

POSTANOWIENIE

Dnia 10 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSA Jan Kremer (sprawozdawca)

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z wniosku „H.” – Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością
przy uczestnictwie „Leroy – Merlin Inwestycje” Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością
o wydzielenie z nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej
lokalu i założenie dla niego księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 listopada 2010 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
i skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 12 listopada 2009 r.,

oddala skargi kasacyjne.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2009 r. nie uwzględnił skargi wnioskodawcy „H.” sp. z o.o. na orzeczenie referendarza sądowego, oddalające wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis odrębnej własności lokalu. Apelację wnioskodawcy i uczestnika postępowania „Leroy-Merlin Inwestycje” sp. z o.o. od tego postanowienia oddalił Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 12 listopada 2009 r.

Z ustaleń wynika, że księga wieczysta /.../ prowadzona jest dla nieruchomości położonej przy ul. K. 5, stanowiącej działkę numer 315/49. Działka ta posiadała wcześniej numerację 315/30, następnie na skutek podziałów oznaczono ją jako działki o numerach 315/39 i 315/40, zaś ostatecznie działkę 315/39, jako działki 315/49 i 315/48. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Miasto Ł., zaś użytkownikiem wieczystym „H.” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dziale III księgi wpisane jest między innymi prawo pierwokupu na rzecz Gminy. Na działce 315/49 posadowiony jest budynek 711, stanowiący własność użytkownika wieczystego, w którym znajduje się samodzielny lokal nr 23 objęty wnioskiem.

Nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków decyzją Ministra Kultury z dnia 11 sierpnia 2004 r., jako otoczenie zabytków wpisanych do rejestru zabytków opisanych w decyzjach konserwatora zabytków z roku 1993 i 1972. W uzasadnieniu wskazano, że teren opisany w decyzji stanowi nie tylko otoczenie dawnej fabryki IK P., ale też historyczną część rozległego zespołu tej fabryki i jako taki powinien być objęty ochroną konserwatorską. Decyzja o wpisaniu obu nieruchomości do rejestru zabytków zapadła po rozpatrzeniu odwołania spółki „H.” od decyzji odmawiającej wpisania do rejestru terenu działek 315/30, 315/37 i 315/38.

Na podstawie umów z dnia 21 listopada 2007 r. o ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych oraz ich sprzedaży spółka Leroy - Merlin Inwestycje nabyła lokal nr 1, spółka I. T. Poland Development 2003 - lokal nr 3, spółka „M.” - lokal nr 23. Umowy miały charakter bezwarunkowy, a w aktach notarialnych zawarto wnioski o założenie dla każdego lokalu księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy rozważając, czy w wypadku sprzedaży samodzielnego lokalu wyodrębnionego z nieruchomości obciążonej prawem pierwokupu na rzecz gminy, prawo pierwokupu rozciąga się na ten lokal, zwrócił uwagę, że instytucja ta istotnie ogranicza autonomię stron i z tego względu przepisy regulujące ustawowe prawo pierwokupu nie powinny być interpretowane rozszerzająco. Jednakże prawo pierwokupu wprowadzone w wypadkach wskazanych w ustawie ma też służyć konkretnym celom i nie może być wyłączone tylko dlatego, iż sprawia trudności stronom. Zdaniem Sądu Rejonowego, taki konkretny cel założył ustawodawca wprowadzając prawo pierwokupu na rzecz gminy przy sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Z brzmienia przepisu art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (test jedn. Dz.U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.; dalej: u.g.n.) jednoznacznie wynika, że dotyczy on wszelkich nieruchomości, nie zaś wyłącznie nieruchomości gruntowych. Jest to regulacja umożliwiająca gminie kontrolę nad obrotem nieruchomościami szczególnie, stanowiącymi dziedzictwo narodowe. Odwołując się do analizy pojęcia zabytku i instytucji ochronnych wprowadzonych przez ustawodawcę, Sąd Rejonowy uznał, że do takich ochronnych instytucji należy wpis do rejestru zabytków. Nieruchomości, w których znajdują się wyodrębnione lokale, opisane są wprost w decyzjach konserwatorów zabytków. Są to nie tylko nieruchomości budynkowe, ale również ich otoczenie, wpisane jako określona działka objęta rejestrem zabytków. Kompleks rekreacyjno - handlowy wybudowany na terenie dawnych zakładów IK P. stanowi nierozzerwalną całość, wtopioną i miejscami wbudowaną w budynki opisane jako zabytki tak, że budowle nowe jak i zabytkowe stanowią właściwie jeden monolit. Budynki, które zostały wybudowane na nowo na działkach 315/49 i 315/37 połączone są ciągami komunikacyjnymi z budynkami zabytkowymi tworząc jedną całość w postaci ośrodka handlowo - rekreacyjno - gastronomicznego.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska wnioskodawcy, że wobec wyodrębnienia lokali z nieruchomości objętej prawem pierwokupu nastąpiła utrata tożsamości przedmiotu tego prawa, a udział w nieruchomości objętej pierwokupem jest tylko następstwem wyodrębnienia lokali i jako taki nie może przesądzać o istnieniu prawa pierwokupu. Wskazał na niekonsekwencję skarżącego, który

dokonując wcześniej wyodrębnienia lokali na własną rzecz, w tym samym budynku, na tej samej nieruchomości, nie zakwestionował przepisania z urzędu prawa pierwokupu do poszczególnych ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych lokali. Pozwala to przyjąć, że wówczas nie miał wątpliwości co do istnienia spornego prawa. Sąd Rejonowy wywiódł, że wyodrębniony z nieruchomości lokal, mimo samodzielnej egzystencji, nie istnieje w oderwaniu od nieruchomości macierzystej. Chociaż idący za wyodrębnionym lokalem udział w nieruchomości wspólnej jest tzw. prawem związanym, nie jest prawem pozostającym bez znaczenia. Prawo to bowiem określa zakres prawa i obowiązków właściciela samodzielnego lokalu w stosunku do nieruchomości wspólnej. Jeżeli zatem nieruchomość macierzysta jest obciążona pewnymi ograniczeniami, oznacza to, że właściciele samodzielnych lokali ograniczenia te również dotyczą. Nadto Sąd Rejonowy podkreślił, że prawo pierwokupu ma charakter niepodzielny. Jeżeli przysługuje co do całej nieruchomości, przysługuje również co do jej wydzielonej części. Jeśli więc cała nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków, a dochodzi do sprzedaży tylko jej części (np. udziału), to gminie przysługuje prawo pierwokupu i nie można mówić w tym wypadku o braku tożsamości przedmiotu prawa. Sąd Rejonowy uznał zatem za nieważne, na podstawie art. 599 § 2 k.c., załączone do wniosków umowy bezwarunkowe, nieważność tych umów podlegała zaś uwzględnieniu z urzędu i skutkowałą odmową dokonania wpisu.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 12 listopada 2010 r. oddalił apelację wnioskodawcy i uczestnika od powyższego postanowienia, podzielając ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu Rejonowego. Dodatkowo podkreślił, że charakter prawny oświadczeń woli dotyczących przedmiotowych lokali, zawartych w umowach z dnia 21 listopada 2007 r., pozwala na kwalifikację tych umów jako umów sprzedaży, do których zastosowanie ma art. 109 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie zmienia tego fakt wyodrębnienia poszczególnych lokali i ustanowienie odrębnej ich własności. Odwołując się do literatury, Sąd podkreślił niepodzielność prawa pierwokupu, jego odnoszenie się także do udziału i zbywania wraz z wyodrębnionym lokalem udziału w wieczystym użytkowaniu objętym wpisem do rejestru zabytków. Po rozważeniu zarzutów odnoszących się do pojęcia części

składowych nieruchomości, wskazując na specyficzne cechy konstrukcji odrębnej własności lokalu, Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu naruszenia art. 47 § 1 i 2 k.c. i uznał, że przytoczona w apelacji argumentacja dostarcza w istocie argumentów przemawiających za stanowiskiem zgodnym z rozstrzygnięciem Sądu pierwszej instancji.

Postanowienie Sądu Okręgowego w całości zaskarżyli skargami kasacyjnymi zarówno wnioskodawczyni H. sp. z o.o. jak i uczestnik postępowania. Obie skargi oparte są na obydwu podstawach kasacyjnych i zawierają w istocie wspólne zarzuty, wystarczające zatem jest ich łączne przedstawienie.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy poprzez: naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. w związku z § 11 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, poprzez jego błędną wykładnię (a w konsekwencji zastosowanie) polegającą na przyjęciu, że w ramach rozpoznawania wniosku o wpis w księdze wieczystej Sąd był związany treścią ujawnionego w księdze wieczystej prawa pierwokupu w sytuacji, gdy brak było przesłanek materialnych do uznania, iż ujawnione prawo pierwokupu powinno obciążać nowo wyodrębniony lokal położony w nowo wybudowanym obiekcie oraz poprzez powoływanie się na brak zaskarżenia przez uczestnika w innym postępowaniu faktu wpisania z urzędu prawa pierwokupu do ksiąg tworzonych dla innych lokali położonych w tym samym obiekcie.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucili naruszenie:

- art. 109 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 110 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 235 § 2 i art. 599 § 2 k.c. poprzez ich zastosowanie i przyjęcie, że sprzedaż lokalu niemieszkalnego położonego w nowo wybudowanym obiekcie wraz ze związanym z prawem własności tego lokalu udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej, na podstawie umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności takiego lokalu i jego sprzedaż, podlega prawu pierwokupu w sytuacji, w której prawo pierwokupu jest ujawnione

w księdze wieczystej, z której wydzielana jest nieruchomość lokalowa (księdze macierzystej);

- art. 9 ust. 1 oraz ust. 4 w zw. z art. 3 pkt 1, 2 i 15 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zw. z art. 109 ust. 1 pkt 4 u.g.n. i art. 109 ust. 3 pkt 5 u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż prawo pierwokupu przysługuje w przypadku każdego wpisu do rejestru zabytków, podczas gdy prawo takie przysługuje jedynie w odniesieniu do zabytków nieruchomych i nie obejmuje wpisanego do rejestru zabytków otoczenia zabytku (które to otoczenie nie ma charakteru zabytku), choćby wzmianka o takim wpisie do rejestru i oparte na takim wpisie prawo pierwokupu były ujawnione w księdze wieczystej;
- art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz art. 50 k.c. w zw. z art. 109 ust. 1 pkt 4 i z art. 110 u.g.n. i art. 599 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że reżim prawny części składowej rzeczy w postaci udziału w gruncie związanego z odrębną własnością lokalu rozciąga się na reżim prawny rzeczy głównej, tj. lokalu, podczas gdy to reżim prawny rzeczy głównej (odrębnej własności lokalu) rozciąga się na reżim prawny części składowej (związanego z tym lokalem udziału w gruncie);
- art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że umowa z dnia 21 listopada 2007 roku jest umową sprzedaży, do której mogą mieć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami o pierwokupie.

W konkluzji skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia, ewentualnie także postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności ocenie podlega zasadność zarzutów podniesionych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, bowiem dopiero niezasadność zarzutów

naruszenia prawa procesowego umożliwia rozpoznanie zarzutów naruszenia prawa materialnego. Naruszenie przepisów postępowania musi być istotne, gdyż – zgodnie z utrwalonym orzecznictwem – tylko takie uchybienie może istotnie wpłynąć na wynik sprawy. Skarga kasacyjna naruszenie przepisów postępowania łączy z wcześniejszymi wpisami dotyczącymi już wyodrębnionych z tej samej nieruchomości lokali. Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym określa art. 626⁸ § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jednak, wbrew literalnemu brzmieniu tego przepisu, sąd obejmuje badaniem także ogólne przesłanki rozstrzygnięcia. Podkreślenia wymaga, że sąd wieczystoksięgowy nie pełni funkcji rejestracyjno – ewidencyjnej, ale rozpoznaje sprawę w oparciu o analizę przedstawionych dokumentów oraz akt księgi wieczystej, jeśli zawarte w nich dane prowadzą do oddalenia wniosku (por. postanowienia Sądu Najwyższego :z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, nie publ.; z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ.; .z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09, nie publ.; z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ.). Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08 (nie publ.) wyraził pogląd, że sąd wieczystoksięgowy bada stanowiącą podstawę wpisu czynność prawną nie tylko pod względem formalnym, ale także jej skuteczność materialnoprawną, a więc zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Brak takiej zgodności skutkuje nieważnością czynności prawnej i w rezultacie oddaleniem wniosku. Przepis § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) nakazuje sądowi, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, z urzędu przenieść do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia i inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Przepis ten stanowi normę wykonawczą, a celem jego jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu nieruchomości, a przez to realizację norm materialnoprawnych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 670/08, nie publ.). Prowadzi to do wniosku, że zarzut naruszenia przepisów postępowania, dotyczący charakteru

postępowania wieczystoksięgowego i zakresu kognicji sądu w tym postępowaniu nie był uzasadniony.

Trafnie natomiast zarzucali skarżący, że autonomiczną decyzją uczestnika postępowania jest to, które z orzeczeń zaskarży, zatem z faktu, że uczestnik nie zaskarżył w innym postępowaniu niekorzystnego dla niego orzeczenia nie można wyciągać zbyt daleko idących wniosków. W okolicznościach sprawy jednak można uznać za uzasadniony dodatkowo wyrażony przez Sąd drugiej instancji pogląd, że brak zaskarżenia wcześniejszych postanowień dotyczących tego samego kompleksu nieruchomości, objętego tą samą regulacją, świadczy o braku wątpliwości stron umowy odnośnie do charakteru prawnego przedmiotu umowy. Wobec tego zaś, że nie ten wzgląd zaważył na treści wydanego w niniejszej sprawie orzeczenia, kwestia ta nie miała w istocie znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Ocenę zasadności szeroko ujętych zarzutów naruszenia prawa materialnego rozpocząć należy od odniesienia się do stanu prawnego nieruchomości, której spór dotyczy. Nieruchomość ta została oddana przez gminę w użytkowanie wieczyste. Sytuacja prawna budynków wzniesionych na oddanej w użytkowanie wieczyste wynika z art. 235 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem, przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, a konsekwencją takiego stanu jest utrata ich własności i powrót do oddającego grunt w użytkowanie wieczyste w razie rozwiązania umowy, bądź upływu terminu użytkowania wieczystego.

W literaturze prezentowane są natomiast rozbieżne poglądy dotyczące konsekwencji wygaśnięcia prawa wieczystego użytkowania dla bytu prawnego wyodrębnionego lokalu. Wedle jednego ze stanowisk, dochodzi do wzajemnego podporządkowania poszczególnych praw, tj. użytkowania wieczystego i odrębnej własności lokali, jednak pierwszeństwo uzyskuje prawo użytkowania wieczystego. Inny pogląd przyznaje pierwszeństwo własności lokalu, jako prawu nieograniczonemu w czasie, w konsekwencji zatem właśnie użytkowanie wieczyste staje się prawem z nim związanym. W piśmiennictwie wyrażony został także pogląd, że wszystkie znajdujące się na tej samej nieruchomości budynki,

niezależnie od ich przeznaczenia, rodzaju i ilości, tworzą jedną nieruchomością budynkową. Także w orzecznictwie nie ma w tej kwestii jednolitości poglądów - wskazywano na własność lokalu jako prawa głównego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2004 r., III CKN 186/02, nie publ.), ale także prezentowane było odmienne stanowisko (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, nie publ.).

Skrótowe zwrócenie uwagi na to zagadnienie obrazuje zmianę sytuacji oddającego grunt w użytkowanie wieczyste z chwilą powstania nowej nieruchomości, w tym wypadku lokalowej. Nie dotyczy to jednak nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Niewątpliwie bowiem ustawodawca, wprowadzając ograniczenie obrotu nieruchomościami zabytkowymi, traktował je jako całość i jako całość objął ochroną. Ujmując zagadnienie inaczej można stwierdzić, że nie było zamiarem ustawodawcy różnicowanie sytuacji właściciela gruntu (tj. Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) w stosunku do obiektu zabytkowego w zależności od dokonywanego przez użytkownika wieczystego podziału takiej nieruchomości. Dotyczy to również sytuacji, w której w budynku stanowiącym własność użytkownika wieczystego, wzniesionym na oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, wyodrębnia on lokale, które stają się odrębnym przedmiotem własności. Powstaje szczególna sytuacja, w której istnieją różne nieruchomości, będące przedmiotem innego prawa, w tym nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oddana w użytkowanie wieczyste, nieruchomość budynkowa stanowiąca własność użytkownika wieczystego oraz nieruchomość lokalowa, mogąca stanowić własność jeszcze innej osoby. Pomimo odrębności nieruchomości te są jednak z sobą w sposób istotny powiązane, istnieje bowiem współwłasność udziałów w nieruchomości budynkowej i w prawie użytkowania wieczystego. Nieuzasadnione zatem byłoby wyłączenie wynikającej z wpisu do rejestru zabytków ochrony tylko w wypadku rozporządzenia nieruchomością lokalową, stanowiącą przedmiot odrębnej własności, przy zachowaniu będącego przejawem tej ochrony ograniczenia w postaci prawa pierwokupu w razie dokonywania innych czynności związanych z rozporządzaniem nieruchomością bądź udziałem w niej.

Przepis art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali powołany został przez skarżących jako jeden z argumentów przemawiających za stanowiskiem, zgodnie z którym prawo własności lokalu ma pierwszeństwo w stosunku do prawa użytkowania wieczystego. Nie można jednak podzielić prezentowanego w skardze poglądu. Odrębna własność powstaje bowiem z chwilą konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, w konsekwencji zatem udział w nieruchomości w chwili wyodrębniania lokalu podlega wszystkim tym obciążeniom, które jej dotyczą. Prawo pierwokupu jest niepodzielne, a więc obejmuje także udział w nieruchomości, a w związku z tym to obciążenie przenoszone jest na powstającą nową nieruchomość lokalową, z tym udziałem związaną. Z tej przyczyny, na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122, ze zm.), sąd przy zakładaniu nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości, realizując tą normę wykonawczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r.. II CSK 670/08. nie publ.). Wyżej wskazano, że realizacja tej wykonawczej normy wynika z istnienia obciążenia z art. 109 ust. 1 pkt 4 u.g.n.

Przepis art. 109 ust. 1 pkt 4 u.g.n. funkcjonuje w nierozzerwalnym związku z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568, ze zm.). Definicja zabytku (art. 3 pkt 1 i 2) określa go jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły będące dziełem człowieka. Podkreślić należy, że definicja ta obejmuje także zespół nieruchomości. Do tego pojęcia nawiązał ustawodawca w art. 6 ust.1 pkt 1b, c, e tej ustawy stwierdzając, że ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące układami urbanistycznymi i zespołami budowlanymi, dziełami architektury i budownictwa, a także obiektami techniki, a zwłaszcza zakładami przemysłowymi. Niewątpliwie spór w sprawie dotyczy zakładu przemysłowego, włókienniczego, tworzącego zespół budowli charakterystycznych dla tego rodzaju budownictwa.

Nieruchomość wraz z otoczeniem zabytku, zdefiniowanym w art. 3 pkt 15 ustawy, została wpisana do rejestru zabytków, przy czym - co warto podkreślić - otoczenie zabytku wpisano w postępowaniu z udziałem i na wniosek wnioskodawcy. Zabytkowy układ urbanistyczny, jak i zespół budowli wraz z otoczeniem zabytku tworzą łącznie obiekty posiadające indywidualne wartości zabytkowe, jak i budowle nowe pozbawione tych przymiotów, ale mające znaczenie dla całości układu przestrzennego (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 kwietnia 2009 r., I SA/Wa 27/09, nie publ., postanowienie z dnia 8 marca 2006 r. NSA w Warszawie, II OW 97/05, nie publ.). Nieruchomość będąca przedmiotem sprawy spełnia przedstawione powyżej cechy, czego skutkiem jest stosowanie przepisu art. 109 ust. 1 pkt 4 u.g.n. do niej jako całości, a nie tylko pojedynczych obiektów.

Prawo pierwokupu uregulowane zostało w sposób ogólny w art. 596 – 602 k.c. Przyjmuje się, że przepisy te mają zastosowanie do wszystkich przypadków pierwokupu, bez względu na ich normatywne usytuowanie. Mają zatem także zastosowanie do ustawowego prawa pierwokupu uregulowanego w art. 109 u.g.n., tym bardziej, że regulacja w tej ustawie nie jest wyczerpująca, co skutkuje koniecznością sięgania do unormowań kodeksowych. Przepis art. 599 § 2 k.c. stanowi o nieważności umowy w sytuacji, w której prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jednostce samorządu terytorialnego, a sprzedaż została dokonana bezwarunkowo. Nieruchomość, której dotyczy postępowanie, oddana została w użytkowanie wieczyste przez Gminę, zatem art. 599 § 2 k.c. ma zastosowanie, w razie spełnienia dalszych przesłanek, w tym przypadku wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się do zarzut naruszenia art. 65 k.c. zauważyć należy, że o jego niezasadności przesądza tytuł i treść zawartej umowy stwierdzającej wprost, że jest to umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu. W umowie przedwstępnej z jednym z kontrahentów wnioskodawca zresztą wskazał na potrzebę zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, ze względu na przysługujące gminie prawo pierwokupu. W takim stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 65 k.c. nie mógł odnieść skutku.

Istota podnoszonych w skardze zarzutów naruszenia prawa materialnego dotyczy zakresu ingerencji w prawo własności czy prawo wieczystego użytkowania poprzez zastosowanie i dokonaną wykładnię art. 109 u.g.n. W związku z tym przypomnieć należy, że wnioskodawca, zawierając umowę użytkowania wieczystego, aprobował obowiązki i obciążenia wynikające charakteru nieruchomości. W trakcie trwania umowy właśnie z inicjatywy wnioskodawcy poszerzono w 2004 r. zakres ochrony nieruchomości o otoczenie zabytku. Wnioskodawca nabył prawo, z którym łączyło się obciążenie ustawowym prawem pierwokupu. W razie podziału nieruchomości obciążenie to, co do zasady, istniałoby na wydzielanych częściach. Z art. 36 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie zabytków wynika obowiązek uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział zabytku nieruchomego, zaś art. 113 ust. 1 pkt 4 tej ustawy stanowi o odpowiedzialności karnej za niepowiadomienie wojewódzkiego konserwatora zabytków o zmianie stanu prawnego zabytku. Przywołane przepisy wskazują na zakres ograniczeń osoby będącej właścicielem zabytku. W konsekwencji tych ograniczeń, istniejących w stosunku do nieruchomości stanowiącej przedmiot wieczystego użytkowania i własności wnioskodawcy, uprawiony jest wniosek, że przy tworzeniu nowej nieruchomości wydzielanej z obciążonej, ograniczenia i obciążenia obejmują także nowo wydzielane nieruchomości stanowiące odrębne lokale. Stan taki nie narusza praw właściciela nieruchomości, gdyż nie zmienia zakresu obciążeń jakie na jego nieruchomości spoczywają. Innymi słowy przenosi na nowo wydzielone nieruchomości taki sam zakres praw jaki posiada w stosunku do nieruchomości wyjściowej. Zapewnia to zarazem możliwość ochrony zabytku i jego otoczenia jako całości przez uprawniony z mocy ustawy podmiot.

Z przedstawionych powodów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.