

Uchwała z dnia 9 czerwca 2005 r., III CZP 33/05

Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Kazimierz Zawada

Sędzia SA Andrzej Struzik

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Zenona R. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ul. O.W. nr 13 w G. o uchylenie uchwały, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 czerwca 2005 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku postanowieniem z dnia 14 grudnia 2004 r.:

"Czy ogół właścicieli, których wyodrębnione lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) w sytuacji, gdy na nieruchomości tej pozostaje niewyodrębniona część samodzielnych lokali mieszkalnych należących do gminy, której przysługuje prawo własności gruntu, zaś właścicielom lokali wyodrębnionych przysługują udziały we współużytkowaniu wieczystym tego gruntu?"

podjął uchwałę:

Wspólnota mieszkaniowa powstaje w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przez właściciela nieruchomości z jednoczesnym oddawaniem w użytkowanie wieczyste części gruntu, choćby niektóre lokale pozostawały niewyodrębnione.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wydał zaskarżone orzeczenie wobec stwierdzenia braku zdolności sądowej pozwanej wspólnoty, a w istocie jej nieistnienia, ponieważ spośród 56 samodzielnych lokali znajdujących się w budynku tylko część została wyodrębniona i zbyta wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, a

cztery niewyodrębnione lokale nadal stanowią własność Gminy Miasta G., będącej właścicielem nieruchomości gruntowej. Ze względu na niejednakowy rodzaj praw do gruntu przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 – dalej: "u.w.l."), według oceny tego Sądu nie mogą mieć zastosowania.

Sąd Apelacyjny rozpoznając zażalenie na postanowienie o odrzuceniu pozwu zwrócił uwagę, że skomplikowany stosunek prawnorzeczowy występujący w sprawie jest źródłem wątpliwości nawet w razie uznania, że pozwana wspólnota mieszkaniowa nie powstała. Sąd drugiej instancji opowiedział się za uznaniem istnienia wspólnoty mieszkaniowej, zwłaszcza że w rozpoznawanej sprawie doszło jeszcze przed wejściem w życie ustawy o własności lokali do współistnienia prawa własności i użytkowania wieczystego przysługujących właścicielom lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powszechnie przyjęte jest zapatrywanie o niedopuszczalności oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części nieruchomości. Zostało ono wyraźnie potwierdzone w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93 (OSNC 1994, nr 2, poz. 27) i oparte na założeniu, że prawo rzeczowe może obciążać jedynie całą rzecz, a nie udział ułamkowy. Utrwalone jest również przekonanie, że użytkowanie wieczyste, mimo przysługiwania kilku podmiotom (tzw. współużytkowanie), powinno odpowiadać jedności, tzn. wyrażać się ułamkiem o jednakowym liczniku i mianowniku. (...)

Pod rządem art. 136 k.c. przepis art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) stanowił, że lokale w domach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy są sprzedawane wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domu. Na tej podstawie wykształciła się praktyka sukcesywnego zbywania wyodrębnianych lokali wraz z ustanawianiem części użytkowania wieczystego ułamkowo określonej, prowadząca do wyniku, w którym suma ułamków określających to prawo, przynajmniej przejściowo, nie stanowiła jedności. Praktyka w zakresie zakładania ksiąg wieczystych dla lokali wyodrębnianych w takim trybie oraz zarządzania sprawami powstających wspólnot mieszkaniowych radziła sobie z hybrydowymi stosunkami prawnorzeczowymi. Dopelniały jej inne zdarzenia podważające regułę obciążania użytkowaniem

wieczystym jedynie rzeczy jako całości, np. w razie stwierdzenia nieważności w części ułamkowej aktu nacjonalizacyjnego nieruchomości, która wskutek przekształceń stała się przedmiotem użytkowania wieczystego. Podobne komplikacje rozwiązywane były w razie przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.), jeżeli przed przekazaniem niektórzy najemcy lokali nabyli udziały w użytkowaniu wieczystym i nie zamierzali przekształcać ich w prawo własności.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali miała na celu unormowanie w sposób pełny zagadnień konstrukcyjnych i funkcjonalnych tych nieruchomości. Na podstawie art. 38 pkt 1 skreślono art. 21 ust. 1-6 i ust. 10 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w związku z czym ujawniły się wątpliwości, czy dopuszczalne było nadal wyodrębnianie lokali wraz z użytkowaniem wieczystym gruntu jako prawem związanym z własnością lokalu w rozumieniu nadanym przez art. 3 ust. 2 u.w.l. Alternatywą byłaby wykładnia art. 4 ust. 3 dopuszczająca objęcie ułamka użytkowania wieczystego jako prawa związanego jedynie w wypadku wzniesienia budynku na gruncie przedtem obciążonym takim prawem.

Praktyka sądów nie zaakceptowała bez zastrzeżeń kierunku wykładni broniącego czystości konstrukcyjnej i zmierzającego do upraszczania nadmiernie skomplikowanych układów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1999 r., I CKN 386/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 26) przez wyłączenie możliwości sukcesywnego wyodrębniania lokali z oddawaniem właścicielowi jako prawa związanego ułamka użytkowania wieczystego.

Przede wszystkim sprzeciwiałoby się to wymaganiu ochrony praw ważnie nabytych, a ustawodawca nie uznał za celowe oczyszczenia istniejących stanów prawnych przez ujednolicenie praw związanych. Wiadomo jednak powszechnie, że znaczna liczba lokali została wyodrębniona w powiązaniu z nowo ustanawianym użytkowaniem wieczystym. Dla nieruchomości tych założono księgi wieczyste, a następnie stały się one przedmiotem obrotu, przy czym w razie zakwestionowania użytkowania wieczystego, ochrona nabywców w dobrej wierze na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych byłaby wątpliwa.

Gdyby nawet uznać czynności zbycia lokalu wadliwie wyodrębnionego za nieważne (art. 58 § 1 k.c.), pozostaje kwestia odpowiedzialności państwa i pozostałych uczestników czynności prawnych za szkody, które w takich wypadkach ujawniałyby się nieuchronnie. Wreszcie, należałoby rozwiązywać zagadnienia związane z podobnymi skutkami współistnienia ułamkowego użytkowania wieczystego nie osiągającego jednności i współwłasności gruntu należącej do jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, wynikającego z wspomnianych innych zdarzeń niż czynności prawne. Dlatego w orzecznictwie Sądu Najwyższego znaleźć można przykłady uznające dopuszczalność oddawania gruntu w ułamku użytkowania wieczystego jako prawa związanego z własnością lokalu. W uzasadnieniu uchwały z dnia 8 września 1995 r., III CZP 127/95 (OSNC 1996 nr 1, poz. 12) potwierdzono prawo wyboru przez gminę sposobu rozporządzania swoim mieniem przez oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste albo sprzedaż również po wejściu w życie ustawy o własności lokali (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 r., III CK 99/03, nie publ.). W postanowieniu z dnia 17 czerwca 1999 r., I CKN 386/98 Sąd Najwyższy odrzucił natomiast stanowczo możliwość ustanawiania użytkowania wieczystego jako prawa związanego w razie sprzedaży pierwszego wyodrębnionego lokalu wraz z udziałem w współwłasności gruntu.

Sposób rozporządzenia prawem związanym po raz pierwszy determinuje zatem rodzaj czynności prawnej przy wyodrębnianiu następnych lokali. Ustawodawca dał wyraz temu w art. 3a, dodanym przez art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), stanowiącym, że przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali, oraz nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali.

Treść art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) wskazuje na odrębność konstrukcyjną tzw. nieruchomości lokalowej. Odsyłając w razie ustanawiania odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych, wchodzących w

skład nieruchomości, do zasad określonych w ustawie o własności lokali, ustawodawca dał wyraz tej odrębności, w związku z czym wykładnia jej przepisów powinna uwzględniać funkcje tej ustawy, umożliwiające wyodrębnianie samodzielnych lokali w szerokim zakresie. Pozostawienie właścicielowi budynku wyboru między sukcesywnym (art. 4 ust. 2) albo jednorazowym (art. 10) ustanawianiem własności oraz powstanie z mocy ustawy wspólnoty mieszkaniowej z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu (art. 6) należą do zasad tej ustawy. (...)

Z przytoczonych względów na podstawie art. 391 k.p.c. Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.