

Sygn. akt III CZP 65/19

UCHWAŁA

Dnia 13 marca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa Gminy Z.
przeciwko J. J.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 13 marca 2020 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w P.
postanowieniem z dnia 4 czerwca 2019 r., sygn. akt XV Ca (...),

"Czy zniszczenie całego budynku mieszkalnego wielolokalowego, w którym ustanowiono odrębną własność jednego z samodzielnych lokali mieszkalnych, powoduje z mocy prawa wygaśnięcie użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością tego lokalu, powstałego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste we wskazanym zakresie w związku z ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu?"

podjął uchwałę:

Zniszczenie budynku nie powoduje wygaśnięcia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, który znajdował się w tym budynku.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Z. wyrokiem z dnia 13 marca 2018 r. nakazał zamknąć księgę wieczystą prowadzoną dla lokalu mieszkalnego nr 3 położonego w K. w

budynku nr 13, nakazał wykreślić z działu II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę 44/9 położonej w K. udział w prawie własności wspólnych części budynku oraz użytkowaniu wieczystym gruntu przysługującym każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 3 i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3 300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ustalił, że na podstawie umów z dnia 20 lutego 2000 r. i z dnia 5 lipca 2002 r. Gmina Z. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku położonym we wsi K. na działce nr 44/9 i sprzedała ten lokal A. i J. B. z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy i strychu oraz udziałem wynoszącym 6071/31101 w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i ustanowiła na ich rzecz udział wynoszący 6071/31101 w użytkowaniu wieczystym gruntu. Dla lokalu mieszkalnego została urządzona księga wieczysta. Sąd Rejonowy w Z. postanowieniami z dnia 21 stycznia 2015 r. i z dnia 18 sierpnia 2015 r. stwierdził, że spadek po A. B. i J. B. nabył wnuk J. J. W budynku oprócz lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość należącego do dziadków pozwanego znajdowały się również dwa lokale stanowiące własność Gminy, które zajmowali najemcy. W dniu 31 lipca 2008 r. w wyniku pożaru doszło do zniszczenia całego budynku mieszkalnego. Gmina Z. dokonała rozbiórki zgliszczy i obecnie nie ma pozostałości po budynku mieszkalnym. Na gruncie pozostał budynek gospodarczy, który nie był przedmiotem umów sprzedaży z 2000 i 2002 r. i nie stanowił pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego. Obecnie cała działka z budynkiem gospodarczym jest zajmowana przez pozwanego, który podejmuje działania zmierzające do przebudowy i rozbudowy budynku w celu zmiany sposobu użytkowania na mieszkalny.

Sąd Rejonowy, powołując się na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17 (OSNC 2017, nr 12, poz. 132), zaznaczył, że wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego gruntu nie powoduje wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu w tym budynku. Wskazał, że wygaśnięcie prawa własności lokalu może nastąpić w wyniku zniszczenia lub rozebrania całego budynku albo jego części. Podkreślił, że skoro art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.; dalej: „u.w.l.”) jest przepisem szczególnym do art. 235 § 2 k.c.,

użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jest prawem akcesoryjnym w stosunku do odrębnej własności lokalu. Przyjął, że wskutek zniszczenia lokalu i wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wygasł również udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Sąd Okręgowy w P., rozpoznając apelację pozwanego, powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17 uznał, że 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. Przyjął bowiem, że, po pierwsze, art. 3 ust. 1 u.w.l. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 235 § 2 k.c. oraz, po drugie, że prawo własności, w tym prawo odrębnej własności lokalu, jest bezterminowe. Zgadzając się z tym stanowiskiem, trzeba zauważyć, że prowadzi ono do oderwania się prawa odrębnej własności lokalu od prawa do gruntu. Sąd Najwyższy wskazał w związku z tym, że przyjęcie, iż użytkowanie wieczyste ulegnie w takiej sytuacji przedłużeniu, a właściwie zamieni się w prawo bezterminowe, nie ma wyraźnego uzasadnienia w ustawie. Spostrzegł też, że ustawodawca stworzył już podstawy do zamiany prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1314 ze zm.). Obecnie zaś taka zamiana w znacznym zakresie już nastąpiła na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 139 ze zm.). Należy wszakże podkreślić, że żadna z wymienionych ustaw nie przewiduje przekształcenia w prawo własności takiego prawa użytkowania wieczystego gruntu, które już wygasło.

Zagadnienie prawne w niniejszej sprawie dotyczy jednak sytuacji w pewnym sensie odwrotnej, mianowicie wpływu wygaśnięcia prawa odrębnej własności na

skutek zniszczenia budynku na istnienie prawa rzeczowego do gruntu (własności albo użytkowania wieczystego).

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 stanowił, że „1. W razie zniszczenia budynku, odszkodowanie należne z tytułu ubezpieczenia będzie wypłacone do rąk zarządu i zostanie przez niego użyte na przywrócenie budynku do należytego stanu, niedobór zaś, jakby się okazał, pokryją wszyscy właściciele lokali w stosunku do udziału każdego z nich we wspólnej własności. 2. Jeżeli cały budynek ulegnie zniszczeniu a właściciele nie zgadzają się na jego odbudowanie, własność odrębna poszczególnych lokali wygasa, a odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia przypada do podziału między współwłaścicieli w stosunku do udziału każdego z nich we wspólnej własności. 3. Przepisy artykułu niniejszego nie naruszają szczególnych przepisów co do wypłaty odszkodowania z tytułu ubezpieczenia w razie, gdy na nieruchomości ciążyą prawa rzeczowe.”. Przepisy te regulowały jedynie sytuację kwalifikowaną, a więc zburzenie całego budynku. Wprowadzały one szczególny tryb wygaśnięcia odrębnej własności lokali w związku ze zburzeniem budynku, ale dopiero w następstwie decyzji właścicieli tych lokali.

Mimo braku obecnie stosownych regulacji, w orzecznictwie dostrzega się sytuacje, w których dochodzi do wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu. Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11 (OSNC 2012, nr 6, poz. 68), 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 jedyne go właściciela wszystkich lokali w budynku na nieruchomości. Wygaśnięcie prawa odrębnej własności poszczególnych lokali może być też konsekwencją ich połączenia. 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 uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 77/17 (OSNC 2018, nr 12, poz. 113). Sąd Najwyższy stwierdził w uzasadnieniu uchwały z dnia 16 maja 2019 r., III CZP 1/19 (OSNC 2020, nr 3, poz. 25), że 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.

Sąd Najwyższy wskazał w uchwale z dnia 16 maja 2019 r., III CZP 1/19, że 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. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że 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 nietrafny. 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, nieruchomość wspólna obejmuje już tylko grunt, do którego dotychczasowymi właścicielom lokali przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. W polskim prawie obowiązuje zasada *superficies solo cedit* (art. 47 § 1, art. 48 i 191 k.c.). Sytuacja, w której budynek (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 jednak tylko wyjątek od tej zasady, zatem zburzenie budynku lub lokalu oznacza powrót do zasady. W konsekwencji wygaśnięcie obydwu praw odrębnej własności lokali sprawia, 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. *A contrario* wynika jednak z niego, że współwłasność nie tylko może, ale wręcz powinna być zniesiona po wygaśnięciu odrębnej własności obydwu lokali.

Według art. 3 ust. 1 u.w.l., właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólna obejmuje fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania przez właściciela lokalu (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Stanowi ona współwłasność właścicieli lokali. Odrębna własność lokalu może też być powiązana z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W takim wypadku przedmiotem wspólności jest to prawo, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 3 u.w.l.). Konstrukcja prawna współwłasności nieruchomości wspólnej oraz wspólności użytkowania wieczystego ma charakter służebny wobec prawa odrębnej własności lokalu i umożliwia prawidłowe wykonywanie tego prawa. Taki charakter współwłasności nieruchomości wspólnej i wspólności użytkowania wieczystego względem odrębnej własności lokalu znajduje potwierdzenie w tezie, że to prawo odrębnej własności lokalu jest prawem głównym. O nadrzędności prawa odrębnej własności lokalu przesądza art. 3 ust. 3 u.w.l., z którego wynika, że to powierzchnia wyodrębnionego lokalu decyduje o wysokości udziału jego właściciela w nieruchomości wspólnej (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 268/10, nie publ. i z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 241/10, nie publ.). Sąd Najwyższy przesądził w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17, że prawem głównym jest prawo własności lokalu, a prawem akcesoryjnym i związanym z nim jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu. Teza o służebnej funkcji nieruchomości wspólnej względem odrębnej własności lokalu, która to funkcja determinuje kształt konstrukcji prawnych związanych z nieruchomością wspólną znajduje potwierdzenie również w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06 i w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 664/07. W tych orzeczeniach podkreślono, że o możliwości wygaśnięcia odrębnej własności lokali w obecnym stanie prawnym można pośrednio wnioskować już z zamieszczonego w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zwrotu „dopóki trwa”.

Wynikający z tego przepisu zakaz dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, nie zaś zniesienia odrębnej własności lokali stanowiącej przeszkodę do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Wykładnia gramatyczna art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. wskazuje na racjonalne działanie ustawodawcy, zapewniające realizację uzasadnionych interesów współwłaścicieli, brak bowiem przekonujących argumentów przemawiających za przypisaniem mu intencji pozbawienia właściciela lokalu możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej wtedy, gdy możliwy jest podział budynku, w którym ustanowiono tę odrębną własność lokali i utrzymywanie współwłasności, będącej często zarzewiem wieloletniego konfliktu.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawa, które mogą istnieć samodzielnie, w szczególności prawo do gruntu. Jedynie w powiązaniu z odrębną własnością lokalu prawo to traci swoją samodzielność, stając się elementem nieruchomości wspólnej. Tym samym z chwilą wygaśnięcia odrębnej własności lokalu odpada jedynie szczególny cel determinujący funkcjonowanie nieruchomości wspólnej, co umożliwia prawom rzeczowym, składającym się na nieruchomość wspólną, odzyskanie ich pierwotnego charakteru. Uznanie, że prawo do gruntu nie wygasa mimo wygaśnięcia odrębnej własności lokalu wskutek jego zniszczenia, jednoznacznie wpływa na konieczność akceptacji poglądu wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2019 r., III CZP 1/19.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.

jw