

UCHWAŁA

Dnia 16 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa E. Z. i Z. Z.
przeciwko P. C., I. C., M. A., G. C., J. C., B. B., M. B., H. B., E. B., M. S., K. C. i
Gminie Miasta S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 16 maja 2019 r.,
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S.
postanowieniem z dnia 13 listopada 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

"1. Jaki jest skutek prawny wyburzenia lokalu, stanowiącego odrębną własność, dla związanego z tym lokalem udziału w nieruchomości wspólnej?

2. Czy w przypadku wyburzenia jednego z dwóch lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, prowadzącego do utraty jego bytu prawnego, następuje ustanie prawa odrębnej własności drugiego istniejącego lokalu?"

podjął uchwałę:

Wygaśnięcie odrębnej własności lokalu na skutek jego zburzenia powoduje ustanie odrębnej własności drugiego lokalu, natomiast udziały w nieruchomości wspólnej, związane dotychczas z własnością dwóch lokali, przekształcają się w udziały we współwłasności gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym jego część składową i obejmującym jeden lokal.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w S. wyrokiem z dnia 21 listopada 2017 r. oddalił powództwo E. Z. i Z. Z. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko P. C., I. C., M. A., G. C., J. C., B. B., M. B., H. B., E. B., M. S., K. C. i Gminie Miasta S. Ustalił, że nieruchomości gruntowa położona w S. przy ul. M. była zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zostały wyodrębnione dwa lokale mieszkalne oznaczone numerami 1 i 2, dla których Sąd Rejonowy w S. prowadzi dwie odrębne księgi wieczyste. Jako współwłaściciele lokalu nr 1 są ujawnieni: I. C. z udziałem 20/32 oraz G. C., J. C., P. C. i M. C. (obecnie A.) z udziałami po 3/32. Jako współwłaściciele lokalu nr 2 są ujawnieni: B. B. i M. B. z udziałami po 15/54, H. D. z udziałem 9/54 oraz E. B., M. S. i K. C. z udziałami po 5/54. W działach III obydwu ksiąg wieczystych są wpisane ostrzeżenia o niezgodności treści tych ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym. W dniu 22 września 2015 r. M. B. darował swojej pasierbicy E. Z. aktem notarialnym przysługujący mu udział we współwłasności lokalu numer 2. W tym samym dniu pozostali współwłaściciele lokalu numer 2 sprzedali małżonkom E. Z. i Z. Z. przysługujące im udziały we współwłasności lokalu numer 2. E. Z. i Z. Z. w projekcie ugody sądowej zobowiązali się do zapłaty na rzecz współwłaścicieli lokalu nr 1 P. C., I. C., M. A., G. C. i J. C. kwoty 46 527,50 zł tytułem odszkodowania za utratę udziału we współwłasności nieruchomości. Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2017 r. uznał taką ugodę za niedopuszczalną.

Sąd Rejonowy podkreślił, że ugoda sądowa nie powoduje powstania nowego stosunku prawnego, a jedynie go modyfikuje, dlatego nie może stanowić samodzielnej podstawy określenia praw i obowiązków stron. Oceniał, odwołując się do przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności oraz przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.; dalej: „u.w.l.”), że wobec zniszczenia części budynku i utraty przez niego charakteru odrębnego od gruntu przedmiotu własności obecni współwłaściciele obydwu lokali powinni dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, a do tego czasu nie było możliwe uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie, nawet przy pełnej zgodności stanowisk wszystkich stron i niespornym stanie faktycznym.

Sąd Okręgowy w S. przy rozpoznawaniu apelacji powodów powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniach prawnych przedstawionych do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem wpływu zniszczenia lokalu na prawo własności tego lokalu został szeroko przedstawiony w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11 (OSNC 2012, nr 6, poz. 68). Sąd Najwyższy wskazał, że chociaż do powstania prawa odrębnej własności lokalu dochodzi przez wpis do księgi wieczystej, nie oznacza to, iż prawo odrębnej własności lokalu istnieje tak długo, jak długo w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości widnieje dokonany wpis. Prawo własności rzeczy nie może istnieć w oderwaniu od właściwego mu przedmiotu lub w ogóle bez tego przedmiotu, a zniszczenie rzeczy będącej przedmiotem prawa własności powoduje jego wygaśnięcie. Niezależnie od wpisu w księdze wieczystej, prawo odrębnej własności lokalu wygasa zatem wtedy, gdy fizycznemu zniszczeniu ulegnie budynek lub ta jego część, w której znajdował się samodzielny lokal mieszkalny będący jego przedmiotem. Sąd Najwyższy podkreślił, że do wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu może doprowadzić także oświadczenie woli złożone przez jedynego właściciela wszystkich lokali w budynku na nieruchomości. Wygaśnięcie prawa odrębnej własności poszczególnych lokali może być też konsekwencją ich połączenia. W przypadku zaś, gdy odrębna własność lokalu powstała jako prawo mające za przedmiot samodzielny lokal w budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, wygaśnięcie tego prawa powoduje też wygaśnięcie prawa własności budynku, a w konsekwencji wygaśnięcie odrębnej własności wyodrębnionych w nim samodzielnych lokali. Należy jednak podkreślić, że w tej ostatniej kwestii Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17 (OSNC 2017, nr 12, poz. 132) trafnie przyjął, iż upływ terminu, na który zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego gruntu, nie powoduje wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku położonym na tym gruncie.

Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale z dnia 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06 (OSNC 2007, nr 4, poz. 58), że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli jest możliwy fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali. W uzasadnieniu tej uchwały wyjaśnił, że ustanie odrębnej własności lokalu może być zarówno konsekwencją wygaśnięcia, jak i zniesienia, przy czym jako przypadki wygaśnięcia wymienia się zniszczenie budynku lub utratę przez niego charakteru odrębnego od gruntu przedmiotu własności, a jako przykłady zniesienia - notarialne oświadczenie jednego właściciela wszystkich lokali, które stanowiłoby jak gdyby odwrotność (*actus contrarius*) oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności, połączenie kilku lokali i umowę zawartą w formie aktu notarialnego właścicieli wszystkich lokali. Stanowisko to zostało potwierdzone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 664/07 (OSNC-ZD 2009, nr B, poz. 48) i w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 77/17 (OSNC 2018, nr 12, poz. 113).

Ustawa o własności lokali nie zawiera regulacji dotyczącej zburzenia (zniszczenia) lokalu, inaczej niż art. 18 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.), który odnosił się do zburzenia całego budynku. Nie prowadzi to jednak do odrzucenia stanowiska o wygaśnięciu z mocy prawa odrębnej własności lokalu w razie jego zburzenia (zniszczenia). Wprawdzie w obowiązującej ustawie nie ma przepisów odnoszących się *expressis verbis* do wygaśnięcia czy zniesienia odrębnej własności lokali, jednakże w polskim systemie nie ma takich praw majątkowych, które nie ustawałyby. Naturalną zaś konsekwencją braku przedmiotu prawa jest jego ustanie. Normatywną podstawą wygaśnięcia z mocy prawa może być przede wszystkim art. 2 u.w.l. Skoro przedmiotem odrębnej własności może być jedynie samodzielny lokal mieszkalny spełniający kryteria przewidziane w art. 2 ust. 1-3 u.w.l., niespełnianie tych kryteriów oznacza, że lokal nie może być przedmiotem odrębnej własności lokalu. Trzeba jednak podkreślić, że przepisy te dotyczą jedynie ustanowienia odrębnej własności lokalu, a nie dalszego trwania odrębnej własności. Należy zauważyć, że mogą wystąpić różne warianty zburzenia (zniszczenia) lokalu. Może to być całkowite zniszczenie budynku ze wszystkimi

lokalami, całkowite zniszczenie lokalu, a także częściowe zniszczenie lokalu, np. uszkodzenie ściany, które wprawdzie oznacza utratę przez lokal cechy samodzielności, ale zwykle w stopniu przejściowym i łatwym do naprawienia. Zniszczenie lokalu może być skutkiem zdarzenia niezależnego od woli człowieka (np. pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, tornada, huraganu), czynu niedozwolonego (podpalenia, aktu terrorystycznego lub innego działania bezprawnego) albo czynu zgodnego z prawem, w szczególności rozbiórki budynku z zachowaniem wymagań przewidzianych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.). Na konieczność zachowania przepisów ustawy - Prawo budowlane zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11. Podkreślił mianowicie, że czynności techniczne dotyczące lokalu, podjęte wbrew tej ustawie, mają charakter odwracalny w tym sensie, że właściciel samodzielnego lokalu może być zmuszony do przywrócenia na nieruchomości stanu poprzedniego. W konkluzji tej części rozważań należy zatem przyjąć, że do wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu dochodzi wtedy, gdy zburzenie (zniszczenie) lokalu jest całkowite i nieodwracalne.

W szczególnej sytuacji, która wystąpiła w niniejszej sprawie, w budynku znajdowały się dwa samodzielne lokale będące przedmiotem odrębnej własności. Wygaśnięcie prawa odrębnej własności jednego z tych lokali w wyniku jego zburzenia doprowadziło do wygaśnięcia *ex lege* prawa odrębnej własności drugiego lokalu. Stało się tak, gdyż odrębna własność lokalu nie może istnieć w budynku, w którym znajduje się tylko jeden lokal, a więc np. w budynku, w którym według dawnej terminologii znajduje się tylko jeden lokal użytkowy (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 57) albo w domu jednorodzinnym. Dawniej było jasne, że w domu jednorodzinnym mógł znajdować się w zasadzie tylko jeden lokal (zob. art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.). Obecnie odrębną nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne (art. 2 ust. 1c zdanie pierwsze, z zastrzeżeniem w zdaniu drugim u.w.l.). Nie budzi zatem wątpliwości, że prawo odrębnej własności lokalu może powstać tylko wtedy, gdy w budynku znajdują się przynajmniej dwa lokale mieszkalne lub o innym

przeznaczeniu, które spełniają przesłankę samodzielności (art. 2 ust. 1, 2 i 3 u.w.l.). Tylko wtedy bowiem istnieje tzw. nieruchomości wspólna, będąca przedmiotem współwłasności właścicieli lokali, którym przysługują stosowne udziały.

Pozostaje do rozważenia kwestia wpływu wygaśnięcia odrębnej własności obydwu lokali na udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z odrębną własnością lokalu (art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l.), a jeżeli budynek znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, z odrębną własnością lokalu jest związany również udział w prawie użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 3 u.w.l.). Mogłoby się zatem wydawać, że jeżeli wygasa prawo główne, w konsekwencji wygasa również prawo z nim związane. W rozważanej sytuacji wniosek taki byłby jednak absurdalny. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Wskutek zburzenia budynku, a zwykle również lokalu w budynku, w którym znajdują się dwa lokale, nieruchomości wspólna obejmuje już tylko grunt, do którego dotychczasowym właścicielom lokali przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. W polskim prawie obowiązuje zasada *superficies solo cedit* (art. 47 § 1 k.c., a w odniesieniu do nieruchomości również art. 48 i 191 k.c.). Sytuacja, gdy budynek (np. art. 235 § 1 k.c.) lub lokal (art. 2 ust. 1 u.w.l.) stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, przewidziana wprawdzie w definicji nieruchomości (art. 46 § 1 k.c.), stanowi jednakże tylko wyjątek od tej zasady. Zburzenie budynku lub lokalu oznacza zatem powrót do zasady. W konsekwencji wygaśnięcia obydwu praw odrębnej własności lokali sprawiło, że dotychczasowi właściciele lokali nadal pozostają współwłaścicielami gruntu. Powinni zatem doprowadzić do umownego albo sądowego zniesienia współwłasności. Znajduje to potwierdzenie w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l., zgodnie z którym nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Przepis ten przewiduje przymusową współwłasność nieruchomości wspólnej właścicieli lokali wyodrębnionych. Jednakże *a contrario* wynika z niego, że owa współwłasność nie tylko może, ale - jak w niniejszej sprawie - wręcz powinna być zniesiona po wygaśnięciu odrębnej własności obydwu lokali.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy postanowił, jak w sentencji.

jw