

Uchwała z dnia 23 stycznia 2004 r., III CZP 104/03

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

Sędzia SN Maria Grzelka

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Natalii W. przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe" Nadleśnictwa T. o odłączenie z księgi wieczystej, założenie księgi wieczystej i wpisy, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 stycznia 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z dnia 6 listopada 2003 r.:

"Czy ważna jest umowa sprzedaży przez Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne "Lasy Państwowe" w trybie bezprzetargowym, w oparciu o art. 40 a ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 ze zm.), nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wolno stojącym (w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego) oraz budynkiem gospodarczym (budynkami gospodarczymi) ?" podjął uchwałę:

Umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o której mowa w art. 40a ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 ze zm.), zawarta w trybie bezprzetargowym, jest ważna również wtedy, gdy na tej nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Koszalinie, rozstrzygając apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 9 lipca 2003 r., stwierdził, że przy rozpoznaniu

sprawy powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie ustalono, że wnioskodawczyni Natalia W. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Koszalinie z wnioskiem o wpisanie jej w księdze wieczystej nr (...)05, jako właścicielki nieruchomości stanowiącej działkę zabudowaną nr 112/5, położonej w K. Jednocześnie wnioskodawczyni wniosła o odłączenie z księgi wieczystej nr (...)11 działki numer 113/6 oraz założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie w jej dziale drugim jako współwłaścicieli Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", Nadleśnictwo T. w 6/7 częściach oraz wnioskodawczyni w 1/7 części. Podstawą wpisu stanowiła umowa notarialna sprzedaży z dnia 7 kwietnia 2003 r.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 9 lipca 2003 r. oddalił wniosek, stwierdzając, że przedmiotem sprzedaży w umowie z dnia 7 kwietnia 2003 r. był lokal mieszkalny, stanowiący budynek mieszkalny, położony na działce nr 112/5 wraz z przynależnymi pomieszczeniami w budynku gospodarczym, oraz udział w 1/7 części działki nr 113/5, na której znajduje się studnia głębinowa dostarczająca wodę do budynku mieszkalnego na działce nr 112/5. Sprzedaż tak opisaną nieruchomości nastąpiła w trybie bezprzetargowym, na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 ze zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2002 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2003 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.). Zgodnie z art. 40a ust. 1-3 ustawy o lasach, Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane "lokalami", oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie nieprzydatne lasom państwowym. Sprzedaż następuje po cenie rynkowej, a łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędne do korzystania z lokali. Zdaniem Sądu Rejonowego oznacza to, że w trybie bezprzetargowym mogą być sprzedawane tylko nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne. Ponieważ w rozpoznawanej sprawie nastąpiła sprzedaż lokalu mieszkalnego i budynku gospodarczego, który nie może być traktowany jako pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że umowa sprzedaży

z dnia 7 kwietnia 2003 r., jako sprzeczna z art. 38 ust. 4 ustawy o lasach, nie może być podstawą dokonania żądanych wpisów i wniosek oddalił (art. 629⁹ k.p.c.).

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy w Koszalinie dokonał wykładni art. 40a ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. Zdaniem Sądu, wykładnia literalna tego przepisu przemawia przeciwko dopuszczalności sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczymi. Także na tle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679) i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.) brak podstaw do uznania, że zbycie budynku mieszkalnego obejmuje również zbycie budynku gospodarczego. Taka wykładnia art. 40a ust. 1 ustawy o lasach, w ocenie Sądu Okręgowego, pozostaje jednak w sprzeczności z celem, dla którego dopuszczono sprzedaż bezprzetargową nieprzydatnych Lasom Państwowym nieruchomości.

Kierując się wykładnią celowościową, Sąd drugiej instancji opowiedział się w konsekwencji za dopuszczeniem zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, byłoby bowiem trudne do uzasadnienia dlaczego, jeżeli na sprzedawanej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy, który stanowi łącznie z nim tzw. siedlisko, sprzedaż budynku mieszkalnego mogłaby się odbywać w trybie bezprzetargowym, tylko na rzecz określonych osób na preferencyjnych warunkach, funkcjonalnie zaś z nim związany budynek gospodarczy mógłby zostać sprzedany jedynie w trybie przetargowym na rzecz nabywcy, który zaoferuje najwyższą cenę. Dodatkowo Sąd Okręgowy podniósł, że kierowanie się wykładnią językową prowadziłoby do naruszenia zasady równego traktowania osób nabywających nieruchomości służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, gdyż jeżeli nabywany jest lokal mieszkalny, a nie budynek, to z przepisów ustawy o odrębnej własności lokali wynika, że dopuszczalne byłoby nabycie także budynku gospodarczego traktowanego jako tzw. pomieszczenie przynależne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy trafnie podkreślił, że nie można akceptować sytuacji, w której ustawa dopuszcza sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,

w specjalnym trybie, na rzecz wskazanego w ustawie kręgu osób, przy jednoczesnym wyłączeniu możliwości sprzedaży, na tych samych warunkach, budynku gospodarczego związanego z budynkiem mieszkalnym. Nieracjonalność takiego rozwiązania widoczna jest szczególnie wyraźni w sytuacji, w której chodzi o sprzedaż budynków mieszkalnych położonych na terenach wiejskich. Na przeznaczonej do sprzedaży nieruchomości, obok budynku mieszkalnego, posadowiony jest z reguły budynek gospodarczy, w którym znajdują się różnego rodzaju pomieszczenia (komórki, drewnitnie, kurniki, obory, pralnie czy suszarnie) niezbędne dla normalnego, w warunkach wiejskich, funkcjonowania mieszkańców. W rozważanej sytuacji chodzi o sprzedaż tzw. osad leśnych, w których potrzeba posiadania pomieszczeń gospodarczych jest jeszcze wyraźniejsza, niż w typowych budynkach wiejskich. Taka regulacja prowadziłaby do absurdalnych wręcz sytuacji, w których nabywca domu mieszkalnego musiałby stawać do przetargu po to, by kupić budynek, położony na tej samej nieruchomości, i zapewnić sobie używanie pomieszczeń niezbędnych dla jego normalnej egzystencji. Przekreślałoby to możliwość skorzystania przez osoby wskazane w ustawie z dogodnego sposobu nabycia mieszkania, ustanowionego właśnie z myślą o nich, bądź stanowiłoby źródło nieprzezwycięzalnych problemów, które powstawałyby w razie nabycia budynku mieszkalnego bez pomieszczeń do niego przynależnych.

Nie można natomiast podzielić stanowiska Sądów obu instancji, że z wykładni językowej art. 40a ust. 1 ustawy o lasach wynika zakaz zbywania wraz z budynkami mieszkalnymi także budynków gospodarczych. Powołany przepis stanowi, że na specjalnych warunkach, w trybie bezprzetargowym i na rzecz osób wskazanych w ustawie Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane "lokalami", oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym. Z tekstu ustawy wyraźnie wynika, że mogą być sprzedawane m.in. nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi. Jeżeli więc ustawodawca dopuszcza sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, to nieruchomość taka jest zbywana razem z jej częściami składowymi.

Zgodnie z art. 47 § 1 k.c., część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Budynek gospodarczy znajdujący się na nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o której mowa w art. 40a ust. 1 ustawy o lasach, jest częścią składową tej nieruchomości,

gdyż nie może być od niej odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całej nieruchomości lub samego budynku. Z powołanego przepisu nie wynika więc, wbrew odmiennemu stanowisku obu Sądów, zakaz zbywania razem z nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym, także znajdującego się na tej nieruchomości budynku gospodarczego. Wręcz przeciwnie, art. 47 § 1 k.c. przesądza, że budynek gospodarczy musi być zbyty jako część składowa nieruchomości razem z tą nieruchomością. Tylko wyraźny przepis ustawy mógłby wprowadzać wyjątek od tej zasady, a takiego wyjątku nie można konstruować powołując się na art. 40a ust. 1 ustawy o lasach. Gdyby ustawodawca zamierzał zakazać zbywania na szczególnych warunkach, łącznie z budynkiem mieszkalnym, budynków gospodarczych, to wspomniany przepis musiałby taki zakaz zawierać, skoro zaś zakazu takiego brak, działa zasada *superficies solo cedit*. Jak się okazuje, wykładnia literalna i wykładnia celowościowa, art. 40a ust. 1 ustawy o lasach państwowych, prowadzi zatem do tych samych rezultatów.

Nie ma więc żadnych wątpliwości, że umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, na której znajduje się również budynek gospodarczy, może być zawarta w trybie bezprzetargowym. Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., orzekł, jak w uchwale.