

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)*

*SSN Mirosław Bączyk*

*SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku A. J. i E. Ż.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej T.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z dnia 8 listopada 2007 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w T. z dnia 24 maja 2007 r., sygn. Dz Kw (...)6/07, Dz Kw (...)2/07; Kw nr (...)3, Kw nr (...)2 i Kw nr 5(...), a sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w T. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Wnioskodawcy A. J. i E. Ż. wnieśli o wpisanie ich w księdze wieczystej Kw nr 5(...) jako współwłaścicieli działki 70/01 - A. J. - jako właściciela lokalu nr 1 - w udziale wynoszącym 71/100 części oraz E. Ż. - jako właściciela lokalu nr 2 - w udziale wynoszącym 29/100 części oraz o wykreślenie w księgach wieczystych Kw nr (...)2 i Kw nr (...)3 (prowadzonych dla nieruchomości lokalowych) wpisów w dziale I - Sp

dotyczących użytkowania wieczystego. Wniosek złożony został w następujących okolicznościach:

W dniu 2 grudnia 1965 r. ustanowione zostało na rzecz J. Ż. prawo użytkowania wieczystego przez okres 40 lat działki położonej w T. przy ul. P., zabudowanej domem jednorodzinny, którego własność uzyskał użytkownik wieczysty. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw nr 5(...). Wnioskodawcy są spadkobiercami J. Ż.. W ramach działu spadku po nim Sąd Rejonowy w T. postanowieniem z dnia 28 stycznia 1998 r. wyodrębnił w powyższym budynku nieruchomości lokalowe i przyznał spadkobiercom:

A. J. – prawo własności wyodrębnionego lokalu nr 1 [dla którego założono księgę wieczystą na (...)2] oraz udział w wysokości 71/100 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki objętej księgą wieczystą Kw nr 5(...);

E. Ż. – prawo własności wyodrębnionego lokalu nr 2 [dla którego założono księgę wieczystą nr (...)3] oraz udział w wysokości 29/100 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki objętej księgą wieczystą Kw nr 5(...).

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wygasło na skutek upływu terminu, na który zostało ustanowione – w dniu 2 grudnia 2005 r.

W dniu 29 stycznia 2007 r. wnioskodawcy zawarli z Gminą T. umowę sprzedaży na ich rzecz prawa własności działki nr 71/1 w udziałach, w jakich poprzednio ją wieczyście użytkowali, tj. A. J. w udziale 71/100, a E. Ż. w udziale 29/100. Jako podstawa prawna zbycia bezprzetargowego wskazany został art. 37 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Przy zawarciu umowy strony przedłożyły m.in. uchwałę Rady Miejskiej w T. z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż z bonifikatą nieruchomości wykorzystanych pod budownictwo mieszkaniowe co do których wygasło użytkowanie wieczyste oraz zarządzenie Prezydenta Miasta T. z 7 listopada 2006 r. w sprawie sprzedaży bezprzetargowej nieruchomości położonej w T. przy ul. P. na rzecz użytkowników wieczystych oraz ustalenia wykazu nieruchomości. Po zawarciu umowy wnioskodawcy wystąpili o ujawnienie ich prawa własności w księdze dla nieruchomości wspólnej i wykreślenie w księgach wieczystych dla nieruchomości lokalowych wpisów odnoszących się do prawa użytkowania wieczystego.

Ich wniosek, postanowieniem z dnia 28 lutego 2007 r., oddalił referendarz sądowy. Skargę na powyższe postanowienie wnieśli wnioskodawcy oraz uczestnik postępowania Gmina Miejska T.. Sąd Rejonowy w T. również oddalił wniosek o

dokonanie wpisu, a Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację uczestnika od tego postanowienia.

Sąd Rejonowy uznał, że na skutek upływu okresu, na który ustanowiono użytkowanie wieczyste gruntu (nieruchomości wspólnej) wygasło odrębne prawo własności lokali nr 1 i 2, położonych w budynku posadowionym na tym gruncie. Wskazał, że art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) stanowi, iż w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2). Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali, ani przenieść udziału w tej współwłasności na inną osobę inaczej, niż łącznie z prawem odrębnej własności lokalu. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest bowiem częścią składową prawa własności nieruchomości lokalowej. Sąd ten powołał się na prezentowane w literaturze przedmiotu stanowisko, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego powoduje automatycznie wygaśnięcie odrębnego prawa własności lokalu. Pogląd ten wspierany jest argumentem, iż nie sposób zaakceptować sytuacji, w której komuś innemu przysługiwałaby odrębna własność lokalu, a kto inny byłby właścicielem udziału w gruncie. Mimo więc, że obowiązujące przepisy nie zawierają regulacji dotyczącej wygaśnięcia odrębnej własności lokali, wygaśnięcie użytkowania wieczystego, stanowiącego prawo związane z własnością lokalu, powoduje - zdaniem Sądu Rejonowego - że wygasa także odrębna własność lokalu. Uniemożliwiało to uwzględnienie wniosku o wpis prawa własności nieruchomości wspólnej objętej Kw nr 5(...) na rzecz wnioskodawców, gdyż nie przysługiwało im prawo do lokalu, z którym związana byłaby własność nieruchomości wspólnej.

Ponadto Sąd Rejonowy stwierdził, że gdyby nawet przyjąć, iż nie wygasła odrębna własność lokali, to po stronie wnioskodawców brak było podstaw do nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, ponieważ nie wystąpiła żadna z przesłanek z art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co powodowało, że umowa sprzedaży nieruchomości była nieważna.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia i rozważania Sądu I instancji, argumentując dodatkowo, że art. 235 k.c. nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu charakter nadrzędny w stosunku do prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie, co oznacza, że prawo wieczystego użytkowania jest prawem głównym, a

prawem związanym (podrzędnym) jest prawo własności budynków i urządzeń. Akcesoryjność prawa związanego powoduje, że nie może ono stanowić samodzielnego przedmiotu obrotu i wygasa z chwilą wygaśnięcia prawa głównego. W ustawie o własności lokali przyjęto rozwiązanie odmienne - prawem głównym jest prawo własności lokalu, a prawo (udział) właściciela lokalu we wspólnej nieruchomości jest prawem związanym (podrzędnym). W sytuacji, kiedy w budynku stanowiącym własność wieczystych użytkowników ustanowiona została odrębna własność lokali, powstała „piętrowa” konstrukcja prawa na prawie: udział użytkownika wieczystego w wieczystym użytkowaniu jest prawem związanym z własnością lokalu, a więc prawem podrzędnym w stosunku do prawa użytkowania nieruchomości wspólnej. Z kolei prawo własności budynku jest prawem podrzędnym w stosunku do prawa głównego, jakim jest prawo wieczystego użytkowania gruntu. Niewątpliwie prawo do lokalu może być (wraz z jego częścią składową, czyli udziałem w nieruchomości wspólnej, tzn. w wieczystym użytkowaniu) przedmiotem samodzielnego obrotu. Jednakże, jeżeli wygaśnie wieczyste użytkowanie, to z tą chwilą wygasa przysługująca użytkownikowi wieczystemu odrębna własność budynków oraz ustanowione na wieczystym gruncie obciążenia (art. 241 k.c.), a także odrębna własność lokali. Sąd II instancji zaznaczył, że użytkownik wieczysty, który ustanawia odrębną własność lokali w budynku posadowionym na gruncie oddanym mu w wieczyste użytkowanie, może uczynić to tylko w takim zakresie czasowym, w jakim mu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, co nie narusza art. 64 ust. 3 Konstytucji, gdyż odpowiada przewidzianej w tym przepisie możliwości ograniczenia prawa własności w drodze ustawy.

Sąd Okręgowy wyraził także pogląd, że umowa sprzedaży udziałów w prawie własności, zawarta przez strony 29 stycznia 2007 r., jest nieważna, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, bowiem przedmiotem sprzedaży był udział w prawie własności gruntu, który jest prawem związanym z odrębną własnością lokali. Prawo to, jako akcesoryjne, nie może jednak być samodzielnym przedmiotem obrotu prawnego. Niezależnie od powyższego argumentu, Sąd II instancji przychylił się do stanowiska Sądu Rejonowego, że w stosunkach między stronami nie wystąpiły przesłanki do bezprzetargowego zbycia nieruchomości. Wskazany w umowie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje wprawdzie możliwość zwolnienia na podstawie odpowiedniego organu z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, zdaniem Sądu Okręgowego pod tym pojęciem rozumieć jednak można jedynie grunt niezabudowany,

na którym w przyszłości zostanie wzniesiony budynek mieszkalny, a nie nieruchomości już zabudowaną.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka postępowania – Gmina T., opierając ją na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) w wyniku:

- błędnej wykładni art. 235 § 2 i art. 241 k.c. oraz art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji poprzez przyjęcie, że w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu wygasa ustanowiona w budynku posadowionym na tym gruncie odrębna własność lokali,
- błędnej wykładni art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że przepis powyższy przewiduje możliwość zwolnienia, za zgodą odpowiedniego organu, z obowiązku zbycia w drodze przetargu jedynie nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe a nie nieruchomości już zabudowanych,
- błędnej wykładni art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że umowa sprzedaży udziałów w prawie własności gruntu na rzecz byłych użytkowników wieczystych jest nieważna z uwagi na fakt, iż udział w prawie własności gruntu jest prawem związanym z odrębną własnością lokalu i jako taki nie może stanowić samodzielnego przedmiotu obrotu.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w G. oraz uchylenie w całości postanowienia Sądu Rejonowego w T. z dnia 24 maja 2007 r. i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w T. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach sądowych za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowym problemem, z jakim zmierzyć się musiały Sądy obydwu instancji w niniejszej sprawie, były skutki upływu okresu, na jaki ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego gruntu, na byt prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku, do którego użytkownikowi wieczystemu przysługiwało prawo własności związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

Jak słusznie zauważył Sad Okręgowy, ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku położonym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powoduje spiętrzenie się wzajemnych powiązań pomiędzy poszczególnymi prawami i nie znajduje klarownego rozwiązania w przepisach regulujących te prawa.

W rozpatrywanym stanie faktycznym odrębna własność lokali została ustanowiona na rzecz wnioskodawców pod rządami ustawy o własności lokali. Przewidziane w tej ustawie prawo ma specyficzną konstrukcję. Jest samodzielny prawem własności części budynku, której przepisy szczególne nadały charakter nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. Jego powiązanie z nieruchomością, której część stanowi (gruntową, w której skład wchodzi budynek lub budynekową i gruntową, kiedy budynek jest odrębną nieruchomością) zostało oparte na zasadzie nadrzędności prawa odrębnej własności lokalu, z którym przymusowo związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali) lub współużytkowaniu wieczystym takiej nieruchomości, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o własności lub współwłasności gruntu (art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali).

Z założenia prawo własności lokali, podobnie jak prawo własności w ogóle, pomyślane jest jako prawo o trwałym charakterze. Ustawa o własności lokali, będąca – jak wyraźnie wynika z jej art. 1 ust. 2 – regulacją szczególną, normuje ten rodzaj własności, jednak nie czyni tego w sposób wyczerpujący. W wypadkach nieuregulowanych zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego, przede wszystkim ogólne przepisy o własności nieruchomości. Prawo to, jako odmiana prawa własności, podlega też ochronie przewidzianej w art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Nie budzi wątpliwości, że ustawa o własności lokali unormowała jedynie powstanie, treść i częściowo sposób wykonywania prawa własności lokali, nie zawiera natomiast żadnych norm precyzujących okoliczności, w których prawo to wygasa. Odwołanie się do przepisów kodeksu cywilnego również nie przynosi oczywistej odpowiedzi. Przyjąć należy, jeśli przedmiotem własności są rzeczy uznane za nieruchomość z mocy przepisów, które mogły i mogą funkcjonować jako część składową innej nieruchomości – możliwe będzie unicestwienie prawa ich własności i przywrócenia im pierwotnego statusu części składowej innej nieruchomości w drodze czynności prawnej. Istotą rozpatrywanej sprawy jest jednak to, czy odrębna własność lokalu może wygasnąć z mocy prawa wówczas, gdy mija okres, na jaki ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z własnością lokalu konieczną więzią prawną.

Patrząc na zagadnienie od strony prawa użytkowania wieczystego, stwierdzić należy, że upływ terminu, na jaki prawo to zostało ustanowione powoduje jego wygaśnięcie. Jednocześnie, na podstawie art. 33 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 235 § 2 k.c. wygasa także związane z nim prawo własności

budynków wzniesionych na użytkowanym gruncie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, OSNC z 1993, z. 4, poz. 53). W przepisach tych nie ma jednak wzmianki, aby wygaśnięcie prawa własności budynków automatycznie pozbawiało lokal w tym budynku statusu odrębnej nieruchomości. Nieruchomości lokalowe mogą bowiem istnieć zarówno w budynkach będących odrębnym przedmiotem własności, jak i w tych, które są częścią składową nieruchomości gruntowej. Przeciwno szukaniu analogii przemawia również przeciwny kierunek powiązań, jakie występują pomiędzy prawem użytkowania wieczystego i związanym z nim prawem własności budynków, a tymi, które przymusowo spinają prawo odrębnej własności lokalu z udziałem właściciela w prawach do nieruchomości wspólnej. W pierwszym wypadku powiązanie to ma kierunek „dół – góra”, głównym prawem jest użytkowanie wieczyste gruntu, prawem podrzędnym zaś własność budynków i urządzeń na tym gruncie. W drugiej sytuacji obowiązuje układ „góra – dół”. Głównym jest prawo własności lokalu, a podrzędny – udział w prawach do nieruchomości wspólnej. W rezultacie kontakt pomiędzy obydwoma kompleksami prawnymi na nieruchomości następuje przede wszystkim na poziomie praw podrzędnych, jednak nie można przeoczyć, że ostatecznie art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali wyznacza dominującą rolę prawu odrębnej własności lokalu, z którym związane jest zarówno prawo do części wspólnych budynku, jaki i do gruntu. Taki układ praw uniemożliwia uznanie prawa własności lokalu za obciążenie ustanowione na użytkowaniu wieczystym, w rozumieniu art. 241 k.c., nie jest ono bowiem obciążeniem innego prawa, lecz samodzielny prawem, z którym związany jest udział w użytkowaniu wieczystym. Tymczasem Sądy obydwu instancji, w ślad za poglądami prezentowanymi w literaturze przedmiotu, uznały użytkowanie wieczyste za decydujące o losie spiętrzonej konstrukcji powiązanych praw. Jego oddziaływanie miałyby wyrażać się m.in. w wyznaczaniu czasu trwania prawa odrębnej własności lokalu, jako konsekwencji reguły *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*. Przepisy określające treść prawa odrębnej własności lokalu, przeciwnie niż przepisy o odrębnej własności budynków i urządzeń wzniesionych na gruncie w użytkowaniu wieczystym, nie dają jednak podstaw do przypisania własności lokalu cech prawa czasowego. Trwałość prawa własności, ograniczona jedynie limitami ustawowymi, jest jedną z jego podstawowych cech. Przy tym uszczuplenia tego prawa muszą wynikać z ustawy i nie mogą naruszać jego istoty (art. 64 ust. 1 Konstytucji). Jeżeli zatem z przepisów nadających treść prawu odrębnej własności lokalu nie można odczytać normy ustanawiającej jego ograniczenie w czasie, narzucone terminowym charakterem prawa użytkowania wieczystego z nim związanego, to

takiego ograniczenia nie można wywodzić z samej treści prawa akcesoryjnego. Akcesoryjność zakłada podporządkowanie prawa związanego, a nie jego dominującą rolę. W konsekwencji przyjąć należy, że upływ terminu, na jaki ustanowione zostało użytkowanie wieczyste nie powoduje wygaśnięcia prawa własności lokali na tej nieruchomości. Ponieważ jednak udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości jest przymusowo związany z własnością lokalu (prawem głównym) – dopóki trwa własność, nie może dojść do wygaśnięcia akcesoryjnego użytkowania wieczystego. Pogląd taki wypowiedziany został w piśmiennictwie. Akceptuje go także Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę. Przyjęcie takiej wykładni art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali realizuje konstytucyjnie gwarantowaną ochronę własności (lokalu), ingerując wprawdzie w treść prawa użytkowania wieczystego w zakresie czasu jego trwania, jednak w sposób nawiązujący do przyjętej w polskim ustawodawstwie stabilności prawa użytkowania wieczystego. Stabilność tego prawa wyraża się w przyznaniu użytkownikowi roszczenia o przedłużenie użytkowania, które mógł on zgłosić w ciągu pięciu lat przed upływem terminu, na jaki prawo to zostało ustanowione, a w pewnych wypadkach nawet wcześniej, i które mogło zostać nieuwzględnione tylko wtedy, kiedy przemawiał za tym ważny interes społeczny (art. 236 § 2 k.c.). Akceptowana wykładnia jest także paralelna w stosunku do nurtu ustawodawstwa umożliwiającego przekształcenie użytkowania wieczystego na wniosek użytkownika w prawo własności (ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, jedn. tekst Dz.U. z 2001 r., nr 120, poz. 1299 ze zm.; ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, Dz. U. Nr 113, poz. 1209 ze zm. oraz obecnie obowiązująca ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, Dz. U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.).

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że – chociaż strony nie brały takiej możliwości pod uwagę – sprzedaż udziałów w nieruchomości wspólnej nastąpiła w rzeczywistości na rzecz użytkowników wieczystych tej nieruchomości. Umowa stron nie może więc być uznana za nieważną z uwagi na sprzeczność z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, skoro zmieniła jedynie tytuł prawny wnioskodawców do gruntu, stanowiącego ich przymusową współwłasność. Jej nieważności nie można też wywodzić z faktu zastosowania przy jej zawieraniu trybu bezprzetargowego. Tryb taki jest bowiem przewidziany w wypadku, kiedy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz wieczystego użytkownika (art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).



Rodzaj sprzedawanej nieruchomości mieścił się także w zakresie uprawniającym właściwy organ do uznaniowego zwolnienia z obowiązku przeprowadzenia sprzedaży przetargowej. Zamieszczone w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcie „nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe” obejmuje nie tylko takie nieruchomości, które mają być zabudowane budynkami mieszkalnymi w przyszłości, lecz także takie, które zostały na ten cel przeznaczone w przeszłości i cel ten został już zrealizowany.

Z przytoczonych względów, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w postanowieniu.