

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marian Kocon (przewodniczący)*

*SSN Krzysztof Pietrzykowski*

*SSA Anna Kozłowska (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku S. S.

przy uczestnictwie K. S. i T. S.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 grudnia 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w T. z dnia 10 września 2009 r., sygn. akt I Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

### Uzasadnienie

Wnioskodawca S. S. we wniosku o zniesienie współwłasności i o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym domagał się:

1. ustalenia, że przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności są nieruchomości objęte księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w T. oznaczone numerami TR1T/(...)/6 i TR1T/(...)/3, zabudowane domem piętrowym dwurodzinnym, o dwóch odrębnych lokalach, wzniesionym na działkach oznaczonych numerami 74 i 75 położonych przy ul. G. w T.;
2. a) uzgodnienia treści księgi wieczystej nr TR1T/(...)/3 w ten sposób, że w dziale „oznaczenie nieruchomości” wpisana zostanie rzeczywista powierzchnia działki nr

- 75, jaka powstanie po podziale działek nr 74 i nr 75;
- b) uzgodnienia treści księgi wieczystej nr TR1T/(...)/6 w ten sposób, że w dziale I „oznaczenie nieruchomości” wpisana zostanie rzeczywista powierzchnia działki nr 74, jaka powstanie po podziale działek nr 7 i nr 75;
3. zniesienia współwłasności w ten sposób, że w domu mieszkalnym piętrowym dwurodzinnym wzniesionym na działkach nr 74 i nr 75 zostanie ustanowiona odrębna własność lokali mieszkalnych, z którymi to lokalami związane będzie prawo własności zabudowanej części nieruchomości powstałej z wydzielenia nowej działki z działek nr 74 i nr 75;
  4. przyznania w wyniku zniesienia współwłasności wnioskodawcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w tej części budynku, która obecnie w znacznie części wzniesiona jest na działce oznaczonej nr 75, składającego się z kotłowni, dwóch pomieszczeń gospodarczych, garażu, wiatrołapu, klatki schodowej, przedpokoju, ubikacji, kuchni, czterech pokoi, łazienki, korytarza o powierzchni użytkowej 105,22 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 1/2 części w prawie własności działki położonej pod budynkiem oraz pozostałej części działki nr 75,
  5. przyznania uczestnikowi K. S. lokalu mieszkalnego, który obecnie w znacznej części znajduje się w części budynku wzniesionej na działce nr 74 wraz z udziałem wynoszącym 1/2 części w prawie własności działki położonej pod budynkiem oraz pozostałej części działki nr 74.

Wnioskodawca wskazał, że w dniu 5 czerwca 2003 r. umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego nabył od uczestnika postępowania K. S. nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej budynku 104,86 m<sup>2</sup>. Następnie okazało się, że budynek nie ma takiego charakteru, a jego podział na lokale jest podziałem faktycznym. Ponadto podział budynku jest nieregularny, granica korzystania nie przebiega w granicy gruntu, a pomieszczenia, z których korzystają wnioskodawca i uczestnik zachodzą wzajemnie na ich działki. W ocenie wnioskodawcy nabył on więc udział we współwłasności nieruchomości. W toku postępowania wnioskodawca powołał się na nabycie udziału w nieruchomości przez zasiedzenie.

Uczestnik domagał się oddalenia wniosku zarzucając, że on i wnioskodawca nie są współwłaścicielami nieruchomości, każdy z nich jest właścicielem odrębnej części nieruchomości gruntowej, zakwestionował też stanowisko wnioskodawcy co do nabycia udziału w nieruchomości gruntowej przez zasiedzenie.

Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2009 r. Sąd Rejonowy w T. oddalił wniosek. Sąd ten ustalił, że w dniu 5 czerwca 2003 r. wnioskodawca i K. S. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej, dla której w Sądzie Rejonowym w T. urządzona jest księga wieczysta nr (...), o powierzchni 300 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działka nr 75. Zgodnie z treścią umowy, na nieruchomości znajdował się budynek mieszkalny, w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej 104,86 m<sup>2</sup>. W dacie zawarcia umowy właścicielem nieruchomości sąsiedniej, to jest działki nr 74, był brat K. S. – J. S. W dniu 25 stycznia 2008 r. J. S. umową darowizny przeniósł na K. S. własność działki nr 74.

Działki nr 74 i nr 75 są zabudowane budynkiem murowanym, piętrowym, z dwoma niezależnymi wejściami od strony wschodniej i zachodniej. Budynek nie ma ściany działowej na całej osi budynku, wzdłuż granicy działek, mimo że przewidywał ją projekt budowlany. Pomieszczenia garażowe na parterze, do których prowadzą dwie oddzielne bramy wjazdowe nie są rozdzielone, podobnie jak i pomieszczenia na poziomie parteru i piętra za klatkami schodowymi od strony północnej. Oś budynku, którą według projektu miała być ściana działowa, jest przesunięta w działkę nr 75 i usytuowana w stosunku do granicy nieruchomości w odległości 42–43 cm. Część pomieszczeń znajdujących się w posiadaniu wnioskodawcy, usytuowanych na wszystkich kondygnacjach budynku, znajduje się w przestrzeni działki stanowiącej własność uczestnika i odwrotnie. Budynek został wzniesiony przez braci J. S. i K. S. i odstępstwa od projektu budowlanego zostały między nimi uzgodnione. Budowę zakończono w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych. Stan istniejący na gruncie wskazuje, że uczestnicy postępowania nie są współwłaścicielami „w odniesieniu do przedmiotu objętego żądaniem”. Wnioskodawca i uczestnik są wyłącznymi właścicielami nieruchomości gruntowych, wnioskodawca nieruchomości oznaczonej jako działka nr 74, uczestnik – nr 75, zaś budynek jest częścią składową nieruchomości. Wnioskodawca nie mógł zatem skutecznie domagać się zniesienia współwłasności. Jako nieuzasadnione ocenił też Sąd twierdzenie wnioskodawcy, że na skutek upływu czasu i wykonywanego posiadania tak przez wnioskodawcę jak i przez uczestnika, doszło do nabycia przez nich przez zasiedzenie udziałów w działkach sąsiednich. O nabyciu w tym trybie własności można byłoby mówić tylko przy założeniu, że posiadanie miało charakter samoistny, nadto wówczas gdyby upłynął czas wymagany ustawą, w tym wypadku lat trzydzieści od daty objęcia w posiadanie, co nie nastąpiło. Sąd nadto wskazał, że uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może

nastąpić z powołaniem się na nabycie własności przez zasiedzenie jako przesłanki rozstrzygnięcia.

Apelację wniesioną przez wnioskodawcę od tego postanowienia, Sąd Okręgowy w T. oddalił postanowieniem z dnia 10 września 2009 r. dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu I instancji.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego to jest art. 46 § 1 k.c., art. 48 k.c., art. 210 k.c., art. 172 § 1 k.c. w związku z art. 7 k.c. przez wadliwe przyjęcie, że brak jest przesłanek uzasadniających zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali w sytuacji gdy nie jest możliwe pionowe oddzielenie budynku zgodnie z granicą działek, na których budynek został wzniesiony. Domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przesądzające w sprawie znaczenie ma okoliczność, że nie istnieje nieruchomości, której wnioskodawca i uczestnik byłiby współwłaścicielami. Wnioskodawca umową z dnia 5 czerwca 2003 r. nabył własność nieruchomości gruntowej zabudowanej częścią budynku mieszkalnego. Podobnie przedstawiają się prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej, uczestnik jest wyłącznym właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej pozostałą częścią budynku. Nie można domagać się zniesienia współwłasności jeżeli nie istnieje rzecz objęta współwłasnością. Rzeczami są, w okolicznościach sprawy, nieruchomości gruntowe. Każda z nich objęta jest oddzielną księgą wieczystą, nr (...) /3 i nr (...) /6, każda z nich stanowi odrębny przedmiot własności. Księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., co pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r. IV CKN 114/02 OSNC z 2004 r. z. 12, poz. 201). Nie można było również nie uwzględnić treści art. 143 k.c. stanowiącego, że własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Oznacza to, że stosunki prawne w przestrzeni nad gruntem, stanowiącym wyłączną własność jednej osoby, muszą być tożsame z prawem do gruntu. Ta zatem część struktury budynkowej, która znajduje się w przestrzeni nad gruntem stanowiącym własność tak wnioskodawcy jak i uczestnika, jest częścią składową gruntu i nie może być odrębnym od gruntu przedmiotem własności (art. 47 § 1 i § 2 k.c.). Jeżeli przeto art. 195 k.c. stanowi, że ze współwłasnością mamy do czynienia wówczas gdy własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku

osobom, to nie może budzić wątpliwości, że w sprawie nie ma przedmiotu współwłasności.

Jeżeli nie ma stanowiącej współwłasność nieruchomości gruntowej, nie ma podstaw do rozważań, w jaki sposób powinien nastąpić podział budynku usytuowanego na gruncie.

Brak przedmiotu współwłasności powoduje też, że nie można ustanowić odrębnej własności lokali nadto w taki sposób, aby - jak oczekuje skarżący - nieruchomość lokalowa obejmowała pomieszczenia usytuowane obecnie na obu nieruchomościach. Ustanowienie odrębnej własności lokali następuje w sposób przewidziany w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.). Art. 7 ustawy dopuszcza powstanie tego prawa na mocy orzeczenia sądu, jednakże wskazuje, że orzeczenie takie zapada w postępowaniu znoszącym współwłasność. Ustanowienie odrębnej własności lokali jest bowiem sposobem wyjścia ze współwłasności, podziałem prawnym nieruchomości objętej współwłasnością. W sprawie niniejszej nie ma nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawcy i uczestnika.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 172 k.c. przez wadliwe, jak dowodzi skarżący, stwierdzenie braku przesłanek do nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości przez zasiedzenie, zauważyć należy. Nabycie w tym trybie prawa następuje przez długoletnie samoistne posiadanie rzeczy. Zatem przedmiotem posiadania może być rzecz. Definicję rzeczy zawiera art. 45 k.c. Długoletnie samoistne posiadanie rzeczy nieruchomości (nieruchomości) prowadzi do nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie. Jednakże budynki i lokale mogą być przedmiotem posiadania w zakresie prawa własności, o tyle o ile stanowią odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. Jeżeli zaś stanowią część składową gruntu, mogą być przedmiotem posiadania w zakresie innego prawa (np. najmu, użyczenia). Zatem twierdzeniu, że przez posiadanie pomieszczeń w budynku doszło do nabycia ułamkowej części nieruchomości gruntowej muszą towarzyszyć dowody, iż wola posiadania była skierowana na wykonywanie prawa własności nieruchomości, co w sprawie nie nastąpiło. Ponadto Sądy obu instancji, niezależnie od kwalifikacji charakteru posiadania wykonywanego przez wnioskodawcę, niewątpliwie prawidłowo przyjęły, że posiadanie to nie mogło być poczytane za posiadanie dobrej wierz. Wnioskodawca domagał się zaliczenia posiadania swego poprzednika (art. 176 k.c.), czyli posiadania K. S., on zaś, zajmując się budową domu i czyniąc to w sposób odbiegający od projektu budowlanego,

a następnie obejmując w posiadanie tak wybudowany dom, nie mógł być uważany za osobę, która ma przekonanie, błędne ale w danych okolicznościach usprawiedliwione, że wykonuje przysługujące jej prawo własności. Przepis art. 176 k.c. stanowi zaś, że jeżeli poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Z powyższych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w postanowieniu.