



Sygn. akt III CK 186/02

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 stycznia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Stanisław Dąbrowski

SSN Marek Sychowicz

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Akademii P.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 7 stycznia 2004 r.,
na rozprawie
kasacji strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w S.
z dnia 28 grudnia 2001 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Rejonowego w S. z
dnia 5 czerwca 2001 r. i sprawę przekazuje temu Sądowi do**

ponownego jej rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Oddalając – zaskarżonym wyrokiem – apelację powodowej Akademii P. od wyroku oddalającego powództwo o przeniesienie przez pozwany Skarb Państwa własności działki gruntu położonej w S. przy ul. W. nr 2 oznaczonej nr 84/12 za kwotę 24.696,32 zł Sąd Okręgowy przytoczył ustalenia z których wynika, że umową przeniesienia własności lokali z oddaniem terenu w użytkowanie wieczyste sporządzoną w formie aktu notarialnego dnia 19 sierpnia 1997 r. – z powołaniem się na art. 88 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości pozwany przeniósł nieodpłatnie na rzecz Wyższej Szkoły Rolniczo-Pedagogicznej w S. własność wymienionych 10 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. W. 2 wraz z odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych tego budynku oraz z odpowiednimi udziałami w prawie współużytkowania wieczystego działki nr 84/12. Prawomocnym postanowieniem z dnia 31 października 1997 r. Sąd Rejonowy odmówił dokonania wpisu prawa własności lokali oraz prawa użytkowania gruntu motywując, że w stosunku do tej samej nieruchomości nie może istnieć równocześnie wpisane w księdze prawo ułamkowej współwłasności i współużytkowania wieczystego części gruntu. Żądanie pozwu odnosi się do części składowych nieruchomości lokalowych (art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) a część taka nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

W konsekwencji skoro nie jest możliwe samoistne posiadanie części składowej nieruchomości, to wykluczona jest – zdaniem Sądu Okręgowego – możliwość realizacji w odniesieniu tylko do tego prawa roszczenia na podstawie art. 231 § 1 k.c.

Kasację złożyła powodowa Akademia P.

Skarżąca zarzuciła, że kwestionowany wyrok zapadł z naruszeniem

- I. art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 338 z późn. zm.) w związku z art. 47 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie podlegające na uznaniu, że żądanie pozwu odnosi się do części składowych nieruchomości lokalowych,
 1. art. 231 § 1 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd, że przepisy te nie mają zastosowania do zaistniałego w sprawie stanu faktycznego, podczas gdy okoliczności sprawy takiego uznania nie uzasadniały.
 2. art. 182 ustawy z dnia 12.09.1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 65, poz. 385 z późn. zm.) poprzez jego niezastosowanie, oparte na niezasadnym ustaleniu, że unormowanie to nie ma zastosowania do takiego stanu prawnego nieruchomości, jaki wynika aktualnie z treści księgi wieczystej, dla tej nieruchomości prowadzonej,
- II. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, w szczególności art. 213 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd uznania powództwa przez pozwanego.

Wskazując na powyższe podstawy strona powodowa wносиła

o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd Okręgowy w S., przy uwzględnieniu kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych

względnie o

orzeczenie co do istoty sprawy i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za wszystkie instancje z uwzględnieniem kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

W sytuacji, gdy wpis dotyczący wyodrębnionego lokalu został dokonany w księdze wieczystej, ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w dniu złożenia wniosku o założenie dla niego księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80 – OSNCP 1981, nr 10, poz. 195). Wpis konstytutywny wywiera skutek wsteczny od daty złożenia wniosku, i z tą datą powstaje lub przechodzi na nabywcę określone prawo (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/2002 – OSNC 2003, nr 6, poz. 76). Ujawnienie prawa w księdze wieczystej jest ostateczną i dopełniającą przesłanką powstania odrębnej własności lokalu. Istota i charakter prawa majątkowego wynikającego z ustanowienia odrębnej własności lokali w okresie między zawarciem umowy a wpisem konstytutywnym w księdze wieczystej jest przedmiotem licznych wypowiedzi i kontrowersji w literaturze przedmiotu (np. wypowiedzi powołane w glosie do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/2001 – OSP 2002, nr 7-8, poz. 105).

Poszukiwanie próby rozwiązania tego problemu powinno – także w orzecnictwie sądowym – uwzględniać konieczność zapewnienia realizacji praw podmiotowych zagwarantowanych w ustawie zasadniczej (por. w szczególności art. 64 i 21 ust. 1 Konstytucji).

Każdy organ władzy publicznej ma obowiązek podejmowania i realizowania czynności prawnych i faktycznych mających chronić własność. Sad orzekający należy do organów wypełniających ten nakaz przez sprawowanie wymiaru sprawiedliwości.

Przepis art. 231 § 1 k.c., którego naruszenie zarzuciła powodowa Akademia przewiduje następujące przesłanki dla powstania roszczenia posiadacza, który powinien być posiadaczem samoistnym i w dobrej wierze, wzniósł budynek lub inne urządzenie, którego wartość przekracza wartość zajętej na ten cel działki. Wykładnia art. 231 § 1 k.c. i spełnienie przytoczonych przesłanek, nie kwestionowanych przez stronę pozwaną, powinna prowadzić do możliwie

harmonijnego uwzględnienia niespornych racji stron i uzyskania zgodności między stanem własności i posiadania. Także i we współczesnym orzecznictwie przy realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c. wskazuje się na konieczność uwzględnienia szczególnych okoliczności sprawy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97 (OSN 1997, nr 12, poz. 196)). Istnienie takich okoliczności w przedmiotowej sprawie nie wymaga uzasadnienia. Lektura uzasadnienia uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2002 r., III CZP 47/2002 (nie publ.), potwierdza poszukiwanie koncepcji i możliwości posługiwania się omawianą instytucją odrębnej własności lokali. Teza tej uchwały stwierdza, że dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku wielomieszkaniowym, położonym na gruncie stanowiącym własność gminy, który jednocześnie stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego, tj. gminy i innych osób, które udziały we współużytkowaniu wieczystym nabyły wraz z udziałami we współwłasności budynku.

Prawo odrębnej własności lokalu jest – jak trafnie podkreśliły Sądy obu instancji – prawem głównym z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. A skoro udział ten, po myśli art. 50 k.c., jest częścią składową prawa własności lokalu, to przesądza – w ocenie tych Sądów – że rozporządzenie samym udziałem nie jest dopuszczalne. Powyższa argumentacja – przytoczona w niezbędnym zakresie – wyklucza możliwość doprowadzenia do jednorodzajowości prawa do gruntu związanego z prawem do lokalu. Pomimo kontrowersji pomiędzy Sądem pierwszej i drugiej instancji co do charakteru i skutków prawnych przeniesienia własności lokali z oddaniem terenu w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z dnia 19 sierpnia 1997 r. oraz, czy nabyte prawa majątkowe mogą być przedmiotem obrotu, nie ulega wątpliwości, że lokal w znaczeniu odrębnej nieruchomości do chwili jego wpisu nie istnieje. Skoro zatem w ogóle nie istnieje odrębna własność lokalu a powoływany art. 50 k.c. dotyczy praw związanych z własnością nieruchomości, to nie istniały podstawy do negatywnego dla strony powodowej rozstrzygnięcia w Sądach obu instancji z powołaniem się na bezwzględny zakaz wynikający z art. 47 § 1 w zw. z art. 50 k.c. Udział nie mógł stanowić elementu prawnego całości w postaci nieruchomości

lokalowej i tym samym dzielić jej losów. Oddalenie powództwa i apelacji nastąpiło w wyniku błędnego założenia jakoby nastąpiło wyodrębnienie własności lokali objętych umową z dnia 19 sierpnia 1997 r. ze wszystkimi stąd wynikającymi skutkami a żądanie pozwu odnosi się do części składowych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych przez co Sady obu instancji nie rozpoznały istoty sporu i skuteczności uznania (art. 213 § 2 k.p.c.). Uwzględniając kasację Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone orzeczenie oraz w całości orzeczenie Sądu pierwszej instancji i przekazał sprawy temu Sądowi do ponownego jej rozpoznania i orzeczenia o kosztach za instancję kasacyjną (art. 393 § 3 k.p.c.). Strona powodowa określiła swoje żądanie pod względem podmiotowym i przedmiotowym a zważywszy na postanowienie art. 383 k.p.c. wykluczające zmianę powództwa, przytaczanie w apelacji a następnie w kasacji, przepisu prawa materialnego wskazującego na inny stan faktyczny, niż ten na którym oparte było żądanie pozwu stanowi – niedopuszczalną zmianę – w tej fazie postępowania – powództwa. Bezprzedmiotowe jest zatem rozważanie zarzutu naruszenia art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 65, poz. 385 ze zm.) przez jego niezastosowanie. Z przyczyn powyższych i na podstawie powyżej powołanych przepisów należało orzec jak w sentencji wyroku.