

Wyrok z dnia 28 czerwca 2005 r., I CK 801/04

Roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego, przysługujące spółdzielni lub związkowi spółdzielczemu na podstawie art. 2c ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), nie mogło być przedmiotem przelewu (art. 509 § 1 *in fine* k.c.).

Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski

Sędzia SA Andrzej Struzik

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Spółdzielni Pracy "O." w W. przeciwko "P.", spółce z o.o. w W. i Miastu Stołecznemu W. o ustalenie i zobowiązanie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 czerwca 2005 r. kasacji strony pozwanej "P.", spółki z o.o. w W. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2004 r.

oddalił kasację i zasądził od strony pozwanej "P.", spółki z o.o. w W. na rzecz powodowej Spółdzielni Pracy "O." w W. kwotę 5400 zł z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

(...) Strona powodowa wniosła o ustalenie nieważności umowy zawartej w dniu 8 marca 1994 r. między poprzednikiem prawnym pozwanego Miasta Stołecznego W., Dzielnicą-Gminą W.M. a pozwaną spółką „P.”, na podstawie której ustanowiono na rzecz tej spółki użytkowanie wieczyste co do 23,21 % nieruchomości położonej w W. przy ul. M. nr 4 i przeniesiono własność w 23,21 %, znajdującego się na niej budynku. Ponadto wniosła o zobowiązanie pozwanej Gminy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz użytkowania wieczystego co do 23,21 % tej nieruchomości i nieodpłatnym przeniesieniu własności w 23,21 %,

położonego na niej budynku, a także o ustalenie opłaty rocznej w odpowiedniej kwocie.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 17 czerwca 2003 r. uwzględnił tak zmienione powództwo, z wyjątkiem żądania ustalenia wysokości opłaty rocznej.

Apelacje obu stron pozwanych od tego wyroku Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 14 lipca 2004 r. oddalił. Podstawę faktyczną wyroku Sądu drugiej instancji stanowiły następujące – przejęte z wyroku Sądu pierwszej instancji – ustalenia.

Sporną nieruchomości, której właścicielem jest obecnie Miasto Stołeczne W., strona powodowa posiada od 1984 r. Decyzją właściwego organu administracyjnego z dnia 20 stycznia 1990 r. nieruchomość ta została oddana stronie powodowej w użytkowanie. Strona powodowa wybudowała na niej – ze środków własnych – biurowiec. Umowami z dnia 23 sierpnia 1990 r. i 18 sierpnia 1991 r. strona powodowa zbyła odpłatnie na rzecz pozwanej spółki „P.” łącznie 23,21 % swoich przyszłych praw z tytułu wzniesienia budynku, po czym pozwana spółka zaczęła korzystać z III i IV piętra budynku, natomiast strona powodowa z jego pozostałej części. Poczynając od października 1991 r., strona powodowa rozpoczęła starania o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości z jednoczesnym nieodpłatnym przeniesieniem na nią własności znajdującego się na działce budynku. Analogiczne starania – co do 23,21 % – wszczęła też pozwana spółka. W rezultacie, wobec potraktowania spółki „P.” jako następcy prawnego powodowej Spółdzielni, umową z dnia 8 marca 1994 r. Dzielnica-Gmina W.M. ustanowiła na rzecz tej spółki użytkowanie wieczyste 23,21 % nieruchomości, przenosząc na nią także w takiej samej części własność postawionego na działce budynku.

Według Sądu Apelacyjnego, stronie powodowej przysługiwało roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego na podstawie art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm. – dalej: "u.zm.u.g.g."). Sąd przyjął też, że pozwana spółka nie jest następcą prawnym powodowej Spółdzielni, ponieważ zawarte między nimi w latach 1990 i 1991 r. w formie aktów notarialnych umowy przelewu przenosiły na tę spółkę wyłącznie prawa i roszczenia z tytułu nakładów na budynek, a nie przyszłe roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Umowa pomiędzy Dzielnicą-Gminą W.M. a spółką „P.” jest więc nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c., ponieważ narusza art. 2c oraz art. 1 pkt 8 u.zm.u.g.g.

Kasacja pozwanej spółki „P.” oparta została na obydwu podstawach. W ramach pierwszej, skarżąca zarzuciła naruszenie art. 58 § 1, art. 65 § 1 i 2 oraz art. 509 § 1 k.c., a także art. 2c u.zm.u.g.g., natomiast w ramach drugiej – naruszenie art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 oraz art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Na podstawie art. 2c ust. 1 u.zm.u.g.g. spółdzielniom i związkom spółdzielczym, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub gminy przyznano roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń oraz lokali. Przepis art. 2c dodany został do wskazanej ustawy w wyniku jej nowelizacji, dokonanej ustawą z dnia 7 października 1992 r. zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 91, poz. 455 – dalej: "ustawa z dnia 7 października 1992 r."). Ustawa nowelizacyjna weszła w życie z dniem 24 grudnia 1992 r. i przyjęć należy, że z tą chwilą powstały stosowne roszczenia spółdzielni i związków spółdzielczych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1998 r., II CKN 72/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 100). W okresie wcześniejszym, począwszy od dnia 19 września 1991 r., tj. od momentu wejścia w życie ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o waloryzacji udziałów członkowskich w spółdzielniach i zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 83, poz. 373 ze zm.), którą dodano do art. 2 u.zm.u.g.g. ust. 10, spółdzielniom i ich związkom przysługiwało prawo uzyskania użytkowania wieczystego gruntu oddanego im w użytkowanie, jednakże niedopuszczalna była realizacja tego prawa w drodze roszczenia zgłoszonego na drodze sądowej (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1992 r., III CZP 45/92, "Biuletyn SN" 1992, nr 6, s.18). Podkreślić należy, że obecnie stosowne roszczenie spółdzielni o ustanowienie użytkowania wieczystego wynika z art. 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: "u.g.n."), będącego odpowiednikiem art. 2c u.zm.u.g.g.

Za utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznać trzeba stanowisko, że dla skutecznej realizacji powyższego roszczenia konieczne jest, aby spółdzielnia lub związkowi spółdzielczemu przysługiwało prawo użytkowania gruntu nie tylko w dniu 5 grudnia 1990 r., lecz także w chwili wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie

użytkowania wieczystego (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 1995 r., III CZP 22/95, OSNC 1995, nr 6, poz. 93 oraz w wyrokach z dnia 25 czerwca 1998 r., III CKN 566/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 17, i z dnia 11 lutego 1999 r., I CKN 1162/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 174). Jest zaś rzeczą oczywistą w świetle poczynionych przez Sądy *meriti* ustaleń, że pozwana spółka „P.”, składając wniosek uwłaszczeniowy, nie była, wobec niezbywalności użytkowania (art. 254 k.c.), użytkownikiem przedmiotowej działki.

Nie ulega też wątpliwości, że powodowa Spółdzielnia uzyskała na podstawie art. 2c u.zm.u.g.g. roszczenie o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego nieruchomości usytuowanej w W. przy ul. M. nr 4 i o przeniesienie własności znajdującego się tej nieruchomości budynku. Po raz pierwszy wniosek w tym zakresie złożony został przez nią w październiku 1991 r., po czym był wielokrotnie ponawiany. Również pozwana spółka czyniła w tym względzie odpowiednie starania. W tej sytuacji podstawowy problem wymagający rozstrzygnięcia w związku z zasadniczym zarzutem kasacji, jakim jest zarzut naruszenia art. 509 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie, sprowadza się do wyjaśnienia kwestii, czy omawiane roszczenie powodowej Spółdzielni mogło w ogóle być przelane na pozwaną spółkę.

Zgodnie z art. 509 § 1 k.c., wierzytelność może być przedmiotem przelewu, jeżeli nie sprzeciwia się temu ustawa, zastrzeżenie umowne lub właściwość zobowiązania. Pierwsze dwa ograniczenia rozporządzalności nie wchodzi w rachubę, gdyż żaden przepis wyraźnie nie zakazuje przenoszenia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego na osobę trzecią, a zastrzeżenie umowne wyłączające dopuszczalność przelewu nie zostało poczynione. Oceniając zagadnienie dopuszczalności przelewu roszczenia spółdzielni o ustanowienie użytkowania wieczystego z punktu widzenia właściwości zobowiązania, należy zwrócić uwagę przede wszystkim na ustawowe zindywidualizowanie podmiotu uprawnionego do skorzystania z tego roszczenia. Podmiotem tym – zgodnie z pierwotnym brzmieniem art. 2c u.zm.u.g.g. – mogła być wyłącznie spółdzielnia lub związek spółdzielczy. Nie bez znaczenia jest też uzależnienie powstania i realizacji roszczenia od istnienia po stronie uprawnionego podmiotu prawa użytkowania zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w chwili złożenia wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego. W celu spełnienia tej przesłanki przez ewentualnego nabywcę roszczenia na podstawie umowy przelewu, konieczne byłoby więc

uprzednie przeniesienie na niego przez spółdzielnię także prawa użytkowania, co jednak nie wchodziło w rachubę ze względu na niezbywalność tego prawa. Ewentualne wyjątki muszą wynikać, jak podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 lipca 1996 r., III CZP 78/96 (OSNC 1996, nr 10, poz. 135), ze szczególnych rozwiązań. Do takich wyjątków należy unormowanie zawarte w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r.

Za ścisłym powiązaniem analizowanego roszczenia z użytkownikiem uwłaszczanej nieruchomości przemawia także art. 2c ust. 3 u.zm.u.g.g., zgodnie z którym, przeniesienie własności budynków i innych urządzeń oraz lokali następuje odpłatnie, chyba że obiekty te zostały wybudowane ze środków własnych spółdzielni lub ich związków. Nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 10 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 84, poz. 384) zakres nieodpłatnego przeniesienia własności poszerzono o obiekty nabyte ze środków własnych spółdzielni lub ich związków (obecnie regulacja ta powtórzona została w art. 204 ust. 3 u.g.n.). Mimo że nabycie lub wybudowanie obiektów przez spółdzielnię nie ma wpływu na samo powstanie i istnienie omawianego roszczenia, okoliczność ta rzutuje na jego treść, skoro odpłatność lub nieodpłatność przeniesienia własności uzależniono od wcześniejszych działań konkretnej spółdzielni użytkującej nieruchomość. Nie znajduje oparcia w brzmieniu wskazanego przepisu ani ewentualne przyznanie przejemcy uprawnienia do nieodpłatnego nabycia budynków, urządzeń i lokali, które jako poprzednik prawny spółdzielni nabył lub wybudował z własnych środków, ani też rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia własności o syngularnych następców prawnych spółdzielni. Jedyny wyjątek od tej zasady dotyczy podmiotów prawa cywilnego powstałych w wyniku przekształceń organizacyjno-prawnych dokonanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.). Sąd Najwyższy wyjaśniał już wielokrotnie kwestię związaną z treścią art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r., w myśl którego art. 2c u.zm.u.g.g. stosuje się odpowiednio do następców prawnych spółdzielni i ich związków, istniejących w chwili wejścia w życie tej ustawy. Skład rozpoznający niniejszą sprawę podziela także pogląd, że pojęcie „następcy prawnego” musi być odniesione do kontekstu prawnego, w jakim zostało użyte, co – w odniesieniu do wskazanej normy – oznaczać może wyłącznie podmiot prawa spółdzielczego nabywający roszczenie pod tytułem ogólnym w wyniku zmian organizacyjno-prawnych podmiotu

prawa spółdzielczego będącego użytkownikiem nieruchomości (zob. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 1996 r., III CZP 78/96, OSNC 1996, nr 10, poz. 135 i wyrok z dnia 7 stycznia 1997 r., I CKN 41/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 59).

Reasumując, za osobistym charakterem przewidzianego w art. 2c ust. 1 u.zm.u.g.g. roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu, a więc za uznaniem go za roszczenie ściśle związane z osobą użytkownika i w konsekwencji jako objętego przewidzianym w art. 509 § 1 *in fine* k.c. zakazem zbycia, oprócz sposobu uregulowania kwestii odpłatności lub nieodpłatności przeniesienia własności znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń oraz lokali, przemawiają dwa jurydyczne wymagania: pierwsze, podmiotowe (roszczenie przysługuje tylko spółdzielni, związkowi spółdzielczemu lub ich następcy prawnemu, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r.) i drugie, praworzeczowe (przysługiwanie uprawnionemu podmiotowi także w chwili zgłoszenia wniosku uwłaszczeniowego prawa użytkowania uwłaszczanego gruntu). Należy więc przyjąć, że spółka „P.” nie była ani następcą prawnym powodowej Spółdzielni w rozumieniu wskazanego art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r., ani też użytkownikiem spornego gruntu, zatem pozwana Gmina, zawierając w dniu 8 marca 1994 r. z wymienioną spółką umowę o oddaniu tego gruntu w wieczyste użytkowanie i przeniesieniu własności usytuowanego na nim budynku co do 23,21 %, nie uwzględniła hipotezy 2c ust. 1 u.zm.u.g.g. i dlatego umowa ta jako sprzeczna z ustawą była nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

Wychodząc z przedstawionych założeń, kasację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw należało oddalić (art. 393¹² k.p.c.).

