



Sygn. akt I CSK 282/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. A., M. B., W. J., S. J. i H. S.
przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 stycznia 2013 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 grudnia 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie - /.../ wnieśli o zobowiązanie miasta stołecznego Warszawy do złożenia oświadczenia woli o oddaniu im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości położonej w W. przy ul. W. nr ..., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr ..., stanowiącej działkę nr 127/1 z obrębu 5-03-10, numer jednostki rejestrowej 131, o powierzchni 854 m² i sprzedaży na współwłasność posadowionego na niej budynku mieszkalno-użytkowego.

Pozwany - miasto stołeczne Warszawa wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem częściowym z 8 marca 2011 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, określił przy tym, że wartość gruntu wynosi 3.380.051 zł, cena budynku - 630.032 zł, pierwsza opłata roczna - 24,5% wartości gruntu, a kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu, oddanie w użytkowanie wieczyste następuje na cel zgodny z przeznaczeniem nieruchomości, a mianowicie usługi ponadlokalne, administrację, zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim.

Rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu, że nieruchomość, której dotyczy żądanie pozwu, stanowi własność miasta stołecznego Warszawy. Znajduje się na niej budynek mieszkalny wybudowany w latach 1894 - 1896, wpisany do rejestru zabytków. Nieruchomość jest położona na obszarze działania dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279; dalej - dekret). Poprzednio jej właścicielem była S. W., której powodowie są spadkobiercami.

W 2002 r. Zarząd Dzielnicy /.../ przeznaczył nieruchomość gruntową do oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego i sprzedaży znajdującego się na niej budynku. Zgodnie z treścią wykazu z 16 lipca 2002 r. budynek posiadał pięć kondygnacji naziemnych i jedną podziemną, był w złym stanie technicznym, był objęty ochroną konserwatorską, a do wykwaterowania z niego pozostawało wówczas 5 najemców, a 5 rodzin zajmowało lokale bez tytułu prawnego.

Powodowie zawiadomili Zarząd Dzielnicy, że przysługuje im prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości wynikające z art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r.

Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej - u.g.n.). W październiku 2002 r. strony podpisały protokół z rokowań zmierzających do zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Przyjęły w nim, że umowa zostanie zawarta w terminie 30 dni po wykonaniu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzji o opróżnieniu budynku. Strony uznały, że działka ewidencyjna nr 127 o pow. 889 m² będąca przedmiotem rokowań, powstała z dawnej nieruchomości hipotecznej nr ... (grunt o powierzchni 850 m) oraz prawdopodobnie z części nieruchomości hipotecznej nr ... (grunt o powierzchni 39 m²). Powodowie zobowiązali się do zaspokojenia ewentualnych roszczeń wynikających z przejęcia praw do części hipotecznej nieruchomości nr Strony ustaliły, że cena gruntu wynosi 2.800.000 zł, a cena budynku 2.000.000 zł.

Po podpisaniu protokołu z rokowań pozwany zaczął wyjaśniać, jakie grunty wchodzi w skład działki nr 127 i ustalił, że w jej granicach, oprócz nieruchomości hipotecznej nr ..., znajdują się także części działek: nr ... - 32 m², nr 1... - 1,7 m², nr ... - 3 m². Ustalił też, że budynek przy ul. W. nr ... posadowiony jest nie tylko na działce ewidencyjnej nr 127, ale również na części działek 128/3 i nr 99. Wówczas z inicjatywy pozwanego opracowano zmiany w ewidencji gruntów, w wyniku których działka 127 została podzielona na działki nr 127/1 i nr 127/2. Działka nr 127/1 ma powierzchnię 854 m² i odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej nr

Wykwaterowanie mieszkańców z budynku przy ul. W. zakończyło się 18 kwietnia 2007 r., a 16 stycznia 2008 r. powodowie wezwali pozwanego do zawarcia z nimi umowy. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków 16 czerwca 2008 r. zezwolił na zbycie przedmiotowej nieruchomości, a 2 października 2008 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę o udzieleniu bonifikaty dla nabywców użytkowania wieczystego działki nr 127/1 i własności budynku przy ul. W. nr ... w wysokości 2% od ceny sprzedaży budynku oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Aktualnie wartość gruntu tworzącego nieruchomość stanowiącą działkę nr 127/1 wynosi 3.380.051 zł, zaś budynku na tej działce - 630.032 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że powodom przysługiwało pierwszeństwo określone w art. 34 ust. 1 u.g.n. w nabyciu nieruchomości, która w przeszłości

stanowiła własność osoby, której są spadkobiercami. W takiej sytuacji sprzedaż nieruchomości albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste następuje w drodze bezprzetargowej. Warunki zbycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań prowadzonych z nabywcą, a protokół z rokowań stanowi w myśl art. 28 ust. 3 u.g.n. podstawę do zawarcia umowy, gdy zawiera jej *essentialia negotii*. Podstawę prawną roszczenia o zawarcie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i sprzedaży budynków stanowi wówczas art. 72 § 1 k.c. w zw. z art. 64 k.c. Z momentem podpisania przez strony protokołu rokowań, ustalone zostały wszystkie konieczne postanowienia umowy. Przeszkoda w postaci braku zgody Mazowieckiego Konserwatora Zabytków na zbycie nieruchomości przestała być aktualna, gdyż zgoda taka została wydana.

To, że niektóre fragmenty ścian budynku przy ul. W. nr ... są położone poza granicami działki nr 127/1, Sąd Okręgowy uznał za nieistotne. Roszczenie powodów dotyczy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta oraz posadowionego na niej budynku. To, że budynek ten znajduje się częściowo na sąsiedniej nieruchomości, nie oznacza, że powodowie uzyskają prawa także do nieruchomości sąsiedniej. Jej właściciele mogą natomiast do powodów zgłaszać roszczenia w związku z zajęciem części ich gruntów.

Wyrokiem z 29 grudnia 2011 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że w treści oświadczenia, do złożenia którego zobowiązano pozwanego, obniżył wartość gruntu z kwoty 3.380.051 zł do kwoty 2.690.010 zł i podwyższył cenę budynku z kwoty 630.032 zł do kwoty 2.000.000 zł, a w pozostałej części apelację oddalił.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ocenę prawną sprawy. Poza zarzutami apelacji dostrzegł jednak, że spór dotyczy po pierwsze tego, czy protokół rokowań podpisany przez strony 25 października 2002 r. może stanowić podstawę zawarcia umowy, chociaż chodzi w nim o przeniesienie własności budynku, który częściowo zajmuje także działki nienależące niegdyś do spadkodawczyni dla powodów, a po drugie tego, czy cena ustalona w protokole rokowań jest wiążąca także obecnie, czy też umowa winna

opiewać na aktualne ceny nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, usytuowanie jakichś fragmentów ścian budynku poza granicami działki nr 127/1 nie stoi na przeszkodzie ustanowienia na rzecz powodów użytkowania wieczystego działki nr 127/1 i sprzedaży im posadowionego na niej budynku. Protokół uzgodnień, jakich dokonały strony nie jest nieważny z tego powodu, że dotyczył działki nr 127, w skład której wchodziły także części innych dawnych działek hipotecznych, co do których powodom pierwszeństwo nabycia nie przysługuje. Spadkobiercy właścicieli tych innych działek nie wystąpili o realizację przysługującego im prawa pierwszeństwa, a zatem protokół uzgodnień nie naruszał ich praw. Po wydzieleniu z działki nr 127 działki nr 127/1 stanowiącej odpowiednik dawnej działki hipotecznej nr ..., treść umowy zawartej na podstawie protokołu obejmuje tylko działkę, do której przysługuje powodom prawo pierwszeństwa, co likwiduje problem nieważności protokołu czy niemożliwości świadczenia.

Odnosząc się do wartości gruntu i budynku, Sąd Apelacyjny uznał, że cena ustalona w protokole rokowań jest dla stron wiążąca. Wiedząc, że do zawarcia umowy dojdzie dopiero po wykwaterowaniu wszystkich lokatorów, co wymagało czasu, strony nie przewidziały w protokole rokowań możliwości zmiany ceny na aktualną w dacie zawierania umowy. Zmiana cen gruntów i budynków w Warszawie nie ma żadnego znaczenia prawnego i wpływu na treść umowy, w której powinna być ustalona zgodnie z warunkami przyjętymi przez strony w protokole rokowań, a nie w oparciu o aktualne na dzień orzekania wartości rynkowe nieruchomości. Cenę za grunt Sąd określił zatem zgodnie z tym protokołem, adekwatnie jednak do powierzchni działki podlegającej sprzedaży.

W skardze kasacyjnej od wyroku z 29 grudnia 2011 r. pozwany zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), t.j.: - art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w związku z zobowiązaniem pozwanego do przeniesienia na rzecz powodów własności budynku w sytuacji, gdy jest on położony również na sąsiednich działkach, których pozwany nie oddaje w użytkowanie wieczyste; - art. 46, 47 i 143 k.c. przez błędną wykładnię

i niezastosowanie wyrażające się zobowiązaniem do przeniesienia na rzecz powodów własności budynku podczas, gdy jego część znajduje się na gruncie, który nie został im oddany w użytkowanie wieczyste; - art. 28 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 387 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię wyrażającą się uznaniem, że nie jest sprzeczny z prawem protokół z rokowań z 25 października 2002 r. prowadzonych przez strony, w którym błędnie określono powierzchnię gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste, do którego powodom przysługuje pierwszeństwo; - art. 64 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez błędną wykładnię, wyrażającą się niewymienieniem treści protokołu rokowań w oświadczeniu, do którego złożenia zobowiązano pozwanego.

Pozwany zarzucił nadto, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398 § 1 pkt 2 k.p.c.), a mianowicie art. 384 k.p.c. przez orzeczenie na niekorzyść wnoszącego apelację pozwanego i zmianę orzeczenia Sądu Okręgowego w ten sposób, że w treści oświadczenia, do złożenia którego zobowiązano pozwanego obniżona została wartość gruntu z kwoty 3.380.051 zł do kwoty 2.690.010 zł, a przez to również obniżona została wysokość należnej pozwanemu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego.

Pozwany wniósł o uchylenie w zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zmianę wyroku Sądu Okręgowego poprzez oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Art. 384 k.p.c. stanowi, że sąd nie może uchylić lub zmienić wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację, chyba że strona przeciwna również wniosła apelację. Skoro art. 384 k.p.c. rozstrzyga o zakresie zmiany lub uchylenia zaskarżonego wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację, to jego prawidłowe rozumienie oznacza, iż wyrok w części niezaskarżonej przez stronę przeciwną nie może ulec modyfikacji w żadnym ze swoich elementów, a więc co do rozstrzygnięcia głównego, zasądzonych odsetek, odroczenia świadczenia,

czy też rozłożenia go na raty (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 2004 r., I CK 375/03, LEX nr 175947). Wyrok zaskarżony w całości apelacją tylko jednej ze stron procesu może być zmieniony w wyniku jej rozpoznania tylko o tyle, o ile nie prowadziłoby to do mniej korzystnego rozstrzygnięcia o prawach lub obowiązkach skarżącego.

W wyroku częściowym z 8 marca 2011 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, określił przy tym, że wartość gruntu podlegającego oddaniu w użytkowanie wieczyste wynosi 3.380.051 zł, cena budynku - 630.032 zł, pierwsza opłata roczna - 24,5% wartości gruntu, a kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu. Takie zatem kwoty powodowie świadczyliby pozwanemu na podstawie umowy. Od tego wyroku apelację złożył wyłącznie pozwany. Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że obniżył wartość gruntu z kwoty 3.380.051 zł do kwoty 2.690.010 zł i podwyższył cenę budynku z kwoty 630.032 zł do kwoty 2.000.000 zł, a w pozostałej części apelację oddalił. Świadczenie wzajemne, które obowiązani byli spełnić powodowie na podstawie wyroku Sądu Okręgowego wynosiło łącznie 4.010.083 zł, a to, które byliby zobowiązani świadczyć powodowi zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego wynosi łącznie 4.690.010 zł. Sumarycznie zatem orzeczenie Sądu Apelacyjnego, wydane w związku dostrzeżeniem przez ten Sąd nieobjętego zarzutami apelacji uchybienia prawu materialnemu może wydawać się korzystniejsze dla pozwanego niż orzeczenie Sądu pierwszej instancji. Podniesieniu przez Sąd Apelacyjny ceny, którą powodowie obowiązani byliby świadczyć za budynek towarzyszyło jednak istotne obniżenie ceny za użytkowanie wieczyste gruntu. Ma ona znaczenie także dla określenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, do których powodowie byliby zobowiązani w przyszłości (art. 71 ust. 1-4, art. 72 u.g.n.), a możliwość jej zaktualizowania jest ograniczona (art. 77 oraz art. 78-81 u.g.n.).

Uwzględnienie powyższych okoliczności prowadzi do wniosku, że zasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 384 k.p.c.

2. Decyzja o oddaniu z gminnego zasobu konkretnej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i o sprzedaży posadowionego na niej budynku należała

do pozwanego. Podejmując tę decyzję pozwany wskazał, że jej przedmiotem jest nieruchomości objęta księgą wieczystą nr ..., stanowiąca zabudowaną działkę nr 127 z obrębu 5-03-10, numer jednostki rejestrowej 131. Tak też strony postępowania identyfikowały przedmiot umowy, którą zamierzały zawrzeć.

Powodowie przystąpili do rokowań z pozwanym z powołaniem się na przysługujące im pierwszeństwo nabycia użytkowania wieczystego i własności budynku wynikające z tego, że są spadkobiercami poprzedniego właściciela nieruchomości, pozbawionego jej własności przed 5 grudnia 1990 r. (art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n.). Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że w trakcie rokowań strony miały wiedzę o tym, że w skład zabudowanej w całości budynkiem działki nr 127 weszła dawna działka hipoteczna nr ..., należąca do poprzednika prawnego powodów, ale też - z uwagi na postawienie budynku z przekroczeniem jej granic – także części innych dawnych działek hipotecznych, sąsiednich dla działki nr 5689.

Już po zakończeniu rokowań, pozwany podzielił działkę nr 127, wskutek czego powstała działka nr 127/1 o powierzchni 854 m², odpowiadająca dawnej działce hipotecznej nr Wówczas powodowie ograniczyli żądanie i domagali się oddania im w użytkowanie wieczyste gruntu odpowiadającego dawnej działce hipotecznej nr, do którego przysługiwało im pierwszeństwo nabycia, ale z jednoczesną sprzedażą całego budynku przy ul. W. nr ..., niemającego jednak w pełni oparcia na gruncie, które zamierzali nabyć w użytkowanie wieczyste.

Pogląd Sądu Apelacyjnego, że ograniczenie roszczenia powodów do części nieruchomości, której dotyczyły rokowania zmierzające do ustalenia warunków przyszłej umowy nie stoi na przeszkodzie jego uwzględnieniu można by zaakceptować, gdyby w efekcie takiego określenia przedmiotu roszczenia, a zatem i umowy, nie zostały naruszone przepisy definiujące nieruchomości jako rzecz i przedmiot obrotu oraz zasady wyznaczania jej granic (art. 46, 47 i 143 k.c.).

3. Budynek trwale związany z gruntem jest jego częścią składową i nie może być odrębnym od niego przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, chyba że ustawa stanowi inaczej (art. 47 § 1 i art. 48 k.c.). Jeden z takich wyjątków przewidują przepisy o użytkowaniu wieczystym.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu w świetle art. 235 k.c. ma charakter nadrzędny w stosunku do prawa własności budynków i innych posadowionych na nim urządzeń, co sprawia, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym z nim jest prawo własności budynków. Użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie, i odwrotnie, prawo własności budynków nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkowania wieczystego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń (art. 31), bądź – wyjątkowo – nieodpłatnym przeniesieniem ich własności. Zasada ta odnosi się do wszystkich budynków posadowionych na gruncie oddawanym w wieczyste użytkowanie.

Uwzględniając zmienione powództwo orzeczenia Sądów obu instancji sprawiają, że budynek posadowiony w większości na działce nr 127/1 ma być sprzedany powodom bez jakiegokolwiek prawa – jak się wydaje – ciągle jeszcze przysługującego pozwanemu do gruntów sąsiednich dla działki nr 127/1. Prowadzi to w istocie do utworzenia nieruchomości budynkowej, do której powodom miałyby przysługiwać prawo własności, w jakiejś części nie powiązanej z prawem użytkowania wieczystego gruntu pod tym budynkiem. Konstrukcja prawa własności budynku jako prawa związanego i podporządkowanego użytkowaniu wieczystemu wyklucza taką możliwość, by budynek mający być przedmiotem tego prawa w części stał na gruncie oddanym określonym osobom w użytkowanie wieczyste, a w części na gruncie będącym przedmiotem prawa własności gminy. Działanie zasady *superficies solo cedit* czyniłoby wówczas częścią składową nieruchomości gruntowej tę część budynku, która stoi na gruncie nieoddanym w użytkowanie wieczyste. Jeden i ten sam budynek nie może być zarazem częścią składową nieruchomości gruntowej i nieruchomością budynkową, której własność związana jest z użytkowaniem wieczystym. Odstępstwo od przytoczonej wyżej zasady może dotyczyć tylko budynków, które wraz z gruntem można podzielić wzdłuż płaszczyzn pionowych. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że taki podział jest dopuszczalny, jeżeli w jego wyniku powstają odrębne budynki.

W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu. O odrębności powstałych z podziału budynków mówić można wówczas, jeżeli tworzą one zamkniętą w sobie funkcjonalną całość lub gdy uzasadnione interesy właścicieli w tym zakresie gwarantują ustanowienie odpowiednich służebności (por. uchwała Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSN C 2007, nr 11, poz. 163; postanowienia Sądu Najwyższego z 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, LEX nr 52541; z 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSP 1967, nr 5, poz. 110; wyrok Sądu Najwyższego z 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, LEX nr 6643).

Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika, że budynek, którego dotyczyło żądanie pozwu nie może być podzielony w płaszczyźnie pionowej wraz z gruntem w tym miejscu, w którym na nieruchomości pozwanego wytyczono granice dawnych działek, przejętych przez gminę Warszawa, a należących do różnych osób. Nie oznacza to wcale, że grunt zabudowany tym budynkiem nie może być przez pozwanego oddany w użytkowanie wieczyste. Oznacza jednakowoż, że przedmiotem użytkowania wieczystego może być cały ten grunt, który został zajęty przez budynek podlegający sprzedaży na własność wraz z użytkowaniem wieczystym. W realiach niniejszej sprawy oznacza to, że oddana w użytkowanie wieczyste może być, tak jak to przyjęto w rokowaniach, cała działka nr 127 i znajdujący się na niej budynek, nie zaś działka nr 127/1 i cały budynek stojący częściowo na tej działce, a częściowo na nieruchomości gruntowej będącej własnością pozwanego lub - co możliwe, choć nieobjęte ustaleniami w sprawie – podlegający oddaniu w użytkowanie wieczyste na rzecz innych osób niż powodowie.

Uprawnienie przewidziane na rzecz powodów w art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n. do nabycia bezprzetargowo w użytkowanie wieczyste gruntu, którego własność ich poprzednik utracił przed 5 grudnia 1990 r. dotyczy wprawdzie tej nieruchomości, która została objęta działaniem dekretu, ale aktualnie musi być ono odniesione do takiej rzeczy, która może być przedmiotem obrotu.

Można założyć, że spadkobiercom byłych właścicieli gruntów okalających

nieruchomość, którą powodowie chcą nabyć w użytkowanie wieczyste także przysługują roszczenia, o jakich mowa w art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n. Nie oznacza to jednak, żeby przedmiotem tych roszczeń mogły być nieruchomości w takiej postaci, w jakiej nie mogą istnieć w świetle bezwzględnie obowiązujących norm prawa rzeczowego, to jest np. wyłącznie grunt tworzący aktualnie (po podziale gruntu pod budynkiem, którego dokonano z inicjatywy pozwanego) działkę nr 127/2 wraz z fragmentami ścian zewnętrznych budynku, którego pozostała część stoi na działce nr 127/1. Także tak opisane części powierzchni ziemskiej nie mogą stać się rzeczami będącymi przedmiotem obrotu.

Po tym, jak gmina Warszawa, a następnie Skarb Państwa i w jego miejsce – pozwany objął na własność tak nieruchomość poprzedników prawnych powodów, jak i inne okalające ją nieruchomości, nie może być mowy o wydzielaniu z tego zasobu gruntów i budynków w celu ich oddania w użytkowanie wieczyste w sposób, który prowadziłby do powstania nieznanego prawu rzeczowemu konstrukcji.

W wyroku z 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04 (LEX nr 589956), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli budynek posadowiony jest na dwóch sąsiednich nieruchomościach (przekroczenie granicy), to umowa oddania jednej z nich w użytkowanie wieczyste jest nieważna, jako sprzeczna z art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. (art. 58 § 1 k.c.), chyba że budynek zostanie podzielony w ten sposób, że możliwe będzie przeniesienie własności jego części na użytkownika wieczystego (zgodny z prawem podział pionowy w linii granicy między nieruchomościami). Z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie wynika, że budynek przy ul. W. nr ... nie może być podzielony pionowo na granicy działek nr 127/1 i nr 127/2, powstałych w wyniku przeprowadzonego z inicjatywy pozwanego podziału działki nr 127.

Przepisy art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co wielokrotnie potwierdzał Sąd Najwyższy (por. np. wyrok z 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61; uchwały z 14 listopada 1963 r., III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246 i z 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147). Dlatego umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jednej osobie, a przeniesienie własności

znajdującego się na niej budynku na inną osobę lub pozostawienie go właścicielowi jako części składowej gruntu byłaby sprzeczna z prawem. W razie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, na której posadowiona jest struktura nie będąca w tych granicach budynkiem, nie powstaje prawo związane - własność nieruchomości budynkowej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).