

**Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 29 października 2002 r., III CZP
47/02**

Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)

Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

Sędzia SN Maria Grzelka

Sędzia SN Jacek Gudowski

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Sędzia SN Zbigniew Strus

Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Gminy B. przy uczestnictwie Marii D., Piotra J., Mirosławy M., Jarosława M., Małgorzaty S., Krzysztofa S., Aliny D., Małgorzaty Marii O., Lucyny S., Bogdana S., Małgorzaty R., Stefanii G., Jerzego G., Zofii G., Zofii P., Elżbiety M., Adama S., Barbary S. i Tadeusza J. o zniesienie współwłasności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 29 października 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 9 maja 2002 r., III CKN 988/00:

"Czy w postępowaniu o zniesienie współwłasności dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku wielomieszkaniowym znajdującym się na gruncie gminy, stanowiącym przedmiot współużytkowania wieczystego osób fizycznych, które nabyły je w częściach ułamkowych wraz z udziałem we współwłasności budynku ?"

podjął uchwałę:

Dopuszczalne jest zniesienie współwłasności na mocy orzeczenia sądowego przez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku wielomieszkaniowym, położonym na gruncie gminy, stanowiącym przedmiot współużytkowania wieczystego tej gminy oraz innych osób, które udziały we współużytkowaniu nabyły wraz z udziałami we współwłasności budynku.

Uzasadnienie

Zagadnienia prawne przedstawione do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów Sądu Najwyższego postanowieniem zwykłego składu z dnia 9 maja 2002 r. wynikło w sprawie z wniosku Gminy B. przy uczestnictwie Marii D. i innych o zniesienie współwłasności. Gmina B. wniosła o zniesienie współwłasności budynku będącego częścią składową nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1253/9, o pow. 4751 m², objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku, przez ustanowienie odrębnej własności lokali znajdujących się w tym budynku i przyznanie na własność piętnastu lokali poszczególnym uczestnikom postępowania, zgodnie z aktualnym sposobem ich użytkowania, pozostałych zaś trzydziestu dwóch lokali na własność Gminie B. wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej obejmującymi udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w prawie własności budynku. Ponadto wniosła o dokonanie podziału nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka 1253/9 przez wyodrębnienie działki o powierzchni niezbędnej do prawidłowego korzystania z usytuowanego na niej budynku.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka 1253/9 o powierzchni 4751 m² stanowi własność Gminy B. na podstawie umowy z dnia 5 listopada 1996 r. o nieodpłatne przekazanie nieruchomości, co wynika z wpisu w dziale II KW nr (...) Sądu Rejonowego w Brzesku. Ponadto w dziale II tej księgi wieczystej uczestnicy postępowania wpisani są jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele usytuowanego na tym gruncie budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Łączny udział uczestników w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności budynku wynosi 3/10 części. W konsekwencji Gmina B. jest wyłącznym właścicielem gruntu (przy czym w 3/10 częściach własność gruntu obciążona jest prawem użytkowania wieczystego

na rzecz uczestników postępowania) oraz w 7/10 częściach współwłaścicielem budynku.

Nie uwzględniając tego wniosku, Sądy obu instancji podniosły, że zniesieniu współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali stoi na przeszkodzie stan prawny nieruchomości gruntowej, przedmiotem użytkowania wieczystego stał się bowiem udział w prawie własności, a z wyodrębnieniem lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej obejmującej udział w nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek. To uprawnienie może być zaś ukształtowane alternatywnie albo jako udział w prawie własności albo w prawie użytkowania wieczystego. Zniesienie współwłasności byłoby możliwe tylko po przekształceniu udziałów uczestników postępowania w prawo użytkowania wieczystego w udziały we współwłasności w trybie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299). Przekształcenie takie następuje jednak na wniosek użytkownika wieczystego, a uczestnicy postępowania oświadczyli, że nie są tym zainteresowani.

Sąd Najwyższy, przedstawiając składowi powiększonemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, wskazał, że z samej ustawowej definicji współwłasności wynika, iż przez wspólne prawo należy rozumieć prawo tego samego rodzaju. Oznacza to, że ta sama nieruchomość nie może być jednocześnie przedmiotem współwłasności i współużytkowania wieczystego. Stan prawny nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem sprawy ukształtował się jednak w sposób sprzeczny z tą zasadą, gdyż w stosunku do niej nie istnieje prawo wspólne dla wnioskodawcy i uczestników. Tym ostatnim, jako współwłaścicielom budynku w częściach ułamkowych, przysługuje bowiem w stosunku do nieruchomości gruntowej prawo użytkowania wieczystego w częściach, których suma nie stanowi jedności. Taki stan prawny ukształtował się w wyniku nabycia przez gminę od przedsiębiorstwa państwowego, na podstawie umowy z 1996 r., udziału we współwłasności budynku, posadowionego na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa, obciążonym prawem użytkowania wieczystego na rzecz tego przedsiębiorstwa i uczestników, którzy wcześniej nabyli od przedsiębiorstwa udziały we współwłasności budynku wraz z odpowiadającymi im udziałami w prawie użytkowania wieczystego.

Przedmiotowa umowa z 1996 r. została zawarta na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.). Przepisy tej ustawy przewidują (art. 6 ust. 1 zdanie pierwsze i ust. 2), że gmina na podstawie umowy o nieodpłatnym przekazaniu nabywa własność budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie, a jeżeli budynek lub inne urządzenia wzniesione zostały na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, gmina nabywa własność gruntu z mocy prawa, zaś prawo użytkowania wieczystego gruntu wygasa (art. 7 ust. 4 pkt 1). Jedynie w przypadku, gdy w budynku wzniesionym na gruncie oddanym przekazującemu w użytkowanie wieczyste wyodrębniono własność niektórych lokali, odpowiadające udziałowi właściciela lokalu we wspólności (nieruchomości) prawo użytkowania wieczystego obciąża nadal grunt gminy (art. 6 ust. 3).

Te przepisy nie dają jednak – zdaniem składu orzekającego przedstawiającego zagadnienie prawne – odpowiedzi na pytanie co do losów prawa użytkowania wieczystego związanego z udziałem we współwłasności budynku po zawarciu umowy o przekazaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Z jednej strony taka sytuacja nie mieści się w hipotezie art. 7 ust. 4 pkt 1 tej ustawy (zastosowanie tego przepisu prowadziłoby nie tylko do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, lecz także prawa własności budynku), z drugiej brak podstaw do przyjęcia, że obciążające grunt gminy prawo współużytkowania wieczystego, związane z udziałem we współwłasności budynku, przekształca się z mocy prawa z dniem przekazania w prawo współwłasności gruntu.

Prokurator Prokuratury Krajowej wyraził zapatrywanie, że przekazany gminie, na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, udział w użytkowaniu wieczystym nie wygasa. Skoro bowiem użytkowanie wieczyste nie może być ustanowione na udziale we wspólności nieruchomości, to przekazanie gminie jedynie udziału w użytkowaniu wieczystym wyłącza zastosowanie konfuzji. W konsekwencji gminie, mimo że stała się z mocy prawa właścicielem nieruchomości gruntowej, przysługuje udział w użytkowaniu

wieczystym. Nie ma zatem przeszkód do zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed podjęciem rozważań poświęconych problemom, jakie powstają na tle przedstawionego zagadnienia prawnego, konieczne jest wskazanie na dodatkowe elementy stanu faktycznego, co pozwoli z jednej strony uniknąć wątpliwości bądź niejasności, z drugiej zaś ułatwi te rozważania. Chodzi tu w szczególności o następujące elementy.

Po pierwsze, przedmiotowa nieruchomość, jako nieruchomość zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym, stanowiła własność Skarbu Państwa. Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe „K.” uzyskało – prawdopodobnie w wyniku uwłaszczenia na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) – prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność posadowionego na nim budynku wielomieszkaniowego.

Po drugie, uczestnicy postępowania nabyli stosowne udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu i własności budynku na podstawie umów sprzedaży zawartych w latach 1991-1996. W sprawie nie wyjaśniono jednoznacznie, czy uczestnicy postępowania nabyli od wymienionego Przedsiębiorstwa odrębne lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (obejmującym udział w prawie użytkowania wieczystego i udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 80, poz. 903 – dalej: "u.w.lok."), tj. jako prawo związane z własnością lokalu, czy też nabyli udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku samoistnie, tj. bez nabycia wyodrębnionych lokali. Sądy orzekające w obu instancjach, jak i skład zwykły Sądu Najwyższego, przyjęły, że nastąpiło nabycie samych udziałów. Zresztą samo sformułowanie zagadnienia prawnego wskazuje na trafność tego wniosku, nie sposób jednak pominąć faktu, że w kasacji pojawia się twierdzenie, iż w chwili zawarcia umowy o przekazaniu pomiędzy Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym „K.” a gminą będącą wnioskodawcą w niniejszej sprawie, „(...) część lokali została zbyta na rzecz uczestników, którzy zostali również współużytkownikami wieczystymi gruntu”. Gdyby istotnie to twierdzenie było prawdziwe, to jest oczywiste, że zbycie lokali na rzecz uczestników musiałoby

poprzedzić ich wyodrębnienie, a wówczas udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w prawie własności części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, byłoby prawem związanym z własnością lokali (art. 3 ust. 1 u.w.lok.). W takiej sytuacji przedmiotem umowy przekazania przez Przedsiębiorstwo na rzecz gminy nie byłyby udziały w prawach użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku, lecz własność lokali niewyodrębnionych, przysługująca wyłącznie Przedsiębiorstwu jako dotychczasowemu właścicielowi i odpowiadający jej udział w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 3 zdanie drugie u.w.lok.). Istotne jest wszakże spostrzeżenie, że wówczas – zgodnie z art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.lok. – nie byłoby w ogóle dopuszczalne zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, gdyż jest to współwłasność przymusowa, taki zaś rodzaj współwłasności ukształtowałby się już z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu na rzecz uczestnika postępowania. Z tych względów przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne byłoby bezprzedmiotowe.

Po trzecie, sporządzona w dniu 5 listopada 1996 r. umowa przekazania nieruchomości (tak określa ją ustawodawca w art. 4 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe) pomiędzy Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym „K.” a Gminą B. w istocie obejmowała nieodpłatnie przekazanie na rzecz Gminy tego prawa, które przysługiwało Przedsiębiorstwu, tj. udziału wynoszącego 7/10 we współużytkowaniu wieczystym gruntu i takiego udziału we współwłasności budynku.

Pierwszym zagadnieniem, które wymaga rozważenia, jest kwestia dopuszczalności przekazania gminie zakładowego budynku mieszkalnego przez przedsiębiorstwo państwowe, na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, w sytuacji gdy przekazywany budynek jest przedmiotem współwłasności przedsiębiorstwa państwowego oraz osób fizycznych i stanowi odrębną nieruchomość budynkową, gdyż znajduje się na gruncie, wobec którego temu przedsiębiorstwu i osobom fizycznym przysługuje prawo współużytkowania wieczystego. Wątpliwości mogą wynikać z tego, że zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy reguluje ona zasady i tryb przekazywania przez przedsiębiorstwo państwowe gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności (art. 3 ust. 3 ustawy). Brak natomiast wyraźnego unormowania co do przekazania udziału we współwłasności

budynku i związanego z nim udziału w prawie użytkowania wieczystego. Mimo to przyjęć należy dopuszczalność takiej czynności. Pozytywną odpowiedź mogłoby uzasadniać rozumowanie *a maiori ad minus*, co jednak nie jest w tej sytuacji w pełni przekonywające. Wyraźnego argumentu za udzieleniem takiej odpowiedzi dostarcza natomiast sam ustawodawca w art. 6 ust. 3 tej ustawy. W przepisie tym przewidziano *expressis verbis* możliwość przekazania budynku, w którym została ustanowiona odrębna własność lokali. Jeśli tak, to w tej sytuacji przedmiotem umowy przekazania jest kompleks związanych uprawnień obejmujący odrębną własność części budynku, na którą składają się wszystkie samodzielne, niewyodrębnione lokale oraz te części budynku i urządzeń, które służą wyłącznie do użytku właściciela lokali niewyodrębnionych oraz udział w nieruchomości wspólnej, tj. udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności tych części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

To rozwiązanie prawne trudno uznać za wyjątkowe, skoro prawa przysługujące w tym wypadku przedsiębiorstwu państwowemu są zbywalne. Jeśli zatem ustawodawca w art. 6 ust. 3 powołanej ustawy dopuścił możliwość przekazania gminie kompleksu praw, które powstały w wyniku wyodrębnienia i zbycia lokali i przysługują dotychczasowemu właścicielowi, to brak istotnych argumentów przeciwko dopuszczeniu również możliwości przekazania na rzecz gminy w trybie przewidzianym w tej ustawie bardzo zbliżonego kompleksu praw, tj. udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i związanego z nim udziału w prawie odrębnej własności budynku zakładowego.

W konsekwencji kolejnym problemem, który wymaga podjęcia, jest rozważenie skutków prawnych przekazania gminie przez podmiot uprawniony, na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 października 1996 r., udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i związanego z nim udziału w prawie odrębnej własności budynku zakładowego. Punktem odniesienia musi być regulacja prawna dotycząca skutków przekazania przez podmiot uprawniony budynku, w którym uprzednio ustanowiono odrębną własność lokali. Jak wyżej wskazano, przedmiotem przekazania jest kompleks związanych praw przysługujących w takiej sytuacji podmiotowi uprawnionemu jako dotychczasowemu właścicielowi. Regulacja ta zawarta jest w art. 6 ust. 3 tej ustawy. Stwierdzono tam, że jeżeli w budynku, o którym mowa w ust. 2, wyodrębniono własność niektórych lokali, po zawarciu

umowy przekazania odpowiadające udziałowi właścicieli lokalu we wspólności prawo użytkowania wieczystego obciąża grunt gminy. Treść tego przepisu jest lakoniczna, niemniej można z niej wyprowadzić wniosek, że przysługujący właścicielom odrębnych lokali udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu (jako element udziału w nieruchomości wspólnej) nie wygasa, jak również nie zmienia się jego przedmiot. Zmiana dotyczy jedynie właściciela gruntu, gdyż prawo użytkowania wieczystego będzie obciążać grunt, który stał się własnością gminy. Takie rozwiązanie koreluje zresztą z art. 6 ust. 2 omawianej ustawy, który stanowi, że jeżeli budynek i inne urządzenia zostały wzniesione na gruncie oddanym przekazującemu w użytkowanie wieczyste, z chwilą zawarcia umowy gmina nabywa własność gruntu z mocy prawa.

Otwarte pozostaje jednak pytanie, czy w wyniku przekazania wskazanego kompleksu praw przez podmiot uprawniony gmina wstępuje w miejsce przekazującego ten kompleks uprawnień, czy też oprócz zmiany podmiotu dochodzi do przedmiotowych przekształceń tych uprawnień. Skład orzekający Sądu Najwyższego, który przedstawił zagadnienie prawne, odwołał się do art. 7 ust. 4 pkt 1 omawianej ustawy, stwierdzającego, że z dniem przekazania wygasa prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest położony budynek i inne urządzenia, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 3. Konsekwencją przyjęcia takiego poglądu jest przekształcenie kompleksu związanych praw, które były przedmiotem przekazania. W szczególności, wchodzące dotychczas w skład nieruchomości wspólnej współużytkowanie wieczyste gruntu przez przekazującego i właścicieli odrębnych lokali przekształca się w ten sposób, że udział w użytkowaniu wieczystym przysługujący podmiotowi przekazującemu wygasa, a równocześnie gmina staje się właścicielem gruntu (w miejsce Skarbu Państwa).

Podzielenie tego poglądu prowadzi do powstania dość złożonej sytuacji nieruchomości wspólnej. Ta złożoność przejawia się w dwóch aspektach:

Po pierwsze, wygaśnięcie dotyczy tylko udziału w prawie użytkowania wieczystego przysługującego przekazującemu, co rodzi wątpliwości odnośnie do sytuacji prawnej pozostałych współużytkowników – właścicieli odrębnych lokali, którym przysługują ściśle określone udziały w tym prawie. Brak podstaw do przyjęcia, że udziały te ulegają proporcjonalnemu powiększeniu, tak aby suma dawała jedność, a zatem uznać należy, iż ich udziały pozostają niezmienione.

Wówczas jednak dochodzi do nietypowej sytuacji, w której suma udziałów w użytkowaniu wieczystym wynosi mniej niż jeden.

Po drugie, uprawnieni w zakresie nieruchomości wspólnej (gmina jako właściciel lokali niewyodrębnionych i właściciele odrębnych lokali) swoje uprawnienia do gruntu wchodzącego w skład tej nieruchomości wspólnej wywodzą z różnych tytułów prawnych: z prawa użytkowania wieczystego i z prawa własności.

Jest to zatem konstrukcja dość złożona, a jej podstawy jureidyczne mogą budzić wątpliwości. Taka sytuacja nie jest jednak wyjątkowa, gdyż zachodzi także wówczas, gdy Skarb Państwa, gmina lub inna jednostka samorządu terytorialnego wyodrębnia sukcesywnie lokale w budynku wzniesionym na własnym gruncie i przenosi własność tych odrębnych lokali na inne podmioty wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przy czym udział w gruncie wchodzącym w skład tej nieruchomości wspólnej kształtowany jest jako udział w prawie użytkowania wieczystego. W takiej sytuacji suma udziałów w prawie użytkowania wieczystego, do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali, nie stanowi jedności, a więc nie wyczerpuje całego prawa. Możliwość stosowania tej konstrukcji wyraźnie przewidywał 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. 187 ze zm. – dalej: "u.g.g."), stanowiąc, że sprzedaż lokali w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy może następować wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domu. Należy jednak odnotować, że już wówczas zgłaszano wątpliwości co do jej poprawności jureidycznej i celowości korzystania z możliwości oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 – dalej: "u.g.n.") nie ma podobnego przepisu, jednakże Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 września 1995 r., III CZP 127/95 (OSNC 1996, nr 1, poz. 12) stwierdził, że wybór między ewentualnościami zawartymi w art. 21 ust. 1 u.g.g. nadal zapewniają gminom przepisy dotyczące gospodarowania ich gruntami. Taki pogląd przeważa też w literaturze, aczkolwiek występuje też stanowisko wykluczające taką możliwość.

W istocie rzeczy wątpliwości jureidyczne związane są z tym, że skoro przedmiotem użytkowania wieczystego może być jedynie grunt jako całość (tak wyraźnie stanowi przepis art. 232 §1 k.c.; por. też uchwałę składu siedmiu sędziów

Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNCP 1994, nr 2, poz. 27), to w przypadku, gdy udziały w prawie użytkowania wieczystego nie wyczerpują całości tego prawa, nie jest jasne, kto jest „uzupełniającym” współużytkownikiem. Zgłaszane w tym przedmiocie propozycje nie znalazły akceptacji. Tak czy inaczej, jeżeli podzielić pogląd zawarty w uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego, że z dniem przekazania wygasa udział w prawie użytkowania wieczystego przysługujący podmiotowi przekazującemu (co powoduje z jednej strony, że suma udziałów pozostałych współużytkowników wieczystych – właścicieli odrębnych lokali nie wyczerpuje jedności, z drugiej zaś gmina i właściciele odrębnych lokali swoje uprawnienia do gruntu jako elementu nieruchomości wspólnej wywodzą z różnych tytułów prawnych – z prawa użytkowania wieczystego i z prawa własności) – to fakt ten nie oznacza, aby powstała sytuacja wyjątkowa. Mimo wszystkich zastrzeżeń, zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w przeważającej części doktryny, dopuszcza się możliwość powstania takiej sytuacji w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali i przenoszenia ich własności na inne podmioty wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W każdym razie w tej sytuacji nie jest dopuszczalne zniesienie współwłasności, skoro ma ona charakter przymusowy.

Rozważenia wymaga jednak sama zasadność poglądu o wygaśnięciu – w omawianej sytuacji – udziału w użytkowaniu wieczystym przekazanego gminie przez podmiot uprawniony, skład Sądu Najwyższego przedstawiający zagadnienie prawne odwołał się bowiem do art. 7 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Można przecież przyjąć, że przewidziane w tym przepisie wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego dotyczy wyłącznie sytuacji, kiedy w całości przysługuje ono przekazującemu podmiotowi, a zawarte w art. 7 ust. 4 pkt 1 zastrzeżenie co do art. 6 ust. 3 oznacza, iż w sytuacji określonej w art. 6 ust. 3 ustawy użytkowanie wieczyste nie wygasa. W konsekwencji gmina wstępowałaby z chwilą zawarcia umowy w kompleks praw przekazanych przez uprawniony podmiot. Oczywiście, taka koncepcja pozostawałaby w sprzeczności z powszechnie akceptowaną zasadą, że Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nie może być użytkownikiem wieczystym gruntu, który jest jej własnością. Wiadomo jednak, że od zasady konfuzji istnieją wyjątki, które przede wszystkim ustanawia

sam ustawodawca w uzasadnionych przypadkach. Tytułem przykładu można wskazać na art. 325 § 2 k.c. i art. 229⁻¹ § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.). Także Sąd Najwyższy ze względów funkcjonalnych przyjął w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94 (OSNC 1995, nr 6, poz. 87), że w przypadku likwidacji przedsiębiorstwa państwowego, przysługujące mu do tej chwili prawo użytkowania wieczystego oraz odrębna własność budynku nie wygasają, mimo ich przejścia na rzecz Skarbu Państwa. Również w literaturze przytacza się sytuacje, w których ze względów funkcjonalnych uzasadnione jest przyjęcie wyjątku od konfuzji.

Konfuzja znajduje normatywny wyraz w art. 247 k.c. Stanowi on, że ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej, albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. W odniesieniu do użytkowania wieczystego o konfuzji stanowi m.in. art. 32 u.g.n.

Już z samej treści tych przepisów wynika, że z konfuzją mamy do czynienia wówczas, gdy osoba będąca podmiotem danego prawa staje się jednocześnie podmiotem wszystkich wynikających z tego prawa obowiązków; chodzi tu o zjednoczenie samego prawa z odpowiadającymi mu obowiązkami. Tymczasem w rozważanej sprawie nastąpiło przekazanie udziału w użytkowaniu wieczystym przez podmiot uprawniony na rzecz gminy, która jednocześnie z mocy prawa nabyła własność gruntu (art. 6 ust. 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe), mamy więc do czynienia z sytuacją, w której z prawem własności zbiega się podmiotowo tylko udział w prawie użytkowania wieczystego, a nie całe prawo użytkowania wieczystego.

Na tle art. 247 k.c. zgodnie przyjmuje się, że jeżeli uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego nabył udział w własności rzeczy obciążonej tym ograniczonym prawem rzeczowym, to zastosowanie art. 247 k.c. jest możliwe tylko wówczas, gdy ograniczone prawo rzeczowe może być ustanowione na udziale, np. użytkowanie. Jeżeli zaś ograniczone prawo rzeczowe może obciążać tylko całą rzecz, a nie udział, to o konfuzji nie ma mowy. Stwierdził to jednoznacznie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 marca 1983 r., III CZP 3/83 (OSNCP 1983, nr 8, poz. 115), przyjmując, że nabycie w drodze dziedziczenia udziału w spadku, w

skład którego wchodzi nieruchomość obciążona służebnością osobistą, przez osobę, której służebność przysługuje, nie powoduje wygaśnięcia tej służebności. Można tu wskazać także sytuację, gdy spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel budynku uzyskuje – w jakikolwiek sposób – udział we własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego usytuowanego w tym budynku. Uznanie za niekonstytucyjną zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wyrażonej w art. 215 § 1 Prawa spółdzielczego, czyni taką możliwość aktualną.

Wyłączenie zasady konfuzji w tych przypadkach należy odnieść także do użytkowania wieczystego. Jeżeli zatem orzecznictwo Sądu Najwyższego przyjmuje zdecydowanie pogląd, że nie jest możliwe obciążenie użytkowaniem wieczystym udziału we współwłasności, a stanowisko takie przeważa też w literaturze, to uzasadniony jest pogląd, iż w sytuacji nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego – jako właściciela nieruchomości – udziału w użytkowaniu wieczystym obciążającym tę nieruchomość, zastosowanie konfuzji nie wchodzi w rachubę. Podobna sytuacja występuje wówczas, gdy użytkownik wieczysty nabył udział we współwłasności nieruchomości obciążonej tym użytkowaniem wieczystym.

Należy przy tym zauważyć, że nabycia udziału w użytkowaniu wieczystym przez gminę, jako właściciela nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, nie sposób traktować jako sytuacji wyjątkowej. Z takim przypadkiem mamy do czynienia także wówczas, gdy Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nabędzie wyodrębniony lokal, z którym związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego na gruncie skarbowym albo Skarb Państwa nabędzie w drodze dziedziczenia udział w użytkowaniu wieczystym obciążającym grunt będący jego własnością.

Rozważania te można podsumować następująco. Zastosowanie konstrukcji konfuzji w odniesieniu do prawa własności nieruchomości i użytkowania wieczystego obciążających tę nieruchomość jest ograniczone ze względu na fakt, że przedmiotem użytkowania wieczystego może być jedynie grunt stanowiący własność skarbową lub samorządową (art. 232 § 1 k.c.) Grunt zaś – zgodnie z art. 46 § 1 k.c. – to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Przedmiotem użytkowania wieczystego nie może być zatem udział w

prawie własności. Tym samym konfuzja znajdzie zastosowanie wówczas, gdy użytkowanie wieczyste obciążające nieruchomości przejdzie w całości na właściciela tej nieruchomości albo jeżeli użytkownik wieczysty nabędzie własność nieruchomości obciążonej. Przejście na właściciela nieruchomości jedynie udziału w użytkowaniu wieczystym obciążającego nieruchomości nie powoduje zatem wygaśnięcia użytkowania wieczystego ani w odniesieniu do tego udziału, ani w odniesieniu do użytkowania wieczystego w całości. Na tle okoliczności niniejszej sprawy ta konstatacja jest aktualna, gdy podmiot uprawniony umową uregulowaną w przepisach ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe przekaze gminie budynek, położony na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, w którym uprzednio albo gdy po wyodrębnieniu lokali zbyto je na rzecz innych osób wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej m.in. udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu, albo gdy zbyto na rzecz innych osób udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udziały w odrębnej własności budynku (a więc bez wyodrębnienia lokali). W obu sytuacjach przysługujący podmiotowi przekazującemu udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i związany z nim udział w odrębnej własności budynku nie wygasa na skutek zawarcia umowy przekazania z gminą, mimo że gmina z mocy prawa staje się wówczas właścicielem gruntu (art. 6 ust. 2 ustawy). W wyniku zawarcia takiej umowy następuje jedynie zmiana podmiotu, któremu przysługują uprawnienia będące przedmiotem przekazania, natomiast uprawnienia te przekształceniu nie podlegają. Gminie, mimo że stała się właścicielem gruntu, nadal przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego tego gruntu oraz udział we współwłasności budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste i to w takim samym zakresie, w jakim prawa te przysługiwały podmiotowi przekazującemu.

Dotychczasowe rozważania pozwalają odnieść się bezpośrednio do przedstawionego zagadnienia prawnego. W świetle art. 7 ust. 1 i art. 11 u.w.lok., sama dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokali przez sąd w drodze orzeczenia znoszącego współwłasność nie budzi żadnych wątpliwości. Oczywiście, dopuszczalne jest również zniesienie współwłasności prawa użytkowania wieczystego, gdyż w drodze analogii znajdują tu zastosowanie przepisy dotyczące zniesienia współwłasności (por. też art. 237 k.c.). W sytuacji, gdy budynek będący przedmiotem współwłasności jest – na podstawie art. 235 § 1 k.c. – przedmiotem

odrębnej własności, to zniesienie współwłasności budynku jest możliwe tylko z jednoczesnym zniesieniem wspólności prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie bowiem z art. 235 § 2 k.c., przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynku posadowionego na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Oznacza to, że w tej sytuacji prawem głównym (wbrew regule wyrażonej w art. 50 k.c.) jest prawo użytkowania wieczystego, a prawo własności budynku jest prawem związanym i podrzędnym. W konsekwencji nie jest możliwe rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego bez jednoczesnego rozporządzenia własnością budynku ani rozporządzenia własnością budynku bez jednoczesnego rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego. Nie budzi więc żadnych wątpliwości dopuszczalność zniesienia współwłasności budynku przy jednoczesnym zniesieniu współużytkowania wieczystego gruntu.

Rozważyć jeszcze należy, czy dopuszczalne jest zniesienie wspólności tych praw – a takiej sytuacji dotyczy przedstawione zagadnienie prawne – przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Pewne wątpliwości mogą wynikać z tego, że zarówno w art. 7 ust. 1, jak i w art. 11 ust. 1 u.w.lok., jest wyrażnie mowa o orzeczeniu sądu znoszącym współwłasność, co mogłoby sugerować, że nie jest dopuszczalne ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądu znoszącego wspólność użytkowania wieczystego. Pogląd taki nie jest uzasadniony. Przemawiają za tym następujące argumenty.

Po pierwsze, ze zniesieniem wspólności prawa użytkowania wieczystego związane jest zniesienie współwłasności budynku, a zatem literalny wymóg z art. 7 ust. 1 i 11 ust. 1 u.w.lok. jest spełniony. Po drugie, jeśli nie jest kwestionowana możliwość ustanowienia w drodze umowy lub jednostronnej czynności prawnej odrębnej własności lokali w budynku wzniesionym na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego, to brak argumentów przemawiających za wyłączeniem możliwości ustanowienia w takiej sytuacji odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądowego. Po trzecie, chociaż ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia znoszącego współwłasność użytkowania wieczystego gruntu i współwłasność budynku nie prowadzi do całkowitego zniesienia wspólności tych praw (powstaje współwłasność przymusowa co do nieruchomości wspólnej), to jednak nie jest to sytuacja wyjątkowa, gdyż dzieje się tak zawsze w razie zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Zważywszy na przedstawione argumenty, Sąd Najwyższy podjął uchwałę o treści przytoczonej na wstępie (art. 393⁻¹⁴ k.p.c. w związku z art. 13 ust. 4 i art. 17 ustawy z dnia 20 września 1984 r. o Sądzie Najwyższym, jedn. tekst: Dz.U. z 1994 r. Nr 13, poz. 48 ze zm.).