

POSTANOWIENIE

Dnia 7 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku A. N., i in.

przy uczestnictwie [...]

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 października 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni E. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 15 stycznia 2015 r., sygn. akt V Ca .../14,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wnioski A. K., T. S., A. C., A.N. i B. K. o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych i wpis własności, a postanowieniem z dnia 15 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelacje A. K., A. N. i A. C. od tego postanowienia. U podstaw rozstrzygnięcia Sądów legły następujące ustalenia i oceny prawne. Wnioskodawcy są następcami prawnymi tzw. „przeddekretowych” właścicieli zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w W. przy ul. [...]. Nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279 ze zm.). Orzeczeniem z dnia 25 września 1953 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu stwierdzając jednocześnie przejęcie na własność gminy wszystkich budynków położonych na tej nieruchomości. W latach 1976-1992 w budynku, w którym znajduje się 21 lokali, ustanowiono odrębną własność czterech lokali, z ich własnością związany jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, dla lokali tych zostały założone księgi wieczyste. Właściciele tych lokali są uczestnikami postępowania o wpis. Orzeczenie z 25 września 1953 r. zostało wzruszone. Decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 30 listopada 1998 r. stwierdzono jego nieważność z wyłączeniem określonych w aktach notarialnych części dotyczących sprzedanych lokali mieszkalnych oraz udziałów w częściach wspólnych budynku i jego urządzeniach służących do wspólnego użytku a także gruntu oddanego nabywcom tych lokali w użytkowanie wieczyste; w tej części orzeczono wydanie decyzji z naruszeniem prawa. Stwierdzenie nieważności (w części) decyzji odmawiającej przyznania prawa własności czasowej przywróciło stan prawny wynikający z art. 5 powołanego wyżej dekretu, co oznacza, że budynek stanowi własność dotychczasowych właścicieli (w 0,80274 częściach). Dla budynku prowadzona jest księga wieczysta .../8. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta .../7, jako właściciel wpisane jest miasto stołeczne Warszawa. Postępowanie o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz wnioskodawców, jako następców prawnych dotychczasowych właścicieli, nie jest zakończone. Wnioskodawcy w dniu 2 kwietnia 2014 r. złożyli w formie aktu

notarialnego oświadczenie o ustanowieniu w budynku objętym .../8 odrębnej własności siedemnastu lokali, dotychczas niewyodrębnionych. W oświadczeniu dokonali opisu lokali, w odniesieniu do każdego z nich wskazali, że z jego własnością związany jest oznaczony udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części wspólne budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w tym roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu. Kolejnym oświadczeniem złożonym w formie aktu notarialnego w dniu 23 maja 2014 r. wnioskodawcy zmienili poprzednie oświadczenie o wysokości udziałów w prawach związanych z własnością każdego z wyodrębnionych lokali i w związku z tym zmodyfikowali treść poprzedniego wniosku wieczystoksięgowego o założenie dla wyodrębnionych lokali ksiąg wieczystych w zakresie treści wpisów mających nastąpić w tych księgach. Sąd Rejonowy oddalając te wnioski wskazał, że oświadczenia wnioskodawców dotyczące praw związanych z własnością lokali są niezgodne z art. 3 ust. 2 i art. 8 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ brak w nich postanowień dotyczących udziałów przypadających właścicielom lokali we współwłasności gruntu lub współużytkowaniu wieczystym gruntu. Powołał również przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. z 2013 r., poz.1411 ze zm.), których treść wskazuje, że dokonanie wpisów o treści żądanej przez wnioskodawców nie jest możliwe. Sąd Okręgowy oddalając apelację wnioskodawców podzielił ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Wobec żądania zmiany wpisów dotyczących właścicieli czterech wyodrębnionych lokali Sąd wskazał, że zgodnie z art. 5 dekretu przedmiotem odrębnej własności jest budynek a nie lokal. Za niezbędne dla ustanowienia odrębnej własności lokalu uznał istnienie prawa do gruntu.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawcy zarzucili naruszenie prawa materialnego przez odmowę zastosowania art. 5 i 7 ust.1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U z 1945 r., Nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej jako dekret lub dekret warszawski) w związku z art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz.U. z 2016 r., poz. 790) oraz w związku z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U z 2015 r.,

poz. 1892; dalej jako u.w.l.) w związku z art. 46 i 140 k.c. w związku z art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP w związku z art. 3 ust. 2, art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 i art. 10 u.w.l.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 1 i 5 dekretu warszawskiego gmina, z dniem wejścia w życie dekretu to jest z dniem 21 listopada 1945 r., uzyskiwała, z mocy prawa, jedynie własność gruntów. Budynki znajdujące się na tych gruntach stawały się przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela. Utrzymywanie odrębnej od gruntu własności budynku stanowiło wyjątek od obowiązującej w polskim prawie cywilnym zasady *superficies solo cedit*. Nastąpiło rozerwanie więzi prawnej między gruntem a budynkiem stanowiącym jego część składową. Był to jednak stan prawny przejściowy, zamierzeniem ówczesnego ustawodawcy było bowiem stworzenie konstrukcji ograniczonej czasowo, trwającej li tylko do czasu uregulowania stanu prawnego gruntów, tj. rozpatrzenia wniosków o przyznanie wieczystej dzierżawy, co wynika z art. 8 dekretu stanowiącego, że w razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, położone na gruncie, przechodzą na własność gminy. Zgodnie z art. XXXIX § 3 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946 r., Nr 57, poz. 321 ze zm.), budynki z art. 5 dekretu były uważane za odrębne nieruchomości i dla takich budynków ustawodawca przewidział zakładanie ksiąg wieczystych (por. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 maja 1948 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Odbudowy w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze m. st. Warszawy stanowiących odrębne nieruchomości - Dz.U. z 1948 r., Nr 27, poz. 187).

Uregulowanie z art. 5 dekretu koresponduje z treścią art. 46 k.c. zawierającego nie tylko legalną definicję nieruchomości, ale i wskazującego, że nieruchomości inne niż gruntowe mogą powstać tylko na mocy przepisów szczególnych, a więc po spełnieniu przesłanek wynikających z tych przepisów.

Budynek z art. 5 dekretu jest nieruchomością (budynkową). W obowiązującym porządku prawnym istnienie nieruchomości budynkowej przewidują ponadto przepisy art. 235 k.c. i art. 273 k.c. regulujące w taki sposób status prawny budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste i budynku wzniesionego na gruncie przekazanym przez Skarb Państwa rolniczej spółdzielni produkcyjnej w użytkowanie. W obu tych wypadkach nieruchomość budynkowa jest prawem związanym albo z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.) albo użytkowaniem (art. 272 § 2 k.c.). Odrębną własność budynku przewidywał również przepis art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. z 1977 r., Nr 32, poz. 140); było to prawo związane ze służebnością gruntową w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków. Odrębna własność budynku na gruncie objętym działaniem dekretu warszawskiego, zaplanowana przez ustawodawcę jako prawo tymczasowe, przejściowe, trwające do czasu rozstrzygnięcia wniosku z art. 7 dekretu, została ukształtowana jako prawo oderwane od praw do gruntu. Zagadnieniem zatem jest czy w takiej nieruchomości budynkowej dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokali.

Aktem prawnym, który obecnie reguluje ustanawianie odrębnej własności lokali jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Inne akty prawne, dotyczące wyodrębniania lokali i zbywania części budynków odsyłają w tym zakresie do rozwiązań przyjętych w powołanej ustawie. Ustawa o własności lokali pozwala na wyodrębnienie lokalu z budynku stanowiącego część składową nieruchomości gruntowej albo z nieruchomości budynkowej związanej z użytkowaniem wieczystym. Wynika to z przepisów art. 2 ust. 2, art. 3 ust. 2, art. 3a ustawy, przy czym istotę normatywnej prawno - rzeczowej konstrukcji odrębnej własności lokalu wyraża art. 3 ustawy. Powołany przepis po pierwsze nie dopuszcza, aby te części nieruchomości (z jej częściami składowymi w postaci praw związanych), z której wyodrębniono lokal, miały nieuregulowaną sytuację prawną. Po drugie, wskazuje, że „reszta” nieruchomości wyjściowej, zwana nieruchomością wspólną, staje się nową nieruchomością i wskazuje co obejmuje ta nowa nieruchomość, a więc grunt (prawo do gruntu), na którym jest wzniesiony budynek oraz części tego budynku, które służą do użytku wszystkich właścicieli

lokali, oraz inne urządzenia także służące wszystkim właścicielom. Wyrażone w art. 3 ust. 1 ustawy związanie prawa własności lokalu z prawem w nieruchomości wspólnej nie pozostawia wątpliwości, że elementem konstrukcyjnym odrębnej własności lokalu jest nie tylko tożsamość podmiotów, którym te prawa przysługują, ale i to, że prawo do gruntu jest takim elementem nieruchomości wspólnej, bez którego nieruchomość wspólna nie powstanie.

Powyższe niewątpliwie prowadzi do wniosku, że ustanowienie odrębnej własności lokalu jest dopuszczalne w budynkach stanowiących części składowe nieruchomości gruntowych oraz w budynkach stanowiących własność użytkownika wieczystego. Za dopuszczalne uznać również należy ustanowienie takiej własności w budynkach wzniesionych przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie Skarbu Państwa i w budynkach, których własność zatrzymał rolnik na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. W budynkach wzniesionych przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną własność lokalu będzie związana z użytkowaniem, w wypadku budynków zatrzymanych przez rolnika - dopuścić należy związanie ze służebnością gruntową. Obowiązujące przepisy wskazują zatem, że dla zgodnego z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali, a więc ważnego ustanowienia w nieruchomości budynkowej odrębnej własności lokalu, niezbędne jest przysługiwanie właścicielowi nieruchomości budynkowej prawa rzeczowego do gruntu, przy czym chodzi tu o prawo istniejące a nie oczekiwane. Brak zatem po stronie właściciela budynku ustanawiającego odrębną własność lokalu w tym budynku prawa do gruntu wyklucza ustanowienie odrębnej własności lokalu. Taka sytuacja zachodzi w odniesieniu do budynku, o jakim stanowi art. 5 dekretu warszawskiego. Nietrafnie więc skarżący zarzucają naruszenie tego przepisu oraz art. 7 dekretu a także pozostałych przepisów prawa wskazanych w skardze a przytoczonych wyżej, w tym art. 46, art. 140 k.c. a także przepisów Konstytucji RP. Właśnie art. 46 k.c. uznaje części budynków za odrębny od gruntu przedmiot własności o ile na mocy przepisów szczególnych, a więc po spełnieniu przesłanek wynikających z tych przepisów, może być za taki uznany. Brak też podstaw do przypisania Sądom naruszenia przepisów Konstytucji gwarantujących na tym szczeblu ochronę własności. Wnioskodawcom nadal przysługuje prawo własności budynku

a wynikająca z przepisu ustawy niemożność zmiany formy tego prawa nie jest niedopuszczalną ingerencją w to prawo. Wykładnia przepisów prowadząca do wniosku postulowanego przez skarżących tworzyłaby kolejny wyjątek w sytuacji już ukształtowanej przez ustawodawcę jako wyjątkowej.

W świetle powyższego ocena sądów co do wadliwości ustanowienia przez skarżących odrębnej własności lokali oświadczeniami złożonymi w dniach 2 kwietnia i 23 maja 2014 r. była prawidłowa.

Z przedstawionych zatem przyczyn orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).

kc

db