



Sygn. akt I CSK 856/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. M.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "O." w W.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 października 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 26 marca 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 marca 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w W. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 17 kwietnia 2013 r. zobowiązującego pozwaną do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.” z siedzibą w W. oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr 85/2 z obrębem 5-04-07 położonej w W. przy ul. T. [...], zapisanej w księdze wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. Działka ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się m.in. lokal mieszkalny położony na XIII piętrze (XIV kondygnacja) oznaczony numerem 33 o pow. 49,62 m², z którym to lokalem związany jest udział we współwłasności części wspólnych i prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w wysokości 4962/551551. Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.” w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 33 o pow. 49,62 m² położonego na XIII piętrze (XIV kondygnacja) budynku posadowionego na działce nr 85/2 z obrębem 5-04-07 w W. przy ul. T. [...], zapisanej w księdze wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W., z którym to lokalem związany jest udział we współwłasności części wspólnych i prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w wysokości 4962/551551 i prawa te przenosi na rzecz powódki K. M.”.

Sąd Apelacyjny oddalając apelację podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i dokonana przez ten Sąd ich ocenę prawną. Z ustaleń faktycznych wynikało, że powódce przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 33 położonego w budynku usytuowanym w W. przy ul. T. [...] pozostającego w zasobach pozwanej Spółdzielni. Pozwana powstała z podziału Spółdzielni „D.”, na rzecz której umową zawartą w dniu 14 grudnia 1962 r. w formie aktu notarialnego zostało, w odniesieniu do gruntu, na którym wzniesiono wspomniany budynek, ustanowione użytkowanie wieczyste. Lokal powódki jest lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powódka w dniach 30 kwietnia 2001 r. i 10 kwietnia 2007 r. składała u pozwanej wnioski o przekształcenie przysługującego jej prawa w prawo odrębnej własności lokalu. Nie dokonując przekształcenia pozwana ostatecznie argumentowała

to nieuregulowanym stanem prawnym gruntu i prowadzeniem sprawy dotyczącej uzyskania własności części działek usytuowanych przy ul. T. [...] . Postępowanie wskazywane przez Spółdzielnię, zmierzające do zrealizowania roszczenia z art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zakończyło się w roku 2006 prawomocnym oddaleniem powództwa. W toku wskazanego procesu zostało ustalone, że stan prawny w odniesieniu do gruntu oznaczonego jako działka nr 85/2, zabudowanego budynkiem mieszkalnym, jest uregulowany, Spółdzielni przysługuje bowiem użytkowanie wieczyste w odniesieniu do 1605 m², nabyte poprzez jej poprzednika prawnego. W odniesieniu zaś do działki sąsiedniej, oznaczonej nr 85/1, również objętej żądaniem pozwu, przepis wskazywany jako podstawa prawna żądania, nie miał zastosowania, ponieważ na działce tej nie został wybudowany żaden budynek; na działce tej znajduje się li tylko, przynależny do budynku mieszkalnego, taras o powierzchni 15 m². Nadto, w roku 2009 Spółdzielnia złożyła wniosek o stwierdzenie zasiedzenia działki nr 85/1 o powierzchni 200 m², jednakże wniosek został prawomocnie oddalony.

Uwzględniając żądanie powódki złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu na nią ustanowionego prawa, Sąd pierwszej instancji wskazał, że miała miejsce bezczynność pozwanej w rozpoznaniu wniosku powódki (art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) ponieważ brak było podstaw do twierdzenia, iż stan prawny nieruchomości gruntowej jest nieuregulowany. Okoliczność, że taras budynku mieszkalnego wkracza powierzchnią 15 m² na sąsiednią działkę, co do której pozwanej nie przysługuje żaden tytuł prawny, nie wpływa na stan prawny nieruchomości, na której zlokalizowany jest wielorodzinny budynek mieszkalny, do tej bowiem nieruchomości pozwanej przysługuje użytkowanie wieczyste. Powódce jako uprawnionej ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługiwało na podstawie przepisów powołanej ustawy roszczenie o przekształcenie tego prawa w prawo własności (art. 8 ust.1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw - Dz.U. z 2007 r., Nr 125, poz. 873 i art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Sąd Apelacyjny aprobuując ocenę prawną Sądu Okręgowego podkreślił, że pozwana nie kwestionowała spełnienia przez powódkę przesłanek ustanowienia na jej rzecz

odrębnej własności lokalu; zarzuty pozwanej koncentrowały się na stanie prawnym nieruchomości gruntowej, który, jej zdaniem, wykluczał uwzględnienie tak wniosku powódki jak i powództwa. Sąd Apelacyjny wskazał na nietrafność tego stanowiska. Budynek został wzniesiony na gruncie stanowiącym obecnie własność gminy - miasta W., oddanym w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu pozwanej. Okoliczność, że element tego budynku znajduje się na nieruchomości sąsiedniej, stanowiącej własność gminy, nakazuje powstałą sytuację rozstrzygnąć w płaszczyźnie art. 151 k.c. Przekroczenie granicy nieruchomości oznacza, że części budynku znajdujące się na gruncie sąsiednim wraz z całym budynkiem stanowią własność właściciela nieruchomości, na której wzniesiono budynek. Tak więc stan prawny nieruchomości pozwanej nie uniemożliwiał przeprowadzenia procesu ustalania przedmiotu odrębnej własności lokali i uwzględnienia wniosku powódki o przekształcenie prawa do lokalu.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. pozwana w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 17¹⁴ ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 2013 r., poz.1222 - dalej: u.s.m.) przez błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że położenie budynku na dwóch nieruchomościach, z których jedna nie jest własnością Spółdzielni ani nie jest jej oddana w użytkowanie wieczyste nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu odrębnej własności lokalu usytuowanego w takim budynku. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy, skarżąca zarzuciła naruszenie art. 381 w związku z art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz naruszenie art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c.

We wnioskach kasacyjnych skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty procesowe skargi kasacyjnej koncentrują się na naruszeniu przez Sąd Apelacyjny, zdaniem skarżącej, art. 381 k.p.c. (w związku z art. 316 § 1 k.p.c.) przez pominięcie dowodów złożonych w apelacji, to jest w szczególności, jak wywodzi

w skardze, wrysu z mapy ewidencyjnej obrazującej usytuowanie części budynku nazwanej tarasem, umowy dzierżawy i fotografii tarasu. W związku z tym zwrócić należy uwagę, że zgodnie z treścią tego przepisu strona, która powołuje w postępowaniu apelacyjnym nowe fakty lub dowody powinna wykazać, że nie mogła ich powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji lub że potrzeba powołania się na nie wynikała później. Strona powinna zatem przynajmniej uprawdopodobnić wystąpienie okoliczności, o których mowa w art. 381 k.p.c. Skarżąca tego nie uczyniła. Powołanie dowodów dopiero w drugiej instancji dlatego, że strona spodziewała się korzystnej dla siebie oceny dowodów zgłoszonych w pierwszej instancji, bądź przypuszczała, że do wykazania spornej okoliczności wystarczą dowody przedstawione przed sądem pierwszej instancji, nie uzasadnia zarzutu obrazy art. 381 k.p.c. Chybiony jest też zarzut naruszenia art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c., ponieważ, jak twierdzi skarżąca, zamiast oddalenia apelacji, zaskarżony wyrok powinien być zmieniony i powództwo oddalone. Skorzystanie przez sąd z art. 385 k.p.c. albo z art. 386 § 1-4 k.p.c. przy wydawaniu orzeczenia jest konsekwencją czynności podjętych na wcześniejszych etapach postępowania, nie zaś przyczyną zarzucanej wadliwości rozstrzygnięcia, nie może być zatem postrzegane jako uchybienie przepisom prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Taka konstrukcja zarzutu kasacyjnego, jak uczyniła to skarżąca, nie wypełnia podstawy kasacyjnej ujętej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Jeżeli przy tym inne zarzuty skargi kasacyjnej są nietrafne, a tak jest w okolicznościach sprawy stwierdzić należy, że okoliczność ta czyni zarzuty naruszenia wskazanych przepisów nadto bezprzedmiotowymi.

Odnosząc się do zarzutu art. 17¹⁴ ust. 1¹ u.s.m. – brak tytułu prawnego Spółdzielni do gruntu, na którym wzniesiono budynek, w postaci prawa własności lub użytkowania wieczystego jest niewątpliwie negatywną przesłanką uwzględnienia wniosku o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności lokalu. Stan taki prowadzi też do oddalenia powództwa. Jednak zarzut naruszenia li tylko tego przepisu nie jest wystarczający dla wyczerpania podstawy naruszenia prawa materialnego, skoro istnienie tytułu prawnego do gruntu lub brak takiego tytułu to fakt, a skarżąca nie wskazuje, jakie przepisy prawa materialnego Sąd Apelacyjny naruszył, przez błędną

wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, kwalifikując istniejącą na gruncie sytuację jako rodzącą skutki prawnorzeczowe. Wadliwość konstrukcji zarzutu z podstawy z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., biorąc pod uwagę, że Sąd Najwyższy jest związany jest podstawami skargi kasacyjnej (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), była wystarczająca do oddalenia skargi kasacyjnej.

Można jednak zauważyć, że stanowisko skarżącej, iż sytuacja prawna gruntu, na którym wzniesiono budynek, wyłącza ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie jest trafne. Pojęcie budynku nie jest zdefiniowane w przepisach kodeksu cywilnego. Zawiera ją art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), jednakże, jak podkreśla się w orzecznictwie, czyni to tylko na potrzeby tej ustawy, w związku z czym należy przyjąć, że w stosunkach cywilnoprawnych definicja ta ma znaczenie pomocnicze. W związku z powyższym 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 mający fundamenty oraz dach, a więc obiekt o wyraźnie zamkniętej bryle, 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, niepubl. 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, niepubl.). Dopuszczalność istnienia nieruchomości budynkowej zakłada zatem nie tylko prawną odrębność budynku, ale i wskazuje na jego odrębność fizyczną. Część budynku, która nie ma cech fizycznych tak rozumianej odrębności, nie jest budynkiem, lecz jest jedynie strukturą budowlaną. Grunt pod taką strukturą budowlaną nie może być oddany w użytkowanie wieczyste, ponieważ nie powstanie nieruchomość budynkowa, a struktura taka pozostaje częścią składową gruntu, dzieląc jego los prawny (por. uchwała Sądu

Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 44, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 282/12, niepubl.).

Odnosząc powyższe do okoliczności faktycznych sprawy, wynikających ze skutecznie przez skarżącą niepodważonych ustaleń Sądów, stwierdzić należy, że na działce nr 85/2 istnieje budynek w rozumieniu wyżej wskazanym. Ta część stanowi bowiem zamkniętą w sobie, funkcjonalną całość, a ewentualna potrzeba korzystania przez mieszkańców budynku z dojścia do klatki schodowej może zostać zaspokojona przez ustanowienie odpowiedniej służebności.

W przestrzeń działki nr 85/1 (obecnie nr 85/4) wchodzi taras o powierzchni 15 m² wraz z garażami pod nim. Nie było rzeczą Sądu w sprawie niniejszej przesądzanie charakteru tej części, to jest, czy taka część może być poczytana za budynek, czy też będzie poczytana za wspomnianą strukturę budowlaną. Kwalifikacja ta byłaby istotna z punktu widzenia dopuszczalności ustanowienia użytkownika wieczystego na tej części działki (a więc i powstania nieruchomości budynkowej), irrelevantna natomiast pozostaje dla rozstrzygnięcia sprawy. Aktualny stan prawny wskazuje, że część ta jest częścią składową gruntu stanowiącego własność miasta W. Działka zaś nr 85/2 została oddana poprzednikowi prawnemu pozwanej w użytkowanie wieczyste, stąd też na rzecz użytkownika wieczystego powstało prawo własności budynku, bo taki na tej działce znajduje się.

W świetle powyższego, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

eb