

POSTANOWIENIE

Dnia 7 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Joanna Staszewska
Sędziowie:	SO Katarzyna Parczewska SR (del) Wiesława Śmich

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 stycznia 2017r. w Warszawie

sprawy wszczętej na skutek zażalenia (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

na odmowę dokonania czynności notarialnej przez notariusz M. K.

stwierdzoną protokołem Rep A 10849/2016 z 28 października 2016 roku

postanawia :

oddalić zażalenie

SSR (del) Wiesława Śmich SSO Joanna Staszewska SSO Katarzyna Parczewska

Sygn. Akt XXVII Cz 2414/16

UZASADNIENIE

Notariusz M. K. odmówiła dokonania czynności notarialnej, jaką miało być sporządzenie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku przy ulicy (...) w W. i jego sprzedaży wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym, a także sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości sąsiedniej, funkcjonalnie związanej z opisaną wyżej nieruchomością zabudowaną. Odmowę dokonania czynności notarialnej notariusz uzasadniła tym, że (...) sp. z o.o. żądała, aby umowę sporządzić bez zastrzeżenia prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 111a ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2005 r., poz. 1774), zgodnie z którym w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na skutek realizacji roszczeń, o których mowa w dekrete z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W. (Dz.U. Nr 50, poz. 279)., (...) W. przysługuje prawo pierwokupu. Tymczasem prawo wieczystego użytkowania gruntu mającego być przedmiotem sprzedaży zostało ustanowione w wyniku realizacji praw i roszczeń określonych w dekrete o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (dotyczy to zarówno nieruchomości zabudowanej jak i niezabudowanej).

(...) s. z o.o. w W. wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej. Skarżący podniósł, że art. 111a ustawy o gospodarce gruntami dotyczy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, a nie sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, z którym użytkowanie wieczyste jest związane. Cechą lokalu

stanowiącego odrębną nieruchomość jest to, że jego właścicielowi przysługuje dodatkowo udział w nieruchomości wspólnej, ale nie jako prawo samoistne, lecz jako prawo związane z własnością lokalu (art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali). Prawa związane nie funkcjonują w obrocie prawnym samodzielnie, ale zgodnie z art. 50 k.c. dzielą los prawny rzeczy głównej. Przepis art. 111a, jako ograniczający obrót, nie może być interpretowany rozszerzająco do przypadków sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym.

Sąd Okręgowy rozważył, co następuje:

Przepis art. 111a został wprowadzony do ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą z 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2016 r., poz. 1271). Ustawa nowelizująca nazywana jest niekiedy „Małą ustawą reprivatyzacyjną”, choć reprivatyzacji żadnego prawa nie przewiduje. Jak wynika z uzasadnienia projektu ustawy nowelizującej, intencją ustanowienia art. 111a było zahamowanie intensywnego obrotu prawami i roszczeniami określonymi w dekreście (...).

Przepis art. 111a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustanawia prawo pierwokupu przy sprzedaży praw i roszczeń określonych w dekreście (...). Chodzi tu o prawa i roszczenia wskazane w art. 5 i 7 dekretu. Czyli własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na podstawie art. 5 dekretu i roszczenia o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wynikające z art. 7 dekretu. Jak zauważył M. W. w artykule „Kilka uwag o tzw. małej ustawie reprivatyzacyjnej”, zamieszczonym w miesięczniku R. (nr 10 z 2016 r.) przepis ten obejmuje sprzedaż własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na podstawie art. 5 dekretu wraz z roszczeniami z art. 7 o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, na której budynek ten jest wzniesiony, a także sprzedaż własności lokalu wyodrębnionego w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość na podstawie art. 5 wraz z roszczeniami z art. 7 dekretu. W dalszej kolejności ustawodawca prawo pierwokupu zastrzegł przy sprzedaży roszczeń określonych w art. 214 ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 111a pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W art. 111a pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu zostało natomiast zastrzeżone przy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na skutek realizacji roszczeń,

o których mowa w pkt 1 i 2.

Analizując treść punktu 3 omawianego artykułu uwagę zwraca to, że ustawodawca nie zamieścił w nim wzmianki o tym, czy prawo wieczystego użytkowania podlega prawu pierwokupu w sytuacji gdy jest zabudowane. Na pozór może przez to wydawać się, że przepis dotyczy tylko sprzedaży gruntów niezabudowanych, będących w użytkowaniu wieczystym. Tak jednak nie jest, ponieważ w przypadku sprzedaży niezabudowanych gruntów będących w użytkowaniu wieczystym gminie przysługuje prawo pierwokupu z mocy art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem w art. 111a ust. 1 pkt 3 chodzi również o zabudowane grunty będące w użytkowaniu wieczystym. Racjonalna wykładnia musi prowadzić do wniosku, że art. 111a ust. 1 pkt 3 dotyczy również zabudowanych gruntów będących w użytkowaniu wieczystym, tym bardziej, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w wyniku realizacji roszczeń z dekretu (...) następuje najczęściej w odniesieniu do gruntów zabudowanych przez ich przeddekretowych właścicieli.

Nie ma żadnego powodu by uznać, że skoro z mocy art. 111a ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu podlega sprzedaż budynku na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym wraz z prawem użytkowania wieczystego do gruntu na którym budynek ten jest wzniesiony, to takiemu prawu nie podlega sprzedaż stanowiącego odrębną własność lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym wzniesiono budynek. Z przepisu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że prawo własności lokalu jest związane z udziałem w nieruchomości wspólnej (w użytkowaniu wieczystym, jeśli budynek posadowiony jest na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste), co ma tę konsekwencję, że lokal stanowiący odrębną własność i udział w gruncie (prawie użytkowania wieczystego gruntu) z lokalem związanym nie może być przedmiotem odrębnego obrotu. Związanie prawa własności lokalu z udziałem w użytkowaniu wieczystym nie oznacza, że prawo użytkowania wieczystego ma w tym wypadku jakiś szczególny charakter i przez to nie podlega prawu pierwokupu z art. 111a ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przyjmując nadto, że ustawodawca działa racjonalnie, niepodobna uznać, że wyłączył spod pierwokupu sprzedaż lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym ustanowionym w wyniku realizacji roszczeń z dekretu (...). Gdyby ustawodawca wyłączył sprzedaż lokalu stanowiącego odrębną własność wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym ustanowionym w wyniku realizacji roszczeń z dekretu (...), z łatwością mogłoby dochodzić do obejścia zamierzonego przez niego celu nowelizacji, poprzez ustanowienie przez właściciela budynku w drodze jednostronnej czynności prawnej odrębnych własności lokali - po przystosowaniu lokali w wyniku prac budowlanych (art. 7 ust. 1 i art. 10 ustawy o własności lokali).

Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił zażalenie.