



Sygn. akt IV CSK 685/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. G. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w B.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 lipca 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 30 kwietnia 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa „M. G.” sp. z o.o. w B. domagała się zasądzenia od strony pozwanej Gminy B. kwoty 762 803,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2011 r., tytułem zwrotu nienależnie zapłaconej części ceny sprzedaży w związku wadliwym określeniem przez stronę pozwaną bonifikaty przy nabyciu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana powołała się na uprawnienie - do zmniejszenia określonej ustawowo 50% bonifikaty - wynikające z mającej charakter prawa miejscowego uchwały Rady Miejskiej B. z dnia 26 listopada 2007 r., którą w § 5 ustalono, że określoną przez rzeczoznawcę cenę nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków obniża się o 10%.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r., Sąd Okręgowy w B. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 66 374 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie co do zapłaty kwoty 6 034 zł, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził od powodowej spółki na rzecz pozwanej gminy kwotę 2 643 zł tytułem kosztów procesu.

W uzasadnieniu ustalił, że aktem notarialnym z dnia 23 czerwca 2008 r. Gmina B., w wyniku publicznego ustnego przetargu nieograniczonego, sprzedała stronie powodowej nieruchomość położoną w B. przy [...] za kwotę 3 933 020,80 zł. Na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 5 października 2007 r., posadowiony na tej nieruchomości budynek został wpisany do rejestru zabytków. W zarządzeniu Prezydenta Miasta B. z dnia 15 lutego 2008 r. o ogłoszeniu przetargu, z tytułu nabycia przedmiotowej nieruchomości została udzielona bonifikata w wysokości 10% od ceny sprzedaży budynku, odpowiadająca 26,48% ceny tej nieruchomości.

W rozważaniach prawnych, Sąd Okręgowy po przytoczeniu treści art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyjaśnił, że przepis ten dawał stronie pozwanej prawo do ustalenia bonifikaty od ceny

sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków poniżej 50%, gdyż legitymuje się stosowną uchwałą rady miejskiej. Natomiast zakwestionował sposób obliczenia zastosowanej 10% bonifikaty, przyjmując, iż winna odnosić się nie tylko do ceny samego budynku wpisanego do rejestru zabytków, ale także do ceny gruntu po tym budynkiem. W konsekwencji zasądzona kwota 66 374 zł odpowiada 10% ceny gruntu pod tym budynkiem.

Apelacje wywiodły obie strony. Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem, w uwzględnieniu apelacji strony powodowej zmienił wyrok Sądu Okręgowego i podwyższył uwzględnioną tym wyrokiem należność do kwoty 756 769,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2011 r. oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 45 358 zł, tytułem kosztów procesu za pierwszą instancję. Oddalił apelację strony pozwanej, zasądził od niej na rzecz powoda kwotę 15 400 zł, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od strony pozwanej kwotę 24 520 zł, tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji co do dopuszczalności zastosowania przez stronę pozwaną niższej, w stosunku do ustawowej stawki bonifikaty oraz w kwestii rozumienia części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, od wartości której jest obliczana bonifikata. Uwzględnienie w całości apelacji strony powodowej było wynikiem uznania przez Sąd odwoławczy nieważności postanowienia umowy o zastosowaniu 10% bonifikaty, bowiem nie została wyczerpana procedura warunkująca udzielenie obniżki ceny poniżej ustawowej stawki. Mianowicie, Rada Miasta B. ustaliła tą stawkę w sposób generalny i w dodatku aktem prawa miejscowego, a zatem sprzecznie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Prawidłowo Prezydent Miasta B. powinien był w pierwszej kolejności określić bonifikatę, a następnie zwrócić się do Rady Miasta B. o wyrażenie zgody na sprzedaż konkretnej (konkretnych) nieruchomości przy zastosowaniu bonifikaty poniżej 50%. Z tego względu nieważność czynności w części dotyczącej ceny sprzedaży skutkuje tym, iż ma zastosowanie bonifikata w wysokości ustawowej (art. 58 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 68 ust. 3 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Skoro strona powodowa zapłaciła cenę ustaloną w umowie, to jej roszczenie o zwrot

spornej części ceny, która została określona sprzecznie z ustawą, na podstawie art. 410 § 2 k.c. i art. 411 pkt. 1 k.c. zasługiwało na uwzględnienie.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie, strona pozwana zaskarżyła wyrok Sądu drugiej instancji w całości i domagała się jego uchylenia z przekazaniem temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów procesu za obie instancje i kosztów postępowania kasacyjnego.

Zarzuciła naruszenie art. 68 ust. 3, art. 11 ust. 2 oraz art. 68 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 58 § 1 k.c., przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że zgoda rady gminy na podwyższenie lub obniżenie bonifikaty od ceny nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków może być udzielona tylko w drodze indywidualnej uchwały rady; art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 48 k.c., przez błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że bonifikata przysługuje także od gruntu nie wpisanego do rejestru zabytków.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną, strona powodowa wniosła o jej oddalenie z zasądzeniem kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Stosownie do art. 68 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, ze zm., dalej u.g.n.), ustaloną zgodnie z art. 67 tej ustawy cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Zgoda ta może dotyczyć więcej niż jednej nieruchomości.

Treść art. 68 ust. 3 u.g.n. nie pozostawia aktualnie wątpliwości, iż właściwy organ, którym jak w tej sprawie w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność gminy, jest Prezydent Miasta B. jako organ wykonawczy w rozumieniu art. 4 pkt. 9 u.g.n., art. 11 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 26 ust. 1, art. 31 ustawy z dnia 8 maja 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) w zw. z art. 92 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz ust. 2 i 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 814) co do zasady jest uprawniony przy

sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków nie tylko do podwyższenia ustawowej stawki bonifikaty, ale także - co istotne w tej sprawie - do jej określenia poniżej stawki ustawowej, rzecz jasna przy spełnieniu warunku przewidzianego w zd. 2 ust. 3 art. 68 u.g.n. W stosunku do gminy jako zbywcy art. 68 ust. 3 u.g.n. jest rodzajem przepisu semiimperatywnego, w tym sensie, że jest ona obowiązana do zastosowania bonifikaty, aczkolwiek w razie wyczerpania nakazanego ustawą trybu może określić tą bonifikatę na innym poziomie, niż stawka ustawowa.

W świetle jednoznacznego brzmienia tego przepisu, należy wykluczyć wykładnie zmierzającą do ograniczenia dopuszczalności modyfikacji tej stawki jedynie w kierunku powyżej 50%. Przeciwno zawężającej interpretacji norm zawartych w tym przepisie przemawia także wykładnia historyczna. Według art. 40 ust. 4 pkt. 1 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (j.t. Dz. U. z 1991 r., Nr 30 poz. 127, ze zm.), rada gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących jej własność mogła zastosować dalszą obniżkę ceny w stosunku do określonej ustawowo, aż do całkowitego zwolnienia włącznie. Zatem na gruncie poprzedniego stanu prawnego zmiana stawki ustawowej była jednokierunkowa.

Po wejściu w życie u.g.n., w orzecznictwie (por. uzasadnienie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r., V CK 503/03, OSNC 2005/5/92) oraz w doktrynie prawniczej wypowiedziano pogląd, że przepis art. 68 ust. 3 zawiera sprzeczność, której usunięcie prowadzić powinno do wniosku, iż właściwy organ mógłby jedynie podwyższyć 50% bonifikatę, gdyż upoważnienie do jej obniżenia budzi uzasadnione zastrzeżenia. Zwrócić trzeba jednak uwagę, że pomimo wielokrotnej nowelizacji u.g.n., w tym przepisu art. 68, ustawodawca nie zmienił jego treści, co dowodzi, że dopuszczenie możliwości zmniejszenia ustawowej stawki bonifikaty przy zbyciu przez gminy nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków było przez prawodawcę zamierzone. W ten sposób przyznano organom gminy większą autonomię w zakresie stosowania ekonomicznych zasad racjonalnego gospodarowania swoim mieniem nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków.

2. Sąd drugiej instancji trafnie przyjął, iż zgoda rady miasta, o której mowa w art. 68 ust. 3 u.g.n. na obniżenie bonifikaty poniżej 50% stawki ustawowej dla swej skuteczności powinna mieć charakter indywidualny (również w wypadku gdy dotyczy więcej niż jednej nieruchomości - art. 68 ust. 3a u.g.n.), a nie ogólny.

Według art. 11 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt. 9d u.g.n, jeżeli przepisy tej ustawy wymagają udzielenia zgody przez radę, wyrażenie jej następuje w drodze uchwały rady gminy. Podkreślić trzeba, że konstrukcja normatywna przepisu art. 68 ust. 3 u.g.n. jest odmienna od konstrukcji art. 68 ust. 1 u.g.n., stosownie do którego właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3 u.g.n., na podstawie uchwały rady miasta. Porównanie przepisów art. 68 ust. 3 oraz art. 68 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że regulują różne sytuacje prawne i odmienienie normują zasady udzielania bonifikat, a także sposób realizacji uprawnień przez radę miasta. W wypadku określonym w art. 68 ust. 1 uchwała rady miasta, o ile nie dotyczy indywidualnych nieruchomości stanowi akt prawa miejscowego (art. 68 ust. 1b). W związku z tym może mieć charakter generalny, co wynika wprost z tego przepisu, wprowadzonego ustawą z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie u.g.n. i niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 206, poz. 1590, dalej nowela z 5 listopada 2009 r.), natomiast w przypadku uregulowanym w art. 68 ust. 3 zgoda rady gminy dotyczy konkretnej lub konkretnych nieruchomości (art. 68 ust. 3a). Po wprowadzeniu art. 68 ust. 3a ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie u.g.n. i niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218, dalej nowela z 24 sierpnia 2007 r.), a także nadaniu mu nowego brzmienia nowelą z dnia 5 listopada 2009 r., ustawodawca nie zdecydował się na ujednolicenie zasad ustalania bonifikat. Zakres normatywny przepisu art. 68 ust. 3 jest węższy od przepisu art. 68 ust. 1., ponieważ w odniesieniu do nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków nie wprowadzono zasad wynikających z przepisów art. 68 ust. 1a i 1b.

Kolejnym argumentem przemawiającym za indywidualnym charakterem zgody rady gminy w rozumieniu art. 68 ust. 3 u.g.n. jest także odwołanie w art. 68 ust. 3a do art. 68 ust. 2c, odnoszącym się do kwestii odstąpienia przez właściwy organ od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, za zgodą rady miasta. Oczywistym jest, że zwrot udzielonej bonifikaty dotyczyć może konkretnych nieruchomości,

co do których nie zostały zachowane przez nabywcę warunki jej udzielenia. Wprawdzie w art. 68 ust. 3 zd. 2 u.g.n. ustawodawca nie określił przesłanek jakimi może kierować się rada miasta przy wyrażaniu zgody na modyfikację bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, ale nie ulega wątpliwości, że powinna być uzależniona od stanu technicznego i wielkości tej części nieruchomości, która została wpisana do rejestru zabytków, a zatem implikuje to indywidualne różnicowanie wysokości udzielanych bonifikat. Szczególny charakter nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków nakazuje ścisłą wykładnię ustawowych warunków dotyczących stosowania bonifikat przy ich sprzedaży.

W konsekwencji uchwała Rady Miasta B. z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania obciążania nieruchomości oraz zmiany uchwały w sprawie określenia zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy B. w zakresie jej § 5 ust. 6 w brzmieniu: „ustaloną przez rzeczoznawcę cenę nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków obniża się o 10%” nie spełnia warunku indywidualnej zgody, wymaganej art. 68 ust. 3 zd. 2 i ust. 3a u.g.n.

Podkreślić trzeba, iż zgoda rady gminy, o której mowa w art. 68 ust. 3 u.g.n. nie kształtuje praw i obowiązków o charakterze administracyjno-prawnym (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 stycznia 2010 r., I OSK 1363/09, nie publ.; postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 marca 2003 r., II SAB/Kr 151/01, OSP 2004/6/72; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, nie publ.), a zatem ma charakter cywilnoprawny, skoro zasady udzielenia bonifikaty stanowią jeden z elementów związanych z ustaleniem ceny sprzedaży nieruchomości.

Cywilnoprawne skutki tej zgody również potwierdzają jej indywidualny, a nie generalny charakter. Konsekwencją takiej kwalifikacji zgody z art. 68 ust. 3 zd. 2 u.g.n. jest to, że wadliwości w tym przedmiocie powinny być oceniane z uwzględnieniem instytucji prawa cywilnego materialnego. Wśród sankcji wadliwych czynności prawnych wymienia się: nieważność bezwzględną, istniejąca z mocy prawa (na którą może się powołać każdy, kto ma w tym interes prawny);

nieważność względną (na którą może powoływać się oznaczony w ustawie krąg osób, jak w przypadku groźby czy błędu - art. 88 k.c.); bezskuteczność zawieszoną, która zachodzi wtedy, gdy do ważności czynności prawnej wymagana jest zgoda osoby trzeciej, czyli osoby, która nie jest stroną tej czynności albo zgoda organu osoby prawnej na dokonanie czynności prawnej przez organ umocowany do jej reprezentacji, a zgody tej brak; bezskuteczność względną polegającą na tym, że czynność prawna nie wywołuje skutków prawnych, tylko w stosunku do oznaczonych osób, względem zaś innych osób jest w pełni skuteczna.

Z powyższego przedstawienia wynika, że każda z wymienionych sankcji wadliwej czynności prawnej realizuje się w ramach innych przesłanek zarówno natury przedmiotowej, jak i podmiotowej. Różne są też skutki tych wadliwości.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawa sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Ustawodawca w wielu przepisach zarówno kodeksowych (np. art. 73 § 1 k.c., art. 82 k.c., art. 83 § 1 k.c., art. 599 § 2 k.c.) jak i pozakodeksowych (np. art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 21; art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 803 ze zm., czy art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1924 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców j.t. z 2014 r., poz. 1380, ze zm.), wprost wskazuje na sankcję nieważności czynności prawnej pozostającej w sprzeczności z konkretnymi wymogami ustawowymi. Taką konstrukcją posłużył się też ustawodawca na gruncie u.g.n. Mianowicie art. 59 ust. 2 i 3 k.c. stanowi, iż czynność prawa dokonana przez fundację albo organizację pożytku publicznego jest nieważna, gdy jej przedmiotem była nieruchomość, która nie została wykorzystana na cel, na który została darowana, a minister właściwy do spraw Skarbu Państwa odwołał tą darowiznę, albo nie wyraził zgody

na zbycie nieruchomości. Natomiast w art. 68 u.g.n. ustawodawca nie przewidział automatycznie sankcji nieważności czynności prawnej w razie naruszenia przepisów związanych z ustaleniem wysokości bonifikaty przy nabyciu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków poniżej stawki ustawowej, w sytuacji gdy brak zgody właściwego organu uchwałodawczego gminy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, iż w razie braku lub wadliwości zgody organu osoby prawnej, w sytuacji gdy przepis ustawy do ważności czynności prawnej wymaga takiej zgody, stosuje się w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008/2/14; uchwała z dnia 19 grudnia 2008 r. III CZP 122/08, OSNC 2009/7-8/115; uchwała z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 78/12, OSNC 2013/6/72; wyroki z dnia 19 stycznia 2007 r., III CSK 360/06, BSN 2007/6; z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 162/07, nie publ.; z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 482/12, nie publ.; z dnia 22 stycznia 2014 r., III CSK 33/13, nie publ.).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę opowiada się za powyższym stanowiskiem i przyjmuje, że sprzedaż przez gminę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków przy zastosowaniu bonifikaty poniżej 50%, bez zgody rady gminy jest dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszanej. Dlatego powodowa spółka jako druga strona tej czynności prawnej może wyznaczyć pozwanej gminie reprezentowanej przez prezydenta, odpowiedni termin do potwierdzenia przez radę gminy tej czynności w zakresie zastosowanej ceny sprzedaży, a dopiero w razie braku jej potwierdzenia w tym terminie uchwałą rady miasta, umowa w tej części stanie się nieważna (art. 103 § 1 i 2 k.c.). Z kolei potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia woli ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej. Z ustaleń Sądu drugiej instancji nie wynika, aby strona powodowa wyznaczyła pozwanej gminie termin na potwierdzenie czynności prawnej stosownie do art. 68 ust. 3 zd. 2 w zw. z art. 11 ust. 2 u.g.n. oraz art. 103 § 1 i 2 k.c.

Przepisy u.g.n., odmiennie aniżeli np. k.s.h. w art. 17 § 2 nie przewidują konkretnego terminu na potwierdzenie czynności prawnej przez właściwy organ, który to termin mógłby już upłynąć. Wskazany w art. 11 ust. 2 u.g.n. termin

miesięczny liczony od dnia złożenia wniosku dotyczy jedynie zarządzenia wojewody wydawanego w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, na co wskazuje sformułowanie o „wniosku złożonym przez starostę”, a nie także przez organ wykonawczy gminy (art. 4 pkt. 9 u.g.n.), oraz układ redakcyjny tego przepisu i zastosowanie w nim alternatywy rozłącznej, czego wyrazem jest użycie spójnika „albo”, pomiędzy członem zdania dotyczącym uchwały rady lub sejmiku, a członem zdania dotyczącym zarządzenia wojewody. Zresztą w tej sprawie z ustaleń sądów *meriti* nie wynika, aby po ogłoszeniu przetargu na zbycie m.in. przedmiotowej nieruchomości, Prezydent Miasta B. zwracał się do rady miasta o udzielenie zgody na zastosowanie 10% bonifikaty. Jak wspomniano wyżej uchwała z dnia 26 listopada 2007 r. o charakterze generalnym została wydana przed ogłoszeniem przetargu.

3. Sądy obu instancji wbrew wywodom strony pozwanej dokonały na gruncie art. 68 ust. 3 u.g.n. prawidłowej interpretacji pojęcia części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

W poprzednim stanie prawnym w art. 40 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ustawodawca posługiwał się pojęciem obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków. Natomiast w art. 68 ust. 3 u.g.n. jest mowa o nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, z czym konweniują postanowienia ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446, ze zm. dalej u.o.z.) definiujące pojęcie zabytku nieruchomego. Według art. 3 pkt. 1 i 2 tej ustawy przez zabytek nieruchomy rozumie się nieruchomość, jej części lub zespół nieruchomości będące dziełem człowieka. Zarówno u.g.n. i u.o.z. nie określają jak należy rozumieć pojęcie części nieruchomości, a zatem jego wykładni należy dokonać z uwzględnieniem także definicji nieruchomości zawartej w art. 46 § 1 k.c. Pojęcie części nieruchomości nawiązuje do znaczenia prawnego nieruchomości jako takiej. Część nieruchomości nie może być utożsamiana z jej częścią składową, gdyż ta ostatnia została zdefiniowana w art. 47 § 2 k.c. Wobec tego część nieruchomości na kanwie przepisu art. 68 ust. 3 u.g.n. należy utożsamiać ze stanowiącym część nieruchomości gruntem wraz ze znajdującym się na nim jako jego część składowa

budynkiem (art. 48 k.c.). Nawet w razie wyodrębnienia budynku jako przedmiotu własności w związku z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu, jak również w wypadku podziału budynku z wyodrębnieniem samodzielnych lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, prawo własności budynku jest jako związane z prawem użytkowania wieczystego (art. 235 § 2 k.c.) częścią składową w rozumieniu art. 50 k.c., podobnie jak udział w nieruchomości wspólnej w skład której wchodzi grunt, jest prawem związanym z odrębną własnością lokalu (art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Brak posłużenia się przez ustawodawcę, tak jak w poprzednim stanie prawnym pojęciem obiektu budowanego, względnie terminem części składowej gruntu, uzasadnia taką interpretację, która pojęciem zabytku nieruchomego (części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków) obejmuje wpisany do rejestru zabytków budynek [...] oraz grunt, na którym jest posadowiony, w granicach obrysów ścian zewnętrznych. Wpis do rejestru zabytków jest formą ograniczenia prawa własności, przy czym ograniczenie to obejmuje także grunt, na którym zlokalizowany jest budynek, bowiem dopóki istnieje budynek, dopóty grunt nie może być w inny sposób wykorzystywany, a stosownie do art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (zob. też uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1995 r. I CKN 37/95, OSNC 1995/9/133; teza 1 wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 660/00, nie publ.).

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

jw

kc