

## **Uchwała z dnia 11 stycznia 2006 r., III CZP 120/05**

*Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Barbara Myszka*

*Sędzia SN Grzegorz Misiurek*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Jana B. przeciwko Gminie K. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 11 stycznia 2006 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 4 listopada 2005 r.:

„Czy realizacji na drodze postępowania sądowego roszczenia najemcy garażu wynikającego z przepisu art. 211 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) stoi na przeszkodzie fakt, że przed datą 5 grudnia 1990 roku ówczesny właściciel nieruchomości (Skarb Państwa) sprzedał część lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym na nieruchomości, na której został wybudowany garaż wraz z przeniesieniem na rzecz nabywców tych lokali udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu?”

podjął uchwałę:

**Roszczenie wynikające z art. 211 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) nie może być uwzględnione, jeżeli przed dniem 5 grudnia 1990 r. w budynku wielomieszkaniowym wyodrębniono i sprzedano część lokali z jednoczesnym oddaniem udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowany został garaż.**

### **Uzasadnienie**

W sprawie z powództwa Jana B. przeciwko Gminie K. o przeniesienie na powoda własności garażu wzniesionego zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz

oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zajętego pod budowę Sąd Okręgowy w Kielcach – rozpoznając apelację pozwanej Gminy od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 9 czerwca 2005 r., uwzględniającego powództwo – powziął poważne wątpliwości, rodzące się na tle art. 211 ust. 1 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.”), którym dał wyraz w przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawodawca w art. 211 ust. 1 u.g.n., mającym swoje źródło w art. 8 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.”), przyznał osobom, które na podstawie pozwolenia na budowę wybudowały przed dniem 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy, m.in. roszczenie o oddanie na ich rzecz w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu. W razie odmowy zadośćuczynienia temu roszczeniu, osobom tym przysługuje droga sądowa o wydanie przez sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek Skarbu Państwa lub gminy złożenia odpowiedniego oświadczenia woli (art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.). Artykuł 211 ust. 1 u.g.n. wprowadza zatem odstępstwo od reguł gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa lub gminy przez przyznanie szczególnych uprawnień wymienionym w nim osobom. Celem tego przepisu jest zlikwidowanie następstw związanych z nieekwiwalentnością postanowień umów zawieranych z osobami, które godziły się wybudować garaż na gruncie państwowym w zamian za możliwość korzystania z niego na zasadach określonych w umowie, nazywanej z reguły umową dzierżawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 1992 r., I CRN 126/92, OSNCP 1993, nr 3, poz. 46).

Źródłem wątpliwości stanowiących podstawę przedstawionego zagadnienia prawnego jest sytuacja, w której osoba spełniająca wymagania z art. 211 ust. 1 u.g.n. wybudowała garaż, na gruncie stanowiącym przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością lokali, wyodrębnionych przed dniem 5 grudnia 1990 r. W tej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego, pojawił się konflikt między zawartym w art. 211 ust. 1 u.g.n. nakazem oddania w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z garażu a rzeczywistym stanem

rzeczy, w którym niemożliwe jest zadośćuczynienie temu nakazowi, tj. oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu będącego już w użytkowaniu wieczystym.

Należy przypomnieć, że konstrukcja odrębnej własności lokali obejmuje prawo własności lokalu i udział we współwłasności wspólnych części nieruchomości; nieruchomość wspólna należąca do właścicieli poszczególnych lokali składa się z prawa do gruntu oraz prawa własności części budynku służących do wspólnego użytku. Prawo do gruntu ma w tym wypadku postać współużytkowania wieczystego, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności łączącej właścicieli odrębnych lokali.

Prawo użytkowania wieczystego jest, jak przyjmuje się powszechnie, silnym prawem rzeczowym, bliskim prawu własności, chronionym rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przemawia za tym m.in. ukształtowanie uprawnień użytkownika wieczystego na podobieństwo uprawnień właściciela oraz umiejscowienie w kodeksie cywilnym przepisów o użytkowaniu wieczystym pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi (art. 232-243 k.c.), a także to, że ustawa wyraźnie przewiduje możliwość wyłączenia użytkowania wieczystego (art. 112 ust. 2 u.g.n.).

W myśl art. 233 k.c., użytkownik wieczysty może z wyłączeniem innych osób korzystać z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę, Skarb Państwa lub gmina – w wypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste – traci więc prawo władania tym gruntem. W tych zatem sytuacjach, w których Skarb Państwa lub gmina nie ma we władaniu gruntem, którego jest właścicielem, nie może bez uprzedniego wygaśnięcia dotychczasowego użytkowania wieczystego odebrać gruntu użytkownikowi i oddać go w użytkowanie wieczyste osobie spełniającej wymagania z art. 211 ust. 1 u.g.n. Brak podstaw prawnych do przyjęcia, że zadośćuczynienie żądaniu tych osób miało następować z pominięciem całokształtu uregulowań dotyczących obrotu nieruchomościami, w tym przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali.

Kierując się wskazanymi motywami, Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie wynikające z art. 211 ust. 1 u.g.n. nie może być uwzględnione, jeżeli przed dniem 5 grudnia 1990 r. w budynku wielomieszkaniowym wyodrębniono i sprzedano część lokali z jednoczesnym oddaniem udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowany został garaż, oczywiście przy założeniu, że

użytkowanie to nie wygasło. Uwzględnienie roszczenia przewidzianego w art. 211 ust. 1 u.g.n. w oderwaniu od istniejącego stanu prawnego gruntu bez uprzedniego uregulowania tego stanu w taki sposób, aby Skarb Państwa lub gmina miał w swoim władaniu grunt i mógł nim rozporządzać, byłoby sprzeczne z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet* i godziłoby nie tylko w zasadę pewności obrotu prawnego, lecz także w zasadę ochrony prawa własności i innych praw majątkowych wyrażoną w art. 64 Konstytucji.

Z tych przyczyn podjęto uchwałę, jak wyżej.