

## UCHWAŁA

Dnia 26 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku H. S. (S.) i Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w Z.  
oraz w sprawie z wniosku B. B., A. B. i Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w  
Z.

i w sprawie z wniosku B. W., Z. 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 G.  
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 z uwagi 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

Sformułowane przez Sąd Okręgowy zagadnienie prawne powstało na tle następującego stanu faktycznego i prawnego wynikającego z ksiąg wieczystych nr ...12503/, nr ...46759/1 i nr ...3374/1.

Księga wieczysta ...12503/1 jest urządzona dla nieruchomości, składającej się z działek gruntu położonych w R. przy ul. N. 53, oznaczonych numerami: 4614/305, 4103/305, 4124/305 o łącznej powierzchni 1411 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym pięciokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 1.517 m<sup>2</sup> i kubaturze 6.934 m<sup>3</sup>. W dziale drugim jako właściciel nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa a jako użytkownik wieczysty gruntu, do 5 grudnia 2089 r., i właściciel budynku - Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „L.” w Z. Z mapy znajdującej się w aktach księgi wieczystej wynikało, że południowo-wschodni róg budynku jest usytuowany na działce oznaczonej nr 4106/305. Działka ta, o powierzchni 27 m<sup>2</sup>, wchodziła w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr ...3374/1, której właścicielem jest Gmina Miasta R. 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 1.514,40 m<sup>2</sup>, kubaturze 6.934 m<sup>3</sup>, położonego przy ul. N. 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. oddała tę działkę Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „L.” w Z. w użytkowanie wieczyste do 5 grudnia 2089 r., z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, to jest nieruchomości objętej KW ...12503/1. Ponadto, wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste Gmina Miasta R. 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> (KW ...12503/1) i zabudowy znajdującej się na działce nr 4106/305 - to jest 7 m<sup>2</sup> daje ułamek 984/1000 odzwierciedlający część objętą KW ... 12503/1, co też oznacza, że część budynku na działce nr 4106/305 odpowiada ułamkowi 16/1000.

We wnioskach wieczystoksięgowych zawartych w tej umowie strony wniosły o odłącznie z księgi wieczystej KW ...3374/1 działki gruntu nr 4106/305 o powierzchni 27 m<sup>2</sup>, złożenie dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej i wpis w dziale I-0 sprostowania oznaczenia nieruchomości przez ujawnienie części budynku wynoszącej 16/1000, a w dziale II – wpis jako właściciela Gminy Miasta R. oraz Górnicy 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 ...46795/1, 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. Górnicy Spółdzielnia Mieszkaniowa „L.” w Z. i H. S. zawarli umowę ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu nr 12 położonego w budynku przy ul. N. 53, z własnością którego związany jest udział wynoszący 379/10.000 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 ...46795/1 i udział 379/10.000 części w użytkowaniu wieczystym działek gruntu nr 4614/305, 4103/305, 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 Kw ...12503/1. We wnioskach wieczystoksięgowych zawartych w umowie strony wniosły o wyodrębnienie z obydwu ksiąg lokalu mieszkalnego nr 12, założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej i wpis w tej księdze w dziale drugim prawa własności na rzecz H. 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: w KW ...12503/1 udział wynoszący 379/10.000 części i w KW ...46795/1 udział wynoszący 379/10.000 części oraz wpis w działkach drugich obu tych ksiąg prawa użytkowania wieczystego i własności budynku na rzecz właściciela lokalu nr 12 w 379/10.000 częściach.

Tożsamej treści umowy z Górnicy 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. B. i A. małżonkowie B. oraz B. i Z. małżonkowie W. z tym, że w odniesieniu do małżonków B. udział w częściach wspólnych i w prawie użytkowania wieczystego został określony na 317/10.000 części, a w odniesieniu do małżonków W. na 309/10.000 części, w każdej z ksiąg.

Wnioski o wpisy w księgach wieczystych zgodnie z ich treścią ujętą w umowach, a przytoczoną wyżej, Sąd Rejonowy w R. oddalił postanowieniami z dnia 29 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że ustanowienie odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku usytuowanym na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste jest dopuszczalne wówczas gdy istnieje możliwość połączenia obu nieruchomości w jednej księdze wieczystej. W sprawie, mimo tożsamości w obu wypadkach podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku, połączenie takie nie jest możliwe ponieważ nieruchomości gruntowe stanowią własność różnych podmiotów. Właścicielem nieruchomości gruntowej ujawnionej w KW ...12503/1 jest Skarb Państwa, a właścicielem nieruchomości gruntowej objętej KW ...46795/1 jest Gmina Miasto R. Powołując się na treść art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Sąd Rejonowy oddalił wniosek stwierdzając jednocześnie, że ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku położonym na dwóch nieruchomościach należących do dwóch różnych podmiotów było niedopuszczalne.

Rozpoznając apelacje wnioskodawców od postanowień Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy w G. połączył sprawy do łącznego rozpoznania i przedstawił Sądowi Najwyższemu przytoczone na wstępie zagadnienie prawne. Sąd Okręgowy 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 dla rozstrzygnięcia nie powinno być znaczące zważywszy, że wobec wydzielenia lokali z nieruchomości budynkowej, własność lokali nie będzie związana z własnością gruntu. Zwrócił też uwagę, że nieruchomość objęta księgą wieczystą nr ...46795/1 stanowi działkę o powierzchni 27 m<sup>2</sup> i tylko jej niewielka część znajduje się pod budynkiem,

co stwarzało podstawy do ustanowienia służebności (art. 151 k.c.), do czego jednak nie doszło.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy obu instancji analizując wyłaniające się w sprawie wątpliwości prawne, powołały uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1996 r. III CZP 37/96 (OSNC z 1996 r., nr 9, poz. 116), w której Sąd Najwyższy stwierdził, że w sytuacji, gdy budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach, stanowiących własność gminy, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, ustanowienie odrębnej własności lokalu jest dopuszczalne; ta teza w uzasadnieniu uchwały została jednak uzupełniona stwierdzeniem, że w takiej sytuacji, dla dokonania wpisu w księdze wieczystej, istnieje potrzeba połączenia nieruchomości w jedną nieruchomość, co powinno nastąpić w wykonaniu wniosku zamieszczonego w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Postawienie stronom wymogu połączenia nieruchomości było niewątpliwie konsekwencją wniosku, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze 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 w znaczeniu wieczystoksięgowym. Połączenie nieruchomości zapobiegnie zatem odmiennemu i tym samym niedopuszczalnemu, ukształtowaniu udziałów w nieruchomości wspólnej w obu księgach wieczystych. W powołanej uchwale 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, wówczas bowiem ich połączenie w jedną nieruchomość nie byłoby możliwe. Z uwagi 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 przy tym potwierdzenie w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienie Sądu Najwyższego 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 to jest 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 stan wpisów w księgach wieczystych przytoczony na wstępie, zwrócić przede wszystkim należy uwagę, że nieruchomość lokalowa podobnie jak i nieruchomość budynkowa jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym, to konstrukcje prawne, które nadto funkcjonują wyłącznie w związku z instytucją ksiąg wieczystych, a ich przedmiot jest ściśle powiązany ze strukturą księgi wieczystej. Każda czynność prawna dotycząca tych praw musi odnosić się do księgi wieczystej. Odrębna własność lokalu nie powstanie bez wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), wpisu do księgi wieczystej 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, tekst jedn.: Dz.U. z 2014 r., poz.518 - dalej jako u.g.n.). We wskazanych wypadkach wpis w księdze wieczystej ma przy tym charakter konstytutywny, ponadto wpis użytkowania wieczystego konstytuuje 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 (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą (przy czym 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 nadto czynnikiem kreującym te prawa.

Wyodrębnienie lokalu i to zarówno wówczas gdy wyodrębnienie następuje w budynku stanowiącym część składową nieruchomości gruntowej jak i wówczas gdy następuje w budynku stanowiącym nieruchomość budynkową, dokonywa się 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 tu księga wieczysta. Nieruchomość wspólna jest więc konstrukcją prawną funkcjonującą wyłącznie w powiązaniu z wpisami, zarówno w dziale pierwszym jak i drugim, jednej tylko księgi wieczystej. Udział w nieruchomości wspólnej jest ponadto prawem związanym z własnością lokalu co oznacza, że obrót prawem do lokalu dla 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, nadto przysługuje im udział w prawie użytkownika wieczystego. Nie przesądzając, wobec braku w okolicznościach sprawy ku temu takiej potrzeby, które prawo w razie wyodrębnienia własności lokalu w budynku stanowiącym własność użytkownika wieczystego jest prawem głównym, a które związanym, należy jedynie zauważyć, że i w takiej sytuacji występuje konstrukcja prawa związanego, nakazująca przyjmowanie, że rozłączny obrót prawem do lokalu i prawami, które pozostały w księdze, z której lokal wyodrębniono, jest niedopuszczalny. Z powyższego wynika, że struktura tak faktyczna jak i prawna nieruchomości wspólnej wskazuje na jej jednolitość. Jej istnienie wiąże się z treścią jednej księgi wieczystą, a konstrukcja praw związanych wyklucza, aby związane 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 nastąpić może



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 14 maja 1996 r.

Zgodnie z art. 235 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostki samorządu terytorialnego bądź ich związków przez użytkownika wieczystego 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. Art. 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. Zawiera ją ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), jednakże definicja ta została skonstruowana na potrzeby tej ustawy, w związku z czym należy przyjąć, że w stosunkach cywilnoprawnych ma jedynie 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 posiadający 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 może być budynkiem, ale jest 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 z 2006 r., Nr 3, poz. 44, 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. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r. II CKN 1155/00, OSNC z 2004 r. nr 4, poz. 61, z dnia 22 grudnia 2004 r. II CK 262/04, uchwała z dnia 26 kwietnia 2007 r. III CZP 27/07, OSNC z 2008 r., nr 6, poz. 62). Okoliczność zatem, że na nieruchomości objętej KW nr ...46795/1 znajduje się fragment budynku o powierzchni zabudowy 7 m<sup>2</sup> w zasadzie wyklucza przyjęcie, że na nieruchomości objętej tą księgą, znajduje się taka część budynku, która spełnia kryteria uznania ją za nieruchomość budynkową.

Jeżeli jednak mamy do czynienia z nieruchomością budynkową, a więc z sytuacją w której obiekt na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste spełnia niezbędne kryteria uznania go za budynek i w takiej nieruchomości budynkowej dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokalu, to zagadnienie wyodrębnienia jednego lokalu z kilku nieruchomości budynkowych w ogóle nie powstaje ponieważ taka sytuacja po prostu nie powstanie. Na każdej nieruchomości gruntowej oddanej w wieczyste użytkowanie, wyodrębnionej przez wpis w księdze wieczystej, znajdować się bowiem będzie budynek stanowiący własność użytkownika wieczystego. Powtórzyć należy, że wyodrębnienie lokalu może nastąpić z jednej nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym i w związku z tym z własnością wyodrębnionego lokalu związany jest jeden udział w nieruchomości wspólnej.

Można dodać, że jeżeli budynek został wzniesiony na dwóch nieruchomościach w znaczeniu wieczystoksięgowym, stanowiącym własność tego samego podmiotu i zarówno jedna jak i druga nieruchomość stanowią przedmiot użytkowania wieczystego tego samego podmiotu, to wyodrębnienie lokalu znajdującego się w takim budynku jest możliwe, o ile nieruchomości te zostaną

połączone w jedną nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym. Dostrzeżenie takiej możliwości nie ma jednak znaczenia dla sposobu rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia.

Z podanych przyczyn Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi jak w uchwale.