

UCHWAŁA z dnia 23 stycznia 2007 r.

*Sąd Najwyższy w składzie :
SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Gerard Bieniek
SSN Iwona Koper
Protokolant Bożena Kowalska*

w sprawie z powództwa Super Nowości Sp. z o.o. w Rzeszowie
przeciwko Hotele Prezydenckie Sp. z o.o. w Rzeszowie
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej - Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
w Warszawie
o wydanie i zapłatę,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 23 stycznia 2007 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Rzeszowie
postanowieniem z dnia 5 października 2006 r., sygn. akt VI Ga 53/06:

„Czy w wypadku podziału nieruchomości gruntowej oddanej w wieczyste użytkowanie, na której usytuowany jest jeden budynek stanowiący odrębną nieruchomość będącą przedmiotem prawa własności tego wieczystego użytkownika dopuszczalny w świetle art. 235 § 1 i 2 k.c. jest taki podział tego wielopiętrowego budynku na dwie odrębne nieruchomości, aby na poziomie jednej z kondygnacji nieruchomość budynkowa położona na jednej z działek powstałych w wyniku podziału przekraczała granicę tej działki i wchodziła obrysem w bryłę budynku mającego stanowić od chwili podziału odrębną nieruchomość położoną na innej działce przy uwzględnieniu, że obydwie nieruchomości budynkowe nadal należeć będą do tego samego wieczystego użytkownika ?”

podjął uchwałę:

Podział pionowy budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 k.c.) jest dopuszczalny wraz z podziałem gruntu tylko w taki sposób, że linia podziału budynku odpowiada linii podziału działki i przebiega przez istniejącą w całości lub w znacznej części ścianę budynku, dzieląc go na regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie, w której strona powodowa wniosła o nakazanie stronie pozwanej opuszczenia, opróżnienia i wydania jej opisanych w pozwie pomieszczeń o łącznej powierzchni 56,65m. kw. znajdujących się na parterze budynku stanowiącego własność powódki, posadowionego na gruncie oddanym jej w użytkowanie wieczyste. Strona pozwana wnosząc o oddalenie powództwa wskazywała, że pomieszczenia te stanowią część składową budynku będącego jej własnością, położonego na gruncie oddanym jej w użytkowanie wieczyste. Sąd Rejonowy w Rzeszowie wyrokiem z dnia 23 lutego 2006 r. oddalił powództwo ustalając między innymi, że działka nr 1072/117 pozostająca obecnie w użytkowaniu wieczystym strony powodowej oraz działka nr 1072/118 pozostająca w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej, stanowiły poprzednio jedną nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste spółce z o.o. „Budimex”, która wzniosła na niej budynek zespołu hotelowo-administracyjnego, składający się z dwóch części połączonych parterowym łącznikiem, nad którym znajdowała się otwarta przestrzeń a nad nią reszta kondygnacji budynku. Sporne pomieszczenia, położone na parterze, poza łącznikiem, w części wykorzystywane na pomieszczenia administracyjno-biurowe, były od początku użytkowane jako pomieszczenia należące do części hotelowej budynku i nie miały połączenia z częścią biurową. W 1992 r. spółka „Budimex” dokonała administracyjnego podziału nieruchomości i budynku w ten sposób, że powstały dwie działki: nr 1072/117 z posadowionym na niej budynkiem biurowo-administracyjnym, w którym znajdowały się sporne pomieszczenia i nr 1072/118 z posadowionym na niej budynkiem hotelowym wraz z łącznikiem. Granica między działkami odpowiada linii podziału budynku, biegnie przy jego ścianie a dalej wewnątrz łącznika dzieląc budynek na dwie odrębne części, z których część administracyjna posadowiona jest na działce nr 1072/117, a część hotelowa na działce nr 1072/118. Sporne pomieszczenia znajdujące się w budynku położonym na działce nr 1072/117 nie mają z nim połączenia, oddziela je od niego ściana nośna, połączone są natomiast z budynkiem położonym na działce nr 1072/118 i wykorzystywane przez stronę pozwaną jako zaplecze gospodarcze hotelu.

Sąd Rejonowy uznał, że pomieszczenia te są częścią składową budynku hotelowego położonego na działce nr 1072/118, bowiem taki miały charakter od początku i mają do chwili obecnej. Granica działek nie przekłada się wewnątrz budynku na granicę między budynkami, gdyż nie biegnie po ścianie a przez pomieszczenia. W ocenie tego Sądu z samej definicji budynku, zawartej w prawie budowlanym wynika, że nie musi on mieć ścian pionowo w górę a jedynie musi być wydzielony w przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, a zatem dopuszczalny jest taki podział budynku, w wyniku którego pod spornymi pomieszczeniami, należącymi do budynku pozwanego, i nad nimi, znajdują się pomieszczenia stanowiące własność strony powodowej. Rozpoznając apelację strony powodowej Sąd Okręgowy w Rzeszowie powziął przedstawioną w pytaniu prawnym wątpliwość co do dopuszczalności takiego podziału nieruchomości i znajdującego się na niej wielokondygnacyjnego budynku. Wskazał na stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, stwierdzające, że linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki oraz że budynek wraz z działką może być podzielony pionowo jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą go na regularne i samodzielne części. Uznał, że zasadę tę można odnieść także do podziału działki i budynku przez użytkownika wieczystego. W świetle art. 235 k.c. wątpliwa jest, zdaniem tego Sądu, dopuszczalność podziału nieruchomości budynkowej na dwie odrębne w ten sposób, by na poziomie jednej kondygnacji część jednej z nowopowstałych nieruchomości budynkowych wcinając się w bryłę drugiej nieruchomości, nawet przy założeniu, że oba budynki będą nadal należały do tego samego użytkownika wieczystego. Nie ma też znaczenia, w ocenie Sądu, że wcinająca się część nieruchomości jest funkcjonalnie i faktycznie powiązana z nieruchomością budynkową usytuowaną na drugiej działce ani to, że nie jest połączona z budynkiem na działce, w którą wchodzi, skoro jest od niego oddzielona tylko ścianą działową, a zatem w sposób nietrwały. Sąd Okręgowy uznał jednak, że zagadnienie to budzi wątpliwości i przedstawił je do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozważenia przedstawionego zagadnienia prawnego na wstępie trzeba stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego dotyczące dokonanego w 1992 r. podziału nieruchomości pozostającej wówczas w użytkowaniu wieczystym spółki „Budimex” na dwie działki nr 1072/117 i nr 1072/118, nie są na tyle jednoznaczne, by można było przyjąć, że rzeczywiście doszło wówczas do takiego podziału nieruchomości budynkowej, w wyniku którego na poziomie jednej kondygnacji przekroczyła ona granicę dzielącą obie działki i weszła obrysem w bryłę budynku mającego od chwili podziału stanowić odrębną nieruchomość położoną na sąsiedniej działce. Z opinii biegłego geodety, załączonych map podziału i protokołu granicznego oraz z ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego zdaje się bowiem wynikać, że linia podziału nieruchomości gruntowej oraz linia podziału budynku dzielą nieruchomości na dwie działki, na których usytuowane są powstałe w wyniku podziału budynki, zaś podział budynku przebiegał wzdłuż ścian pionowych dzielących go na odrębne części na wszystkich kondygnacjach poza jedną na parterze, na której ściany takiej brak. W tym stanie rzeczy nie można stwierdzić w sposób niebudzący wątpliwości, czy istotnie w 1992 r. dokonano takiego podziału, w wyniku którego powstał stan opisany szczegółowo w przedstawionym pytaniu prawnym, czy też podział był inny, a opisany w pytaniu stan jest jedynie skutkiem faktycznego sposobu korzystania z budynku.

Można natomiast stwierdzić, że w istocie problem prawny sprowadza się do pytania o dopuszczalny sposób podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wraz z usytuowanym na niej budynkiem tak, by w jego wyniku powstały nieruchomości odpowiadające wymaganiom art. 235 i art. 143 k.c., co uzasadnia udzielenie odpowiedzi określającej ogólne zasady takiego podziału, a nie odpowiedzi, czy podział opisany przez Sąd Okręgowy w pytaniu prawnym jest dopuszczalny. Ocena, czy ustalony w sprawie sposób podziału nieruchomości i budynku przeprowadzony w 1992 r. odpowiadał tym zasadom oraz do kogo należą po podziale sporne pomieszczenia, będzie determinowała rozstrzygnięcie zgłoszonego żądania strony powodowej.

Dla rozstrzygnięcia wskazanego zagadnienia prawnego nie ma znaczenia uczynione w nim zastrzeżenie, że podział nieruchomości został dokonany „przy uwzględnieniu, że obydwie nieruchomości budynkowe nadal będą należeć do tego samego wieczystego użytkownika”. Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności położonego na nim budynku są zbywalne, a zatem podział musi być przeprowadzony w taki sposób, by powstały dwie odrębne działki z dwoma odrębnymi budynkami, z których każda w krótkim czasie po podziale może stać się prawem użytkowania wieczystego i własności różnych podmiotów, bez naruszania ich interesów.

O dopuszczalności przeprowadzenia podziału nieruchomości przez użytkownika wieczystego przesądza art. 97 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: DzU z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm. - dalej „u.g.n.”) regulujący taki podział na drodze administracyjnej. Jego sposób nie może naruszać istoty prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności położonych na nim budynków, określonej w art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n., które są przepisami bezwzględnie obowiązującymi (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r. II CKN 1155/00, OSNC z 2004 r., nr 4, poz. 61). Zgodnie z nimi przysługująca użytkownikowi wieczystemu, odrębna od gruntu, własność budynków (art. 46 k.c.) jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, które, jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, jest prawem

silniejszym, zaś własność budynków jest pochodną tego prawa. Prawem własności użytkownika wieczystego mogą być objęte tylko te budynki i urządzenia, które znajdują się na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, a zatem częścią składową takiego budynku nie mogą być części budynku usytuowane na sąsiednim gruncie stanowiącym przedmiot innego użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 143 k.c., mającym zastosowanie także do użytkowania wieczystego, użytkowanie to, podobnie jak własność gruntu, rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, co oznacza, że powstały w wyniku podziału odrębny budynek musi być trwale związany z wyodrębnionym gruntem, a więc powinien być w całości umiejscowiony w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji budynku, nie zawierała jej też prawo budowlane z 1974 r. (DzU Nr 38, poz. 229 ze zm.), a przydatność dla stosunków cywilnoprawnych definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: DzU z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 ze zm.) jest dyskusyjna. W oparciu o art. 46 i 48 k.c. oraz posilkując się także prawem budowlanym należy uznać, że budynkiem jest obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, stanowiący część składową nieruchomości gruntowej (art. 48 k.c.) albo odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 235 § 1 k.c.), wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i posiadający fundamenty oraz dach (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r. II CK 365/05, niepubl.), przy czym spełnienie cechy odrębności może zostać zrealizowane także przez ustanowienie potrzebnych służebności, na co wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 maja 1966 r. III CR 103/66 (OSP z 1967, nr 5, poz. 110, w uchwale całej Izby Cywilnej z dnia 15 grudnia 1969 r. III CZP 12/69 stanowiącej wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne (OSNC z 1970r, nr 3, poz. 39) oraz między innymi w orzeczeniach z dnia 5 stycznia 1971 r. ICR 5/71 i z dnia 22 grudnia 2004 r. II CK 262/04 (niepubl.). Jedynie budowla spełniająca takie kryteria może być odrębnym budynkiem i, usytuowana na gruncie stanowiącym użytkowanie wieczyste oraz w jego granicach, stanowić przedmiot własności użytkownika wieczystego.

Kwestia podziału budynku znajdującego się na nieruchomości ulegającej podziałowi była przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego odnoszących się do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. We wskazanych wyżej orzeczeniach Sąd Najwyższy uznał podział pionowy budynku za, w zasadzie, niedopuszczalny stwierdzając, że jedność prawną budynku wynikająca z art. 46 – 48 k.c. znajduje swoje wytłumaczenie w jego swoistości jako budowli i w jego konstrukcyjnej nierozzerwalności, która z reguły nie pozwala na pionowe rozczłonkowanie budynku na samodzielne części. Jednakże podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki, przy czym może być to ściana już w całości istniejąca lub wykonana w tym celu, zaś jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez użytkowników jednego z nowopowstałych budynków z niektórych pomieszczeń drugiego budynku, możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności (porównaj wskazane wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego oraz postanowienia tego Sądu z dnia 9 stycznia 1985 r. III CRN 328/84, niepubl., z dnia 12 listopada 1976 r. III CRN 243/76, nie publ., z dnia 12 października 2000 r. IV CKN 1525/00, niepubl., z dnia 20 stycznia 2000 r. I CKN 355/98). Jednocześnie Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 28 września 1978 r. III CRN 173/78 (nie publ.) i z dnia 10 marca 1993 r. I CRN 13/93 (niepubl.) uznał za niedopuszczalny pionowy podział budynku w taki sposób, by linia podziału przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieliła go na części nieregularne, jak również taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą nowoutworzonych działek w związku z czym sfery własności właścicieli działek i budynków nachodzą na siebie, co koliduje z podstawowymi zasadami prawa rzeczowego wyrażonymi w art. 46, 47 i 48 k.c. We wskazanym wyżej postanowieniu z dnia 20 stycznia 2000 r. I CKN 355/98 Sąd Najwyższy podkreślił, że dopuszczalność przeprowadzenia podziału pionowego budynku nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym wymaganiom prawa budowlanego (np. ściany przeciwpożarowej, czy ściany nośnej), a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu.

Trzeba uznać, że nie jest także wykluczona możliwość dokonania omawianego podziału w sytuacji, gdy ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku a jedynie przez ich większość i może być poprowadzona dalej, dzieląc budynek do końca (np. ściana działowa przebiega przez trzy górne kondygnacje, nie dochodząc do najniższej, na której może zostać dobudowana jako dalszy ciąg już istniejącej wyżej zabudowy). W szczególności może tak być wówczas, gdy dotychczasowy sposób korzystania z budynku ma zostać zachowany po podziale lub, gdy ustanowiona jest odpowiednia służebność nieoddzielonej części budynku.

Wskazane wyżej, utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, podzielane w doktrynie, należy przyjąć także w odniesieniu do podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz podziału usytuowanego na niej budynku. Nie ma bowiem różnic co do istoty, zasad i skutków podziału budynku położonego na gruncie stanowiącym własność lub współwłasność i położonego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Okoliczność, że w pierwszym przypadku budynek jest częścią składową nieruchomości gruntowej i dzieli jej los prawny zaś w drugim jest odrębną nieruchomością, nie ma przy podziale większego znaczenia, skoro własność takiej nieruchomości budynkowej może należeć tylko do użytkownika wieczystego gruntu (art. 235 k.c.). Opisane wyżej zasady podziału powinny być więc stosowane przez sądy lub właściwe organy administracyjne w obu przypadkach a także zarówno przy podziale nieruchomości budynkowej przez jednego użytkownika wieczystego, jak i przy zniesieniu współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynku, mają bowiem w tym zakresie walor uniwersalny. To czy podział dokonano zgodnie z tymi zasadami oraz jakie skutki wywołuje podział przeprowadzony z ich naruszeniem, ocenia Sąd w sprawie, w której z podziału budynku i gruntu wywodzone są określone skutki prawne i roszczenia. Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale