



Sygn. akt V CSK 27/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w B.
przeciwko B.T.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 kwietnia 2018 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 14 marca 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz
powódki kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset) tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Z.” w B. w pozwie skierowanym przeciwko B. T. domagała się na podstawie art. 35 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t.: Dz. U. 2013, poz. 1222, ze zm.; dalej: „u.s.m.”) zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o

odpłatnym przeniesieniu na stronę powodową prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości składającej się z działki nr (...)/5 o powierzchni ok. 20 arów.

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2003 r., Sąd Okręgowy w O. oddalił powództwo z uzasadnieniem, że wprowadzie strona powodowa była w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczem gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, ale grunt ten nie został zabudowany obiektami wymienionymi w art. 35 u.s.m.

W wyniku apelacji strony powodowej, Sąd Apelacyjny w (...). wyrokiem z dnia 26 listopada 2003 r. uchylił wyrok sądu pierwszej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd drugiej instancji uznał, że przepis art. 35 ust. 1² zw. z jego ust. 1 u.s.m. odnosi się nie tylko do budynków, ale także innych urządzeń trwale z gruntem związanych, do których należy zaliczyć utwardzone nawierzchnie dróg wraz z przylegającymi do nich parkingami, również gdy obiekty te są zlokalizowane na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Zwrócił uwagę, że wskazana w tym przepisie data 5 grudnia 1990 r. nie jest przypadkowa, gdyż wynika z wcześniejszych regulacji zawartych w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami, które przewidywały podobne roszczenia na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i powinny być uwzględniane przy wykładni postanowień art. 35 u.s.m. Na potwierdzenie przyjętej wykładni, Sąd drugiej instancji powołał się też na brzmienie art. 35 ust. 3 u.s.m.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w O. wyrokiem z dnia 7 czerwca 2006 r. zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na stronę powodową prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości odpowiadającej działce oznaczonej symbolem (...)/a o powierzchni 1995 m², wydzielonej z nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...)/5, za wynagrodzeniem w kwocie 108 750 zł.

W uzasadnieniu ustalił, że strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości składających się z działek przylegających do nieruchomości składającej się z działki nr (...)/5, do której pozwanej przysługuje również prawo użytkowania wieczystego, a które nabyła w dniu 28 grudnia 1999 r. od spółki z o.o. „D.” reprezentowanej wówczas przez męża pozwanej jako prezesa zarządu. Z kolei

spółka „D.” nabyła prawo użytkowania wieczystego od Syndyka masy upadłości O. w O., który już wtedy (w 1994 r.) ujawnił, że strona powodowa zajęła część gruntu.

Strona powodowa wybudowała osiedle mieszkaniowe „P.” na podstawie decyzji zatwierdzającej plan realizacyjny inwestycji z dnia 30 czerwca 1982 r. i 15 lutego 1984 r. Inwestycja obejmowała budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci drogi osiedlowej, miejsc postojowych, placów zabaw. Budynki przekazywano do użytku w okresie od grudnia 1998 r. do sierpnia 1991 r., z tym że nawierzchnia bitumiczna drogi osiedlowej i chodników została położona w 1990 r. Strona powodowa, budując osiedle mieszkaniowe, przekroczyła granice swoich gruntów i wybudowała część drogi osiedlowej wraz miejscami parkingowymi na części działki nr (...)/5. Pod powierzchnią drogi strona powodowa ułożyła wszelkie przyłącza do budynków: gazowe, energetyczne, wodno-kanalizacyjne. Po ujawnieniu w 1994 r. faktu zajęcia części nieruchomości składającej się z działki nr (...)/5 pod infrastrukturę drogową, strona powodowa zaczęła podejmować starania o wykup zajętej części sąsiedniej nieruchomości, ale pozwana nie reagowała na te propozycje. Sporna część gruntu zajętego pod drogę wchodzi w skład ulicy W., która nie figuruje w wykazie dróg gminnych. Jest to droga wewnętrzna i zarządzanie nią należy do zarządcy, czyli strony powodowej. Fakt wybudowania drogi na nieruchomości, do której pozwanej przysługuje prawo użytkowania wieczystego, został przez powódkę wykazany stosowną dokumentacją i materiałem zdjęciowym.

Geodezyjne wydzielenie zajętej pod infrastrukturę drogową spornej części nieruchomości oraz oszacowanie jej wartości nastąpiło w oparciu o opinie biegłego sądowego d/s geodezji i biegłego sądowego d/s szacowania nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że strona powodowa zrealizowała przesłanki określone w art. 35 ust. 1 i ust. 1² u.s.m. W konsekwencji w uwzględnieniu powództwa zobowiązał pozwaną na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na stronę powodową prawa użytkowania wieczystego do zajętej pod infrastrukturę drogową części nieruchomości za cenę ustaloną na podstawie opinii biegłego sądowego.

Apelacja pozwanej została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 14 marca 2007 r. Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz w pełni zaaprobował ocenę zgromadzonych dowodów. Oddanie spornego gruntu na podstawie decyzji administracyjnej w zarząd O. nie spowodowało utraty własności przez Skarb Państwa. Stwarzało natomiast domniemanie posiadania zależnego gruntu przez to Przedsiębiorstwo. Fakt posiadania oparty na decyzji mógł być jednak obalony dowodem przeciwnym (art. 252 k.p.c.). Posiadanie jest stanem faktycznym a nie prawnym i oddanie w zarząd nieruchomości nie wyłączało objęcia w posiadanie spornego fragmentu nieruchomości przez stronę powodową. W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż sporna część gruntu w dniu 5 grudnia 1990 r. była w posiadaniu strony powodowej oraz że w tej dacie była ona zabudowana infrastrukturą drogową, miało oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Przekroczenie granic nieruchomości składającej się z działki nr (...)/5 nastąpiło już na etapie projektowania osiedla mieszkaniowego, a faktyczne objęcie przez powódkę w posiadanie tego gruntu i jego zabudowa infrastrukturą drogową przed 5 grudnia 1990 r. było efektem realizacji inwestycji na podstawie wcześniejszych planów. Posiadanie strony powodowej nosiło cechy samoistnego.

Odnosząc się do kwestii prawidłowości zastosowania prawa materialnego, tj. art. 35 ust. 1² u.s.m., Sąd drugiej instancji powołał się na przepis art. 386 § 6 k.p.c. i związanie oceną prawną wyrażoną w uzasadnieniu poprzedniego kasatoryjnego wyroku Sądu Apelacyjnego w (...). Jednocześnie zwrócił uwagę, iż przytoczone w apelacji przepisy Konstytucji RP, jak również art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności obowiązywały w dacie wydawania pierwszego wyroku w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny, a ponadto Trybunał Konstytucyjny nie orzekał o niekonstytucyjności art. 35 ust. 1² u.s.m. lub jego niezgodności z powołaną Konwencją.

W skardze kasacyjnej pozwana wniosła o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji w całości i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa w całości. Zarzuciła naruszenie art. 35 ust. 1² i ust. 1 u.s.m. przez jego wadliwą wykładnię oraz naruszenie art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji i art. 1

Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności przez ich niezastosowanie.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 18 stycznia 2008 r. oddalił skargę kasacyjną, wskazując, że istnieją ważne racje społeczne i prawne uzasadniające odstąpienie od wyniku poprawnie przeprowadzonej wykładni językowej normy wynikającej z art. 35 ust. 1² u.s.m., tym bardziej, że literalna wykładnia tego przepisu w stanie faktycznym tej sprawy prowadzi do rozwiązań niedorzecznych, a przez to niesprawiedliwych, gdyż wynikałoby z jej wyników, że spółdzielnia mieszkaniowa dysponuje słabszym żądaniem wobec uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego do gruntu, bo ograniczonego do sytuacji wybudowania na tym gruncie jedynie budynku, aniżeli wobec właściciela gruntu, od którego może żądać na podstawie art. 35 ust. 1 u.s.m. przeniesienia za wynagrodzeniem własności działki budowlanej i to nie tylko w sytuacji wybudowania na tej działce budynku, ale także w razie wybudowania na niej wyłącznie innych urządzeń trwale z gruntem związanych. Ponadto nie doszło do naruszenia art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, gdyż przepisy te odnoszą się wprost do prawa własności, a nie do innego słabszego prawa rzeczowego, którym jest prawo użytkowania wieczystego. Również Trybunał Konstytucyjny, badając zgodność z Konstytucją RP niektórych przepisów u.s.m., w wyroku z dnia 29 maja 2001 r., sygn. akt K 5/01 (OTK 21001, nr4, poz. 87), nie dopatrywał się sprzeczności z Konstytucją przepisów art. 35 u.s.m., a wręcz uznał je za przerzucające na członków spółdzielni mieszkaniowych odpowiedzialność majątkową za uchybienia popełnione w przeszłości przez organy państwowe wydające pozwolenia na budowę i w ocenie Trybunału Konstytucyjnego przepisy art. 35 u.s.m. potwierdzają ogólne założenie, że w pewnych uzasadnionych przypadkach prawo chroni interesy tych, którzy ponieśli nakłady na cudzą rzecz także przez umożliwienie im nabycia własności.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2012 r., wydanym w sprawie T. przeciwko Polsce, nr [...]08, Europejski Trybunał Praw Człowieka uwzględnił skargę pozwanej, w której zarzuciła, że sprawa nie została rozstrzygnięta przez bezstronny sąd, co stanowiło naruszenie art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Trybunał stwierdził, że sytuacja, w której sędzia SN D.Z. we wcześniejszym orzeczeniu w drugiej instancji rozpoznał

merytorycznie apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo, mogła wzbudzić wątpliwości skarżącej co do bezstronności Sądu Najwyższego, którego zadaniem było zbadanie, czy zaskarżony skargą kasacyjną wyrok z dnia 14 marca 2007 r., wydany przez Sąd Apelacyjny w (...). opierał się na stanowisku prawnym uprzednio wyrażonym przez ten Sąd, w składzie z udziałem sędziego D. Z. jako sprawozdawcy.

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2013 r., sygn. akt V CO (...), Sąd Najwyższy odrzucił wniesioną przez pozwaną skargę o wznowienie postępowania zakończonego wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., z uzasadnieniem że skarga została wniesiona po upływie prekluzyjnego terminu określonego w art. 408 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 22 września 2015 r., SK [...] /14, OTK - A 2015, nr 8, poz. 122, Trybunał Konstytucyjny, na skutek skargi konstytucyjnej pozwanej, orzekł, że art. 408 k.p.c. w zakresie, w jakim po upływie pięciu lat od uprawomocnienia się wyroku nie pozwala żądać wznowienia postępowania z powodu nieważności wynikającej z naruszenia art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, o którym ostatecznie orzekł Europejski Trybunał Praw Człowieka, jest niezgodny z art. 77 ust. 2 w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP oraz stwierdził, że przepis ten, we wskazanym zakresie traci moc obowiązującą z upływem 18 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

W dniu 19 maja 2017 r. pozwana złożyła skargę o wznowienie postępowania, wnosząc o wydanie orzeczenia o dopuszczalności wznowienia postępowania zakończonego wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r. i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2017 r., V CO [...] /17, Sąd Najwyższy: 1. uchylił postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2013 r., sygn. akt V CO [...] /13 (odrzucenie skargi o wznowienie); 2. wznowił postępowanie zakończone wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., sygn. akt V CSK [...] /07 i wyrok ten uchylił oraz zniósł postępowanie następujące po wydaniu

postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2007 r. o przyjęciu skargi kasacyjnej.

W uzasadnieniu wyjaśnił, że z uwagi na wskazaną w skardze przyczynę nieważności, która dotyczyła wyłącznie postępowania przed Sądem Najwyższym, należało ograniczyć się do wznowienia postępowania zakończonego wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., uchylenia tego wyroku i zniesienia postępowania przed Sądem Najwyższym, w zakresie, w jakim było dotknięte nieważnością, co zakłada jego powtórzenie w tej części. Przypadek ten należało potraktować jako uzasadnione specyfiką rozstrzyganej sytuacji odstępstwo od zasady wyrażonej w art. 412 § 4 *in fine* k.p.c., gdyż jej zastosowanie byłoby juretycznie skomplikowane.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym sprawy, Sąd Apelacyjny prawidłowo przyjął, iż stronie powodowej przysługiwało w stosunku do pozwanej roszczenie o zobowiązanie do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...)/5 w zakresie, w jakim powodowa Spółdzielnia zabudowała tę część infrastrukturą drogową, obejmującą fragment drogi wchodzącej w skład ulicy W., a także przylegające do tej drogi miejsca parkingowe wraz z przebiegającymi pod jej powierzchnią przyłączami do budynków osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego na sąsiednich nieruchomościach, w stosunku do których stronie powodowej przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntów i własność budynków.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni budynki lub inne urządzenia trwale z gruntem związane, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem. Stosownie do art. 35 ust. 1² u.s.m., jeżeli budynki spełniające warunki określone w ust. 1 art. 35 u.s.m. położone są na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa

będącą posiadaczem tych budynków, spółdzielnia może żądać, aby osoba ta przeniosła na nią prawo użytkowania wieczystego gruntu za wynagrodzeniem.

Jakkolwiek art. 35 ust. 1² u.s.m. w przeciwieństwie do art. 35 ust. 1 u.s.m. nie wymienia obok budynków także „innego urządzenia”, to brak jest normatywnych podstaw do przyjęcia, że w przypadku, gdy grunt oddany w użytkowanie wieczyste, który w dniu 5 grudnia 1990 r. był w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, która przed tą datą zabudowała go innym urządzeniem trwale z gruntem związanym, spółdzielnia mieszkaniowej nie przysługuje roszczenie w stosunku do użytkownika wieczystego o zobowiązanie do przeniesienia gruntu lub jego części zabudowanej innym niż budynek urządzeniem trwale z gruntem związanym. Poprzestanie na wynikach wykładni ściśle językowej - preferowanej przez pozwaną - zawodzi. Należy bowiem zauważyć, iż w tej materii jednostka redakcyjna art. 35 u.s.m., odczytując ją literalnie, zawiera sprzeczności, bowiem w art. 35 ust. 3 regulującym kwestie związane z wysokością wynagrodzenia, ustawodawca wymienia ust. 1 oraz ust. 1² i odnosi je nie tylko do budynków, ale także innych urządzeń: „Wynagrodzenie z tytułu nabycia praw do działek gruntu, o których mowa w ust. 1 - 1², ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych...”.

Niewątpliwie w sytuacji, gdy w tej samej jednostce redakcyjnej przepisu prawa istnieje sprzeczność uregulowań normatywnych, literalnie odczytywanych, zasadnym jest odwołanie się do innych metod wykładni. Mianowicie, analizując treść art. 35 ust. 1 u.s.m., do którego nawiązuje art. 35 ust. 1² u.s.m., trzeba stwierdzić, że wykładnia logiczna prowadzi do przyjęcia tezy, iż art. 35 ust. 1² u.s.m. dotyczy także „innych urządzeń” trwale z gruntem związanych. Prawo własności, o którym stanowi art. 35 ust. 1 u.s.m., jest prawem silniejszym od prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 35 ust. 1² u.s.m. Dlatego, jeśli ustawodawca dopuścił ustawowo możliwość wywłaszczenia za wynagrodzeniem (ustalonym według wartości rynkowej) prawa własności gruntu zabudowanego przez spółdzielnię mieszkaniową budynkiem lub innym urządzeniem, to prawo użytkowania wieczystego nie powinno być bardziej chronione, w przypadku gdy grunt lub jego część została zabudowanym przez spółdzielnię mieszkaniową

wyłącznie innym urządzeniem. Zatem, skoro dopuszczalne jest roszczenie spółdzielni mieszkaniowej przeciwko sobie fizycznej o przeniesienie własności działki budowlanej zajętej przez spółdzielnię mieszkaniową pod budowę budynku lub innego urządzenia trwale związanego z gruntem, to tym bardziej powinno być dopuszczalne tego rodzaju uprawnienie w stosunku do osoby fizycznej, której przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu, zabudowanego przez spółdzielnię mieszkaniową także innym urządzeniem trwale z gruntem związanym (*argumentum a maiori ad minus*).

Z punktu widzenia konstrukcji prawnej art. 35 u.s.m. nie ma normatywnych, jak i racjonalnych przesłanek do różnicowania sytuacji prawnej spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do właściciela gruntu zabudowanego innym urządzeniem trwale z gruntem związanym i w stosunku do wieczystego użytkownika gruntu zabudowanego innym urządzeniem trwale z gruntem związanym. Literalna wykładnia tego przepisu w stanie faktycznym niniejszej sprawy prowadzi do rozwiązań absurdalnych, gdyż spółdzielnia mieszkaniowa dysponowałaby słabszym uprawnieniem w stosunku do użytkownika wieczystego gruntu, bo ograniczonego do sytuacji wybudowania na tym gruncie jedynie budynku, aniżeli wobec właściciela gruntu, od którego może żądać na podstawie art. 35 ust. 1 u.s.m. przeniesienia za wynagrodzeniem własności działki budowlanej i to nie tylko w sytuacji wybudowania na tej działce budynku, ale także w razie wybudowania na niej wyłącznie innych urządzeń trwale związanych z gruntem.

Rozstrzygnięcia powstałych wątpliwości interpretacyjnych można poszukiwać również przez zastosowanie analogii z ustawy, gdyż analiza treści art. 35 ust. 1, ust. 1² oraz ust. 3 u.s.m. implikuje istnienie luki prawnej, jeżeli chodzi o ocenę istnienia roszczenia spółdzielni mieszkaniowej, gdy zabudowała grunt oddany następnie innemu podmiotowi w użytkowanie wieczyste urządzeniem trwale z gruntem związanym, nie będącym budynkiem. Przez lukę w prawie rozumie się taki stan rzeczy, gdy dla konkretnego stosunku społeczno-gospodarczego, który nie jest prawnie obojętny ani nie został przez ustawodawcę uznany za niepodlegający unormowaniu prawemu, nie ma wyrażnej normy prawnej, względnie dającej się wyprowadzić w drodze wykładni. Analogia z ustawy (*analogia legis*) polega na tym, że do danego stosunku prawnego stosuje się normę prawną,

która dotyczy wprowadzie innego, ale podobnego stanu faktycznego (*ubi eadem legis ratio ibi eadem dispositio*). W tym przypadku podobieństwa należy upatrywać na gruncie art. 35 ust. 1 u.s.m. pomiędzy prawem własności a użytkowaniem wieczystym.

Użytkowanie wieczyste zostało wprowadzone do systemu prawnego ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159). Było rezultatem wieloletnich poszukiwań rozwiązań prawnych, umożliwiających podmiotom prawa cywilnego, a zwłaszcza osobom fizycznym, długotrwałe korzystanie z gruntów państwowych w celu zaspokajania zróżnicowanych potrzeb społecznych, przede wszystkim w zakresie budownictwa mieszkaniowego, przy jednoczesnym zachowaniu przez Skarb Państwa prawa własności gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Z biegiem czasu oraz w związku ze zmianami ustrojowymi i gospodarczymi (1989 - 1990), które zainicjowały proces uwłaszczania określonych podmiotów tym prawem na mieniu, podlegającym w przeszłości działaniu zasady jednolitego funduszu własności państwowej, dotychczasowa funkcja użytkowania wieczystego uległa rozszerzeniu.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). W odróżnieniu od prawa własności, jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu lub jego zagospodarowania, w szczególności przez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.). Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i przeważającym poglądem piśmiennictwa, użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 360/68, OSNCP 1969, nr 12, poz. 222, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, OSNCP 1973, nr 7 - 8, poz. 125, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11 poz. 197). Wynika to z ukształtowania uprawnień użytkownika wieczystego na podobieństwo uprawnień właściciela oraz z umiejscowienia w kodeksie cywilnym przepisów o użytkowaniu wieczystym pomiędzy własnością a ograniczonymi

prawami rzeczowymi. Przemawia za tym także skutek prawnorzeczowy związany z ustanowieniem użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, tj. powstanie odrębnej własności budynków i urządzeń (art. 235 § 1 k.c. w zw. z art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, j.t. Dz. U. 2018, poz. 121, ze zm.; dalej: „u.g.n.”). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Prawo użytkowania wieczystego zostało ukształtowane jako prawo nadrzędne w stosunku do prawa własności budynków i innych urządzeń (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 211, i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, OSNC - ZD 2010, nr C, poz. 74).

Wnioski wynikające z wykładni logicznej art. 35 ust. 1² u.s.m. są zbieżne także z wynikami wykładni teleologicznej, która eksponuje cel wprowadzenia danej regulacji prawnej i skutki, do których ma doprowadzić. Celem unormowań zawartych w art. 35 u.s.m. było zapewnienie spółdzielniom mieszkaniowym prawnej możliwości uregulowania tytułu prawnego do gruntów, które były w ich posiadaniu w dniu 5 grudnia 1990 r. i przed tą datą przez nie zabudowanych lub ich poprzedników prawnych budynkami lub innymi urządzeniami trwale z gruntem połączonych. Związane to było z zaszłościami z poprzedniego systemu polityczno - społeczno - gospodarczego i nagminnością nieuregulowanej sytuacji prawnej gruntów i ich granic, również posiadanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, a zabudowanych domami wielomieszkaniowymi oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Z uwagi na obowiązywanie zasady jednolitego funduszu własności państwowej (Skarbu Państwa), podmioty wykonujące w stosunku do tego mienia w imieniu Skarbu Państwa określone uprawnienia, nie zawsze przywiązywały wagę do granic nieruchomości, z których korzystały. Potwierdzeniem tego jest okoliczność, iż kwestia przekroczenia przez powódkę granic nieruchomości składającej się z działki nr (...)/5 została wykryta dopiero w 1994 r., zaś wcześniej (zwłaszcza w 1990 r., tj. w momencie budowy spornej infrastruktury) ani właściciel gruntów (Skarb Państwa), ani też podmiot, na rzecz którego powstało w dniu

5 grudnia 1990 r. użytkowanie wieczyste (O. w O.), jak również organy nadzoru budowlanego nie interweniowały.

W stanie faktycznym sprawy, przy dokonywaniu interpretacji art. 35 ust. 1² u.s.m. należy mieć na względzie okoliczność, że znajdująca się na części nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...)/5 zabudowanej przez stronę powodową, infrastruktura drogowa z oświetleniem wraz z przebiegającymi pod jej powierzchnią przyłączami do budynków: gazowym, elektroenergetycznym wodno - kanalizacyjnym stanowi funkcjonalną całość z osiedlem mieszkaniowym, w którego budynkach znajduje się ponad sto lokali mieszkalnych, w których zamieszkuje kilkaset osób, a zatem urządzenia te są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego i jego mieszkańców.

Nieruchomości, na których powodowa Spółdzielnia wybudowała osiedle mieszkaniowe, jak i nieruchomość, której pozwana stała się użytkownikiem wieczystym w wyniku kolejnej transakcji nabycia tego prawa, stanowi własność Skarbu Państwa, zaś stronom tego procesu przysługuje do tych gruntów prawo użytkowania wieczystego. Z punktu widzenia wykładni celowościowej art. 35 u.s.m., przy ocenie zbiegu uprawnienia pozwanej wynikającego z przysługującego jej prawa (art. 233 k.c.) i uprawnienia strony powodowej, wskazanego w art. 35 u.s.m., w kontekście stanu faktycznego istniejącego na tym gruncie w dniu 5 grudnia 1990 r. istotnym jest, że nieruchomość, do której pozwanej przysługuje prawo użytkowania wieczystego, była przedmiotem przekształceń własnościowych powstających z mocy prawa w dniu 5 grudnia 1990 r., gdyż poprzednik prawny (O. w O.) poprzednika prawnego pozwanej (Przedsiębiorstwo Prywatne „D.” sp. z o.o. w O.) nabył z mocy prawa na podstawie art. 2 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464) prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności znajdujących się na tym gruncie budynków. Z kolei Skarb Państwa stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich - Dz. U. Nr 13, poz. 87 (k. 55).

Zniesienie konstrukcji jednolitej własności państwowej nie spowodowało przekształcenia przysługujących państwowym osobom prawnym - na mocy

kodeksu cywilnego i ustaw szczególnych - uprawnień do części mienia ogólnonarodowego, pozostających w ich zarządzie. Dotyczyło to także uprawnień przedsiębiorstw państwowych, korzystających z nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa. Przekształcenie zarządu w odniesieniu do gruntów w prawo użytkowania wieczystego, a w odniesieniu do znajdujących się na tych gruntach budynków, innych urządzeń i lokali w prawo własności nastąpiło w dniu 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 powołanej ustawy z dnia 29 września 1990 r., natomiast w odniesieniu do innych składników majątkowych - również w prawo własności - przekształcenie dokonało się w dniu 7 stycznia 1991 r., na podstawie art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1991 r., Nr 2, poz. 6; por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r. - zasada prawna - III CZP 38/91, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14, nie publ.), którym skreślono przepis, iż „przedsiębiorstwo państwowe wykonuje wszelkie uprawnienia w stosunku do mienia ogólnonarodowego będącego w jego dyspozycji, z wyjątkiem uprawnień wyłączonych przepisami ustawowymi”, a jednocześnie wprowadzono przepis, że „przedsiębiorstwo, gospodarując wydzielonym mu i nabytym mieniem zapewnia mu ochronę”.

Podkreślenia wymaga też, że w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. zastrzeżono, iż nabycie przez państwowe osoby prawne inne niż Skarb Państwa z mocy prawa z dniem wejścia w życie tej ustawy użytkowania wieczystego nieruchomości pozostających w ich zarządzie „nie narusza praw osób trzecich”. Znaczenie tego zastrzeżenia polega na zapewnieniu zachowania przez osoby trzecie w stosunku do nieruchomości objętej uwłaszczeniem wszelkich praw bez względu na ich źródło i charakter, nie tylko takich, których uwzględnienie wyklucza stwierdzenie uwłaszczenia, czyli nabycia użytkowania wieczystego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14, nie publ.).

Powyższą interpretację art. 35 u.s.m. przy zastosowaniu metod wykładni logicznej i celowościowej potwierdzają także wyniki wykładni systemowej, która obejmuje dyrektywy interpretacyjne, wynikające z faktu, że wykładany przepis jest częścią systemu norm prawnych. Ustawodawca z punktu widzenia określonych

instytucji prawnych regulowanych przez inne ustawy traktuje tak samo budynki jak i inne urządzenia trwale z gruntem związane (zob. np. art. 151 k.c., art. 231 k.c., czy 235 k.c., art. 31 u.g.n.). Zatem tak samo powinny być one traktowane w całej jednostce redakcyjnej art. 35 u.s.m., zwłaszcza, że w ust. 1 jest właśnie mowa o budynkach i innych urządzeniach.

Wprawdzie ustawodawca w u.s.m. jak i w k.c. oraz u.g.n., czy w prawie budowlanym nie definiuje pojęcia „innych urządzeń” trwale z gruntem związanych, to jednak zważywszy na rodzaj spornej zabudowy, nie ulega wątpliwości, iż jest to urządzenie (inne niż budynek) trwale z gruntem związane, tym bardziej, że stanowi funkcjonalny, a zarazem trwały element osiedla mieszkaniowego i nie ma charakteru tymczasowego. Co istotne, całość osiedla mieszkaniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą została wybudowana na podstawie administracyjnych pozwoleń na budowę. Według obowiązującego wówczas art. 2 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229, ze zm.), za obiekt budowlany uważano nie tylko stałe budynki, ale także drogi, a przez roboty budowlane rozumiano roboty polegające na budowie obiektu budowlanego (art. 2 ust. 3).

Nie zostały też naruszone przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji i art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Wszak nawet prawo własności chronione przez wskazane wyżej przepisy Konstytucji, jako silniejsze od prawa użytkowania wieczystego może podlegać ustawowym ograniczeniom oraz dopuszczalne jest wywłaszczenie na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem. Z tego względu istotne znaczenie przy ocenie zbiegu uprawnień pozwanej i powódki ma omówiony wyżej sposób i okoliczności powstania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr (...)/5 związany z przekształceniami własnościowymi, dla których istotny był stan rzeczy istniejący w dniu 5 grudnia 1990 r., która to data i stan faktyczny na gruncie stanowił także przesłanki kreujące roszczenie powodowej Spółdzielni. Po drugie, w zbiegu z interesem jednostkowym pozwanej pozostają interesy kilkusetosobowej zbiorowości mieszkańców, której sporna infrastruktura drogowa służy jako dostęp do budynków z lokalami mieszkalnymi, w których zaspakajają potrzeby mieszkaniowe. Po trzecie, cała nieruchomość objęta księgą

wieczystą, do której pozwanej przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a składająca się z działek nr (...)/5 i (...)/6 ma powierzchnię 7,8689 ha, co oznacza, że objęta prawem wykupu część tego gruntu (1995 m²), stanowi ok. 2,5% całej jej powierzchni, a przy tym obejmuje podłużny i wąski pas działki nr (...)/5 nie pogarszający jej konfiguracji i możliwości wykorzystywania zgodnie z planistycznym przeznaczeniem. Wynagrodzenie za prawo wykupu tej części zostało ustalone według cen rynkowych.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną pozwanej, a o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. art. 99 k.p.c., art. 398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej stawki taryfowej - § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 4 pkt 2 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t.: Dz. U. 2013, poz. 490 ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804, ze zm.), w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1667).