

POSTANOWIENIE

6 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

na posiedzeniu niejawnym 6 kwietnia 2023 r. w Warszawie,
w sprawie z wniosku S.R.

przy uczestnictwie miasta stołecznego Warszawy, B.J. i N.H.

o stwierdzenie zasiedzenia,

na skutek przedstawienia przez Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie

postanowieniem z 9 marca 2022 r., IV Ca 2359/21,

zagadnienia prawnego:

"Czy w okresie obowiązywania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej kodeksu Napoleona dopuszczalne było ustanowienie przez współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym odrębnej własności lokali w tym budynku, a jeśli tak, to czy dopuszczalne było ustanowienie odrębnej własności lokali, z którą związane byłyby udziały we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku przez właścicieli lokali?"

odmawia podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 września 2019 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie oddalił wniosek S.R. o stwierdzenie, że nabył on przez zasiedzenie własność lokalu mieszkalnego numer [...] w budynku numer [...] przy ulicy [...] w W..

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 9 marca 1920 r. własność nieruchomości, w której znajduje się powołany lokal, nabyło od L. T. Spółdzielcze Stowarzyszenie Mieszkaniowe Urzędników Ministerstwa [...]. W dniu 30 maja 1923 r. przed K.H., notariuszem w W., została zawarta w formie aktu notarialnego umowa między Spółdzielczym Stowarzyszeniem Mieszkaniowym Urzędników [...] a wymienionymi w tym akcie mieszkańcami budynku przy ul. [...] nr [...] w W., na mocy której Stowarzyszenie sprzedało na rzecz wymienionych w akcie mieszkańców nieruchomość przy ulicy [...] wraz ze znajdującym się na niej budynkiem, przy czym nabywcy oświadczyli m.in., że każdy z nich nabywa na wyłączną własność z powyższej nieruchomości oddzielny lokal z przynależnościami do niego, przy czym W.M. nabył lokal numer [...], położony na 2 piętrze, składający się z 3 pokoi z kuchnią. Lokal nr [...] (lokal) jest jednym z kilku lokali znajdujących się na 2 piętrze budynku przy ul. [...].

Wnioskodawca wprowadził się do lokalu w 1942 r. Następnie lokal został zapisany mu w testamencie przez A.Z., która zamieszkiwała w nim od 1938 r. Po śmierci A.Z. i jej męża wnioskodawca pozostał w lokalu i od tego czasu nadal nieprzerwanie w nim mieszka.

W ocenie Sądu Rejonowego posiadanie wnioskodawcy miało charakter zależny i z tego względu, wobec niespełnienia przesłanki zasiedzenia, Sąd uznał wniosek za bezzasadny. W apelacji wnioskodawca zarzucił błędną ocenę materiału dowodowego przez uznanie, że był on posiadaczem zależnym.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację, zwrócił uwagę, że warunkiem nabycia przez zasiedzenie odrębnej własności lokalu jest jej wcześniejsze ustanowienie. Zachodzi w związku z tym wątpliwość, czy na tle Kodeksu Napoleona (dalej – „KN”), przed wejściem w życie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. nr 94, poz. 848, dalej – „r.w.l.”), dopuszczalne było ustanowienie przez współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym odrębnej własności lokali w tym budynku, a jeśli tak, to czy dopuszczalne było ustanowienie odrębnej własności lokali, z którą związane byłyby udziały we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku przez właścicieli lokali.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Kodeks Napoleona nie zawierał żadnych przepisów, które bezpośrednio odnosiłyby się do odrębnej własności części budynków w postaci lokali, a jednak już w latach 20. XX wieku zawierano umowy, których celem było ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach mieszkaniowych. Uzasadnienia tej praktyki współcześnie upatruje się w art. 664 KN, który stanowił jedyną regulację prawną na ziemiach polskich do 1934 r., dopuszczającą dzielenie budynków na części. Przepis ten zakładał jednak podział budynku na piętra jako odrębne przedmioty własności, przy czym z własnością każdego piętra był związany kompleks służebności umożliwiających korzystanie z innych pięter, gruntu i dachu. Istotę tego rozwiązania stanowił całościowy podział budynku, niepozostawiający żadnej jego części we współwłasności. W literaturze wskazano wprost, że przepis ten został przedwojenną doktrynę „dointerpretowany” jako podstawa prawna podziału budynków na odrębne lokale według modelu dualistycznego. W ocenie Sądu Okręgowego podejście to powinno jednak mieć wyraźną podstawę normatywną, której brak było w miarodajnym stanie prawnym.

W ocenie Sądu Okręgowego problem ten budzi poważne wątpliwości, ponieważ praktyka obrotu poszła w innym kierunku, na co wskazują nie tylko okoliczności sprawy, ale i przypadki wskazywane w piśmiennictwie. Sąd zauważył też, że dopuszczalność ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach wielomieszkaniowych w okresie obowiązywania art. 664 KN nie była przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego, a wypowiedzi współczesnej nauki prawa są lakoniczne i sprowadzają się w istocie do stwierdzeń, że odrębna własność lokali była sporadycznie ustanawiana, przy czym jedyną normatywną podstawę w tym względzie stanowiła rozszerzająca interpretacja art. 664 KN.

Wątpliwościom tym Sąd Okręgowy dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym.

Prokurator Generalny wniósł o rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia przez podjęcie uchwały następującej treści: „W okresie obowiązywania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej Kodeksu Napoleona dopuszczalne było ustanowienie przez współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym odrębnej własności lokali w tym budynku, z którą związane

były udziały we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku przez właścicieli lokali.”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Instytucja pytań prawnych, prowadząca do związania sądów powszechnych w danej sprawie poglądem Sądu Najwyższego, zawartym w podjętej uchwale, jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP). W związku z tym, w utrwalonym orzecznictwie wskazuje się na potrzebę ścisłej, deklaratywnej wykładni art. 390 § 1 k.p.c., dokonywanej bez zbędnych koncesji na rzecz argumentów o nastawieniu celowościowym lub utylitarnym (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1999 r., III CZP 62/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 166 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2008 r., III CZP 21/08, z dnia 29 października 2009 r., III CZP 79/09 i z dnia 12 stycznia 2010 r., III CZP 106/09).

Wyrazem tego podejścia jest m.in. konsekwentnie respektowane w judykaturze założenie, że przedstawiane Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne musi nie tylko implikować istotne, poważne wątpliwości interpretacyjne, lecz także mieć rzeczywiste znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w świetle dokonanych w sprawie ustaleń i rozważań prawnych. Jeżeli zależność ta nie ma miejsca albo jej wystąpienie nie jest pewne w świetle dotychczasowych ustaleń faktycznych, względnie przedstawione zagadnienie ma warunkowy charakter w tym sensie, że jego waga dla rozstrzygnięcia sprawy zależy od dokonania określonych ustaleń faktycznych lub przyjęcia jednego z kilku możliwych stanowisk prawnych, do których sąd pytający się nie ustosunkował, podjęcie uchwały nie jest dopuszczalne, ponieważ prowadziłoby do rozstrzygania zagadnień prawnych, których znaczenie z punktu widzenia wyniku postępowania miałoby jedynie hipotetyczny charakter (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 1996 r., III CZP 91/96, OSNC 1997, nr 1, poz. 9, z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 37/13 i z dnia 24 sierpnia 2017 r., III CZP 32/17 oraz powołane tam dalsze orzecznictwo).

Z materiału sprawy wynikało, że Sąd Rejonowy, oddalając wniosek, kierował się przekonaniem, że posiadanie wnioskodawcy, podobnie jak jego ciotki A.Z., nie miało samoistnego charakteru. Wskazał m.in., że wnioskodawca w pismach kierowanych do organów administracji powoływał się na to, iż jest najemcą lokalu i nie manifestował w późniejszym czasie zmiany charakteru posiadania.

Jakkolwiek Sąd Okręgowy nie wskazał wprost, jaki akt prawny uważa za relewantny dla badania materialnoprawnych przesłanek zasiedzenia, zarówno w świetle art. 50 i n. w związku z art. 296 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. nr 57, poz. 319), jak i art. 172 i n. k.c., nieruchomości może nabyć w drodze zasiedzenia wyłącznie posiadacz, który włada rzeczą jak właściciel (zob. też art. XXXIII dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, Dz. U. nr 57, poz. 321 i art. XLI p.w.k.c.). Sąd Okręgowy nie zanegował ustaleń Sądu Rejonowego, w świetle których władanie lokalem ze strony wnioskodawcy nie miało takiego charakteru; nie poczynił w tej mierze także żadnych dodatkowych ustaleń lub własnych rozważań. W tym stanie rzeczy znaczenie przedstawionego zagadnienia prawnego dla wyniku postępowania miało jedynie hipotetyczny charakter, zależało bowiem od tego, czy zarzuty powołane w apelacji w płaszczyźnie oceny dowodów pozwoliłyby na wykazanie, że posiadanie lokalu przez wnioskodawcę miało właścicielski charakter. Rozstrzygnięcie zasadności tych zarzutów stanowi wyłączną domenę Sądu Okręgowego, który – przed przystąpieniem do sformułowania i przedstawienia zagadnienia prawnego – powinien wstępnie ocenić podniesione w apelacji argumenty w celu wykazania, że rozstrzygnięcie przedstawionego problemu prawnego jest rzeczywiście niezbędne do podjęcia decyzji o istocie sprawy.

Sąd Najwyższy nie może zastępować Sądu Okręgowego w tej materii ani też czynić w niej określonych założeń, przeciwnych do wyniku postępowania dowodowego przed Sądem pierwszej instancji. Wbrew sugestii Sądu Okręgowego nie jest również tak, aby uprzednie rozstrzygnięcie przedstawionego problemu prawnego warunkowało dokonywanie ustaleń co do charakteru władztwa sprawowanego przez wnioskodawcę.

Brak stanowczych ustaleń faktycznych i rozważań prawnych co do cech posiadania po stronie wnioskodawcy wykluczał przyjęcie, aby związek między przedstawionym zagadnieniem prawnym a treścią mającej zapaść decyzji co do istoty sprawy został wykazany w sposób dostatecznie pewny. Uzasadniało to odmowę podjęcia uchwały.

Odmowa podjęcia uchwały wynikała również z innych powodów. W świetle motywów postanowienia obejmującego zagadnienie prawne Sąd Okręgowy domagał się od Sądu Najwyższego weryfikacji legalności praktyki notarialnej stosowanej w latach 20. ubiegłego wieku, opartej o fragment ustawodawstwa obowiązującego wówczas na części terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który utracił moc obowiązującą przed blisko stu laty, z powołaniem się na argument, że funkcjonowanie tej praktyki, w postaci przyjętej w umowie zawartej w okolicznościach sprawy, wymagałoby wyraźnej podstawy prawnej, której zdaniem pytającego Sądu nie mógł stanowić art. 664 KN.

Należało w związku z tym podnieść, że instytucja zagadnień prawnych przedstawianych Sądowi Najwyższemu przy rozpoznawaniu apelacji jest jednym z elementów nadzoru judykacyjnego sprawowanego przez Sąd Najwyższy nad orzecznictwem sądów powszechnych (art. 1 pkt 1 lit. a *in fine* ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym, jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 1904). Jako taka służy przede wszystkim rozstrzyganiu problemów prawnych o bieżącym i abstrakcyjnym charakterze, mogących mieć z tej racji doniosłe znaczenie dla innych toczących się lub przyszłych postępowań sądowych. Nie stanowi natomiast drogi do rozstrzygania zagadnień – nawet wątpliwych i interesujących dla nauki prawa – ale z punktu widzenia współczesnego obrotu prawnego jednostkowych, wymagających egzegezy regulacji prawnych nieaktualnych od blisko wieku, w świetle właściwych im metod interpretacji, a przez to mających dziś znaczenie przede wszystkim dla nauk historycznoprawnych, nie zaś aktualnej praktyki stosowania prawa. Poszukiwanie rozwiązania takich problemów, jeśli wystąpią w konkretnej sprawie, należy do sądu właściwego w toku instancji, z zastrzeżeniem ewentualnej kontroli kasacyjnej ze strony Sądu Najwyższego (por. *mutatis mutandis*

postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2019 r., III CZP 92/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 127).

W tym stanie rzeczy, jedynie ubocznie należało zwrócić uwagę, że dostrzeżona przez Sąd Okręgowy praktyka wyodrębniania lokali w budynkach wielomieszkaniowych, według modelu zbliżonego lub odpowiadającego regułom, które znalazły wyraźne legislacyjne odzwierciedlenie w rozporządzeniu z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali, choć nierozważana bliżej w orzecnictwie Sądu Najwyższego (por. jednak orzeczenie Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 31 sierpnia 1928 r., zatwierdzające notarialny akt sprzedaży oddzielnych mieszkań przez Spółdzielcze Stowarzyszenie Mieszkaniowe pracownikom Poczтовой Kasy Oszczędności w Warszawie, powołane przez M. Kurmana, Przegląd Notarialny 1928, nr 3, s. 1), była akceptowana w ówczesnym piśmiennictwie, w którym podkreślano celowość odpowiadającej aktualnym wówczas społecznym potrzebom wykładni art. 664 KN. Już w drugiej połowie XIX w. wskazywano, że regulacja ta uznaje wyraźnie prawną skuteczność podziału pięter jednego domu, a „(...) z tej samej zasady i pojedynczych lokali.”. Nabywców określano jako „zupełnych i wyłącznych” właścicieli lokali pojedynczych, a zarazem niepodzielnych współwłaścicieli domu w zakresie niedającym się podzielić, tj. bramy, kominów, dachu, podwórza itp. Z odwołaniem się do art. 52 ust. 1 Ustawy hipotecznej z 1818 r. (Dz. Praw Królestwa Polskiego, t. V, s. 324) i art. 2204 KN wskazywano również, że każdy z takich lokali z przynależącym do niego udziałem we współwłasności niepodzielnej może stanowić osobny przedmiot hipoteki (zob. *Rozbiór pytań z prawa cywilnego*, Gazeta Sądowa Warszawska 1873, nr 35, s. 275-276 i zawarte tam odwołania do wcześniejszej praktyki hipotecznej).

W wykładzie prawa rzeczowego obowiązującego w Królestwie Polskim stwierdzano, akcentując zarazem szczątkowy charakter regulacji tej materii, że współwłasność poszczególnych pięter lub, co istotne, pojedynczych mieszkań – dopuszczalna na tle art. 664 KN – powinna być traktowana jako odrębna nieruchomość; podkreślano również, że wobec powszechnego niedostatku mieszkań art. 664 KN nabiera szczególnie istotnego społecznego znaczenia dla

instytucji (spółdzielni i spółek, a tym samym również stowarzyszeń), zmierzających do tego, aby nie tylko poszczególne piętra, lecz także oddzielne mieszkania stanowiły własność. Wskazywano również, że ówczasnie, odmiennie niż w dobie promulgacji Kodeksu Napoleona, większą społeczną wagę uzyskała odrębna własność, zwłaszcza mieszkań, niż wspólność muru lub ogrodzenia, których bezpośrednio dotyczy art. 664 KN (H. Konic, *Prawo rzeczowe. Wykład ustaw obowiązujących w b. Królestwie Kongresowym z uwzględnieniem przepisów innych dzielnic oraz kodeksu szwajcarskiego*, Warszawa 1927, s. 29 i s. 485 i n.). Zbieżne poglądy były wyrażane w ówczesnych przyczynkach, w których wnioskowano *a maiori ad minus* – odwołując się do art. 664 KN – o dopuszczalności przyporządkowania odrębnym właścicielom nie tylko pięter, lecz także mieszkań w budynku, przy czym każdemu z właścicieli przysługiwała wspólna własność placu (gruntu) i niektórych części budynku, stanowiąca niepodzielne *accessorium* względem własności mieszkania (M. Kurman, *W sprawie mieszkań na własność*, Gazeta Sądowa Warszawska 1925, nr 32, s. 503-504, J. Tatarkiewicz, *Mieszkania na własność*, Gazeta Sądowa Warszawska 1925, nr 26, s. 411, a także – już po wejściu w życie rozporządzenia z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali – S. Cichosz, *O własności lokali*, Notariat-Hipoteka 1934, nr 27-28 s. 265, S. Szer, *Własność lokali. Przyczynki do wykładni prawa z 24.X.1934*, Przegląd Notarialny 1934, nr 23, s. 535).

Przedstawiona przez Sąd Okręgowy semantyczna wykładnia art. 664 KN, sprowadzająca rolę tego przepisu do źródła odrębnej własności opierającej się o tzw. model serwitutowy, tym bardziej, jeżeli własność ta mogłaby odnosić się wyłącznie do pięter, nie była zatem powszechnie akceptowana. Przeciwnie, główny nurt interpretacyjny tego przepisu na ziemiach polskich zmierzał w odmiennym, elastyczniejszym kierunku. Z tezą tą koresponduje uznanie za „zupełnie dopuszczalne” – pod rządami art. 664 KN i ustawy hipotecznej z 1818 r. – wyodrębniania mieszkań przez ustanowienie ich indywidualnej własności w późniejszych wytycznych Ministerstwa Sprawiedliwości do uzasadnienia projektu rozporządzenia o własności lokali, w których podniesiono jednocześnie, że projekt ma wychodzić naprzeciw trudnościom wynikającym z niedostatecznego charakteru obowiązującej regulacji prawnej (Przegląd Notarialny 1934, nr 17, s. 388).

Rozporządzenie z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali nie odnosiło się do wyodrębnień mieszkań dokonanych przed jego wejściem w życie na podstawie przepisów Kodeksu Napoleona, uchylało natomiast – w zakresie zastosowania tego aktu – art. 664 KN (art. 23 r.w.l.). Należy zatem przyjąć, że ocena skuteczności aktów wyodrębnienia lokali i treści praw powstałych na ich podstawie powinna następować według reguły *tempus regit actum* (por. art. XXVI, XXVIII i XXX dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych; w orzecznictwie odpowiednio uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 50). Brak w Kodeksie Napoleona regulacji odnoszących się bezpośrednio do odrębnej własności lokali w przyjętym dzisiaj modelu nie może zarazem, przy jednoczesnym braku kategorięcznego podejścia do zasady *superficies solo cedit* (art. 518 i n. KN; art. 553 KN; zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1934 r., I C 1305/33, Zb. Orz. 1934, nr 8, poz. 529 i z dnia 6 listopada 1956 r., I CR 566/55 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1970 r., III CRN 476/69), stanowić rozstrzygającego argumentu na rzecz niedopuszczalności rozważanych czynności prawnych, zwłaszcza, jeżeli wpisywały się one treścią w model zaakceptowany następnie przez polskiego prawodawcę.

Mechaniczne przenoszenie współczesnych standardów legislacyjnych i odpowiadających im metod interpretacji tekstu prawnego na ocenę skuteczności czynności prawnych dokonanych przed blisko stu laty, na podstawie regulacji prawnych z początku XIX w., z pominięciem twórczej roli ówczesnej praktyki, także pozasądowej, w przystosowywaniu do społecznych potrzeb rozwiązań, które były archaiczne już w chwili dokonywania tych czynności prawnych, byłoby błędne i – wbrew intencjom – mogłoby prowadzić do licznych negatywnych skutków. Uwzględnienia wymaga natomiast, że w procesie uwspółcześniania przepisów Kodeksu Napoleona wiodącą rolę od połowy XIX w. odgrywała – w ślad za wzorami francuskimi – jurysprudencja prawnicza, nawiązująca zazwyczaj do lokalnych tradycji prawnych i miejscowych potrzeb społeczno-gospodarczych. Potrzeby te, na równi z innymi czynnikami tworzącymi kontekst funkcjonalnej wykładni prawa, powinny stanowić istotny wyznacznik przy badaniu dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokalu w miarodajnym stanie prawnym.

Niezależnie zatem od koniecznej oceny zarzutów apelacyjnych, Sąd Okręgowy winien dokonać wykładni umowy sprzedaży z dnia 30 maja 1923 r. i ocenić jej prawnorzeczowe skutki z uwzględnieniem wskazanych wcześniej czynników.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[as]

[ał]