



Sygn. akt V CSK 124/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 października 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "S. G." w G.

przeciwko F. J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 października 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 17 grudnia 2008 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz  
pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem  
kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa „S. G.” w G. domagała się od pozwanego F. J. przeniesienia na jej rzecz własności działek nr 17/7, 17/9, 17/11, 58 i 17/4 za wynagrodzeniem w kwocie 25 364,77 zł, a także przeniesienia części działki nr 42. W zakresie żądania dotyczącego działki nr 42 postępowanie w sprawie zostało zawieszone.

W dniu 12 sierpnia 2008 r. Sąd Okręgowy w G. wydał wyrok częściowy, w którym nakazał pozwanemu przenieść na rzecz powódki prawo własności nieruchomości położonej w G., o powierzchni 26510 m<sup>2</sup>, stanowiącej działki o numerach 17/7 (obecnie 1268), 17/9 (obecnie 273), 17/11 (obecnie 278) i 58 (obecnie 447), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w G. KW [...] - za wynagrodzeniem w kwocie 4 162 070 zł ( $2.570 \text{ m}^2 + 7.938 \text{ m}^2 + 10.512 \text{ m}^2 + 5.490 \text{ m}^2 = 26.510 \text{ m}^2 \times 157 \text{ złotych}/1 \text{ m}^2$ ) oraz oddalił powództwo o zobowiązanie pozwanego do przeniesienia na powódkę prawa własności działki 17/4 (obecnie 280). Apelację powódki od tego wyroku, kwestionującą oznaczoną przez Sąd I instancji wysokość wynagrodzenia oraz oddalenie powództwa co do działki 17/4 (po zmianie numeracji - 280), Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 17 grudnia 2008 r.

Podstawą orzeczeń obydwu Sądów były następujące ustalenia faktyczne: Poprzedniczka prawna powódki (Międzyzakładowa G. Spółdzielnia Mieszkaniowa) otrzymała sporne działki w użytkowanie wieczyste na podstawie decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 31 października 1979 r. i wybudowała na nich w latach 1979 - 1991 osiedle mieszkaniowe. Wykorzystanie terenu na ten cel odpowiadało planowi zagospodarowania i nastąpiło na podstawie zezwoleń na budowę. Jeden z wzniesionych budynków mieszkalnych, położony na działce nr 17/4, został przeznaczony dla potrzeb kwaterunkowych wojska i Spółdzielnia przekazała go Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, która nim zarządzała i za pośrednictwem Spółdzielni uiszczala opłaty za użytkowanie wieczyste działki zajętej przez ten budynek.

W chwili oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste w księdze wieczystej nie był ujawniony Skarb Państwa lecz osoby fizyczne. Później okazało się, że przez cały czas, w tym także w dniu 5 grudnia 1990 r., właścicielami gruntu pozostawały te właśnie osoby (J. i A. K., a następnie A., R. i F. K.). Z tego względu wyrokiem z 2004 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sposób, który legitymowałby powódkę do użytkowania nieruchomości. Umową z 30 kwietnia 2004 r. dotychczasowi właściciele przenieśli na pozwanego prawo własności powyższych i szeregu innych działek.

Wartość rynkowa działek nr 17/7, 17/9, 17/11, 58 i części działki nr 42 wynosi 4.275.000 zł, a działki nr 17/4 - 989.257 zł. Sąd oszacował ją na podstawie opinii biegłej w zakresie budownictwa i wyceny nieruchomości, według stanu nieruchomości przed rozpoczęciem inwestycji (działki niezagospodarowane i nieuzbrojone, przeznaczone dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego).

Sądy obydwu instancji oceniły, że zgłoszone roszczenie znajduje usprawiedliwienie w postanowieniach art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm., dalej powoływana jako „u.s.m.”), przyznających spółdzielniom mieszkaniowym roszczenie o nabycie prawa własności gruntów, na których stoją budynki spółdzielcze. Spółdzielnia może kierować to roszczenia wobec każdego właściciela, jeżeli posiadała grunt w dniu 5 grudnia 1990 r., a budynki stojące na nim zostały przed tą datą wybudowane w oparciu o pozwolenie na budowę (lub uzyskano zezwolenie na ich użytkowanie) ze środków własnych spółdzielni lub jej poprzednika prawnego i przed dniem złożenia wniosku o nabycie gruntu przez spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków. Sądy uznały, że – mimo niewymienienia tej przesłanki - skorzystanie z przyznanego w art. 35 ust. 1 u.s.m. prawa dotyczy wyłącznie spółdzielni, która również w dacie zgłoszenia powództwa jest w posiadaniu działek, których dotyczy żądanie. Sąd II instancji poparł takie stanowisko argumentem, że skoro art. 35 u.s.m. przerzuca na członków spółdzielni odpowiedzialność majątkową za uchybienia popełnione w przeszłości przez organy państwowe, wydające pozwolenie na budowę, to ciężar ten nie może obciążać

członków spółdzielni w stosunku do gruntów, których spółdzielnia już nie jest posiadaczem.

Sądy przyjęły, że dla realizacji roszczenia dobra bądź zła wiara posiadacza nie ma znaczenia.

W ocenie Sądów powódka spełnia kryteria uprawniające ją do domagania się od pozwanego przeniesienia na nią prawa własności działek 17/7 (obecnie 1268), 17/9 (obecnie 273), 17/11 (obecnie 278) i 58 (obecnie 447). Roszczenie nie przysługuje jej natomiast co do działki 17/4 (obecnie 280), która ani w chwili zgłoszenia żądania, ani w chwili wyrokowania nie pozostawała w posiadaniu powódki. Budynek mieszkalny posadowiony na tej działce został przekazany do zasobów kwaterunkowych wojska i od tego momentu wszelkie obciążenia finansowe związane z użytkowaniem wieczystym gruntu były regulowane przez powódkę, jednakże ze środków finansowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i jej poprzedników. Ponadto, zdaniem Sądu II instancji, powódka nie wykazała nawet, iż posiadała działkę 17/4 w dniu 5 grudnia 1990 r.

Określając zasady, na jakich powinno nastąpić przeniesienie własności działek, w stosunku do których powódce przysługuje roszczenie, Sądy wskazały, że wysokość wynagrodzenia, należnego dotychczasowemu właścicielowi za utratę prawa własności nieruchomości reguluje art. 35 ust. 3 u.s.m. Wynagrodzenie to powinno odpowiadać wartości rynkowej działek, po odliczeniu wartości wybudowanych przez spółdzielnię lub jej poprzednika prawnego budynków i innych urządzeń. Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dokonywane jest według przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm., powoływanej dalej jako „u.g.n.”).

Sądy nie podzieliły stanowiska powódki, iż wysokość wynagrodzenia winna być określona według stawki za grunt rolny, ponieważ taki był charakter nieruchomości w momencie, kiedy powódka objęła działki w posiadanie. Sądy zaznaczyły, że sporne grunty od kilkunastu lat kwalifikowane są w planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone pod budownictwo oraz infrastrukturę towarzyszącą, a zatem jako tereny budowlane. Sąd II instancji

odwołał się do definicji działki budowlanej zawartej w art. 4 pkt 3a u.g.n. i stwierdził, że o jej charakterze decyduje cel, któremu działka ma służyć.

Sąd II instancji rozważył, czy rozbieżność pomiędzy wynagrodzeniem, za jakie powódka chciałaby uzyskać działki, a wynagrodzeniem oznaczonym w orzeczeniu Sądu I instancji zgodnie z wymaganiami art. 35 ust. 3 u.s.m. nie stanowi naruszenia art. 321 k.p.c. Uznał jednak, że w wypadku żądania, którego celem jest ukształtowanie stosunku prawnego między stronami, przedmiot przeniesienia lub nabycia oraz wartość prawa są ze swej istoty sporne. O rzeczywistej treści powództwa w sprawie o roszczenie przewidziane w art. 35 ust. 1 u.s.m. nie decyduje tylko sformułowanie żądania pozwu, lecz jego cel, którym jest wydanie przez sąd orzeczenia zastępującego określone oświadczenie woli. Możliwość wydania takiego orzeczenia o brzmieniu nie w pełni zgodnym z żądaniem pozwu dopuścił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 stycznia 1967 r. (III CZP 32/66; OSNCP 1968/12/199). Jego konsekwencją będzie pozostawienie powódce decyzji, czy zawrze umowę o treści wynikającej z orzeczenia sądu. W rozstrzygnięciu obok przedmiotu przeniesienia własności musi być określone wynagrodzenie odpowiadające wartości rynkowej działek budowlanych zajętych pod budowę, określona, jak dla przedmiotu prawa własności.

Powyższy wyrok powódka zaskarżyła skargą kasacyjną opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) ujętej w zarzutach:

- 1) błędnej wykładni art. 35 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 151 ust. 1 i art. 134 ust. 2 u.g.n. przez przyjęcie, że o określeniu wartości rynkowej, stanowiącej podstawę wynagrodzenia za nabycie przez powódkę działek gruntu w trybie art. 35 ust. 1 u.s.m. decyduje wyłącznie kwalifikacja terenów w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego i pominięcie przy ustalaniu stanu faktycznego nieruchomości oświadczenia pozwanego zawartego w akcie notarialnym z dnia 30 kwietnia 2004 r.;
- 2) niezastosowanie art. 5 k.c.;
- 3) niezastosowanie art. 35 ust. 1 w zw. z ust. 3 u.s.m. w odniesieniu do działki nr 17/4 (obecnie nr 280) w sytuacji, gdy powódka w dniu 5 grudnia 1990 r. była

w posiadaniu tego gruntu, a odpłatne przekazanie przez nią budynku posadowionego na tej działce nie wiązało się z dyspozycją co do działki, która pozostała we władaniu powódki.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia w całości zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przy uwzględnieniu kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania kasacyjnego; ewentualnie uchylenia wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania kasacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Roszczenie przyznane spółdzielni mieszkaniowej w art. 35 ust. 1 u.s.m. wprowadzone zostało jako droga umożliwiająca uporządkowanie sytuacji prawnej gruntów, niezbędna dla zadośćuczynienia przewidzianemu w art. 12 ust. 1 i art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. prawu członków spółdzielni i innych osób do żądania przeniesienia na ich rzecz własności lokali (art. 36 u.s.m.). U jego podstaw legło założenie, że sytuacja faktyczna trwająca od wielu lat (grunty musiały bowiem pozostawać w posiadaniu spółdzielni 5 grudnia 1990 r., a budynki na tych gruntach pochodzić z okresu jeszcze wcześniejszego), dotycząca istotnych interesów wielu osób zasługuje na ochronę i uzasadnia przyznanie spółdzielniom prawa do nabycia własności na szczególnych warunkach, odbiegających od bardziej rygorystycznych reguł przewidzianych w art. 231 § 1 k.c. (por. pkt 10 uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, Dz.U. Nr 117, poz. 988).

Ponieważ jednak konsekwencją tego prawa jest ingerencja we własność przysługującą innej osobie, podlegającą szczególnej ochronie (art. 64 Konstytucji RP) – wykładnia powyższego przepisu przeprowadzana być musi w sposób ścisły. Zważywszy cel, jakiemu służyć ma uzyskanie prawa do zabudowanych przez spółdzielnię gruntów – koniecznym elementem statuującym jej roszczenie jest posiadanie tych gruntów wraz z zabudową również w momencie składania wniosku. Tylko bowiem w takim wypadku uwzględnienie roszczenia umożliwi spółdzielni zaspokojenie żądań o przeniesienie własności lokali. Słusznie zatem Sądy obydwu

instancji przyjęły, że roszczenie przewidziane w art. 35 ust. 1 u.s.m. nie przysługuje spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do zabudowanego gruntu, jeżeli w chwili występowania o jego realizację grunt ten nie pozostaje już w jej posiadaniu. Posiadanie jest stanem faktycznym – jego szczególny charakter polega na przyznaniu mu ochrony prawnej. Jednak sam stan władztwa nad rzeczą należy do sfery faktów. Skoro zatem Sady obydwu instancji ustaliły, że powódka odpłatnie „przekazała” na rzecz administracji wojskowej budynek znajdujący się na działce nr 17/4 i od tej chwili jej rola ograniczała się jedynie do przekazywania do 2004 r. gminie środków na opłatę za użytkowanie wieczyste zabudowanej nim działki, otrzymywanych od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – to takie ustalenie wiąże Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. i uzasadnia pogląd, że powódka nie pozostaje obecnie w posiadaniu tej działki, a nawet wątpliwe jest – na co zwrócił uwagę Sąd II instancji - czy pozostawała w jej posiadaniu w dniu 5 grudnia 1990 r., skoro nie wiadomo dokładnie, kiedy nastąpiło przekazanie. W rezultacie oddalenie żądań powódki w części dotyczącej powyższej działki było zatem słuszne.

Skarżąca nie ma też racji podając w wątpliwość prawidłowość ustalenia wynagrodzenia za nieruchomości, których prawa własności się domaga. Odjęcie prawa własności musi nastąpić za ekwiwalentnym wyrównaniem majątkowym dla właściciela (por. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01, OTK 2001/4/87). Ten cel realizuje art. 35 ust. 3 u.s.m., który precyzyjnie oznacza zasady określenia należnego właścicielowi wynagrodzenia. Oczywiście jest, że wynagrodzenie musi być oszacowane według przeznaczenia nieruchomości z chwili orzekania i cen rynkowych z tego czasu, ponieważ przejście własności nieruchomości ma nastąpić dopiero na podstawie i na warunkach wydanego orzeczenia. Dlatego postanowienia zawarte w art. 35 ust. 3 u.s.m. wykluczają możliwość wyznaczenia wartości gruntu według sposobu jego wykorzystywania w przeszłości.

Powódka nie ma też racji dopatrując się w zastosowaniu przez Sąd tego przepisu swojego pokrzywdzenia i wskazując, że wyznaczone wynagrodzenie w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego premiuje pozwanego, przez co powinno być oceniane w kategoriach nadużycia prawa podmiotowego. Wprawdzie żądanie ustalenia słusznego wynagrodzenia za odebranie własności stanowi realizację prawa podmiotowego pozwanego, jednak nie może być mowy o jego

nadużyciu w sytuacji, kiedy ustalone wynagrodzenie odpowiada wartości przejmowanego prawa. Twierdzenia powódki o spekulacyjnym zakupie nieruchomości są zarzutami bez pokrycia w materiale dowodowym, a argumenty odnoszące się do uniemożliwienia powódce nabycia działek na zasadach, jakie wynegocjował pozwany z poprzednimi właścicielami w żaden sposób nie obciążają pozwanego. Sama powódka wskazuje bowiem, że stało się to z powodu działań gminy, która przez długi czas toczyła, ostatecznie przegrany, spór o uzgodnienie treści księgi wieczystej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, kwestionując prawo własności poprzednich właścicieli.

Nadużycie prawa podmiotowego następuje wówczas, kiedy uprawniony czyni ze swego prawa użytek, którego nie sposób pogodzić z normami moralnymi. W rozpatrywanej sprawie sytuacja taka nie zachodzi.

Z przytoczonych względów skargę kasacyjną powódki należało oddalić na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.