

Uchwała z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11

Sędzia SN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Marta Romańska (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Janusza Ś. przy uczestnictwie wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. J. nr 23 o zmianę wpisu w księdze wieczystej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 25 listopada 2011 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 13 lipca 2011 r.:

„Jaki skutek wywołuje przebudowanie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność przez przyłączenie do niego powierzchni, która wchodziła w skład części wspólnych nieruchomości, w szczególności:

– czy w takim wypadku powstaje nowy lokal i konieczne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy,

– czy przyłączona na skutek przebudowy do już wyodrębnionego lokalu część wspólna nieruchomości wchodzi w skład tego lokalu, powodując zmianę powierzchni lokalu i związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej oraz zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli pozostałych wyodrębnionych lokali?”

podjął uchwałę:

Przebudowanie samodzielnego lokalu mieszkalnego przez przyłączenie do niego części wspólnych nieruchomości może prowadzić do powstania nowej nieruchomości lokalowej i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej członków wspólnoty stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r.

Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił wnioski wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. J. nr 23 i Janusza Ś. o wpisanie do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr 8a w budynku nr 23 przy ul. J. w S. zmiany powierzchni oraz związanego z własnością tego lokalu udziału we własności budynku i użytkowania wieczystego gruntu, a ponadto o wpisanie do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zmiany udziału we współwłasności budynku i współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z prawem do lokalu nr 8a oraz zmiany wysokości udziałów we współwłasności budynku.

Podstawą wpisu miała być umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży zawarta dnia 16 września 2010 r. w formie aktu notarialnego, zaświadczenie z dnia 7 stycznia 2010 r. stwierdzające, że lokal mieszkalny nr 8a w budynku nr 23 przy ul. J. w S. jest samodzielnym lokalem mieszkalnym wraz z jego opisem po przebudowie oraz wypis z rejestru gruntów, wyciąg z kartoteki budynków i wyciąg z kartoteki lokali, wydane dnia 26 lipca 2010 r.

Wnioski o wpis zostały oddalone przez referendarza sądowego oraz przez sąd rozpoznający skargę na jego czynności. Sąd wskazał przy tym, że umowa z dnia 16 września 2010 r. została zawarta pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, Gminą Miasta S. oraz Januszem Ś. W umowie strony stwierdziły, że Janusz Ś. dokonał na własny koszt adaptacji części pomieszczenia strychu znajdującego się przy lokalu nr 8a o pow. 23,27 m², którego jest właścicielem, a w wyniku tych prac powstały dodatkowe dwa pokoje oraz pomieszczenie gospodarcze, które zostały faktycznie przyłączone do lokalu nr 8a. Janusz Ś. przebudował lokal nr 8a w ten sposób, że z pokoju, kuchni i przedpokoju zrobił kuchnię i przedpokój. Ostatecznie lokal nr 8a składa się z kuchni, łazienki, przedpokoju, dwóch pokoi i pomieszczenia gospodarczego i ma pow. 83,67 m². Przy zawarciu umowy osoba reprezentująca wspólnotę, z

powołaniem się na podjęte przez jej członków uchwały, oświadczyła, że w związku z przebudową lokalu nr 8a dokonuje zmiany wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania gruntu i sprzedała Januszowi Ś. zaadaptowane pomieszczenia, tj. dwa pokoje i pomieszczenia gospodarcze wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku, a osoby reprezentujące Gminę oddały mu w użytkowanie wieczyste udział w użytkowaniu wieczystym gruntu odpowiadający powierzchni strychu połączonej z lokalem nr 8a.

Sąd Rejonowy uznał, że na gruncie ustawy 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.") dopuszczalne jest zarówno włączenie do wyodrębnionego lokalu części wspólnej budynku, jak i nadbudowa oraz przebudowa części wspólnych. Przebudowa dotychczasowego lokalu nr 8a spowodowała, że powstał nowy, samodzielny lokal mieszkalny, którego własność powinna być na nowo ustanowiona. Skoro do takiej czynności nie doszło, to nie ma podstaw do ujawnienia wnioskowanych zmian w księgach wieczystych prowadzonych dla lokalu nr 8a, dla nieruchomości wspólnej i pozostałych lokali w budynku.

Sąd Okręgowy w Szczecinie przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne przytoczone na wstępie i wskazał, że przyczyną jego wątpliwości jest okoliczność, iż wprawdzie ustawodawca przewidział możliwość dokonania zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej, jej zabudowy lub przebudowy, ale nie określił, jaką treść powinna mieć umowa zawarta w formie aktu notarialnego, której przedmiotem jest zmiana w zakresie prawa własności związana z przebudową już istniejącego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oraz przyłączenie do tego lokalu, w wyniku zaadaptowania przez jego właściciela części nieruchomości wspólnej (strychu).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Warunkiem powstania odrębnej własności lokalu jest istnienie samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku, który jest częścią składową nieruchomości gruntowej lub przedmiotem własności związanej z użytkowaniem wieczystym. Stosownie do art. 2 ust. 2 u.w.l., samodzielny lokal mieszkalny to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich

potrzeb mieszkaniowych. Definicję tę stosuje się odpowiednio do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka lub garaż. Ocena, czy lokal ma cechy pozwalające uznać go za samodzielny, należy do organów administracji i następuje w formie zaświadczenia.

Z brzmienia art. 2 ust. 1 u.w.l. wynika, że lokal spełniający kryteria oznaczone w art. 2 ust. 2 u.w.l., a zatem mający status samodzielnego lokalu mieszkalnego, może stanowić odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a taka sytuacja ma miejsce wówczas, gdy dojdzie do powstania prawa jego odrębnej własności. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 u.w.l.). Do powstania tego prawa niezbędny jest jednak wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.); wraz z dokonaniem wpisu prawa odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej, samodzielny lokal mieszkalny staje się szczególnego rodzaju rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c.

Do wyodrębnienia własności lokali w budynku na konkretnej nieruchomości zwykle dochodzi sukcesywnie. Do wyodrębnienia własności choćby jednego lokalu niezbędne jest oznaczenie tych części budynku i gruntu, dotychczas będących przedmiotem prawa współwłasności (współwłasności związanej z użytkowaniem wieczystym), które staną się nieruchomością wspólną, oraz tych części, które wejdą w skład zasobu samodzielnych lokali możliwych do wyodrębnienia w przyszłości. Samodzielne lokale, które nie stały się przedmiotem odrębnej własności zachowują swój dotychczasowy status, a zatem pozostają częścią budynku będącego częścią składową nieruchomości gruntowej albo częścią budynku będącego przedmiotem własności związanej z użytkowaniem wieczystym gruntu. W przypadku wyodrębnienia choćby jednego lokalu relacje pomiędzy osobami, które były dotychczas współwłaścicielami nieruchomości, i tą z nich, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, muszą być opisywane w szczególny sposób, niewyodrębnione bowiem samodzielne lokale należy traktować jako jedną nieruchomość lokalową, której własność związana jest z przysługującym

dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Lokale te nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej i nie stanowią przedmiotu współwłasności, gdyż służą do wyłącznego użytku dotychczasowego współwłaściciela. Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 u.w.l., dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków.

Z odrębną własnością lokalu związane jest prawo współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a współwłasności nieruchomości wspólnej nie można znieść dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 u.w.l.).

Z celu, któremu służy nieruchomość wspólna, wynika, że istnieją takie części budynku i gruntu, które nie mogą być wyłączone z zakresu nieruchomości wspólnej, a zatem muszą być objęte współwłasnością. Chodzi o te części budynku, z których korzystanie warunkuje prawidłowe korzystanie z przynajmniej dwóch samodzielnych lokali, oraz te, których włączenie do jednego samodzielnego lokalu pozbawiłoby samodzielności inne lokale. Ustawodawca dopuszcza jednak możliwość dokonania nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej. To, że ustawodawca akceptuje takie działania już po wyznaczeniu granic nieruchomości wspólnej wynika z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l., zgodnie z którym w dużych wspólnotach czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego oraz udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. W małych wspólnotach przeprowadzenie takich czynności wymaga notarialnej umowy pomiędzy wszystkimi właścicielami lokali należącymi do wspólnoty.

Z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. wynika, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków wspólnoty wyrażonego w uchwale, polegające na przebudowaniu nieruchomości wspólnej, mogą doprowadzić do powstania kolejnego samodzielnego lokalu. Po ich zakończeniu powstały fizycznie samodzielny lokal mieszkalny zachowuje dotychczasowy status jako część budynku aż do czasu wyodrębnienia jego własności. Ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej musi prowadzić do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal.

Przebudowa części wspólnej nieruchomości nie zawsze prowadzi do powstania kolejnego samodzielnego lokalu mieszkalnego, członkowie wspólnoty bowiem mogą przebudować części wspólne budynku tak, by uczynić je bardziej funkcjonalnymi dla nich wspólnie, ale także mogą zezwolić na taką przebudowę części wspólnych, która doprowadzi do ograniczenia powierzchni nieruchomości wspólnej, gdy przebudowana powierzchnia połączona zostanie z którymś z wyodrębnionych lokali. Za aprobatą członków wspólnoty – przy odpowiednim zastosowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. – nieruchomość wspólną można pozbawić takiej powierzchni, która nie musi wchodzić w jej skład, a zatem nie jest niezbędna przynajmniej dwóm właścicielom wyodrębnionych lokali do korzystania z nich. Taka przebudowa z założenia nie prowadzi do powstania kolejnego samodzielnego lokalu mieszkalnego, który może stać się przedmiotem odrębnego prawa własności i przedmiotem obrotu; objęta przebudową powierzchnia nieruchomości wspólnej może posłużyć tylko któremuś z właścicieli wyodrębnionych już lokali w ten sposób, że jeżeli uzyska do niej właściwy tytuł, to powierzchnia ta stanie się częścią jego nieruchomości lokalowej. Dokonanie tego rodzaju zmian w obrębie nieruchomości wspólnej i w obrębie istniejącego już samodzielnego lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest rozciągniętym w czasie procesem technicznym, wymagającym także wielu działań prawnych.

Prowadzenie niektórych prac budowlanych wymaga zezwolenia (decyzji) albo przynajmniej zgłoszenia właściwym władzom budowlanym. Przebudowanie samodzielnego lokalu i części wspólnych budynku bez zezwolenia oznacza, że osoba, która takie działania podjęła jest zmuszona przywrócić na nieruchomości

stan poprzedni. Przed zakończeniem prac nie można mieć pewności, że powierzchnia nieruchomości wspólnej zostanie w następstwie przebudowy rzeczywiście ograniczona, tak samo jak nie można mieć pewności, że samodzielny lokal mieszkalny będący przedmiotem odrębnej własności lokalu na trwałe zmieni swoją konfigurację i powierzchnię.

Właściciel wyodrębnionego lokalu, który zamierza go przebudować i przyłączyć do niego część nieruchomości wspólnej, może podejmować czynności przed władzami budowlanymi i po uzyskaniu zezwolenia przystąpić do konkretnych robót budowlanych, legitymując się uchwałą wspólnoty – podmiotu mającego tytuł prawny do części wspólnych budynku – zezwalającą na ich przeprowadzenie. Do czasu nabycia udziału w nieruchomości wspólnej odpowiadającego powierzchni, która w związku z zezwoleniem na przebudowę nieruchomości wspólnej ma być z niej wyłączona, pozostaje właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego, który jest przedmiotem przysługującej mu odrębnej własności. Trzeba przy tym podkreślić, że umowa właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego ze wspólnotą, prowadząca do uzyskania przez niego tytułu do objętej przebudową powierzchni nieruchomości wspólnej, musi mieć za przedmiot wyodrębniony już samodzielny lokal mieszkalny lub udział we własności nieruchomości wspólnej, a nie „część strychu”, „pomieszczenie gospodarcze” lub „dwa pokoje”.

Po zakończeniu robót budowlanych polegających na przebudowie części wspólnej nieruchomości oraz samodzielnego lokalu mieszkalnego, gdy część wspólna nieruchomości w wyniku działań właściciela lokalu utraci ten charakter i zostanie technicznie oraz funkcjonalnie przyłączona do stanowiącego jego własność samodzielnego lokalu, musi dojść do notarialnego przeniesienia na właściciela wyodrębnionego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłącznej z nieruchomości wspólnej w związku z wyrażeniem zgody na jej przebudowę. Musi też dojść do ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu powstałego w wyniku przebudowy na rzecz właściciela, który przyłączył do swojej nieruchomości lokalowej część wspólną, nieruchomości, w miejsce przysługującego mu dotychczas prawa odrębnej własności lokalu oraz do zmiany dotychczasowych udziałów członków wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej, stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l.

Ustawa o własności lokali normuje sposób powstania odrębnej własności lokalu jako prawa własności mającego za przedmiot szczególnego rodzaju rzecz, ale rzeczywiście nie określa, kiedy i w jaki sposób prawo to wygasa. Do powstania prawa odrębnej własności lokalu i szczególnego rodzaju rzeczy, jaką jest jego przedmiot dochodzi przez wpis do księgi wieczystej (art. 626⁸ § 6 k.p.c.). Nie oznacza to oczywiście, że prawo odrębnej własności lokalu istnieje tak długo, jak długo w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości widnieje dokonany wpis. Prawo własności rzeczy nie może istnieć w oderwaniu od właściwego mu przedmiotu lub w ogóle bez tego przedmiotu; zniszczenie rzeczy będącej przedmiotem prawa własności powoduje jego wygaśnięcie. Niezależnie od wpisu w księdze wieczystej, prawo odrębnej własności lokalu wygasa zatem wtedy, gdy fizycznemu zniszczeniu ulegnie budynek lub ta jego część, w której znajdował się samodzielny lokal mieszkalny będący jego przedmiotem.

Nie są to jedyne wyróżniane w orzecznictwie i w nauce przypadki wygaśnięcia odrębnej własności lokalu. Do wygaśnięcia tego prawa może doprowadzić także oświadczenie woli złożone przez jedyne go właściciela wszystkich lokali w budynku na nieruchomości. Wygaśnięcie prawa odrębnej własności poszczególnych lokali może być też konsekwencją ich połączenia, a dopuszczalność dokonania czynności prowadzących do takiego rezultatu znajduje pośrednio potwierdzenie w art. 22 ust. 4 u.w.l. Przepis ten wprowadza wymaganie uzyskania zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale na dokonanie połączenia lokali. Wygaśnięcie prawa odrębnej własności lokalu jest możliwe także wtedy, gdy odrębna własność lokalu powstała jako prawo mające za przedmiot samodzielny lokal w budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. W takim przypadku wygaśnięcie użytkowania wieczystego powoduje też wygaśnięcie prawa własności budynku, a w konsekwencji wygaśnięcie odrębnej własności wyodrębnionych w nim samodzielnych lokali.

Nie można jednak przyjąć, że samo przystąpienie, przeprowadzenie i zakończenie robót budowlanych prowadzących do przyłączenia do samodzielnego lokalu mieszkalnego jakichś części nieruchomości wspólnej powoduje wygaśnięcie prawa odrębnej własności lokalu, którego przedmiotem jest samodzielny lokal mieszkalny podlegający przebudowie wraz z nieruchomością wspólną. Czynności techniczne podjęte w związku z taką przebudową mają charakter odwracalny w tym

sensie, że właściciel samodzielnego lokalu, który je podjął, może być zmuszony do przywrócenia na nieruchomości stanu poprzedniego, czyli do ograniczenia swego władania do obszaru w budynku odpowiadającego samodzielnemu lokalowi mieszkalnemu. Podjęcie takich działań przeciwko właścicielowi lokalu jest uzasadnione wtedy, gdy przebudowa części wspólnych budynku i samodzielnego lokalu przeprowadzona została wbrew prawu budowlanemu albo bez zezwolenia wspólnoty mieszkaniowej, i gdy nie doszło do przeniesienia na właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiadającego zajętej przez niego powierzchni tej nieruchomości oraz do wpisu ustanowionej odrębnej własności lokalu powstałego przez przebudowę, w miejsce wygasającego, a przysługującego mu dotychczas prawa odrębnej własności lokalu.

Samodzielny lokal mieszkalny, będący przedmiotem odrębnej własności lokalu, może podlegać przebudowom prowadzonym w granicach wyznaczonych przez ściany, które wyodrębniają lokal z przestrzeni budynku i decydują o jego powierzchni i konfiguracji. Dopuszczalność takiej przebudowy lokalu może być uzależniona od uzyskania stosownych zezwoleń na drodze administracyjnej (pozwolenie na budowę lub zgłoszenie), ale jej wykonanie prowadzi co najwyżej do zmiany konfiguracji samodzielnego lokalu mieszkalnego jako przedmiotu odrębnej własności, co – na wniosek właściciela – powinno znaleźć odzwierciedlenie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. Takie zmiany nie wiążą się z powstaniem przedmiotu prawa o innych istotnych właściwościach, ani nie wpływają na zmianę powierzchni innego samodzielnego lokalu lub nieruchomości wspólnej.

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