

Wyrok z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 351/07

Przepis art. 35 ust. 1² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) stanowi podstawę roszczenia spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie na nią prawa użytkowania wieczystego także wówczas, gdy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wybudowała inne urządzenie, niebędące budynkiem, trwale związane z gruntem.

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Sędzia SN Dariusz Zawistowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w B. przeciwko Bożennie T. o nakazanie złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 stycznia 2008 r. skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 marca 2007 r.

oddalił skargę kasacyjną i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1800 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji, po ponownym rozpoznaniu sprawy, uwzględnił na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. żądanie powódki o nakazanie złożenia oświadczenia woli i zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę prawa wieczystego użytkowania działki, szczegółowo oznaczonej w sentencji wyroku, za wynagrodzeniem w kwocie 108 750 zł. Uznał, że źródłem żądania powodowej Spółdzielni jest art. 35 ust. 1² w związku z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: „u.s.m.”).

Apelację pozwanej Sąd Apelacyjny oddalił. Zaaprobował i przyjął za własne ustalenie, że w dniu 5 grudnia 1990 r. sporny grunt był w posiadaniu powodowej

Spółdzielni wraz ze znajdującą się na nim infrastrukturą budowlaną, a więc, że droga dojazdowa wraz z przylegającymi do niej parkingami była wybudowana przez powódkę przed dniem 5 grudnia 1990 r. Uznał się za związany na podstawie art. 386 § 6 k.p.c. oceną prawną zawartą w swoim poprzednim wyroku, a mianowicie, że art. 35 ust. 1² u.s.m. obejmuje nie tylko budynki, ale także inne urządzenia trwale związane z gruntem, do których należy zaliczyć utwardzone nawierzchnie dróg i przylegających do nich parkingów, niezależnie od tego, czy znajdują się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, czy stanowiącym własność podmiotu będącego adresatem roszczenia przewidzianego w art. 35 u.s.m.

W skardze kasacyjnej pozwanej, opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej, zarzucono naruszenie art. 35 ust. 1² i art. 35 ust. 1 u.s.m. przez wadliwą wykładnię oraz art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji, a także art. 1 protokołu nr 1 do konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz.U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175 ze zm.) przez ich niezastosowanie. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

(...) Istota skargi kasacyjnej sprowadza się do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 35 ust. 1² u.s.m. przez przyjęcie, że przepis ten przyznaje powódcie uprawnienie do żądania, aby pozwana przeniosła na nią za wynagrodzeniem prawo użytkowania wieczystego gruntu w sytuacji, w której powódka nie wybudowała na tym gruncie budynku, a jedynie inne urządzenia trwale związane z gruntem.

Możliwość rozbieżnej wykładni powołanego przepisu wymaga uwzględnienia wszystkich metod wykładni. Nie oznacza to również pominięcia dyrektyw preferencji, spośród których na czoło wysuwa się powszechnie akceptowana w orzecznictwie i w piśmiennictwie zasada pierwszeństwa wykładni językowej oraz subsydiarności wykładni systemowej i funkcjonalnej. Zasada pierwszeństwa wykładni językowej nie ustala absolutnego porządku preferencji, zatem dopuszcza odstępstwa od wyniku jej zastosowania, zwłaszcza wówczas, gdy wynik ten prowadzi albo do absurdu, albo do rażąco niesprawiedliwych lub irracjonalnych konsekwencji. Nie zawsze więc zachodzi konieczność posłużenia się kolejno wszystkimi rodzajami wykładni; nie ma w szczególności potrzeby sięgania po dyrektywę celowościową wówczas, gdy już po zastosowaniu dyrektyw językowych albo językowych i systemowych uda się uzyskać prawidłowy wynik wykładni, tj. ustalić właściwe znaczenie interpretowanej normy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia

8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7). Innymi słowy, odstępstwo od jasnego i oczywistego sensu przepisu wyznaczonego jego jednoznacznym brzmieniem mogą uzasadniać szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne; jeśli takie racje nie zachodzą, należy oprzeć się na wykładni językowej (por. uzasadnienie uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 r., III CZP 37/04, OSNC 2005, nr 3, poz. 42, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2004 r., V CK 21/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 137, oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2005 r., I KZP 18/05, OSNKW 2005, nr 9, poz. 74).

Zastosowanie wykładni, w której interpretator odchodzi od sensu językowego przepisu, może być uzasadnione tylko w wyjątkowych okolicznościach, ponieważ adresaci norm prawnych mają prawo polegać na tym, co ustawodawca rzeczywiście wyraził, a nie na tym, co chciał uczynić lub co uczyniłby, gdyby znał nowe lub inne okoliczności. Reguły odstępstwa od jasnego i oczywistego sensu językowego wynikającego z brzmienia przepisu wymagają szczególnej ostrożności przy ich stosowaniu i zobowiązują do wskazania ważnych racji mających uzasadniać odstępstwo od wyniku poprawnie przeprowadzonej wykładni językowej.

Wynikający z art. 386 § 6 k.p.c. skutek w postaci związania Sądu drugiej instancji oceną prawną wyrażoną w tej sprawie w uzasadnieniu wcześniejszego wyroku Sądu drugiej instancji z dnia 26 listopada 2003 r. nie narusza uprawnienia Sądu Najwyższego do dokonania samodzielnej wykładni kontrowersyjnej normy prawnej. W ocenie Sądu Najwyższego, istnieją ważne racje społeczne i prawne uzasadniające odstępstwo od wyniku poprawnie przeprowadzonej wykładni językowej normy wynikającej z art. 35 ust. 1² u.s.m. Bezzasadność poprzestania tylko na zastosowaniu tego rodzaju wykładni przesądza jej rezultat, który prowadzi do rażąco niesprawiedliwych i nieracjonalnych konsekwencji. Nie można zaaprobować stanowiska, że spółdzielnia mieszkaniowa dysponuje słabszym żądaniem wobec uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego do gruntu, bo ograniczonym tylko do 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 razie wybudowania na niej budynku, ale także w razie wybudowania wyłącznie innych urządzeń trwale związanych z gruntem. (...)

Należy ponadto zważyć, że cel i funkcja art. 35 ust. 1 i art. 35 ust. 1² u.s.m. zbieżne są z celem i funkcją art. 231 § 1 k.c., który dodatkowo uwzględnia przesłankę materialnoprawną w postaci relacji wartości budynku lub innych urządzeń do wartości zajętego gruntu. Wymienione przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie uwzględniają tej przesłanki, co oznacza, że wolą ustawodawcy było stworzenie spółdzielniom mieszkaniowym możliwości skutecznego uregulowania stanu prawnego gruntów, na których wzniosły budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, bez względu na relacje między wartością gruntu, wartością wzniesionych na nim budynków lub urządzeń. Ten cel art. 35 ust. 1 i art. 35 ust. 1² u.s.m. nie może być pomijany przy dokonywaniu ich wykładni. (...)

Wbrew stanowisku skarżącej, Sąd Apelacyjny nie dopuścił się naruszenia art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji przez ich niezastosowanie, ponieważ przepisy te odnoszą się do prawa własności, a nie do innego, słabszego prawa rzeczowego, którym jest prawo użytkowania wieczystego. Ponadto skarżąca nie wykazała, że art. 35 ust. 1 u.s.m. narusza wymogi określone w art. 64 ust. 3 Konstytucji ani że jest sprzeczny z przesłankami ochrony własności wynikającymi z art. 1 protokołu nr 1 do konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Również Trybunał Konstytucyjny, badając zgodność z Konstytucją niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wyroku z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01 (OTK Zb.Urz. 2001, nr 4, poz. 87) nie dopatrył się sprzeczności z Konstytucją art. 35 u.s.m. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, przepis art. 35 u.s.m. potwierdza ogólne założenie, że w uzasadnionych przypadkach prawo chroni interesy tych, którzy ponieśli nakłady na cudzą rzecz także przez umożliwienie im nabycia własności.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).