

Uchwała z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 100/10

Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sędzia SA Anna Kozłowska

Sąd Najwyższy w sprawie zażalenia S. Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na odmowę dokonania czynności notarialnej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 grudnia 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Suwałkach postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2010 r.:

„Czy dopuszczalne jest ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu (garażu) w budynku posadowionym na nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego gruntu) składającej się z więcej niż jednej wyodrębnionych geodezyjnie i nie sąsiadujących ze sobą działek?”

podjął uchwałę:

Dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu (garażu) w budynku posadowionym na nieruchomości będącej przedmiotem własności lub prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej także wówczas, gdy nieruchomość składa się z dwóch lub więcej wyodrębnionych geodezyjnie i niesąsiadujących ze sobą działek.

Uzasadnienie

Dnia 12 maja 1990 r. notariusz odmówił – powołując się na art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") – sporządzenia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu (garażu) i przeniesienia jego własności na osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu (garażu). Podkreślił, że budynek, w którym znajduje się garaż, stanowi własność S. Spółdzielni Mieszkaniowej w S. i znajduje się na nieruchomości gruntowej złożonej z czterech

działek geodezyjnych, które nie graniczą ze sobą, a między nimi znajduje się siedem innych działek stanowiących własność osób trzecich. Nieruchomość ta jest własnością Gminy S. i została oddana Spółdzielni w użytkowanie wieczyste.

Zdaniem notariusza, wspomniana nieruchomość nie może stanowić nieruchomości wspólnej, z której zostaną wyodrębnione części budynków stanowiących odrębne lokale, gdyż każda z działek stanowi odrębny przedmiot własności, jest otoczona innymi nieruchomościami i stanowi zabudowaną budynkiem garażu nieruchomość.

Przy rozpoznawaniu zażalenia Spółdzielni Sąd Okręgowy w Suwałkach powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczą tego, czy sposób korzystania z nieruchomości gruntowej, całkowicie zajętej przez znajdujące na niej garaże, pozwala uznać, iż istnieje nieruchomość wspólna w rozumieniu art. 3 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. – dalej: "u.w.l."). Sąd Okręgowy pominął jednak kwestię statusu prawnego budynków posadowionych na nieruchomości gruntowej w sytuacji, w której każdy z nich zawiera jeden samodzielny lokal o innym przeznaczeniu (garaż). Ustawa o własności lokali z natury rzeczy nie reguluje takiej sytuacji, problem bowiem ustanowienia odrębnej własności lokalu może, według tej ustawy, powstać dopiero wtedy, gdy w budynku znajdują się co najmniej dwa samodzielne lokale. Z tego względu Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10 (OSNC 2011, nr 5, poz. 57), trafnie przyjął, że w budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych definiuje w art. 2 ust. 2 dom jednorodzinny jako dom mieszkalny oraz samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali odpowiednio (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010 r., IV CNP 32/10, "Biuletyn SN" 2011, nr 1, s. 12). Można zatem przyjąć, że domem jednorodzinny jest taki budynek, który zawiera jeden lokal mieszkalny. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje natomiast domu, który zawiera jeden lokal o innym przeznaczeniu (dawny lokal użytkowy, garaż). Powstaje w związku z tym pytanie, czy w takiej sytuacji osoba, której

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do takiego lokalu, może skutecznie żądać ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07 (nie publ.) podkreślił, że jeżeli spółdzielcze prawo zostało ustanowione do lokalu użytkowego obejmującego cały pawilon handlowy i zostały spełnione inne przesłanki wymienione w art. 17¹⁴ u.s.m., można skutecznie żądać od spółdzielni wykonania obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności takiego lokalu. Uprawnienia wynikające z art. 17¹⁴ u.s.m. nie może wówczas przekreślać art. 3 u.w.l., ponieważ przepis ten ma charakter techniczny i w konkretnym przypadku nieruchomości wspólną stanowić może jedynie grunt, tj. działka na której położony jest budynek. Pogląd ten został potwierdzony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, z tym jednak zastrzeżeniem, że jeżeli w budynku znajduje się tylko jeden lokal, co uniemożliwia ustanowienie jego odrębnej własności, osobie uprawnionej przysługuje roszczenie o przeniesienie własności budynku wraz z prawem do działki na podstawie stosowanego w drodze analogii art. 52 u.s.m.

Podzielając co do zasady stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07 ("Rejent" 2009, nr 6, s. 110) i w uchwale z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, które różnią się wskazaniem podstawy prawnej roszczenia (art. 17¹⁴ albo art. 52 u.s.m.), należy podkreślić, że zagadnienie rozstrzygnięte w niniejszej sprawie dotyczy innego stanu faktycznego.

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni obejmuje cztery wydzielone geodezyjnie i niesąsiadujące z sobą działki, z których każda jest zabudowana budynkiem garażowym. Zgodnie z koncepcją wieczystoksięgowego wyodrębnienia nieruchomości, działki gruntu stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą, objęte oddzielnymi księgami wieczystymi, są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jednakże odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). Oceny tej nie zmienia w niniejszej sprawie okoliczność, że działki gruntu nie sąsiadują ze sobą, skoro możliwość istnienia jednej nieruchomości wynika w takiej sytuacji wprost z art. 21 ustawy z dnia 6 lipca

1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). (...)

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, grunt zatem zawsze współtworzy nieruchomości wspólną. Do uznania gruntu za składnik nieruchomości wspólnej nie jest więc wymagane badanie, czy „służy on wyłącznie do użytku właścicieli lokali”; taka ocena jest potrzebna jedynie w odniesieniu do części budynku i urządzeń, których status prawny może kształtować się różnie w zależności od sposobu ich wykorzystania. Bez znaczenia zatem pozostaje fakt, czy uprawnieni z tytułu innych praw do lokali (garaży) będą mieli zapewniony rzeczywisty dostęp do całej nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

Przeszkodą do ustanowienia odrębnej własności lokalu nie może być również akcentowana przez Sąd Okręgowy okoliczność, że ewentualny ułamkowy udział właściciela garażu w całej nieruchomości wspólnej (budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu) będzie się pokrywał z zajmowaną przez garaż działką. W badanej sytuacji podstawą określenia wielkości udziału będzie powierzchnia użytkowa lokalu, odniesiona do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Jest to zwykły, odzwierciedlający zasadę wyrażoną w art. 3 ust. 3 u.w.l., sposób obliczania wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Trudno stwierdzić, dlaczego, zdaniem Sądu Okręgowego, stosowanie tej reguły miałyby nie wchodzić w rachubę w niniejszej sprawie lub wręcz przemawiać przeciwko dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Według art. 2 ust. 1 i 2 u.w.l., samodzielność jest jedyną przesłanką wyodrębnienia własności lokalu. Skoro w niniejszej sprawie wymaganie to zostało spełnione, powinno być możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe, gdy bezspornie zostały spełnione również przesłanki określone w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. Zaprzeczeniem takiego wnioskowania byłoby uznanie, że wprawdzie lokal jest samodzielny, a ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje uprawnionym osobom stosowne roszczenie, jednak ze względu na nietypową konfigurację gruntu nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu. Rodziłoby się pytanie, jaki sens ma przyznanie uprawnionym osobom roszczenia, którego nie można byłoby zrealizować ani na drodze sądowej, ani przez zawarcie umowy.

W art. 17¹⁸ u.s.m. został unormowany szczególny przypadek nabycia własności lokalu wskutek przekształcenia z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z chwilą nabycia budynku lub udziału w budynku, obciążonego takim prawem, w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego przeciwko spółdzielni mieszkaniowej, przez osobę, która nie jest inną spółdzielnią mieszkaniową. Przyjęcie konstrukcji nabycia własności lokalu *ex lege* pozwala przyjąć, że ustawodawca założył istnienie pełnego systemu uzyskiwania prawa własności przez wszystkie podmioty, którym do chwili nabycia budynku lub udziału w budynku przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Sprzeczne z tym założeniem byłoby uznanie, że w przypadku posadowienia na nieruchomości budynku mieszczącego jeden lokal, unormowanie zamieszczone w art. 17¹⁸ u.s.m. nie wywołałoby skutku w postaci nabycia prawa własności tego lokalu.

Z tych powodów Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie prawne, jak w uchwale.