

Uchwała z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 115/08

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Gerard Bieniek

Sędzia SN Marian Kocon

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej W.-P. z siedzibą w W. przy uczestnictwie Gminy W. o stwierdzenie zasiedzenia, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 26 listopada 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 14 lipca 2008 r.:

„Czy spółdzielnia mieszkaniowej, która powstała w wyniku podziału spółdzielni i tym samym nie jest tą, która wybudowała przed podziałem budynek na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej przysługuje uprawnienie z art. 35 ust. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. wprowadzonego ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873) do nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie?”

podjął uchwałę:

W razie podziału spółdzielni, która posiadała nieruchomość gminną w dniu 5 grudnia 1990 r. i przed tą datą, na podstawie pozwolenia na budowę oraz decyzji lokalizacyjnej, wybudowała na tej nieruchomości budynek, nabycie własności nieruchomości na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) następuje na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która powstała w wyniku podziału.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu apelacji uczestniczki Gminy W. od postanowienia Sądu pierwszej instancji stwierdzającego, że wnioskodawczyni Spółdzielnia Mieszkaniowa W.-P. nabyła przez zasiedzenie z dniem 31 lipca 2007 r. własność zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,419 ha, położonej w W. przy ul. Z. nr 78/90, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Sądy ustaliły, że na tej nieruchomości W. Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wybudowała wielomieszkaniowy budynek na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 20 stycznia 1971 r. o pozwoleniu na budowę. W grudniu 1973 r. objęła tę działkę w posiadanie na podstawie decyzji administracyjnej o lokalizacji szczegółowej oraz o zatwierdzeniu planu realizacji. W dniu 4 marca 1974 r. wydana została decyzja administracyjna o pozwoleniu na użytkowanie wzniesionego budynku.

Uchwałą nadzwyczajnego zebrania przedstawicieli członków W. Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 grudnia 1990 r. dokonano podziału tej Spółdzielni, wyodrębniając Spółdzielnię Mieszkaniową W.-P., do majątku której w wyniku podziału weszła m.in. sporna nieruchomość. Spółdzielnia Mieszkaniowa W.-P. została wpisana do rejestru sądowego w dniu 4 października 1994 r.

Decyzją z dnia 9 czerwca 1994 r. Wojewoda W. stwierdził, że w wyniku komunalizacji przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Gminy W. W dniu 14 marca 1994 r. W. Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do Urzędu Miejskiego w W. o przeprowadzenie regulacji prawnej zmierzającej do przejęcia gruntów obejmujących m.in. sporną nieruchomość, następnie Spółdzielnia Mieszkaniowa W.-P., jako następcą prawny W. Spółdzielni Mieszkaniowej, wystąpiła z wnioskiem do Zarządu Miasta W. o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, do czego jednak nie doszło, gdyż wnioskodawczyni nie zaakceptowała warunków finansowych zaproponowanych przez uczestnika w czasie rokowań.

Wnioskodawczyni w dniu 30 stycznia 2007 r. złożyła wniosek o stwierdzenie, że nabyła sporną nieruchomość przez zasiedzenie, a w toku postępowania wniosła o stwierdzenie, że nastąpiło to z dniem 31 lipca 2007 r. na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: „u.s.m.”), wprowadzonego ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz

o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr. 125, poz. 873 – dalej: „ustawa nowelizacyjna”).

Uwzględniając ten wniosek Sąd Rejonowy uznał, że poprzedniczka prawna wnioskodawczyni spełniła obie przesłanki powyższego przepisu, przewidującego szczególnie tryb nabycia własności nieruchomości przez spółdzielnię. Stwierdził, że bez znaczenia jest, iż przepis ten nie wskazuje *expressis verbis*, że przewidziane w nim uprawnienie przechodzi na następcę prawnego spółdzielni, która wybudowała budynek przed dniem 5 grudnia 1990 r., zgodnie bowiem z art. 111 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz.") w wyniku podziału spółdzielni następuje sukcesja generalna, a zatem także uprawnienie przewidziane w art. 35 ust. 4¹ u.s.m. przechodzi ze spółdzielni dzielonej na spółdzielnię, która powstała w wyniku podziału i uzyskała nieruchomość, której uprawnienie to dotyczy. Wnioskodawczyni, która w wyniku podziału stała się następcą prawnym W. Spółdzielni Mieszkaniowej, nabyła więc na podstawie art. 35 ust. 4¹ u.s.m. własność przedmiotowej nieruchomości.

Sąd drugiej instancji, przedstawiając Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia przytoczone na wstępie zagadnienie prawne wskazał na możliwość innej wykładni powyższego przepisu, opierającej się na jego literalnej treści, zgodnie z którą dotyczy on tylko tych spółdzielni, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami nieruchomości i przed tą datą wybudowały na nich budynek, a nie także ich następców prawnych, którzy w tym trybie nie mogą ubiegać się o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości, natomiast mogą to uczynić na podstawie art. 35 ust. 1 u.s.m.

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

W związku ze zmianami ustrojowymi, gospodarczymi i społecznymi wprowadzone zostały do systemu prawa nowe instytucje, mające zapewnić spółdzielniom mieszkaniowym możliwość nabycia własności lub użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych przez nie budynkami, w których ustanawiane były spółdzielcze prawa do lokali, w tym ograniczone prawa rzeczowe w postaci własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu, które nie mogą powstać ani istnieć w budynkach posadowionych na gruncie niebędącym własnością spółdzielni lub niepozostającym w jej użytkowaniu wieczystym (art. 204

§ 2 Pr.spółdz. oraz art. 17¹ ust. 1 i 2 u.s.m.; obecnie art. 9 ust. 2, art. 21 i art. 36 u.s.m. w związku z art. 47 i 235 k.c.).

Początkowo uzyskiwanie przez spółdzielnie praw do nieruchomości gruntowych odbywało się na podstawie art. 88a ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), wprowadzonego do ustawy z dniem 29 listopada 1991 r. Przepis ten stanowił, że spółdzielniom, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, będących w ich posiadaniu, w rozumieniu art. 80 ust. 2, do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub ich poprzednicy prawni z własnych środków za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego obiekty budowlane, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich obiektów budowlanych. Roszczenie to przysługiwało spółdzielniom w odniesieniu do gruntów będących w ich posiadaniu w chwili zgłoszenia roszczenia. Na tle tego przepisu Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 kwietnia 1998 r., I CKN 572/97 (OSNC 1999, nr 1, poz. 3) stwierdził, że przewidziane w nim roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym może być przeniesione na inną spółdzielnię powstałą na podstawie art. 111 Pr.spółdz., jeżeli istniało w chwili podziału spółdzielni.

W art. 208 ust. 2 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.”) powtórzono poprzednie unormowanie, jednak regulacje te okazały się niewystarczające, szczególnie wtedy, gdy ustawodawca w art. 42 u.s.m. zobowiązał spółdzielnie mieszkaniowe do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali, co wiązało się z koniecznością uzyskania przez spółdzielnię prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których położone są budynki z lokalami podlegającymi wyodrębnieniu. Z tego powodu w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzono w art. 35 początkowo dwie możliwości uzyskania przez spółdzielnię prawa do gruntu; w ust. 1 i 2 ustanowiono roszczenie o przeniesienie za wynagrodzeniem własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu na spółdzielnię, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, innej osoby prawnej lub fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, jeżeli przed dniem złożenia

wniosku przez spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynku, natomiast w ust. 4 przewidziano, w sytuacji określonej w ust. 1, jeżeli nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 3 u.g.n, nabycie przez spółdzielnię mieszkaniową własności tej nieruchomości przez zasiedzenie.

Jak trafnie wskazano w literaturze, zasiedzenie, o którym mowa w tym przepisie, jest inną instytucją niż zasiedzenie przewidziane w art. 172-176 k.c., gdyż dla nabycia własności nie ma znaczenia charakter posiadania, dobra lub zła wiara, jak również okres zasiedzenia. Spółdzielnia nabywa w tym trybie własność nieruchomości z mocy prawa z dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przy spełnieniu przesłanek określonych w art. 35 ust. 4 w związku z art. 35 ust. 1 ustawy, bez względu na charakter posiadania, dobrą lub złą wiarę oraz okresy posiadania przewidziane w art. 172 k.c.

Również regulacje zawarte w art. 35 ust. 1 i 4 u.s.m. okazały się niewystarczające do zapewnienia spółdzielniom możliwości uzyskania praw do gruntów, a tym samym do realizacji ustawowego obowiązku określenia odrębnej własności wszystkich lokali, koniecznego do osiągnięcia podstawowego celu ustawodawcy, którym jest uwłaszczenie członków spółdzielni przez przekształcenie dotychczasowych spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokalu. Z tych względów kilkakrotnie nowelizowano ten przepis wprowadzając nowe, dogodniejsze dla spółdzielni sposoby nabycia praw do gruntów. Ostatnia nowelizacja dokonana ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873), która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r., wprowadziła do art. 35 m.in. ust. 4¹, stanowiący, że spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo gdy właściciel tej nieruchomości pozostaje nieznan, pomimo podjętych starań o jego ustalenie, i przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej spółdzielnia ta wybudowała budynek, nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie.

Porównując art. 35 ust. 1 i 2 oraz ust. 4 i ust. 4¹ u.s.m. trzeba stwierdzić, że odnoszą się one do innych sytuacji faktycznych i prawnych, mają inne zakresy i przewidują różne roszczenia oraz uprawnienia dla spółdzielni, wzajemnie się wykluczające; jeżeli spółdzielnia nabyła z mocy prawa własność nieruchomości

przez „zasiedzenie” na podstawie art. 35 ust. 4 albo ust. 4¹ u.s.m., nie przysługuje jej roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub zawarcie umowy o użytkowanie wieczyste na podstawie art. 35 ust. 1 lub ust. 2 u.s.m. Przepisy te tworzą regulację prawną, która w różnych stanach faktycznych i prawnych pozwala spółdzielniom uzyskać prawo do gruntu.

Kierując się zasadami wykładni językowej trzeba uznać, że przesłankami nabycia własności nieruchomości przez „zasiedzenie” na podstawie art. 35 ust. 4¹ u.s.m. jest posiadanie przez spółdzielnię mieszkaniową w dniu 5 grudnia 1990 r. nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, gminy albo nieznanego właściciela oraz wybudowanie na tym gruncie przez tę spółdzielnię przed dniem 5 grudnia 1990 r. budynku na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej. Przepis ten, inaczej niż art. 35 ust. 1, 2 i ust. 4, nie zawiera stwierdzenia, że budynek na gruncie mogli wybudować poprzednicy prawni spółdzielni, która posiadała grunt w dniu 5 grudnia 1990 r., co może uzasadniać stwierdzenie, iż zarówno wykładnia językowa, jak i wykładnia systemowa prowadzą do wniosku, że obejmuje on tylko sytuacje, w których budynek wzniosła ta sama spółdzielnia, będąca posiadaczem gruntu w dniu 5 grudnia 1990 r., a zatem następcą prawnym takiej spółdzielni, w tym także spółdzielnia powstała w wyniku jej podziału, nie nabywa własności gruntu w tym trybie.

Taka wykładnia jednak prowadziłyby do rezultatów trudnych do przyjęcia, sprzecznych bowiem nie tylko z regulacjami prawnymi i ugruntowanymi poglądami co do skutków podziału spółdzielni oraz sprzecznych z celem wprowadzenia art. 35 ust. 4¹ u.s.m., lecz przede wszystkim prowadziłyby do skutków nieracjonalnych z punktu widzenia funkcji tego przepisu oraz nieuzasadnionych społecznie. Jak wskazano, nabycie własności na podstawie art. 35 ust. 4¹ u.s.m. następuje z mocy prawa z dniem wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej wprowadzającej ten przepis, a więc z dniem 31 lipca 2007 r. W stanie faktycznym sprawy, w której przedstawiono zagadnienie prawne, obie przesłanki wykładanego literalnie art. 35 ust. 4¹ spełnia W. Spółdzielnia Mieszkaniowa, poprzedniczka prawna wnioskodawczyni, która jednak nie posiada obecnie tej nieruchomości, nie wchodzi też ona w skład jej majątku, gdyż w wyniku podziału spółdzielni przeszła na wnioskodawczynię. W razie uznania, że to W. Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła własność tej nieruchomości z dniem 31 lipca 2007 r., wnioskodawczyni nie tylko nie mogłaby uzyskać własności nieruchomości w tym trybie, lecz również ubiegać się o

przeniesienie własności działki na podstawie art. 35 ust. 1 ani żądać oddania jej w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 35 ust. 2 u.s.m. Tym samym zniweczone zostałyby skutki podziału spółdzielni, gdyż majątek, który w wyniku podziału przypadł wnioskodawczyni, stawałby się z powrotem majątkiem W. Spółdzielni Mieszkaniowej. Niezbędne byłoby podjęcie kolejnych skomplikowanych kroków prawnych w celu powrotu do stanu wynikającego z uchwały o podziale spółdzielni.

Tak nieracjonalne i oczywiście sprzeczne z celem art. 35 u.s.m. skutki wykładni językowej ust. 4¹ stwarzają konieczność sięgnięcia po inne metody wykładni. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 351/07 (nie publ.), dotyczącym wykładni art. 35 ust. 1² u.s.m., taki rezultat wykładni językowej oraz brak systemowej spójności regulacji zawartej w tym przepisie, uzasadniają sięgnięcie po inne sposoby interpretacji prawa, także prowadzące do wykładni rozszerzającej, mimo że art. 35 jako przepis wprowadzający instytucje wyjątkowe i prowadzące do pozbawienia własności nieruchomości ich dotychczasowych właścicieli, powinien być wykładany ściśle. To doprowadziło Sąd Najwyższy, wbrew brzmieniu art. 35 ust. 1² u.s.m., do stwierdzenia, że stanowi on podstawę roszczenia spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie na nią prawa użytkowania wieczystego także wówczas, gdy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wybudowała nie budynek, a inne urządzenie trwale z gruntem związane.

Także przy rozważaniu przedstawionego zagadnienia prawnego uzasadnione jest odwołanie się do wykładni celowościowej art. 35 u.s.m. oraz do powszechnie przyjętej wykładni art. 111 Pr.spółdz. co do skutków podziału spółdzielni. Jak zgodnie przyjmuje się w literaturze i orzecznictwie (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 1998 r., I CKN 572/97, oraz z dnia 4 grudnia 1997 r., II CKU 96/97, nie publ.), nabycie praw i obowiązków przez spółdzielnię powstałą w wyniku podziału ma charakter sukcesji uniwersalnej, a nową spółdzielnię mogą utworzyć tylko osoby będące członkami dotychczasowej spółdzielni, co sprawia, że zachodzi ciągłość zarówno majątkowa, jak i korporacyjna. W sprawie, w której powstało przedstawione zagadnienie prawne, na nowo powstałą w wyniku podziału spółdzielnię przeszło posiadanie nieruchomości zabudowanej przez dzielącą się spółdzielnię budynkiem mieszkalnym przed dniem 5 grudnia 1990 r., w warunkach określonych w art. 35 ust. 4¹ u.s.m. Tym samym, jak przyjmuje się w literaturze, przeszło na nią także wynikające z tego uprawnienie do nabycia w przyszłości tych

praw, które ustawodawca wiąże z posiadaniem nieruchomości zabudowanej w taki sposób. (...) Przechodzi zatem na nią także uprawnienie do uwłaszczenia na podstawie art. 35 ust. 4¹ u.s.m.

Taka wykładnia omawianego przepisu najpełniej realizuje jego cel w postaci zapewnienia spółdzielni możliwości uzyskania własności tych nieruchomości, które posiada i które także wcześniej były w posiadaniu spółdzielni oraz zostały legalnie zabudowane na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnych. Ze względu na powstanie nowej spółdzielni na bazie majątkowego i osobowego substratu dotychczasowej spółdzielni, „zasiedzenie” gruntu przez spółdzielnię powstałą w wyniku podziału realizuje także dalsze funkcje przepisu, pozwalając bowiem na szybkie uregulowanie prawa nowej spółdzielni do gruntu, przyspiesza możliwość uregulowania sytuacji prawnej lokali należących do członków spółdzielni, którzy uprzednio, jako członkowie spółdzielni ulegającej podziałowi, ponosili ciężary wybudowania budynku. Podstawowym motywem uzasadniającym nieodpłatne nabycie własności nieruchomości przez spółdzielnię jest poczynienie przez nią poważnych nakładów rzeczowych, finansowych i organizacyjnych na legalne wybudowanie budynku. Skoro w wyniku podziału spółdzielni nakłady te uzyskała spółdzielnia nowo powstająca, to powinna odnieść korzyść związaną z dokonaniem zabudowy, tym bardziej że do niej przeszli członkowie, którzy uczestniczyli w ponoszeniu tych ciężarów.

Wykładnia ta nie powoduje poszerzenia zakresu stosowania art. 35 ust. 4¹ u.s.m. ani nie pogarsza sytuacji dotychczasowych właścicieli nieruchomości zabudowanych przez spółdzielnię. Prowadzi jedynie do tego, że w razie podziału spółdzielni, własność takiej nieruchomości nabywa z mocy prawa nie spółdzielnia, która ją posiadała w dniu 5 grudnia 1990 r. i zabudowała przed tym dniem, lecz jej sukcesor uniwersalny – spółdzielnia, która w wyniku podziału nabyła posiadanie zabudowanej nieruchomości. Dla dotychczasowego właściciela skutek jest więc taki sam, a tylko nabywcą prawa własności jest inna spółdzielnia.

Należy także podkreślić, że przyjętej wykładni nie podważa fakt, iż w art. 35 ust. 1 mowa jest o wybudowaniu budynku także przez poprzedników prawnych spółdzielni, z czego – jak wskazano – można wnosić, że pominięcie tej kategorii podmiotów w art. 35 ust. 4¹ jest celowe i nie powinno być uzupełniane wykładnią rozszerzającą. Jednakże pojęcie „poprzednika prawnego” dotyczy każdego rodzaju sukcesji, zarówno pod tytułem ogólnym, jak i szczególnym, a przyjęta wykładnia

odnosi się tylko do sytuacji, która miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, a więc sukcesji uniwersalnej, w wyniku podziału spółdzielni. Nie jest wykluczone, że niewskazanie wprost w art. 35 ust. 4¹ u.s.m. na możliwość „zasiedzenia” nieruchomości przez spółdzielnię powstałą w wyniku podziału było spowodowane przekonaniem ustawodawcy, że taka konsekwencja podziału jest oczywista, gdyż wynika z zasad ogólnych i art. 111 Pr.spółdz. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienia prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).