

## Uchwała z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Gerard Bieniek*

*Sędzia SN Iwona Koper*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "S.N.", sp. z o.o. w R. przeciwko "H.P.", sp. z o.o. w R. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – "E.F.H." S.A. w W. o wydanie i zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 stycznia 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Rzeszowie postanowieniem z dnia 5 października 2006 r.:

"Czy w wypadku podziału nieruchomości gruntowej oddanej w wieczyste użytkowanie, na której usytuowany jest jeden budynek stanowiący odrębną nieruchomość będącą przedmiotem prawa własności tego wieczystego użytkownika dopuszczalny w świetle art. 235 § 1 i 2 k.c. jest taki podział tego wielopiętrowego budynku na dwie odrębne nieruchomości, aby na poziomie jednej z kondygnacji nieruchomość budynkowa położona na jednej z działek powstałych w wyniku podziału przekraczała granicę tej działki i wchodziła obrysem w bryłę budynku mającego stanowić od chwili podziału odrębną nieruchomość położoną na innej działce przy uwzględnieniu, że obydwie nieruchomości budynkowe nadal należeć będą do tego samego wieczystego użytkownika?"

podjął uchwałę:

**Podział pionowy budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 k.c.) jest dopuszczalny wraz z podziałem gruntu tylko w taki sposób, że linia podziału budynku odpowiada linii podziału działki i przebiega przez istniejącą w całości lub w znacznej części ścianę budynku, dzieląc go na regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki.**

**Uzasadnienie**

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie, w której strona powodowa wносиła o nakazanie stronie pozwanej opuszczenia, opróżnienia i wydania jej opisanych w pozwie pomieszczeń o łącznej powierzchni 56,65 m<sup>2</sup> znajdujących się na parterze budynku stanowiącego własność powódki, posadowionego na gruncie oddanym jej w użytkowanie wieczyste.

Strona pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa, wskazywała, że pomieszczenia te stanowią część składową budynku będącego jej własnością, położonego na gruncie oddanym jej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Rejonowy w Rzeszowie wyrokiem z dnia 23 lutego 2006 r. oddalił powództwo, ustalając m.in., że działka nr (...) /117, pozostająca obecnie w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, oraz działka nr (...) /118 pozostająca w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej, stanowiły poprzednio jedną nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste spółce z o.o. „B.”, która wzniosła na niej budynek zespołu hotelowo-administracyjnego, składający się z dwóch części połączonych parterowym łącznikiem, nad którym znajdowała się otwarta przestrzeń a nad nią reszta kondygnacji budynku. Sporne pomieszczenia, położone na parterze, poza łącznikiem, w części wykorzystywanej na pomieszczenia administracyjno-biurowe, były od początku użytkowane jako pomieszczenia należące do części hotelowej budynku i nie miały połączenia z częścią biurową.

W 1992 r. spółka „B.” dokonała administracyjnego podziału nieruchomości i budynku w ten sposób, że powstały dwie działki: nr (...) /117 z posadowionym na niej budynkiem biurowo-administracyjnym, w którym znajdowały się sporne pomieszczenia i nr (...) /118 z posadowionym na niej budynkiem hotelowym wraz z łącznikiem. Granica między działkami odpowiada linii podziału budynku, biegnie przy jego ścianie, a dalej wewnątrz łącznika, dzieląc budynek na dwie odrębne części, z których część administracyjna posadowiona jest na działce nr (...) /117, a część hotelowa na działce nr (...) /118. Sporne pomieszczenia znajdujące się w budynku położonym na działce nr (...) /117 nie mają z nim połączenia; oddziela je od niego ściana nośna, połączone są natomiast z budynkiem położonym na działce nr (...) /118 i wykorzystywane przez stronę pozwaną jako zaplecze gospodarcze hotelu.

Sąd Rejonowy uznał, że pomieszczenia te są częścią składową budynku hotelowego położonego na działce nr (...) /118, taki bowiem miały charakter od początku i mają do chwili obecnej. Granica działek nie odpowiada granicy między

budynkami, gdyż nie biegnie „po ścianie”, lecz przez pomieszczenia. W ocenie Sądu, z definicji budynku zawartej w Prawie budowlanym, wynika, że nie musi on mieć ścian pionowo w górę, a jedynie musi być wydzielony w przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, a zatem dopuszczalny jest taki podział budynku, w wyniku którego pod spornymi pomieszczeniami, należącymi do budynku pozwanego, i nad nimi, znajdują się pomieszczenia stanowiące własność strony powodowej.

Rozpoznając apelację strony powodowej, Sąd Okręgowy w Rzeszowie powziął przedstawioną w pytaniu prawnym wątpliwość co do dopuszczalności takiego podziału nieruchomości i znajdującego się na niej wielokondygnacyjnego budynku. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozważenia przedstawionego zagadnienia prawnego trzeba stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego dotyczące dokonanego w 1992 r. podziału nieruchomości pozostającej wówczas w użytkowaniu wieczystym spółki „B.” na dwie działki nr (...)/117 i nr (...)/118, nie są tak jednoznaczne, by można było przyjąć, że rzeczywiście doszło wówczas do podziału nieruchomości budynkowej, w wyniku którego na poziomie jednej kondygnacji przekroczyła ona granicę dzielącą obie działki i weszła obrysem w bryłę budynku mającego od chwili podziału stanowić odrębną nieruchomość położoną na sąsiedniej działce. Z opinii biegłego geodety, załączonych map podziału i protokołu granicznego oraz z ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego zdaje się wynikać, że linia podziału nieruchomości gruntowej oraz linia podziału budynku dzielą nieruchomość na dwie działki, na których usytuowane są powstałe w wyniku podziału budynki, podział zaś budynku przebiegał wzdłuż ścian pionowych dzielących go na odrębne części na wszystkich kondygnacjach poza jedną na parterze, na której ściany takiej brak. W tym stanie rzeczy nie można stwierdzić w sposób niebudzący wątpliwości, czy istotnie w 1992 r. dokonano takiego podziału, w wyniku którego powstał stan opisany szczegółowo w przedstawionym zagadnieniu prawnym, czy też podział był inny, a opisany stan jest jedynie skutkiem faktycznego sposobu korzystania z budynku.

Można natomiast stwierdzić, że problem prawny sprowadza się w istocie do pytania o dopuszczalny sposób podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wraz z usytuowanym na niej budynkiem, tak by w jego wyniku powstały nieruchomości odpowiadające wymaganiom art. 235 i 143 k.c., co uzasadnia

udzielenie odpowiedzi określającej ogólne zasady takiego podziału, a nie odpowiedzi, czy podział opisany przez Sąd Okręgowy jest dopuszczalny. Ocena, czy ustalony w sprawie sposób podziału nieruchomości i budynku przeprowadzony w 1992 r. odpowiadał tym zasadom oraz do kogo należą po podziale sporne pomieszczenia, będzie wyznaczała rozstrzygnięcie zgłoszonego żądania strony powodowej.

Dla rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego nie ma znaczenia uczynione w nim zastrzeżenie, że podział nieruchomości został dokonany „przy uwzględnieniu, że obydwie nieruchomości budynkowe nadal będą należeć do tego samego wieczystego użytkownika”. Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności położonego na nim budynku są zbywalne, a zatem podział musi być przeprowadzony w taki sposób, by powstały dwie odrębne działki z dwoma odrębnymi budynkami, z których każda po podziale może stać się prawem użytkowania wieczystego i własności różnych podmiotów, bez naruszania ich interesów.

Dopuszczalność przeprowadzenia podziału nieruchomości przez użytkownika wieczystego została przesądzona przepisem art. 97 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej „u.g.n.”); sposób podziału nie może naruszać istoty prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności położonych na nim budynków, określonej w art. 235 k.c. i art. 31 tej ustawy, które są przepisami bezwzględnie obowiązującymi (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61). Zgodnie z nimi, przysługująca użytkownikowi wieczystemu odrębna od gruntu własność budynków (art. 46 k.c.) jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, które, jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, jest prawem silniejszym, własność zaś budynków jest pochodną tego prawa. Prawem własności użytkownika wieczystego mogą być objęte tylko te budynki i urządzenia, które znajdują się na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, a zatem częścią składową takiego budynku nie mogą być części budynku usytuowane na sąsiednim gruncie, stanowiącym przedmiot innego użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 143 k.c., mającym zastosowanie także do użytkowania wieczystego, użytkowanie to, podobnie jak własność gruntu, rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, co oznacza, że powstały w wyniku podziału odrębny budynek musi być trwale związany z wyodrębnionym gruntem, a

więc powinien być w całości umiejscowiony w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji budynku. Nie zawierała jej też ustawa z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.), a przydatność dla stosunków cywilnoprawnych definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) jest wątpliwa. Na podstawie art. 46 i 48 k.c. oraz posiłkując się Prawem budowlanym należy uznać, że budynkiem jest obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, stanowiący część składową nieruchomości gruntowej (art. 48 k.c.) albo odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 235 § 1 k.c.), wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i posiadający fundamenty oraz dach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 365/05, nie publ.), przy czym spełnienie cechy odrębności może zostać zrealizowane także przez ustanowienie potrzebnych służebności, na co wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66 (OSPika 1967, nr 5, poz. 110), w uchwale całej Izby Cywilnej z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69 (OSNCP 1970, nr 3, poz. 39) oraz m.in. w orzeczeniach z dnia 5 stycznia 1971 r., I CR 5/71 i z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04 (nie publ.). Jedynie budowla spełniająca takie kryteria może być odrębnym budynkiem i – usytuowana na gruncie stanowiącym użytkowanie wieczyste oraz w jego granicach – stanowić przedmiot własności użytkownika wieczystego.

Kwestia podziału budynku znajdującego się na nieruchomości ulegającej podziałowi była przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego odnoszących się do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. We wskazanych orzeczeniach Sąd Najwyższy uznał podział pionowy budynku za – w zasadzie – niedopuszczalny, stwierdzając, że jedność prawna budynku wynikająca z art. 46-48 k.c. znajduje swoje wy tłumaczenie w jego swoistości jako budowli i w jego konstrukcyjnej nierozzerwalności, która z reguły nie pozwala na pionowe rozczłonkowanie budynku na samodzielne części. Jednakże podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki, przy czym może być to ściana już w całości istniejąca lub wykonana w tym celu, a jeżeli

w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez użytkowników jednego z nowopowstałych budynków z niektórych pomieszczeń drugiego budynku, możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie publ., z dnia 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, nie publ., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ. oraz z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98).

Jednocześnie Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 28 września 1978 r., III CRN 173/78 (nie publ.) i z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93 (nie publ.) uznał za niedopuszczalny pionowy podział budynku w taki sposób, by linia podziału przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieliła go na części nieregularne, jak również taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą nowo utworzonych działek, w związku z czym sfery własności właścicieli działek i budynków nachodzą na siebie, co koliduje z podstawowymi zasadami prawa rzeczowego wyrażonymi w art. 46, 47 i 48 k.c. We wskazanym postanowieniu z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98 Sąd Najwyższy podkreślił, że dopuszczalność przeprowadzenia podziału pionowego budynku nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym wymaganiom prawa budowlanego (np. ściany przeciwpożarowej lub ściany nośnej), a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu.

Trzeba uznać, że nie jest także wykluczona możliwość dokonania omawianego podziału w sytuacji, w której ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku a jedynie przez ich większość i może być poprowadzona dalej, dzieląc budynek do końca (np. ściana działowa przebiega przez trzy górne kondygnacje, nie dochodząc do najniższej, na której może zostać dobudowana jako dalszy ciąg już istniejącej wyżej zabudowy). W szczególności może tak być wówczas, gdy dotychczasowy sposób korzystania z budynku ma zostać zachowany po podziale lub gdy ustanowiona jest odpowiednia służebność nieoddzielonej części budynku.

Utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, podzielane w doktrynie, należy przyjąć także w odniesieniu do podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz podziału usytuowanego na niej budynku, nie ma bowiem różnic co do istoty, zasad i skutków podziału budynku położonego na gruncie stanowiącym własność lub współwłasność i położonego na gruncie oddanym w użytkowanie

wieczyste. Okoliczność, że w pierwszym przypadku budynek jest częścią składową nieruchomości gruntowej i dzieli jej los prawny, w drugim zaś jest odrębną nieruchomością, nie ma przy podziale większego znaczenia, skoro własność takiej nieruchomości budynkowej może należeć tylko do użytkownika wieczystego gruntu (art. 235 k.c.). Opisane zasady podziału powinny być więc stosowane przez sądy lub właściwe organy administracyjne w obu przypadkach, a także zarówno przy podziale nieruchomości budynkowej przez jednego użytkownika wieczystego, jak i przy zniesieniu współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynku. To czy podziału dokonano zgodnie z tymi zasadami oraz jakie skutki wywołuje podział przeprowadzony z ich naruszeniem, ocenia Sąd w sprawie, w której z podziału budynku i gruntu wywodzone są określone skutki prawne i roszczenia.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.

