

POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. T., E. J., J. K., K. P., A. K., K. K., M. J., A. J., K. B., S. B.,
M. W., Z. P., P. B., A. R. i J. Z.

przy uczestnictwie P. K., Z. O., S. B., M. B., S. K., M. K., A. P.,
R. O., Gminy L., I. K. i G. D.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 listopada 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Gminy L.

od postanowienia Sądu Okręgowego w L.

z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w L. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. R., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (dalej - „Nieruchomość (...)\") przez ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz poszczególnych wnioskodawców i uczestników

zgodnie z załączonym operatem inwentaryzacyjnym oraz dokonanie odpowiednich spląt.

W sprawie ustalono, że Nieruchomość (...) jest zabudowana wielosegmentowym budynkiem (dalej - „Budynek R.”) i od strony wschodniej graniczy z działką nr (...)/7, stanowiącą ulicę R. (drogę), będącą własnością Gminy L., dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (dalej - „Nieruchomość (...)/7”), oraz z działką budowlaną nr (...)/6, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] (działka jest tam oznaczona jako tereny mieszkalne), również będącą własnością Gminy L., stanowiącą część ulicy R. (dalej - „Nieruchomość (...)/6”), nad którą znajduje się Brama R. wraz z jej nadbudową (dalej - „Brama R.”). W nadbudowie tej znajdują się lokale mieszkalne nr 11c i 11d, do których dojście jest obecnie możliwe tylko przez schody i korytarz znajdujące się w Budynku R.

Brama R. jest rozpięta pomiędzy dwoma sąsiednimi kamienicami: Budynkiem R. oraz G., i obejmuje kondygnację z otworem bramowym oraz kondygnację ponad nim, przykrytą dachem. W takiej postaci istnieje od 1954 r., kiedy została odbudowana (po rozbiórce w 1861 r.) w ramach działań, mających na celu odtworzenie historycznego wyglądu Starego Miasta w L. i dawnego zabytku. Jej adaptacja na cele mieszkaniowe nastąpiła w 1957 r., z czym wiązało się utworzenie korytarza komunikacyjnego w części pomieszczenia frontowego Budynku R. Odbudowa Bramy R. i jej nadbudowy zostały sfinansowane ze środków ówczesnego właściciela, tj. Skarbu Państwa, a administrowanie lokalami mieszkalnymi powierzono administratorowi Nieruchomości (...).

Postanowieniem wstępnym z dnia 7 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy [...] w L. ustalił, że budowla w postaci Bramy R. wraz z jej nadbudową, znajdująca się na Nieruchomości (...)/6 stanowi własność uczestnika postępowania - Gminy L., a tym samym nie jest częścią Nieruchomości (...) i nie podlega podziałowi w niniejszym postępowaniu.

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji wyraził zapatrywanie, że wydzielona wieczystoksięgowo Nieruchomość (...)/6 stanowi przedmiot własności odrębny od dzielonej Nieruchomości nr (...) i że „struktura budynkowa” znajdująca się

w przestrzeni nad gruntem, stanowiącym własność określonego podmiotu, nie może być przedmiotem własności innego podmiotu. W związku z tym uznał, że Brama R. (wraz z lokalami) stanowi integralną część Nieruchomości (...)/6. Miał przy tym na względzie dyspozycję art. 143 k.c., wyprowadzając z niej wniosek, że stosunki prawne w przestrzeni nad gruntem muszą być tożsame z prawem do gruntu. Oceniał, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu uzasadnia wniosek, iż Nieruchomość nr (...)/6 jest odrębnym przedmiotem własności wraz z usytuowaną nad nią Bramą R. i jej nadbudową.

Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że w zasadzie od momentu powstania Bramy R. jej ówczesny właściciel miał wolę wykorzystywania Bramy również na cele mieszkalne, co obecnie potwierdza także wieczystoksięgowe wyodrębnienie Nieruchomości (...)/6 z drogowej Nieruchomości (...)/7. Gmina L. jako jej właściciel wykonywała szereg uprawnień właścicielskich odnośnie lokali znajdujących się w jej nadbudowie, m.in. przez umieszczanie w nich lokatorów z przydziału komunalnego, oferowanie sprzedaży przedmiotowych lokali w drodze przetargu oraz powierzenie zarządu nieruchomością administratorowi. Z kolei współwłaściciele Nieruchomości (...) nie wykazywali wobec Bramy R. uprawnień właścicielskich ani woli władania nią, o czym świadczy także nieobjęcie znajdujących się w niej lokali wnioskiem o zniesienie współwłasności oraz stanowiskami uczestników. Lokale nr 11c i 11d zostały uwzględnione dopiero na etapie postępowania przed sądem w inwentaryzacji dokonanej przez biegłego z zakresu budownictwa, który uznał, że lokale te są funkcjonalnie powiązane z Budynkiem R. i wskazał, iż nadbudowa Bramy R. nie stanowi odrębnej nieruchomości, gdyż nie jest budynkiem w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (obecnie tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.; dalej - „pr.bud.”). Jednakże, zdaniem Sądu pierwszej instancji, powiązanie statusu prawnorzecowego Bramy (lokalii znajdujących się w nadbudowie) z brakiem odrębności według prawa budowlanego jest bezzasadne. Przede wszystkim dlatego, że trwałość połączenia budynku z gruntem jest w prawie budowlanym kwestią faktu, a zatem nie jest to pojęcie tożsame z występującym w prawie cywilnym, w tym w art. 46 k.c. Żaden z uczestników postępowania nie twierdził też, że Brama R. wraz z nadbudową stanowi budynek w rozumieniu art. 3

pkt 2 pr. bud. Nie budzi też wątpliwości powiązanie komunikacyjne i funkcjonalne spornych lokali z Nieruchomością (...). Samo to powiązanie nie świadczy jednak o przysługiwaniu prawa własności do nich współwłaścicielom Budynku R.

Wskutek apelacji uczestnika P. K. postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w L. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że ustalił, iż budowla obejmująca tzw. „Bramę R.” z nadbudową, w której znajdują się lokale nr 11c i nr 11d, stanowi część składową Budynku R., znajdującego się na Nieruchomości (...).

Zwracając uwagę na przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.; dalej - „p.w.k.c.”) i odwołując się do dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.; dalej - „pr. rzecz.”), uznał, że okoliczność, iż Nieruchomość (...)/6 jest własnością Gminy L., nie oznacza, że jej własnością jest również Brama R. wraz z nadbudową. Zgodnie bowiem z art. 5 pr.rzecz. budowla stanowiła część składową nieruchomości w rozumieniu art. 3 tego dekretu, jeśli była trwale związana z nieruchomością, a z opinii biegłego L. W. wynika, że nadbudowa Bramy R. nie posiada odrębnego posadowienia, w związku z czym nie jest trwale związana z Nieruchomością (...)/6 (k. 556).

Sąd odwoławczy zauważył też, że w odniesieniu do pojęć, które nie zostały zdefiniowane w prawie cywilnym, np. definicji budynku i trwałego związania z gruntem, orzecznictwo dopuszcza pomocnicze stosowanie definicji z prawa budowlanego. Z opartych na niej poglądów orzecznictwa i doktryny wynika, że wprawdzie dla oceny trwałego związania budowli z gruntem nie ma znaczenia sposób jego posadowienia (posiadanie fundamentów, wielkość zagłębienia w gruncie), jednak aby można było uznać budowlę za trwale związaną z gruntem musi ona być posadowiona na gruncie. Zważywszy zaś, że Brama R. wraz z zabudową w ogóle nie posiada odrębnego posadowienia, nie może być mowy o jej trwałym związaniu z Nieruchomością (...)/6.

W ocenie Sądu drugiej instancji, także właściwy czasowo art. 143 k.c. (w związku z art. XXXVIII p.w.k.c.) nie przesądza, że Brama R. z nadbudową stanowi własność Gminy L. jako właściciela Nieruchomości (...)/6, gdyż własność

przestrzeni znajdującej się nad gruntem nie rozciąga się z mocy samego prawa na wszystkie rzeczy bądź części składowe rzeczy, które znalazły się w tej przestrzeni. Skoro Brama R. wraz z nadbudową nie jest trwale związana z Nieruchomością (...)/6, nad którym się znajduje, nie ma podstaw do przyjęcia, że stanowi ona jej część składową.

Z drugiej strony Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że lokale nr 11c i 11d są funkcjonalnie powiązane z Budynkiem R. ze względów komunikacyjnych i instalacyjnych. Brama R. z nadbudową nie mogłaby zostać odłączona od tego budynku bez uszkodzenia lub przynajmniej istotnej zmiany, stanowi zatem jego część składową. Przemawia za tym treść art. 72 pr. rzecz., zgodnie z którym własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która stała się jej częścią składową. W okolicznościach zaś sprawy budowla w postaci Bramy R. została przyłączona do Budynku R. najpóźniej z chwilą wyodrębnienia nad Bramą lokali mieszkalnych i trwałego i funkcjonalnego połączenia ich z Budynkiem R.. Gdyby nawet uznać, że Brama R. stanowiła część składową Nieruchomości (...)/6, to z chwilą jej przebudowy i wyodrębnienia w jej konstrukcji lokali mieszkalnych na trwale powiązanych z Budynkiem R. - doszło do trwałego połączenia tej budowli (rzeczy ruchomej) z Nieruchomością (...).

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła uczestniczka - Gmina L., zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 w związku z art. 3 pr. rzecz. i art. 30 pr. rzecz., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz jego zmianę przez orzeczenie, że tzw. Brama R. nie stanowi części składowej Nieruchomości (...), ewentualnie o uchylenie tego postanowienia, oraz o orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego skutku już z tego względu, że dotyczy ustalenia faktów lub oceny dowodów i zgodnie z art. 398³ § 1 k.p.c. w ogóle nie może być podstawą skargi kasacyjnej (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 76, oraz wyroki z dnia 26 kwietnia

2006 r., V CSK 11/06, nie publ., z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, nie publ., z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, nie publ., z dnia 14 lutego 2013 r., II CSK 292/12, nie publ., z dnia 23 czerwca 2016 r., V CSK 536/15, nie publ. i z dnia 13 kwietnia 2017 r., I CSK 93/17, nie publ.).

Natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego zasadzają się na krytyce stanowiska Sądu odwoławczego, że Brama R. stanowi część składową Nieruchomości (...), mimo iż znajduje się w przestrzeni nad Nieruchomością (...)/6 należąca do Gminy L. Zdaniem uczestniczki, grunt jest bryłą, a stosunki prawne w przestrzeni nad gruntem, muszą być tożsame z prawem do gruntu. Zabudowa przestrzeni nad nieruchomością wykonana przez jej właściciela, niemająca z nią trwałego połączenia, oparta o budynki znajdujące się na sąsiednich nieruchomościach, nie stanowi części składowej tych nieruchomości, lecz należy do właściciela nieruchomości, nad którą się znajduje. W konsekwencji, w ocenie skarżącej, Brama R., która znajduje się w przestrzeni nad Nieruchomością (...)/6, stanowiącą własność Gminy, jest jej częścią składową i nie może być odrębnym od gruntu przedmiotem własności.

Rozpatrując te zarzuty, trzeba stwierdzić, że konsekwencje wyprowadzone przez uczestniczkę z art. 30 pr. rzecz. (obecnie art. 143 k.c.) idą zbyt daleko. Trafny pogląd, że w świetle tego przepisu grunt jest bryłą, której zakres obejmuje przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (por. pod rządem art. 143 k.c. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2003 r., V CK 419/02, OSP 2005, nr 4, poz. 56 i z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 26/04, OSP 2005, z. 3, poz. 40 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2006 r., III CZP 72/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 85) nie jest równoznaczny ze stwierdzeniem, że wszystkie przedmioty materialne usytuowane trwale w tej przestrzeni stanowią część składową gruntu i należą do jego właściciela. Tak jest zazwyczaj (por. cyt. w skardze postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 32/70, OSNCP 1970, nr 11, poz. 206 i z dnia 9 grudnia 2010 r., III CSK 66/10, nie publ.), jednakże w rachubę wchodzi też odmienne rozwiązanie. W tym miejscu na szczególną uwagę zasługuje art. 32 pr. rzecz. (obecnie art. 151 k.c.), w odniesieniu do części budynku lub urządzenia, które znalazły się - wskutek przekroczenia granicy - na gruncie sąsiednim, a mimo to nie stanowią jego części składowych (por. *de lege lata*

uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2006 r., III CZP 72/06 i z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06, nie publ. i tam przywołane orzecznictwo). Regulacja art. 32 pr. rzecz. (art. 151 k.c.), dopuszczająca możliwość trwałego usytuowania części budynku albo urządzenia na cudzym gruncie z wykorzystaniem instytucji służebności gruntowej (tzw. służebność budynkowa) unaocznia, że ustawodawca dopuszcza rozwiązanie, które jest równoznaczne z uchYLENIEM zastosowania zasady *superficies solo cedit* (por. art. 5 i 72 pr. rzecz. oraz art. 48 i art. 191 k.c.) ze względu na potrzebę ochrony jednolitego statusu urządzenia albo budynku wzniesionego z przekroczeniem granicy. Rozwiązanie takie umożliwia właścicielowi budynku albo urządzenia (gruntu, z którym są związane) korzystanie z niego zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, choć znajduje się w części na cudzej nieruchomości.

Tego rodzaju racje nie są jednak aktualne w przypadku Bramy R. (wraz z nadbudową). Z ustaleń faktycznych wynika, że została ona wzniesiona przez właściciela gruntu, w przestrzeni którego jest usytuowana (Skarb Państwa), i w jego interesie, ucieleśniającym w tym przypadku interes ogólny w postaci odtworzenia historycznej zabudowy Starego Miasta w L. Inaczej zatem niż w przypadku unormowanym w art. 32 pr.rzecz. (art. 151 k.c.) między interesem społeczno-gospodarczym, któremu służy Nieruchomość (...)/6 (w tym jej powierzchnia), a przeznaczeniem Bramy R. nie zaszła żadna rozbieżność, która mogłaby uzasadniać forsowanie tezy o ich odmiennym statusie własnościowym.

Wbrew założeniu przyjętemu przez Sąd odwoławczy nic w tym zakresie nie zmienia następce względem wzniesienia Bramy R. urządzenie w niej (w jej nadbudowie) lokali mieszkalnych i urządzenie dostępu do nich przez Budynek R. W judykaturze od dawna przyjmuje się, zazwyczaj w związku z oceną dopuszczalności podziału zabudowanej nieruchomości, że wymaganiu odrębności mających powstać budynków może uczynić zadość także ustanowienie potrzebnych służebności (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07 i z dnia 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17, OSNC 2018, nr 3, poz. 29, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11,

OSNC 2013, nr 3, poz. 35, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2019 r., I CSK 220/18, nie publ. i tam przywoływane wcześniejsze orzecnictwo). W szczególności możliwe jest unormowanie w ten sposób korzystania z klatki schodowej lub sieni znajdującej się w obrębie drugiego budynku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSPiKA 1967, z. 5, poz. 110 i uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39). Oznacza to, że okoliczność, iż dostęp do mieszkań znajdujących się w nadbudowie Bramy jest możliwy tylko przez Budynek R., nie przekreśla społeczno-gospodarczej odrębności obu budynków (budowli). Nie uzasadnia też wystarczająco stwierdzenia, że Brama stanowi część składową Nieruchomości (...). Warto też zauważyć, że mocno dyskusyjne byłoby przyjęcie, iż ramy służebności gruntowej, a ściślej przesłanka „korzystania w oznaczonym zakresie” (por. art. 167 pr.rzecz. i art. 285 § 1 k.c.), dopuszczają tak daleko idące oddziaływanie właściciela nieruchomości władnącej na nieruchomość służebną (obciążoną), że można by przyjąć - w razie gdyby społeczno-gospodarcze przeznaczenie Bramy R. służyło właścicielom Nieruchomości (...) - iż usytuowanie Bramy (jako części składowej Nieruchomości (...)) w obrębie Nieruchomości (...)/6 dałoby się ustabilizować za pomocą stosownej służebności gruntowej.

Wyjątkowość stanu faktycznego niniejszej sprawy polega na tym, że - jak wynika z ustaleń - Brama R. nie jest odrębnie posadowiona na Nieruchomości (...)/6, co zdaje się oznaczać, iż nie styka się fizycznie z jej powierzchnią, lecz jest usytuowana w przestrzeni nad nią, a więc rozpięta między kamienicami znajdującymi się po obu stronach ulicy R. (wsparta na ich murach). Powstaje w związku z tym pytanie, czy można stwierdzić, że w takiej sytuacji Brama jest związana trwale z gruntem w rozumieniu art. 5 pr.rzecz. (art. 48 k.c.).

Nie ulega wątpliwości, że trwały związek, o którym jest mowa w tym przepisie, zakłada co do zasady fizyczne powiązanie między budynkiem (urządzeniem) a gruntem, przy czym zespolenie to musi być odpowiednio mocne i ścisłe, co w przypadku budynków częstokroć rozumie się - w nawiązaniu do definicji budynku określonej w art. 3 pkt 2 pr.bud. - w ten sposób, iż ma on fundamenty, choć nie jest to reguła bezwzględna (por. pod rządą art. 5 pr.rzecz.

wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1963 r., III CR 137/63, OSN 1964, nr 7-8, poz. 156). Tym niemniej należy uznać, że przesłanka ta jest spełniona także wtedy, gdy wprawdzie budowla (art. 5 pr. rzecz.) czy budynek (art. 48 k.c.) usytuowane w ramach bryły gruntu nie mają styczności fizycznej z jego powierzchnią, jednakże stosownie do swego społeczno-gospodarczego przeznaczenia służą interesom właściciela gruntu, a ich położenie ma co do zasady charakter stabilny (niezmienny) ze względu na trwałe (ściśle i solidne), fizyczne wsparcie o budynki posadowione na sąsiednich nieruchomościach i trwale z nimi związane. Wymaganej trwałości tego związku (stabilności wsparcia) nie przekreśla zależność od woli właściciela nieruchomości sąsiedniej, czego dowodzi powszechna, sięgająca prawa rzymskiego akceptacja dla stabilizującej tę wolę służebności oparcia budynku o mur sąsiada (*servitus oneris ferendi*).

Przyjęta, rozszerzająca interpretacja art. 5 pr. rzecz. (art. 48 k.c.) wychodzi naprzeciw rzadkim w praktyce, ale ważkim potrzebom, których nie da się zaspokoić, ograniczając pojęcie trwałego związku jedynie do ściśle rozumianego, połączenia fizycznego. Może być przydatna we wszystkich przypadkach, w których z jakichś względów oparcie budowli na powierzchni gruntu jest niemożliwe albo pociągałoby za sobą niewspółmierne koszty, a istnieje możliwość jej wsparcia na nieruchomościach sąsiednich. Pozwala też na uniknięcie wymuszania działań zmierzających do sztucznego powiązania budowli takich jak Brama z powierzchnią gruntu, w obrębie którego jest usytuowana (np. wznoszeniu zbędnych podpór). Zapobiega zarazem sytuacji, w której budowla wzniesiona nad powierzchnią gruntu, miałyby - wskutek braku styczności z jego powierzchnią (z jednej strony) i społeczno-gospodarczego związku z nieruchomościami sąsiednimi (z drugiej strony) - odrębny od gruntu status prawnorzeczowy, co byłoby równoznaczne z dopuszczeniem własności podzielonej w przestrzeni na wzór własności pięter. Warto też wspomnieć, że zbliżona potrzeba elastyczniejszej wykładni ujawniła się w związku z zastosowaniem art. 231 § 2 k.c., wskutek czego przyjęto, że przewidzianej w tym przepisie przesłance wzniesienia budynku lub innego urządzenia „na gruncie” czyni zadość zainstalowanie trwałych urządzeń, które - mając fizyczne oparcie na sąsiednich nieruchomościach - znalazły się na trwałe w granicach przestrzennych nieruchomości określonych w art. 143 k.c. (por. wyroki

Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 26/04, OSP 2005, z. 3, poz. 40 i z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK 364/07, PS 2008, nr 7-8, poz. 180).

Wszystko to oznacza - w świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych - że mocą zasady *superficies solo cedit* z chwilą wzniesienia Brama R. stała się częścią składową Nieruchomości (...)/6 i stan ten nie uległ zmianie pod rządą art. 48 i 191 k.c., będących kontynuacją art. 5 i 72 pr. rzecz.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw