchomości w ten sposób, że prawo własności do działki oznaczonej w opinii biegłej nr (...) /1 wraz z zabudowaniami opisanymi w tej opinii przyznał na współwłasność małżonkom Zygmuntowi i Lucynie Z., a działkę nr (...) /2 wraz z zabudowaniami przyznał Irenie P. i nakazał uczestnikom wydanie wnioskodawczyni pomieszczeń opisanych w postanowieniu oraz wnioskodawczyni dokonanie określonych czynności. Nie zniósł jednocześnie odrębnej własności lokali, mimo że żądanie takie mieści się *implicite* w żądaniu zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji uczestników, Sąd Okręgowy powziął wątpliwość ujętą w przytoczonym w zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota przedstawionego zagadnienia sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”) ustanawia absolutny zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej – poza wyjątkiem przewidzianym w art. 5 tej ustawy – dopóty, dopóki istnieje odrębna własność lokali, czy też dopuszczalne jest zniesienie tej odrębnej własności lokali przez sąd, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym tę własność ustanowiono.

W orzecznictwie można uznać za utrwalony pogląd o niedopuszczalności zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 975/00 (nie publ.) Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 3 ust. 2 u.w.l. ustanawia przymus pozostawania w stosunku współwłasności, a w uzasadnieniu uchwały z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189) uznał, że w skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one współwłasność konieczną lub przymusową. Do nieruchomości mogą jednak należeć także

elementy, o nie tak ścisłym związku funkcjonalnym ze wszystkimi lokalami, stanowiące pomieszczenia przynależne, np. piwnice lub strych (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Przewidziany w art. 3 ust. 1 u. w. l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko współwłasności koniecznej, a nie współwłasności pomieszczeń przynależnych. Także Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 marca 2002 r., SK 22/00 (OTK-A 2002, nr 2, poz.12) wyjaśnił, że istnienie współwłasności nieruchomości wspólnej i składników majątkowych, niezbędnie w nią wchodzących, nie może być wyłączone ani w drodze umowy, ani tym bardziej w drodze orzeczenia sądu.

Odnosząc się do tych poglądów należy zauważyć, że o możliwości wygaśnięcia odrębnej własności lokali w obecnym stanie prawnym można pośrednio wnioskować już z zawartego w treści art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zwrotu „dopóki trwa”. Wprawdzie sądowego zniesienia odrębnej własności lokali jako sposobu jej wygaśnięcia nie przewidują przepisy kodeksu cywilnego ani ustawy o własności lokali, jednak w literaturze wskazuje się, że ustanie odrębnej własności lokali może być zarówno konsekwencją wygaśnięcia, jak i zniesienia, przy czym jako przypadki wygaśnięcia wymienia się zniszczenie budynku lub utratę przez niego charakteru odrębnego od gruntu przedmiotu własności, a jako przykłady zniesienia – notarialne oświadczenie jednego właściciela wszystkich lokali, które stanowiłoby jak gdyby odwrotność (*actus contrarius*) oświadczenia o ustanowieniu tej odrębnej własności, połączenie kilku lokali i umowę w formie notarialnej właścicieli wszystkich lokali. Oczywiście jest, że nie wszystkie przypadki wygaśnięcia odrębnej własności lokalu mogą być uznane za usunięcie przeszkody z art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Dopuszczalność ta będzie wyłączona np. w razie połączenia lokali, powodującego wygaśnięcie odrębnej własności lokali dotychczasowych, powstaną bowiem nowe nieruchomości lokalowe, pozostające w relacji prawa związanego z własnością nieruchomości wspólnej.

Przedstawiając zagadnienie prawne, Sąd Okręgowy przyjął możliwość zniesienia odrębnej własności lokali w drodze umowy właścicieli lokali, dostrzegł jednak brak podstawy materialnoprawnej dopuszczalności takiego zniesienia przez sąd. (...)

Ustawodawca, przyznając w art. 210 k.c. współwłaścicielom uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności, jednocześnie w art. 211 k.c. wyłączył żądanie

zniesienia współwłasności przez podział, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy. Takim przepisem jest art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l., stanowiący, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóty, dopóki trwa odrębna własność lokali. Redakcja tego przepisu jest tak prosta, że *prima facie* nie nasuwa wątpliwości; wykładnia literalna, a w szczególności zwrot „dopóki trwa odrębna własność lokali”, prowadzi do wniosku, że zawarty w nim zakaz dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, nie zaś zniesienia odrębnej własności lokali stanowiącej przeszkodę do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej.

Według utrwalonych w orzecznictwie zasad interpretacji przepisów prawa, podstawowe znaczenie ma wykładnia językowa, a dopiero wtedy, gdy ta zawodzi, prowadząc do wyników niedających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem, jaki ma realizować dana norma, należy sięgnąć do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r., K 25/99, OTK Zb.Urz. 2000, nr 5, poz. 141 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7, z dnia 17 maja 2000 r., I KZP 7/00, OSNKW 2000, nr 5-6, poz. 51 oraz z dnia 22 października 1992 r., III ARN 50/92, OSNCP 1993, nr 10, poz. 181).

Wykładnia gramatyczna art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. wskazuje na racjonalne działanie ustawodawcy, zapewniające realizację uzasadnionych interesów współwłaścicieli, brak bowiem przekonujących argumentów przemawiających za przypisaniem mu intencji pozbawienia właściciela lokalu możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, kiedy możliwy jest podział budynku, w którym ustanowiono tę odrębną własność lokali i utrzymywanie współwłasności, będącej często, jak w przedmiotowej sprawie, zarzewiem wieloletniego konfliktu. Na tle przytoczonego stanu prawnego trudno pogodzić się z odmienną wykładnią tego przepisu, która w wypadkach wyjątkowych i zasługujących na uwzględnienie nie dopuszczałaby do całkowitego wyjścia ze współwłasności, traktowanej w ustawodawstwie jako stan przejściowy. Dochodziłoby wówczas do kolizji praw; ustawodawca, przyznając współwłaścicielowi w art. 210 k.c. uprawnienie do żądania zniesienia

współwłasności, jednocześnie w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. uprawnienie to wyłączałyby.

Uznanie, że przewidziana w art. 3 ust. 1 przeszkoda stanowi absolutny zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej (poza wyjątkiem przewidzianym w art. 5 u.w.l.), byłoby niedocenieniem roli, jaką odgrywa w systemie obowiązującego prawa odrębna własność lokali. Żaden przepis nie funkcjonuje w izolacji, musi więc być rozpatrywany jako fragment całego systemu prawnego. Wiążąc przyjętą wykładnię językową tego przepisu z unormowaniem sposobów znoszenia współwłasności przewidzianym w art. 211 k.c., wśród których na pierwszym miejscu jest podział fizyczny, a dopiero gdy jest to niemożliwe, mają zastosowanie inne sposoby, w tym ustanowienie odrębnej własności lokali, należy stwierdzić, że unormowanie to potwierdza prawidłowość przyjętej wykładni. Nie było więc przeszkód, aby Gmina przed sprzedażą lokali dokonała podziału budynku i sprzedała dwie odrębne nieruchomości albo całą nieruchomość na współwłasność i wówczas, w razie wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności, wchodziłoby w rachubę oczywiście zniesienie przez podział fizyczny.

W konsekwencji należy przyjąć, że ustanowiony w art. 3 ust. 1 zdanie drugie zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej w czasie istnienia odrębnej własności lokali dotyczy takich stanów faktycznych, w których ustanowiono odrębną własność lokali w dużych budynkach, których podział prowadzący do całkowitego wyjścia ze współwłasności jest nierealny. W wypadku natomiast dwu odrębnych lokali w budynku, który można podzielić, aktualne staje się także zniesienie odrębnej własności lokali przez sąd, aby umożliwić – przy spełnieniu przesłanek przewidzianych w art. 210 k.c. – orzeczenie podziału fizycznego nieruchomości wspólnej.

Rozważania te prowadzą do wniosku, że art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. nie stanowi zakazu znoszenia odrębnej własności lokali. Zakazu takiego nie zawierają także inne przepisy ustawy o własności lokali ani kodeksu cywilnego, nie wyłączając tym samym zniesienia odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądu. Skoro nie ulega wątpliwości, że tę odrębną własność lokali można znieść w drodze umowy, to w poszukiwaniu podstawy materialnoprawnej do zniesienia jej przez sąd należy odwołać się do zasady, w myśl której, jeżeli istnieje możliwość regulacji danego stosunku prawnego w drodze umowy, to w razie niezgodności między stronami wchodzi w rachubę orzeczenie sądowe, przyjmując należy

dopuszczalność sądowego zniesienia odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Przyjęcie takiego rozwiązania nie stanowi *novum*, zastosował je już bowiem Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74 (OSNCP 1975, nr 9, poz. 128), stwierdzając dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokali także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności, mimo że takiego sposobu zniesienia nie przewidywał żaden przepis prawa.

Za wykładnią przyjmującą dopuszczalność zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w sytuacji, w której możliwy jest fizyczny podział budynku i całkowite wyjście ze współwłasności, oprócz argumentów natury jurystycznej, przemawiają też względy praktyczne, wyrażające się w celowości zarówno z punktu widzenia słusznym interesów współwłaścicieli, jak i interesu społeczno-gospodarczego. Umacnia się w ten sposób sytuacja prawna każdego dotychczasowego właściciela lokalu, który przy spełnieniu przesłanek określonych w art. 210 k.c. stanie się właścicielem odrębnej nieruchomości, dla której zostanie założona oddzielna księga wieczysta.

Wychodząc z powyższych założeń Sąd Najwyższy na podstawie 390 § 1 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie, jak w uchwale.