

## **Uchwała z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10**

*Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Marta Romańska (sprawozdawca)*

*Sędzia SA Jan Kremer*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "O.M." w P. w przedmiocie odmowy dokonania czynności notarialnej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 listopada 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 11 czerwca 2010 r.:

„Czy w budynku, który obejmuje tylko jeden samodzielny lokal, można ustanowić odrębną własność tego lokalu?”

podjął uchwałę:

**W budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu.**

### **Uzasadnienie**

Notariusz na podstawie art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm. – dalej: "Pr.not.") odmówił Spółdzielni Mieszkaniowej "O.M." w P. sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu użytkowego położonego w P. na os. B.W.Ś. nr 37A oraz umowy przeniesienia tego prawa przez Spółdzielnię na współwłasność Macieja L., Jana N., Anny F. oraz Izabeli Z. w celu zrealizowania roszczenia wynikającego dla współuprawnionych z art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: „u.s.m.”). Notariusz przyjął, że zamierzona czynność notarialna jest sprzeczna z prawem (art. 58 § 1 k.c.), prowadziłaby bowiem do ustanowienia odrębnej własności lokalu obejmującego cały budynek, będący jedynym budynkiem na działce wydzielonej z gruntów Spółdzielni. Zgodnie

z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."), w takiej sytuacji nie może powstać prawo odrębnej własności lokalu, bo z tym prawem nie da się powiązać nieruchomości wspólnej, która pozostałaby przedmiotem współwłasności właścicieli odrębnych nieruchomości lokalowych.

W zażaleniu na odmowę dokonania czynności notarialnej Spółdzielnia zarzuciła, że doszło do niej z naruszeniem art. 81 Pr.not., art. 17<sup>14</sup> u.s.m. oraz art. 58 § 1 k.c. Skarżąca podkreśliła, że osobom, z którymi zamierzała dokonać czynności przysługuje w częściach ułamkowych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego – pawilonu handlowego. Zgodnie z art. 42 i nast. u.s.m., zarząd Spółdzielni podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu prawa odrębnej własności tego lokalu, które ma być przeniesione na uprawnionych. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego dotyczy wprawdzie całego budynku, który jako jedyny posadowiony jest na działce wydzielonej z gruntów Spółdzielni, ale zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07 ("Rejent" 2009, nr 6, s. 110), w takich okolicznościach może dojść do ustanowienia i przeniesienia na uprawnionych odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia wniosła o uchylenie odmowy dokonania czynności notarialnej.

Przy rozpoznawaniu zażalenia Sąd Okręgowy w Poznaniu powziął poważne wątpliwości prawne co do tego, czy w budynku, który obejmuje tylko jeden samodzielny lokal, można ustanowić odrębną jego własność. Stwierdził, że problem występujący w sprawie był przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, dyskusyjny pozostaje jednak wyrażony w tym wyroku pogląd na temat znaczenia nieruchomości wspólnej dla prawa odrębnej własności lokalu oraz na temat sposobu, w jaki należy oznaczyć udział właściciela jedyne lokalu w budynku we własności nieruchomości wspólnej, gdy na wydzielonym gruncie posadowiony jest jeden budynek.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zadaniem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, natomiast budowa lokali służących zaspokojeniu innych (kulturalnych, gospodarczych) potrzeb członków wynikających z zamieszkiwania na wspólnym osiedlu i ustanawianie tytułów do tych lokali ma charakter działalności dodatkowej. Trzeba odnotować, że spółdzielnie mogły przydzielać członkom lokale

mieszkalne na podstawie takich tytułów prawnych, jakie dla poszczególnych spółdzielni przewidywały ich statuty (prawo lokatorskie, prawo własnościowe). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07 (OSNC 2008, nr 3, poz. 31), spółdzielnia budowlano-mieszkaniowa w okresie obowiązywania ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) mogła przydzielić członkowi dom jednorodzinny po jego wybudowaniu na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Na tej samej zasadzie za ważny i skuteczny trzeba uznać przydział na rzecz członka budynku użytkowego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, gdyby został dokonany przez spółdzielnię budowlano-mieszkaniową w okresie obowiązywania ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. Po wejściu w życie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Dz.U. Nr 30, poz. 210, ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."), stosownie do art. 204 § 2, na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków każda spółdzielnia mogła budować i nabywać budynki i domy w celu przydziału znajdujących się w nich lokali mieszkalnych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów wraz z prawem do działek. Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków określać miał statut spółdzielni. Potrzeby gospodarcze mieszkańców osiedli spółdzielnie mogły zaspokajać przez przydziały na rzecz członków lokali użytkowych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokali użytkowych lub na zasadzie wynajmu takich lokali także na rzecz osób nie będących członkami spółdzielni. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego odpowiednie zastosowanie miały przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego (art. 238 § 1 Pr.spółdz.).

Pomiędzy Spółdzielnią a osobami korzystającymi z lokalu użytkowego obejmującego cały budynek pawilonu handlowego na gruncie Spółdzielni nie ma sporu co do tego, że takie prawo skutecznie powstało. Obecnie Spółdzielnia, jak twierdzi, podjęła działania przewidziane w art. 42 u.s.m. w celu zrealizowania roszczenia przysługującego czterem osobom współuprawnionym do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, obejmującego jedyny lokal w budynku stanowiącym pawilon handlowy, posadowiony na gruncie Spółdzielni, z którego wydzielona została działka zabudowana tylko tym budynkiem. Spółdzielnia

nie kwestionuje zatem tego, że z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. wynika roszczenie także na rzecz podmiotów spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych o przeniesienie na ich rzecz, po wyodrębnieniu, własności tych lokali. Przyjmuje przy tym, że na treść roszczenia uprawnionych, którego miała dotyczyć planowana czynność notarialna, składa się prawo żądania od niej ustanowienia i przeniesienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu użytkowego będącego przedmiotem ich spółdzielczego własnościowego prawa. Właściwości lokalu użytkowego, którego miała dotyczyć czynność notarialna powodują jednak konieczność rozważenia, czy osobom, którym przysługuje do niego spółdzielcze własnościowe prawo, rzeczywiście służy roszczenie o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności tego lokalu, czy też roszczenie o przeniesienie innego, będącego przedmiotem obrotu prawa do gruntu i budynku na nim posadowionego.

Artykuł 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. przyznaje osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności tego lokalu. Powstaje ono po dokonaniu przez uprawnionego spłaty przypadających na lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, z wyjątkiem przypadków, gdy stan prawny nieruchomości, na której znajduje się lokal jest nieuregulowany lub gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu i w celu jej zawarcia konieczne jest doprowadzenie do powstania prawa, które ma być przedmiotem obrotu. Prawem takim, według art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m., jest odrębna własność lokalu, która może powstać w sposób określony w art. 8 ust. 3 u.w.l. Przedmiotem tego prawa ma być samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (art. 2 ust. 1 u.w.l.). O samodzielności lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy o własności lokali decyduje jego wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku jako izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Ta definicja ma odpowiednie zastosowanie również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do

lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 2 i 4 u.w.l.).

W taki sam sposób ustawodawca definiuje pojęcie „lokalu” na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wskazuje, że lokalem w rozumieniu tej ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali, ale także pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Odrębną definicję w prawie spółdzielczym ustawodawca stworzył dla pojęcia „domu jednorodzinny”, którym jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust. 3 u.s.m.). W świetle tej regulacji trzeba zauważyć, że ustawodawca dostrzegł potrzebę rozróżnienia pomiędzy lokalami jako częściami budynków, które mają przymioty samodzielności w znaczeniu opisanym, oraz domami jednorodzinnymi, które stanowią cały budynek lub samodzielną jego część, wydzieloną pionowymi ścianami, niezależnie od liczby i sposobu wykorzystania poszczególnych w nich pomieszczeń. Do domów jednorodzinnych stanowiących odrębny niż lokale przedmiot praw stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące lokali. Niemniej jednak ustawodawca nie przewidział możliwości powstania po stronie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do takiego domu roszczenia o ustanowienie jego odrębnej własności, a wyraźnie wskazał, że uprawniony może domagać się przeniesienia własności gruntu wraz z budynkiem lub użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynku. Roszczenie to wynika z art. 52 u.s.m.

Stosownie do art. 46 § 1 k.c., części budynków trwale z gruntem związanych mogą zyskać status nieruchomości wtedy, gdy stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Lokal będący częścią budynku, który ma cechy samodzielnego w rozumieniu ustawy o własności lokali (art. 2 ust 1 u.w.l.), może stać się przedmiotem prawa odrębnej własności. W takim przypadku powstaje tzw. nieruchomość lokalowa. Prawo odrębnej własności lokalu ma charakter złożony, jest bowiem z nim konstrukcyjnie związane prawo do udziału w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 u.w.l.), którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.).

Opisywanie cech lokalu znajdującego się w budynku i wskazywanie na jego „samodzielność” w przytoczonym znaczeniu jest uzasadnione wówczas, gdy istnieje potrzeba odgraniczenia tego lokalu od innych lokali i innych części budynku, w którym lokal się znajduje. Potrzeba takiego odgraniczenia samodzielnych lokali w budynku przez uczynienie ich zdatnymi do uzyskania statusu odrębnego przedmiotu prawa ma uzasadnienie społeczne i ekonomiczne z tego względu, że różne osoby mogą korzystać z części budynku wyodrębnianych jako samodzielne lokale, różne osoby czynią na nie nakłady, pobierają z nich pożytki, a ostatecznie chcą je też uczynić przedmiotem obciążania i rozporządzania. Odwołanie się do konstrukcji odrębnej własności lokalu ma sens wówczas, gdy w budynku – poza lokalem, którego charakter jest analizowany z punktu widzenia zdatności do wyodrębnienia – znajduje się jeszcze choćby jeden lokal mający cechy samodzielności. W takim przypadku można wyodrębnić sferę interesów związanych z każdym z tych lokali oraz sferę takich interesów, które – ze względu na właściwości budynku i gruntu – muszą pozostać współwłasnymi w oznaczonych przez ustawę częściach. Jeżeli w budynku jest jeden samodzielny lokal, to fundamenty, mury zewnętrzne lub dach są tymi częściami budynku, które służą wyłącznie do użytku właściciela nieruchomości zabudowanej budynkiem. Nie da się wówczas wskazać takich części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela budynku – lokalu. Skoro części budynku służące do wyłącznego użytku właściciela lokalu nie mogą być uznane za element nieruchomości wspólnej, to muszą stanowić część składową lokalu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 51). W rezultacie należy dojść do wniosku, że lokal pokrywa się wówczas fizycznie z budynkiem, gdyż wszystko w budynku jest lokalem lub częścią składową tego lokalu.

Wykorzystanie konstrukcji odrębnej własności lokali może być uzasadnione także wówczas, gdy na wydzielonym gruncie postawiony jest więcej niż jeden budynek, a sposób zabudowy gruntu nie pozwala na przeprowadzenie podziału prowadzącego do powstania samodzielnych nieruchomości gruntowych, na których znalazłyby się części składowe – poszczególne budynki. Gdy nie jest możliwe przeprowadzenie podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem, można mówić o samodzielności każdego z budynków w relacji do wszystkich pozostałych posadowionych na wspólnej nieruchomości gruntowej, a

to wystarczy dla ustanowienia odrębnej własności lokali w poszczególnych budynkach. Pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, że art. 46 § 1 k.c. nie upoważnia do twierdzenia, iż lokal zajmujący cały budynek nie może być odrębnym przedmiotem własności lub odrębnym przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu, może być zatem zaakceptowany w sytuacji, w której na tej samej działce gruntu posadowione są co najmniej dwa budynki, a nie ma możliwości takiego przeprowadzenia podziału, by powstały odrębne nieruchomości gruntowe z częściami składowymi – budynkami.

Jeżeli na wydzielonej działce gruntu znajduje się tylko jeden budynek, to prawo odrębnej własności lokali może powstać wówczas, gdy w budynku znajdują się przynajmniej dwa lokale o cechach lokali samodzielnych, tylko bowiem w takim przypadku możliwe jest powstanie prawa, które zostanie związane z odrębną własnością lokali, tj. prawa współwłasności części wspólnych budynku i gruntu. Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l., udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej musi odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada natomiast stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Unormowaniu zawartemu w art. 3 u.w.l. nie można przypisać tylko technicznego charakteru. Przepis ten dotyczy elementu prawnej konstrukcji odrębnej własności lokalu, a oba wymienione w nim składniki (grunt oraz części budynku i urządzeń) są nierozzerwalnie związane z ustawową definicją nieruchomości wspólnej. Metody określenia udziału właściciela wyodrębnianego, jedyne lokalu w budynku na gruncie wydzielonym z zasobów spółdzielni w nieruchomości wspólnej, przewidzianej w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, nie można zaakceptować przede wszystkim z tej przyczyny, że nie koresponduje ona z kryteriami, które ustawodawca każe uwzględniać przy identyfikowaniu przedmiotu prawa współwłasności nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością lokalu. W świetle art. 3 u.w.l., stosunek powierzchni budynku do powierzchni gruntu, na którym jest on posadowiony nie ma żadnego znaczenia przy określaniu przedmiotu prawa, które miałyby być związane

z odrębną własnością lokalu, udział bowiem właściciela wyodrębnianego lokalu w nieruchomości wspólnej mierzony jest stosunkiem powierzchni użytkowej tego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku posadowionym na wydzielonej działce gruntu. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 5 u.w.l.).

Zasady ustanawiana prawa odrębnej własności lokali oznaczone w ustawie o własności lokali muszą być respektowane także przez spółdzielnie mieszkaniowe, gdy podejmują czynności zmierzające do zrealizowania roszczeń osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w zasobach spółdzielni.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, wyrażony został pogląd, że jeżeli danej osobie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i spełnione zostały inne przesłanki wymienione w art. 17<sup>14</sup> u.s.m., to może ona skutecznie żądać od spółdzielni wykonania obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, gdyż art. 17 u.s.m. nie zawiera żadnych wyłączeń przedmiotowych. Pogląd ten akceptuje Sąd Najwyższy w obecnym składzie, z tym jednak zastrzeżeniem, że jeżeli właściwości lokalu i budynku, do którego uprawnionym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo wykluczają możliwość ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, jako jedyne w budynku, to trzeba przyjąć, iż uprawnionym przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości gruntowej wraz z własnością budynku. Wyraźnie stanowi o tym art. 52 u.s.m.; osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego są uprawnione do domagania się przeniesienia własności gruntu i budynku, nie zaś ustanowienia odrębnej własności lokalu w takim domu. Takie samo roszczenie trzeba skonstruować na rzecz uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, jeśli przedmiotem tego prawa ma być cały budynek, w którym znajduje się tylko jeden lokal użytkowy, nie można bowiem uznać, że istniejąca w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych luka w zakresie regulacji roszczeń prowadzących do przewłaszczenia lokali użytkowych obejmujących cały budynek nie może być wypełniona. Z art. 40 u.s.m. wynika, że docelowo spółdzielnia ma pozostać właścicielem lub współwłaścicielem

nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Mieniem spółdzielni mają pozostać w szczególności nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 k.c. oraz nieruchomości niezabudowane. Grunt wydzielony z majątku spółdzielni i zabudowany budynkiem użytkowym, w stosunku do którego powstało spółdzielcze własnościowe prawo, nie wchodzi w zakres zasobu majątkowego, mającego pozostać w gestii spółdzielni.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie (art. 390 § 1 k.p.c.).