Uchwała z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07

Sędzia SN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)
Sędzia SN Mirosław Bączyk
Sędzia SN Henryk Pietrzkowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Tomasza W. przeciwko Danucie L., Walerii L., Wioletcie L., Markowi L., małoletniemu Jakubowi L. i Juliannie L. o eksmisję, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 26 kwietnia 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 8 grudnia 2006 r.:

"Czy w przypadku posadowienia budynku na gruncie stanowiącym przedmiot własności tego samego właściciela, ale geodezyjnie podzielonym na dwie działki, czynność prawna polegająca na zbyciu prawa własności do jednej z tych działek gruntu wywoła skutek przeniesienia własności tego gruntu wraz z częścią budynku na tym gruncie posadowioną w myśl zasady wyrażonej w art. 48 k.c., czy też czynność taka nie wywoła wskazanego wyżej skutku jako sprzeczna z uregulowaniem art. 47 § 1 w związku z art. 58 § 1 k.c.?"

podjął uchwałę:

Umowa przeniesienia własności części nieruchomości, objętej oddzielną księgą wieczystą, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, jest nieważna.

Uzasadnienie

Tomasz W. wnosił o nakazanie eksmisji pozwanych z pomieszczeń o powierzchni 63,87 m^2, zajmowanych w budynku położonym w O. przy ul. C. nr 68.

Wyrokiem z dnia 26 lipca 2005 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach oddalił powództwo, ustalając, że nieruchomości położone w O. przy ul. C. nr 66 i nr 68 stanowiły jedną nieruchomość o powierzchni 0.20.29 ha, objętą księgą wieczystą nr (...)78, w której jako właścicielka wpisana była Waleria L. Nieruchomość ta była

podzielona geodezyjnie na działki nr 269/1 o powierzchni 0.10.07 ha i nr 269/2 o powierzchni 0.10.22 ha, z tym że z pominięciem tego podziału posadowiono na niej budynek gospodarczy. W 1968 r. Waleria L. udostępniła synowi Tadeuszowi i jego żonie część tego budynku i pozwoliła im zamieszkać w nim na zasadzie użyczenia. Za zgodą matki Tadeusz L. doprowadził udostępnioną część budynku do stanu mieszkalnego, dobudował łazienkę, a następnie dwa pokoje oraz przedpokój. Dobudowane pomieszczenia stały się integralną częścią budynku.

Po adaptacji budynku Waleria L. umową notarialną z dnia 5 października 1977 r. darowała synowi Tadeuszowi L. część nieruchomości obejmującą działkę nr 269/1 o powierzchni 0.10.07 ha, którą odłączono z księgi wieczystej nr (...)78. Dla odłączonej części urządzono księgę wieczystą nr (...)26, w której jako właściciela wpisano Tadeusza L., na gruncie nie wytyczono jednak żadnej granicy, gdyż korzystanie z nieruchomości odbywało się na dotychczasowych zasadach. Umową notarialną z dnia 6 maja 1996 r. Tadeusz L. darował nieruchomość położoną w O. przy ul. C. nr 68 o powierzchni 0.10.07 ha, objętą księgą wieczystą nr (...)26, córce Annie i zięciowi Pawłowi małżonkom J. Po zawarciu tej umowy korzystanie z nieruchomości również nie uległo żadnej zmianie. Po śmierci Tadeusza L., Anna i Paweł małżonkowie J. umową notarialną z dnia 6 września 2002 r. sprzedali nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...)26 powodowi Tomaszowi Woźniakowi.

Powód zamierzał przystąpić do rozbiórki budynku gospodarczego położonego na nabytej nieruchomości, w związku z czym wystąpił o wymagane zezwolenie. Decyzją z dnia 17 marca 2003 r. Starosta O. zezwolił na rozbiórkę, uznając, że budynek jest oddzielony od sąsiedniej nieruchomości własną ścianą i istnieje możliwość jego rozebrania bez naruszenia konstrukcji przyległego budynku. Na skutek odwołania pozwanych Danuty i Marka L., w dniu 28 marca 2003 r. Starosta uchylił tę decyzję ze względu na połączenie budynku położonego na sąsiednich nieruchomościach.

W spornej części budynku o powierzchni 63,87 m^2, znajdującej się na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)26, położonej przy ul. C. nr 68, zamieszkują pozwane Danuta L. i jej matka Julianna L. Pozwani Wioletta i Marek małż. L. z synem Jakubem zamieszkują w części budynku usytuowanej na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)78, położonej przy ul. C. nr 66, z tym że korzystają z łazienki i ubikacji, znajdujących się w obrębie nieruchomości przy ul.

C. nr 68. Pozwana Waleria L. mieszka natomiast w odrębnym budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości przy ul. C. nr 66.

Część budynku znajdująca się na nieruchomości przy ul. C. nr 68 stanowi integralną część budynku usytuowanego w obrębie sąsiedniej nieruchomości, położonej przy ul. C. nr 66. Sporna część budynku pełni faktycznie funkcje budynku mieszkalnego, budynek jest bowiem zaopatrzony w wodę, prąd, instalację gazową, wentylacyjną i kanalizacyjną oraz dostosowany do tego, aby łączny czas przebywania tych samych osób trwał dłużej niż cztery godziny w ciągu doby. Obie części budynku są trwale związane z sobą konstrukcyjnie, funkcjonalnie i użytkowo, ze względu na brak kamieni granicznych nie wiadomo jednak, w którym dokładnie miejscu przebiega granica między obu nieruchomościami, czy po ognisku ściany, czy na jej szerokości, czy też w jeszcze innym miejscu. Ustalenie tej okoliczności wymagało zasięgnięcia opinii biegłego z dziedziny geodezji, ale żadna ze stron nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu.

Skoro powód nie wykazał jak daleko rozciąga się przysługujące mu prawo własności nieruchomości, powództwo o eksmisję oparte na prawie własności ulega – zdaniem Sądu Rejonowego – oddaleniu.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda Sąd Okręgowy w Poznaniu powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym, przytoczonym na wstępie. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważania prowadzące do rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego trzeba rozpocząć od uściślenia znaczenia pojęcia nieruchomości gruntowej, definicja zawarta w art. 46 § 1 k.c. obejmuje bowiem nieostre kryterium wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej, przy objaśnianiu którego wyrażane są różne zapatrywania. Sprowadzają się one do dwóch przeciwstawnych koncepcji; według pierwszej z nich, nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych, natomiast według drugiej, księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość gruntową. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa koncepcja nawiązująca do formalnoprawnego wyodrębnienia nieruchomości w księdze wieczystej. Prowadzi ona do wniosku, że graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości

w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga – jedna nieruchomość” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, "Biuletyn SN" 2003, nr 8, s. 8, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24).

Wypada również przypomnieć, że kodeks cywilny nie zawiera definicji budynku i nie zawierała jej też ustawa z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.). Definicję taką wprowadzono dopiero w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 ze zm.; jedn. tekst: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.), lecz została ona skonstruowana na użytek tej ustawy, w związku z czym w stosunkach cywilnoprawnych ma jedynie znaczenie pomocnicze. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, 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, z tym że spełnienie cechy odrębności może zostać zrealizowane także przez ustanowienie potrzebnych służebności (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 163, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSPiKA 1967, nr 5, poz. 110 i z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 365/05, nie publ.).

W świetle powyższych uwag nie powinno budzić wątpliwości, że przed dokonaniem przez Walerię L. darowizny na rzecz syna Tadeusza obiekt budowlany posadowiony na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)26 był budynkiem stanowiącym jej część składową (art. 48 k.c.). W grę wchodziła wówczas jedna nieruchomość gruntowa, na której znajdował się trwale związany z nią budynek gospodarczy. Oceny tej nie zmieniał geodezyjny podział nieruchomości na dwie działki, w świetle bowiem art. 46 § 1 k.c. była to jedna nieruchomość, objęta jedną księgą wieczystą. Dokonana w dniu 5 października 1977 r. czynność prawna – nazywana przez Sąd Okręgowy czynnością, polegającą na zbyciu prawa własności

do jednej z geodezyjnie wyodrębnionych działek – zmierzała w istocie do podziału nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)26 przez wydzielenie z niej części, stanowiącej przedmiot darowizny, i do wyodrębnienia w ten sposób „nowej" nieruchomości, której własność miała przejść na syna właścicielki, Tadeusza L. Podkreślenie to jest konieczne także z tego względu, że – zgodnie z art. 155 k.c. – przedmiotem przeniesienia własności jest rzecz, zachodziła zatem potrzeba wydzielenia z dotychczasowej nieruchomości jej części o mniejszym obszarze, która mogłaby stanowić „nową" nieruchomość, czyli rzecz będącą przedmiotem darowizny. Ponieważ przed zawarciem umowy darowizny nieruchomość była zabudowana, z wydzieleniem z niej części, mogącej stanowić „nową" nieruchomość, łączyła się kwestia podziału budynku.

Problematyka dopuszczalności podziału zabudowanej nieruchomości gruntowej była wielokrotnie przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w sprawach o zniesienie współwłasności oraz o dział spadku. Sąd Najwyższy dopuścił taką możliwość, jednak tylko przy spełnieniu określonych wymagań. Za niedopuszczalny uznał podział samego budynku, bez dokonania podziału gruntu, na którym został on posadowiony, a poza tym dopuścił możliwość podziału budynku wyłącznie według płaszczyzn pionowych. Za utrwalone w orzecznictwie można uznać stanowisko, że podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem jest dopuszczalny, jeżeli w wyniku tego podziału powstają dwa odrębne budynki. Linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki; może to być ściana już istniejąca lub w tym celu wykonana. O odrębności budynków powstałych wskutek podziału można przy tym mówić tylko wtedy, gdy tworzą one zamkniętą, funkcjonalną całość lub gdy uzasadnione interesy właścicieli w tym zakresie gwarantuje ustanowienie odpowiednich służebności. Linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki, zgodnie bowiem z zasadą wyrażoną w art. 48 k.c., budynki trwale z gruntem związane są częściami składowymi gruntu (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259, z dnia 10 września 1979 r., III CRN 143/79, OSNCP 1980, nr 6, poz. 42, z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie

publ., z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93, nie publ., z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, nie publ. i z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ.).

Przedstawione zasady podziału zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot współwłasności powinny być respektowane także w razie podziału zabudowanej nieruchomości dokonywanego przez jej właściciela w związku z zamiarem przeniesienia własności wydzielonej części nieruchomości wraz z odpowiadającą jej częścią budynku. W związku z wątpliwościami Sądu Okręgowego zachodzi jednak potrzeba rozważenia, czy art. 151 k.c., wyrażający zasadę jedności prawnej budynku, może być w drodze analogii stosowany w razie podziału zabudowanej nieruchomości gruntowej, jeżeli w wyniku podziału granica wyznaczona na gruncie miałaby przebiegać pod budynkiem nie dzieląc go na samodzielne części. Dopuszczenie takiej możliwości pozwalałoby przyjąć, że w celu zachowania jedności budynku byłby on uważany za przedmiot własności tylko jednego z właścicieli sąsiadujących z sobą nieruchomości, natomiast drugiemu z nich przysługiwałoby roszczenie o wykup zajętej części gruntu lub ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej.

Podejmując ten problem, trzeba zauważyć, że na tle art. 151 k.c. brak jednolitości zapatrywań co do tego, komu przysługuje prawo własności budynku posadowionego na dwóch nieruchomościach – wyjściowej i sąsiedniej. Prezentowany jest pogląd, że w razie przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku na nieruchomości wyjściowej, art. 151 k.c. wprowadza wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, wobec czego właścicielem budynku jest inwestor, a właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać – w zależności od spełnienia dalszych przesłanek określonych w art. 151 zdanie pierwsze k.c. – przywrócenia stanu poprzedniego lub roszczeń przewidzianych w art. 151 zdanie drugie k.c. Jest też wyrażane zapatrywanie, że wyjątek od zasady *superficies solo cedit* zachodzi dopiero w razie ustanowienia służebności, o której mowa w art. 151 zdanie drugie k.c., dlatego do chwili ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej właściwe części budynku są częściami składowymi tych nieruchomości, z którymi są trwale związane.

Skład orzekający przychyla się do pierwszego poglądu, dominującego w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1971 r., I CR 5/71, nie publ., uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 44 i z dnia 13 października 2006 r., III CZP

72/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 85 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06, nie publ.). Gdyby zatem art. 151 k.c. mógł znaleźć w drodze analogii zastosowanie do podziału zabudowanej nieruchomości, oznaczałoby to, że część budynku posadowiona na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)26 stanowi własność właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)78, tę bowiem nieruchomość trzeba by uznać za nieruchomość wyjściową.

Problem dopuszczalności stosowania *per analogiam* przepisu art. 151 k.c. do podziału zabudowanej nieruchomości nie był dotychczas przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. Konstatacji tej nie zmienia powołanie się przez Sąd Okręgowy na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 1975 r., III CRN 207/75 (OSNCP 1976, nr 7-8, poz. 172), gdyż z postanowienia tego nie można wywodzić aprobaty dla analogicznego stosowania przepisu art. 151 k.c. Wskazano w nim jedynie, że stan zupełności podziału gruntu i budynku może być w sprawie o dział spadku uzyskany także przez obciążenie nieruchomości służebnością w postanowieniu działowym (art. 212 § 1 k.c.).

Trzeba przypomnieć, że stosowanie analogii jest uzasadnione w razie stwierdzenia luki konstrukcyjnej, o której można mówić tylko wtedy, gdy określona kwestia wymagająca regulacji prawnej nie została w ogóle unormowana. W takim wypadku *per analogiam* może być zastosowany przepis regulujący sytuacje najbliższe, podobne do rozstrzyganego przypadku ze względu na istotne cechy (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 95 i powołane tam orzecznictwo). Rozważając dopuszczalność analogicznego stosowania art. 151 k.c. do podziału nieruchomości, w wyniku którego granica wyznaczona na gruncie miałaby przebiegać pod budynkiem nie dzieląc go na samodzielne części, trzeba przede wszystkim udzielić odpowiedzi na pytanie, czy zachodzi luka w przepisach, uzasadniająca stosowanie analogii. Podziału zabudowanej nieruchomości należy dokonywać – o czym była już mowa – według płaszczyzn pionowych w taki sposób, by linia podziału budynku odpowiadała linii podziału gruntu i przebiegała przez istniejącą lub możliwą do wykonania ścianę, dzielącą budynek na samodzielne części, stanowiące odrębne budynki. Gdyby podziału budynku nie udało się zsynchronizować z podziałem gruntu i jeden z nowo powstałych budynków miałby znajdować się częściowo na nieruchomości sąsiedniej, dla uzyskania zupełności

podziału konieczne byłoby ustanowienie odpowiedniej służebności. Ustanowienie takiej służebności powinno jednak nastąpić na etapie podziału (np. w postanowieniu działowym lub w umowie notarialnej), a nie dopiero po jego dokonaniu. Nie można w tej sytuacji dopatrywać się luki w przepisach, po podziale bowiem nie powinna w ogóle zachodzić potrzeba stosowania *per analogiam* przepisu art. 151 k.c.

Konstatacja ta jest wystarczającym argumentem pozwalającym odrzucić możliwość zastosowania w drodze analogii art. 151 k.c. do podziału zabudowanej nieruchomości. Warto jednak dodać, że hipoteza art. 151 k.c. jest ściśle dostosowana do przypadku przekroczenia granicy przy wznoszeniu budynku, wobec czego nie można by przyjmować, że przepis ten reguluje sytuację pod istotnymi względami podobną do podziału zabudowanej nieruchomości.

Powracając do rozważań zmierzających do oceny skuteczności czynności prawnej, polegającej na przeniesieniu własności części nieruchomości bez równoczesnego dokonania podziału znajdującego się na niej budynku, trzeba odnieść się do koncepcji przedstawionych przez Sąd Okręgowy. Według pierwszej z nich czynność ta, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 48 k.c., miałaby wywołać skutek przeniesienia własności gruntu wraz z posadowioną na nim częścią budynku. Innymi słowy, miałoby dojść do „samoistnego" podziału budynku, wskutek czego części budynku położone na nieruchomościach powstałych w wyniku podziału, stałyby się częściami składowymi sąsiednich nieruchomości gruntowych. Koncepcję tę trzeba jednak odrzucić, gdyż nie zapewniałaby ona samodzielności utworzonych „części" budynku, trwale związanych z każdą z sąsiednich nieruchomości gruntowych. „Części" te nie stanowiłyby zamkniętych całości wydzielonych z przestrzeni przegrodami, każda z nich byłaby bowiem architektonicznie i funkcjonalnie powiązana z resztą budynku. W konsekwencji, żadna z „części" samodzielnie nie stanowiłaby budynku w rozumieniu prawa cywilnego. Nie można by zatem przyjmować, że w wyniku ocenianej czynności prawnej niejako samoczynnie dochodziłoby do podziału budynku.

Niedokonanie podziału budynku wpływa na ocenę całej analizowanej czynności prawnej, ponieważ części budynku nie mogą być odrębnym przedmiotem własności. Do takiego natomiast skutku prowadziłoby uznanie czynności zbycia części nieruchomości, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, za ważną. Tym samym doszłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązującego art. 47 § 1 k.c. Z tej przyczyny umowę przeniesienia własności

części nieruchomości, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, trzeba uznać za nieważną (art. 58 § 1 w związku z art. 47 § 1 k.c.).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.