

### **III CZP 109/13, Negatywne przesłanki ustanowienia odrębnej własności lokalu. - Uchwała Sądu Najwyższego**

Opublikowano: OSNC 2014/12/120, LEX nr 1430681, M.Spół. 2014/5/17-20

#### **Uchwała**

#### **Sądu Najwyższego**

**z dnia 26 lutego 2014 r.**

#### **III CZP 109/13**

#### **Negatywne przesłanki ustanowienia odrębnej własności lokalu.**

#### **TEZA aktualna**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku położonym na nieruchomościach gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i gminy jest niedopuszczalne także wtedy, gdy użytkownikiem wieczystym gruntu obejmującego te nieruchomości jest jedna osoba.

#### **UZASADNIENIE**

#### **Skład orzekający**

Przewodniczący: Sędzia SN Jacek Gudowski.

Sędziowie SN: Anna Kozłowska (sprawozdawca), Bogumiła Ustjanicz.

#### **Sentencja**

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Hildegardy S. i Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w Z. oraz w sprawie z wniosku Barbary B., Andrzeja B. i Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w Z. i w sprawie z wniosku Barbary W., Zbigniewa W. i Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w Z. o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego księgi wieczystej, wpis własności i wpis udziałów we współwłasności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 26 lutego 2014 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 10 października 2013 r.:

"Czy dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy między nabywcą a dotychczasowym właścicielem nieruchomości budynkowej w budynku położonym na kilku nieruchomościach pozostających w wieczystym użytkowaniu właściciela budynku, dla których prowadzone

są odrębne księgi wieczyste ze względu na to, że nieruchomości te stanowią własność różnych osób?"  
podjął uchwałę:

Ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku położonym na nieruchomościach gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i gminy jest niedopuszczalne także wtedy, gdy użytkownikiem wieczystym gruntu obejmującego te nieruchomości jest jedna osoba.

### **Uzasadnienie faktyczne**

Księga wieczysta nr (...)3/1 jest urządzona dla nieruchomości składającej się z działek położonych w R.Ś. przy ul. K.N. nr 53, nr 4614/305, 4103/305, 4124/305 o łącznej powierzchni 1411 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym pięciokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 1517 m<sup>2</sup> i kubaturze 6934 m<sup>3</sup>. W dziale drugim jako właściciel nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty gruntu, do dnia 5 grudnia 2089 r., i właściciel budynku - Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "L." w Z. Z mapy znajdującej się w aktach księgi wieczystej wynika, że południowo-wschodni róg budynku jest usytuowany na działce nr 4106/305. Działka ta, o powierzchni 27 m<sup>2</sup>, wchodziła w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)4/1, której właścicielem jest Gmina Miasta R.Ś. Część znajdującego się na tej nieruchomości budynku została w umowie oddania jej w użytkowanie wieczyste opisana jako część budynku mieszkalnego wielorodzinnego, pięciokondygnacyjnego, o powierzchni użytkowej 1514,40 m<sup>2</sup>, kubaturze 6934 m<sup>3</sup>, położonego przy ul. K.N. nr 53, przy czym wskazano, że z całkowitej powierzchni zabudowy tego budynku wynoszącej 434 m<sup>2</sup>, część znajdująca się na działce nr 4106/305 ma 7 m<sup>2</sup>.

Wspomniana umowa została zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 17 stycznia 2013 r. Gmina Miasta R.Ś. oddała tę działkę Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w Z. w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 r., z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)3/1. Ponadto, wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste Gmina Miasta R.Ś. sprzedała Spółdzielni za ceną 54 751 zł część budynku mieszkalnego stanowiącego, według treści aktu, odrębną od gruntu nieruchomość. Opis tej części budynku wskazuje, że zestawienie powierzchni zabudowy znajdującej się na sąsiedniej nieruchomości (427 m<sup>2</sup>) i zabudowy znajdującej się na działce nr 4106/305 (7 m<sup>2</sup>) daje ułamek 984/1000 części, odzwierciedlający część objętą księgą wieczystą nr (...)3/1, co oznacza, że część budynku na działce nr 4106/305 odpowiada ułamkowi 16/1000.

Strony wniosły o odłączenie z księgi wieczystej nr (...)4/1 działki nr 4106/305 o powierzchni 27 m<sup>2</sup>, o założenie dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej i wpis w dziale I-O sprostowania oznaczenia nieruchomości przez ujawnienie części budynku wynoszącej 16/1000, a w dziale II - wpis jako właściciela Gminy Miasta R.Ś. oraz Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w Z. jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku. W uwzględnieniu wniosku wieczystoksięgowego dla działki nr 4106/305 została założona nowa księga wieczysta nr (...)5/1, w której w dziale I-SP "spis praw związanych z własnością" wpisano: "działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiący odrębną nieruchomość 16/1000

budynku mieszkalnego".

W dniu 21 lutego 2013 r. Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "L." w Z. i Hildegarda S. zawarli umowę ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu nr 12 położonego w budynku przy ul. K.N. nr 53, z którego własnością związany jest udział wynoszący 379/10000 części w użytkowaniu wieczystym działki gruntu nr 4106/305 oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku położonego na tej działce i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...)5/1 i udział 379/10000 części w użytkowaniu wieczystym działek gruntu nr 4614/305, 4103/305 i 4124/305 oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku położonego na tych działkach i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...)3/1. We wnioskach zawartych w umowie strony wniosły o wyodrębnienie z obydwu ksiąg lokalu mieszkalnego nr 12, założenie dla niego nowej księgi wieczystej i wpis w tej księdze w dziale drugim prawa własności na rzecz Hildegardy S., w dziale I-SP prawa związane z własnością - wpis udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynku, urządzeń i instalacji zapisanych w księgach wieczystych - nr (...)3/1 udział wynoszący 379/10000 części i w księdze wieczystej nr (...)5/1 udział wynoszący 379/10000 części oraz wpis w działach drugich obu tych ksiąg prawa użytkowania wieczystego i własności budynku na rzecz właściciela lokalu nr 12 w 379/10000 częściach.

Tej samej treści umowy z Górniczną Spółdzielnią Mieszkaniową "L." w Z. o wyodrębnienie i przeniesienie odrębnej własności lokali, odpowiednio lokalu nr 13 i lokalu nr 10, zawarli w dniu 21 lutego 2013 r.

Barbara i Andrzej małżonkowie B. oraz Barbara i Zbigniew małżonkowie W., z tym że w odniesieniu do małżonków B. udział w częściach wspólnych i w prawie użytkowania wieczystego został określony na 317/10000 części, a w odniesieniu do małżonków W. na 309/10000 części, w każdej z ksiąg.

Wnioski o wpisy w księgach wieczystych Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił postanowieniami z dnia 29 kwietnia 2013 r., wyjaśniając, że ustanowienie odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku usytuowanym na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, jest dopuszczalne wtedy, gdy istnieje możliwość połączenia obu nieruchomości w jednej księdze wieczystej. W sprawie, mimo tożsamości podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku, połączenie takie nie jest możliwe, ponieważ nieruchomości gruntowe stanowią własność różnych podmiotów. Właścicielem nieruchomości gruntowej ujawnionej w księdze wieczystej nr (...)3/1 jest Skarb Państwa, a nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr (...)5/1 Gmina Miasto R.Ś.

Rozpoznając apelacje wnioskodawców, Sąd Okręgowy w Gliwicach przedstawił Sądowi Najwyższemu przytoczone na wstępie zagadnienie prawne. Wskazał, że w obu księgach wieczystych stan prawny w zakresie użytkowania wieczystego i własności budynku jest taki sam, a odmiennie przedstawia się jedynie tytuł własności do gruntu, co nie powinno mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż wobec wydzielenia lokali z nieruchomości budynkowej własność lokali nie będzie związana z własnością gruntu. Zwrócił też

uwagę, że nieruchomości objęta księgą wieczystą nr (...)5/1 stanowi działkę o powierzchni 27 m<sup>2</sup> i tylko jej niewielka część znajduje się pod budynkiem, co stwarza podstawę ustanowienia służebności (art. 151 k.c.), do czego jednak nie doszło.

## **Uzasadnienie prawne**

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy obu instancji, analizując wyłaniające się w sprawie wątpliwości prawne, powołały się na uchwałę z dnia 14 maja 1996 r., III CZP 37/96 (OSNC 1996, nr 9, poz. 116), w której Sąd Najwyższy stwierdził, że gdy budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach stanowiących własność gminy, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, ustanowienie odrębnej własności lokalu jest dopuszczalne.

Uchwała została jednak uzupełniona stwierdzeniem, że w takiej sytuacji do dokonania wpisu w księdze wieczystej istnieje potrzeba połączenia nieruchomości w jedną, co powinno nastąpić w wykonaniu wniosku zamieszczonego w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Postawienie stronom wymagania połączenia nieruchomości było niewątpliwie konsekwencją wniosku, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące z sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., ale odrębność tę tracą w razie ich połączenia w jednej księdze wieczystej, w związku z czym dojdzie do wyodrębnienia lokalu z jednej nieruchomości. Połączenie nieruchomości zapobiegnie zatem odmiennemu i tym samym niedopuszczalnemu ukształtowaniu udziałów w nieruchomości wspólnej w obu księgach wieczystych. Sąd Najwyższy zauważył też, że ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku usytuowanym na kilku nieruchomościach nie byłoby dopuszczalne, gdyby nieruchomości te stanowiły własność różnych osób, wtedy bowiem połączenie ich w jedną nieruchomość nie byłoby możliwe. Ze względu na inny stan faktyczny sprawy, wątek ten w powołanej uchwale nie był przez Sąd Najwyższy kontynuowany, niewątpliwie jednak wyrażony pogląd zasługuje na pełną aprobatę. Znalazł on potwierdzenie w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. postanowienie z dnia 25 czerwca 1997 r., III CKU 30/97, niepubl.).

Wątpliwość Sądu Okręgowego powstała, jak się wydaje, w związku z założeniem, że wyodrębnienie lokali nastąpiło z nieruchomości budynkowych i że w związku z tym ich odrębna własność nie będzie prawem związanym z prawem do gruntu, ale z udziałami w nieruchomościach budynkowych i z udziałami w użytkowaniu wieczystym, tj. prawami należącymi do tej samej osoby; ta jednorodność praw i ich podmiotu miała więc stanowić okoliczność skłaniającą do uwzględnienia wniosków. Niezależnie jednak od tego, że stan prawny nieruchomości nie odpowiada ściśle założeniu Sądu Okręgowego, na co jednoznacznie wskazuje przytoczony na wstępie stan wpisów w księgach wieczystych, należy uwagę zwrócić, iż nieruchomość lokalowa, podobnie jak nieruchomość budynkowa, jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym, to konstrukcja prawna, która funkcjonuje wyłącznie w związku z instytucją ksiąg wieczystych, a jej przedmiot jest ściśle powiązany ze strukturą księgi.

Odrębna własność lokalu nie powstaje bez wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24

czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.); wpisu wymaga zarówno oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak i przeniesienie tego prawa w drodze umowy (art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 - dalej: "u.g.n."). We wskazanych wypadkach wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, a wpis użytkownika wieczystego konstituuje odrębną własność budynku (art. 235 k.c.).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste obejmuje również budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, o ile zatem wpis nieruchomości gruntowej do księgi wieczystej jest dla tej nieruchomości czynnikiem wyodrębniającym ją z nieruchomości, o jakich stanowi w art. 46 § 1 k.c., o tyle wpis prawa własności nieruchomości budynkowej i lokalowej jest ponadto czynnikiem kreującym te prawa. Wyodrębnienie lokalu - zarówno gdy następuje w budynku stanowiącym część składową nieruchomości gruntowej, jak i w budynku stanowiącym nieruchomość budynkową - dokonywa się w ramach jednej księgi wieczystej.

Jeżeli do wyodrębnienia lokalu dochodzi w budynku stanowiącym część składową nieruchomości gruntowej, księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej, po założeniu księgi wieczystej dla lokalu, staje się księgą obejmującą nieruchomość wspólną. Nieruchomość wspólna, stanowiąca przedmiot współwłasności właścicieli lokali, obejmuje więc pozostałą część budynku i te jego urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, a także grunt, na którym budynek wzniesiono, i tak rozumiana nieruchomość wspólna jest tylko jedna, ponieważ jedna jest księga wieczysta. Nieruchomość wspólna jest więc konstrukcją prawną funkcjonującą wyłącznie w powiązaniu z wpisami - zarówno w dziale pierwszym, jak i drugim - tylko jednej księgi wieczystej. Udział w nieruchomości wspólnej jest ponadto prawem związanym z własnością lokalu, co oznacza, że obrót prawem do lokalu do ważności takiej czynności prawnej wymaga przeniesienia prawa do nieruchomości wspólnej.

Jeżeli do wyodrębnienia lokalu dochodzi w nieruchomości budynkowej, to współwłasność poszczególnych właścicieli lokali obejmuje niewydzielone części budynku, a ponadto przysługuje im udział w prawie użytkownika wieczystego. Nie przesądzając, które prawo w razie wyodrębnienia własności lokalu w budynku stanowiącym własność użytkownika wieczystego jest prawem głównym, a które związanym, należy zauważyć, że i w takiej sytuacji występuje konstrukcja prawa związanego, nakazująca przyjęcie, iż rozłączny obrót prawem do lokalu i prawami pozostającymi w księdze, z której lokal wyodrębniono, jest niedopuszczalny. Wynika z tego, że struktura faktyczna i prawna nieruchomości wspólnej wskazuje na jej jednolitość; jej istnienie wiąże się z treścią jednej księgi wieczystej, a konstrukcja praw związanych wyłącza taką możliwość, aby związanie dotyczyło praw wpisanych w różnych księgach wieczystych. Nie może zatem istnieć odrębna własność lokalu związana z nieruchomościami wspólnymi objętymi dwoma lub więcej księgami wieczystymi, skoro wyodrębnienie lokalu może nastąpić wyłącznie z jednej

nieruchomości, a ta musi mieć urządzoną jedną księgę wieczystą. Istotnym argumentem przeciwko dopuszczalności istnienia więcej niż jednej nieruchomości wspólnej jest uregulowanie ujęte w art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, określające wielkość udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 maja 1996 r., III CZP 37/96.

Zgodnie z art. 235 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego albo ich związków stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków lub innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Artykuł 31 u.n.g. stanowi, że oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje z równoczesną sprzedażą budynków znajdujących się na tym gruncie. Obydwa przepisy mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji budynku. Normuje ją ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), jednakże tylko na potrzeby tej ustawy, w związku z czym należy przyjąć, że w stosunkach cywilnoprawnych definicja ta ma 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 mający 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, 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.).

Istnienie zatem nieruchomości budynkowej zakłada nie tylko odrębność prawną budynku, ale i wskazuje na jego odrębność fizyczną. Część budynku, która nie ma cech fizycznej odrębności, nie jest budynkiem, lecz jedynie strukturą budowlaną, co powoduje, że własność nieruchomości budynkowej nie powstaje (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.). Jeden budynek nie może jednocześnie w części stanowić nieruchomości budynkowej, a części pozostawać częścią składową nieruchomości gruntowej.

Zagadnieniem sposobu podziału budynku oraz zasadą integralności budynku i wpływem naruszenia tej zasady na umowę Sąd Najwyższy zajmował się wielokrotnie (por. uchwała z dnia 26 kwietnia 2007 r. III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62, i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61, i z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04). Okoliczność zatem, że na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)5/1 znajduje się fragment budynku o powierzchni zabudowy

7 m<sup>2</sup> w zasadzie wyłącza przyjęcie, iż na nieruchomości objętej tą księgą znajduje się taka część budynku, która spełnia kryteria uznania ją za nieruchomość budynkową.

Jeżeli obiekt na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste spełnia niezbędne kryteria uznania go za budynek, w którym dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokalu, to zagadnienie wyodrębnienia jednego lokalu z kilku nieruchomości budynkowych nie istnieje, ponieważ taka sytuacja nie powstanie; na każdej nieruchomości gruntowej oddanej w wieczyste użytkowanie, wyodrębnionej przez wpis w księdze wieczystej, znajdzie się budynek stanowiący własność użytkownika wieczystego. Należy powtórzyć, że wyodrębnienie lokalu może nastąpić z jednej nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym i w związku z tym z własnością wyodrębnionego lokali związany jest jeden udział w nieruchomości wspólnej.

W sytuacji, w której budynek został wzniesiony na dwóch nieruchomościach, stanowiących własność tego samego podmiotu i zarówno jedna, jak i druga są przedmiotem użytkowania wieczystego tego samego podmiotu, to wyodrębnienie lokalu w takim budynku jest możliwe, jeżeli nieruchomości te zostaną połączone w jedną nieruchomość. Dostrzeżenie takiej możliwości nie ma jednak znaczenia dla sposobu rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.