



Sygn. akt IV CSK 85/05

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 marca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSA Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa [...] przeciwko Gminie O.  
o nakazanie złożenia oświadczenia woli,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 23 marca 2006 r.,  
skargi kasacyjnej powodów  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 20 kwietnia 2005 r., sygn. akt [..],

**1) oddala skargę kasacyjną**

**2) nie obciąża powodów kosztami postępowania kasacyjnego**

## Uzasadnienie

Powodowie [...]” wnieśli o zobowiązanie Gminy O. do złożenia oświadczenia woli, że ustanawia na rzecz powodów, będących współnikami spółki cywilnej „N.”, na zasadzie wspólności łącznej, prawo wieczystego użytkowania działki położonej w O. u zbiegu ulic K. i K. (nr geodezyjny 74/4 obręb [...]), dla której w Sądzie Rejonowym w O. prowadzona jest księga wieczysta nr [...] oraz przenosi na nich własność budynków wybudowanych na tej działce.

Powodowie opierali swoje żądanie na treści art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 cytowana dalej w skrócie u.g.n.). W toku postępowania w pierwszej instancji Z.O., za zgodą pozwanej, cofnęła powództwo.

Pozwana Gmina O. wносиła o odrzucenie pozwu podnosząc, że toczyły się już przed sądem postępowania z indywidualnych powództw o ustanowienie użytkowania wieczystego działek. Wnosiła ewentualnie o oddalenie powództwa uznając, że spółka nie spełnia wymagań określonych w art. 207 u.g.n.

Wyrokiem z dnia 3 stycznia 2005 r. Sąd Okręgowy w O. uwzględnił powództwo w ten sposób, że zobowiązał pozwaną Gminę O. do ustanowienia i przeniesienia na rzecz powodów określonych nadto jako współników spółki cywilnej „N.” na zasadzie współwłasności łącznej prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat do nieruchomości na działce położonej w O. przy ul. K. 45 B, oznaczonej nr geodezyjnym 74/4 obręb [...], dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w O. prowadzi księgę wieczystą Kw [...] oraz do bezpłatnego przeniesienia na ich rzecz własności budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości.

Według ustaleń tego sądu dnia 26 sierpnia 1982 r. Cech Rzemiosł Różnych w O. uzyskał zezwolenie na budowę pawilonów handlowo – usługowych na terenie opisanej nieruchomości z lokalizacją czasową. Cech tylko pośredniczył pomiędzy powodami a Urzędem Miasta i dlatego uzyskaną zgodę przeniósł na obecnych współników spółki cywilnej, bądź ich poprzedników prawnych. Powodowie na podstawie tego zezwolenia z własnych środków lub należących do ich

poprzedników prawnych wznieśli na spornej nieruchomości pawilony handlowe. Celem zarządzania nieruchomością oraz uzyskania na niej prawa użytkowania wieczystego powodowie zawiązali spółkę cywilną „N.”. Wnieśli do niej prawa do umownej lub bezumownej dzierżawy gruntu pod każdym z należących do nich pawilonów. Zdaniem Sądu Okręgowego zostały wypełnione przesłanki z art. 207 ust. 1 u.g.n. do skutecznego żądania oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków. Powodowie legitymują się kryterium posiadaczy nieruchomości, którymi zdaniem sądu są nie tylko osoby, które były posiadaczami nieruchomości w okresie od 5 grudnia 1990 r. do 1 stycznia 1998 r., lecz również osoby, które są następcami prawnymi tych osób, przy zachowaniu ciągłości posiadania. Zbywalność prawo wieczystego użytkowania przesądza o dopuszczalności przeniesienia roszczenia o ustanowienie tego prawa. Sąd uznał w końcu, że został spełniony warunek wynikający z art. 207 ust. 1a u.g.n. zgodności lokalizacji czasowej z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Na skutek apelacji pozwanej Gminy O. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo w ten sposób, że oddalił powództwo w całości. Sąd Apelacyjny uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 207 u.g.n. Podkreślił, że spółka cywilna nie ma podmiotowości prawnej i nie może nabyć prawa użytkowania wieczystego. Nie może także być traktowana jako następca prawny poszczególnych współników. Poza tym zdaniem sądu, z charakteru współwłasności łącznej majątku spółki wynika po stronie powodowej czynne współuczestnictwo konieczne, a powódka Z.O., której wystąpienia ze spółki nie udowodniono, cofnęła pozew. Dodatkowym argumentem, który przemawiał za oddaleniem powództwa było władanie przedmiotową działką przez inne osoby, które nie są współnikami spółki „N.”.

Skarga kasacyjna, jaką złożyli wszyscy powodowie popierający powództwo, została oparta na obu podstawach, wymienionych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Według skarżących Sąd drugiej instancji dopuścił się naruszenia przepisów postępowania przez pominięcie przy ocenie dopuszczalności występowania w roli powodów przesłanek z art. 207 u.g.n. oraz art. 72 § 2 k.p.c. przez uznanie udziału Z.O. za konieczny, pomimo, że jej żądanie zostało w całości zaspokojone w innej sprawie.

Naruszenie prawa materialnego ma polegać na błędnej wykładni art. 207 u.g.n. polegającej na przyjęciu, że powodowie jako osoby fizyczne, po zawiązaniu spółki cywilnej, nie są uprawnieni w ramach wiążącej ich współwłasności łącznej do żądania oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynku. Błędna wykładnia drugiego przytoczonego w skardze przepisu art. 336 w związku z art. 340 k.c. polega na uznaniu, że nie można przyjąć ciągłości posiadania pomiędzy powodami a powołaną przez nich spółką cywilną, w sytuacji, gdy powodowie, jako osoby fizyczne, nadal są w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości. Na tej podstawie powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu ewentualnie o uchylenie wyroku i oddalenie apelacji pozwanej Gminy od wyroku Sądu Okręgowego w O.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

W pierwszej kolejności wymaga rozważenia druga podstawa kasacyjna albowiem prawidłowość dotychczasowego postępowania, zwłaszcza w zakresie ustalenia podstawy faktycznej wyroku, może przesądzać o skutkach zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego (por. wyrok Sądu najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 OSNC 1997 /9/128, z dnia 28 kwietnia 2005 r. III CK 495/04 nie publ.).

Słusznie podnosi się w skardze kasacyjnej, że powodami w sprawie są osoby fizyczne połączone węzłem spółki cywilnej, realizujący wspólne prawo, którego nabycie ze względu na konstrukcję majątku spółki jako współwłasności łącznej, ma nastąpić niepodzielnie na rzecz wszystkich powodów jako aktualnych współników spółki. Dlatego niezrozumiałe są rozważania Sądu drugiej instancji co do zdolności prawnej spółki cywilnej i związane z tym podkreślenie, że krąg podmiotów uprawnionych do dochodzenia roszczenia wynikającego z art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm. cytowaną dalej jako – u.g.n.) ograniczony jest do osób fizycznych i prawnych. Sąd drugiej instancji nie podjął się sformułowania jasnej konkluzji tych rozważań, jak również nie wyciągnął z nich żadnych konsekwencji procesowych. Wymaga bowiem podkreślenia, iż gdyby rzeczywiście powodem była spółka

cywilna, to ze względu na brak po jej stronie zdolności sądowej, pozew powinien być odrzucony zgodnie z art. 199 ust. 1 pkt 3 k.p.c. Z faktu, iż sąd nie odrzucił pozwu z tej przyczyny można wyprowadzić wnioski, iż pomimo zmierzających w innym kierunku rozważań sądu, żądanie zostało ostatecznie prawidłowo ocenione jako pochodzące od osób fizycznych, współników spółki cywilnej. Dlatego nie mogło dojść do zarzucanego w skardze naruszenia prawa procesowego polegającego na traktowaniu jako strony spółki cywilnej. Poza tym sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut nie zawiera odniesienia do żadnego przepisu prawa procesowego. Skarżący oparli się jedynie na treści art. 207 u.g.n., który między innymi reguluje kwestie podmiotowe, ale tylko pod kątem materialnoprawnej legitymacji. Dlatego i z tego powodu skarga kasacyjna w tej części nie zasługuje na uwzględnienie.

Podobne wadliwości dotyczą drugiego zarzutu naruszenia przepisów postępowania przez uznanie koniecznego udziału Z.O. w procesie po stronie powodowej, co zdaniem skarżących stanowiło naruszenie art. 72 § 2 k.p.c. W ramach tak skonstruowanego zarzutu powodowie kwestionują pogląd sądu drugiej instancji, jakoby nie udowodnili wystąpienia Z.O. ze spółki. Ponieważ te ostatnie twierdzenia nie zostały połączone z żadnym przepisem prawa procesowego, który miałyby naruszyć sąd drugiej instancji, podstawą dalszych rozważań jest dotychczasowy stan faktyczny. Wracając do zasadniczej kwestii współuczestnictwa koniecznego po stronie powodowej należy podnieść, że cytowany w skardze kasacyjnej art. 72 § 2 k.p.c. odnosi się do współuczestnictwa po stronie biernej, a przez odwołanie do § 1 tego artykułu rozstrzyga jedynie o dopuszczalności występowania wszystkich współuczestników koniecznych w jednej sprawie, nawet jeśli ich udział w procesie uzasadniałby rozpoznanie sprawy w postępowaniu odrębnym. Procesowe konsekwencje współuczestnictwa koniecznego uregulowane w art. 72 § 1 i 2 k.p.c. pozostają bez związku z rozpoznawaną sprawą. Ograniczona do biernego współuczestnictwa koniecznego hipoteza art. 72 § 2 k.p.c. nie oznacza, że nie może występować współuczestnictwo konieczne po stronie powodowej. Wynika to między innymi z art. 195 § 1 k.p.c. O tym, czy powództwo może być skutecznie wniesione przez wszystkich wchodzących w grę uczestników decydują przede wszystkim przepisy prawa materialnego. W przypadku współników spółki cywilnej

zasady reprezentowania spółki określa art. 866 k.c. w związku art. 865 k.c. Wobec ograniczonego (art. 398<sup>12</sup> § 1 k.p.c.) zakresu rozpoznania skargi kasacyjnej oraz przytoczenia w niej, w ramach naruszenia przepisów postępowania, wyłącznie art. 72 § 2 k.p.c. należy uznać, że zarzut skargi kasacyjnej odnoszący się do współuczestnictwa koniecznego po stronie powodowej jest nieuzasadniony.

Powodowie zgłosili na podstawie art. 207 ust.1, 1a u.g.n. roszczenie o zobowiązanie pozwanej Gminy O. do zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu i przeniesienie własności budynku. Skuteczność żądania zależy od spełnienia warunków przewidzianych w ustawie. Powodowie występują jako współnicy spółki cywilnej i domagają się oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynków na prawach współwłasności łącznej. Prawo, o które się ubiegają, według szczegółowej regulacji obejmującej stosunek spółki cywilnej (art. 863 k.c.) ma przysługiwać łącznie wszystkim współnikom. Cechuje go brak oznaczenia udziałów. Każdy współnik jest wobec tego współwłaścicielem majątku jako niepodzielnej całości, jak również każdej rzeczy i prawa wchodzącego do tej całości. Opisane konsekwencje wynikające ze współwłasności łącznej sprawiają, że w przypadku, gdy ustawa uzależnia nabycie prawa rzeczowego od spełnienia określonych warunków, to ich wypełnienia należy oczekiwać od wszystkich potencjalnych nabywców, a zatem od wszystkich, bez wyjątku, współników spółki cywilnej, którzy mają stać się łącznie podmiotami tego prawa.

Jak słusznie podkreśla się w literaturze i orzecznictwie art. 207 u.g.n. w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizującą z dnia 7 stycznia 2000 r. (Dz. U. Nr 6, poz. 70) jest częścią zespołu przepisów (art. 204, 208, 211) stanowiących ostatni etap porządkowania stosunków cywilnoprawnych związanych z wieloletnim władaniem gruntami państwowymi, względnie – po komunalizacji – nieruchomościami gminnymi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r., sygn. akt III CZP 107/03 nie publ. oraz wyrok z dnia 7 lipca 2004 r. I CK 20/04 Biul. In. SN 2004/12/9, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 2002 r. sygn. akt K 26/01 OTK - A 2002/4/40). Porządkowanie następowało z korzyścią dla tych osób,

które przez wiele lat władają nieruchomościami i zabudowały je na podstawie pozwolenia na budowę.

Przepis art. 207 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od 15 lutego 2000 r. daje podstawy do stwierdzenia, że nabycie roszczenia o zawarcie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, uzależnione jest od spełnienia kumulatywnie dwóch wymagań. Po pierwsze przepis ten obejmuje posiadaczy (zarówno samoistnych jak i zależnych), których władanie nieruchomością istniało zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r. jak i w dniu 1 stycznia 1998 r. Po drugie uwłaszczenie obejmuje tych, posiadaczy, którzy pobudowali na posiadanych nieruchomościach budynki na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub z lokalizacją czasową z tym, że w tym ostatnim przypadku zawarcie umowy uzależnione jest od zgodności lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. Taką treść przepisu przyjął Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 6 czerwca 2001 r. V CKN 1043/00 (nie publ.), w wyroku z dnia 17 stycznia 2002r. III CKN 439/00 (nie publ.), w wyroku z dnia 30 maja 2003 r. III CKN 416/01. Roszczenie przysługuje tylko tym posiadaczom, którzy sami zabudowali nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę. Wskazuje na to użyte w ustawie podmiotowe kryterium w zakresie przesłanki zabudowania „osoby, które były posiadaczami ... (-) jeżeli zabudowały ... (-) ( tak Sąd Najwyższy w cytowanym postanowieniu z dnia 23 stycznia 2004 r., jak również Trybunał Konstytucyjny w wyroku 3 czerwca 2002 r., według którego adresatami uprawnienia z art. 207 u.g.n. są ci posiadacze nieruchomości, którzy posiadali ją nie tylko w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r., ale są nimi nadal w dniu składania wniosku o zawarcie umowy).

Jak wspomniano, uwłaszczenie uzależnione jest od kumulatywnego spełnienia tych przesłanek przez wszystkich powodów. Już tylko pobieżna analiza niespornych ustaleń sądu, bez wnikania w szczegóły co do zgodności zabudowy z ustaleniami planu miejscowego, pozwala stwierdzić, iż przewidzianych ustawą warunków posiadania i jednoczesnego zabudowania nieruchomości, nie spełniło co najmniej kilku powodów. E.B. dopiero 15 czerwca 2000 r. nabyła prawo dzierżawy gruntu oraz znajdujące się na nim budynki postawione przez Spółdzielnię „O.”

I.B. prawo do dzierżawy gruntu wraz ze znajdującym się na nim budynkiem nabyła w 1992 r. Przed nią nieruchomości posiadała E.B. w okresie od 1982 r. do 1987 r., Spółdzielnia „W.” w okresie od 1987 r. do 1992 r. A.R. i U.L. objęli działki w posiadanie przed 1990 rokiem, z rozpoczętą przez inne osoby budową pawilonu.

Z tych względów nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa materialnego odnoszący się do art. 207 u.g.n.

Oceny tej nie zmienia powoływanie się przez skarżących na treść art. 336 w związku z art. 340 k.c. Domniemanie ciągłości posiadania, przewidziane w art. 340 k.c., zwalnia tego, który wykonywał posiadanie w różnych okresach od dowodu, że był przez cały ten czas posiadaczem. W ten sposób zastosował art. 340 k.c. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lipca 2004 r.

W rozpoznawanej sprawie, bez konieczności korzystania z domniemania prawnego, można przyjąć podmiotową tożsamość pomiędzy posiadaczami nieruchomości przed i po zawiązaniu spółki cywilnej. Odmienny pogląd jaki zaprezentował Sąd Apelacyjny, jest konsekwencją traktowania spółki cywilnej jako odrębnego podmiotu, który nie istniał w dniach 5 grudnia 1990 r. i 1 stycznia 1998 r. Nie zmienia to jednak zasadniczej, negatywnej oceny roszczenia, związanej z bezspornymi przypadkami przeniesienia posiadania przez osoby dokonujące pełnej zabudowy lub też rozpoczynające zabudowę, albowiem skuteczność roszczenia zależy od spełnienia warunków przewidzianych w art. 207 u.g.n. przez wszystkich współników spółki cywilnej.

Ponieważ z opisanych przyczyn zaskarżone orzeczenie, pomimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada ostatecznie prawu, Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

Jednocześnie Sąd Najwyższy na podstawie art. 102 k.p.c. w związku z art. 398<sup>21</sup> i 391 § 1 k.p.c. odstąpił od zasądzenia kosztów postępowania kasacyjnego od strony przegrywającej.



