

Sygn. akt III CZP 138/08

UCHWAŁA

Dnia 24 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „C.” w W.
przy uczestnictwie Miasta W.
o zasiedzenie,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 24 lutego 2009 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w W.
postanowieniem z dnia 17 listopada 2008 r.,

„Czy przepis art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącza zasiedzenie nieruchomości
przez spółdzielnię mieszkaniową będącą następcą prawnym
spółdzielni, która na nieruchomości tej wybudowała budynek?”

podjął uchwałę:

**Przepis art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r.,
Nr 19, poz. 1116 ze zm.) nie wyłącza nabycia własności
nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniową powstałą
w wyniku podziału spółdzielni, która na tej nieruchomości
wybudowała budynek.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „C.” w W. z udziałem m. W. o stwierdzenie na podstawie art. 35 ust. 4¹ i ust. 4² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zasiedzenia nieruchomości położonej w W. przy ul. T. [...] stanowiącej działkę nr [...] o powierzchni 1578 m². Zdaniem Sądu Rejonowego przeszkodą w uwzględnieniu wniosku jest okoliczność, że wnioskująca Spółdzielnia nie wybudowała na przedmiotowej działce budynku, a uczynił to jej poprzednik prawny, Wedle ustaleń Sądu wnioskująca Spółdzielnia powstała już po wybudowaniu budynku, w wyniku podziału Ś. Spółdzielni Mieszkaniowej w W. Sąd Rejonowy stwierdził, że przesłanką nabycia własności nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jest wybudowanie przez tę spółdzielnię budynku na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej. W ocenie sądu nieuprawnionym jest pogląd, że należy stosować wykładnię celowościową art. 35 ust. 4¹, prowadzącą w konsekwencji do uznania, że norma zawarta w tym przepisie odnosi się także do spółdzielni, których poprzednicy prawni na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej wybudowali budynek, gdyż wykładnia językowa powołanego przepisu nie nasuwa wątpliwości co do jego treści.

Przy rozpoznaniu apelacji wnioskodawczyni Sądowi Okręgowemu w W. nasunęło się zagadnienie prawne przytoczone na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sformułowanym przez Sąd Okręgowy zagadnieniu prawnym wątpliwości co do wykładni art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zostały zarysowane szeroko. Stosownie do brzmienia sentencji postanowienia dotyczą one możliwości „zasiedzenia nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniową będącą następcą prawnym spółdzielni, która na nieruchomości tej wybudowała budynek. Ze sformułowania tego wynikałoby, że wątpliwość ma dotyczyć wszystkich form następstwa prawnego zarówno pod

tytułem ogólnym, jak i pod tytułem szczególnym. Jednakże z uzasadnienia postanowienia wynika, że wskazane przez Sąd Okręgowy następstwo prawne było w okolicznościach konkretnej sprawy wynikiem podziału spółdzielni. Przemawia to za ograniczeniem odpowiedzi i rozważań do jednego przypadku następstwa prawnego – sukcesji uniwersalnej zachodzącej w razie podziału spółdzielni macierzystej.

Kwestia, czy na spółdzielnie powstałą w wyniku podziału przechodzi wraz z posiadaniem nieruchomości, na której jej poprzedniczka (dzielona spółdzielnia) wzniosła budynek w warunkach określonych w art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, także uprawnienie do nabycia własności przewidziane w tym przepisie, Sąd Najwyższy już się zajmował. W uchwale z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 115/08, wskazano że 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., 354 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następuje na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która powstała w wyniku podziału. Stanowisko to jest trafne.

Kierując się zasadami wykładni językowej trzeba uznać, że przesłankami nabycia własności nieruchomości na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 tejże ustawy, nie zawiera stwierdzenia, że budynek na gruncie mogli też wybudować poprzednicy prawni spółdzielni, co mogłoby uzasadniać pogląd, że zarówno wykładnia językowa tego przepisu jak i wykładnia systemowa prowadzą do wniosku, że obejmuje on tylko sytuacje, w których budynek wzniosła ta sama spółdzielnia, która była posiadaczem gruntu w dniu 5 grudnia 1990 r., a zatem żaden następca prawny takiej spółdzielni, w tym także spółdzielnia powstała w wyniku jej podziału, nie nabywa własności na tej podstawie.

Taka wykładnia jednakże prowadziłaby do rezultatów nie do przyjęcia, nieracjonalnych z punktu widzenia funkcji przepisu oraz społecznie nieuzasadnionych. Nabycie własności na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następuje z mocy prawa z dniem wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej, wprowadzającej ten przepis, a więc z dniem 31 lipca 2007 r. Konsekwencją poprzestania na ściśle językowej wykładni przepisu byłoby przyjęcie że własność nieruchomości nabyła spółdzielnia macierzysta, podlegająca podziałowi, która być może już nawet nie istnieje. W istocie zatem zniweczone zostałyby skutki podziału spółdzielni, gdyż majątkiem, który w wyniku podziału przypadł wnioskodawczyni, stawałby się z powrotem majątkiem spółdzielni macierzystej.

Tak nieracjonalne i oczywiście sprzeczne z celem art. 35 skutki wykładni językowej ust. 4¹ stwarzają konieczność sięgnięcia po inne metody wykładni. Pogląd Sądu Rejonowego dotyczący supremacji wykładni językowej nad innymi metodami wykładni jest za daleko idący. Sąd Okręgowy uzasadniając przedstawienie zagadnienia prawnego trafnie zwrócił uwagę na wskazówki co do metod wykładni w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 351/07.

Nabycie praw i obowiązków przez spółdzielnię powstała w wyniku podziału na charakter sukcesji uniwersalnej, a nową spółdzielnię mogą utworzyć tylko osoby będące członkami dotychczasowej spółdzielni, co sprawia, że zachodzi ciągłość zarówno majątkowa, jak i korporacyjna. Jeżeli na nowo powstała w wyniku podziału spółdzielnię przeszło posiadanie nieruchomości zabudowanej przez dzielącą się spółdzielnię budynkiem mieszkalnym przed dniem 5 grudnia 1990 r. w warunkach art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to przeszło na nią także wynikające z tego uprawnienie do nabycia w przyszłości tych praw, które ustawodawca wiąże z posiadaniem nieruchomości zabudowanej w taki sposób. W związku z podziałem spółdzielni nowa spółdzielnia stała się sukcesorem zarówno praw i chronionych prawnie stanów, wywodzonych od poprzedniej spółdzielni, jak i tego co w przyszłości może być nabyte w związku z posiadaniem nieruchomości i wybudowaniem na niej budynku przez spółdzielnię dzielącą się.

Przechodzi zatem na nią także uprawnienie do uwłaszczenia na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Taka wykładnia omawianego przepisu najlepiej realizuje jego cel zapewnienia spółdzielni możliwości uzyskania własności tych nieruchomości, które posiada i które także wcześniej były w posiadaniu spółdzielni i zostały legalnie zabudowane na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnych. Z uwagi na powstanie nowej spółdzielni na bazie majątkowego i osobowego substratu dotychczasowej spółdzielni, nabycie własności gruntu przez spółdzielnię powstałą w wyniku podziału, realizuje także dalsze funkcje przepisu, gdyż pozwalając na szybkie uregulowanie prawa nowej spółdzielni do gruntu, przyspiesza też możliwość uregulowania sytuacji prawnej lokali należących do członków spółdzielni, którzy uprzednio jako członkowie spółdzielni ulegającej podziałowi, ponosili ciężary wybudowania budynku.

Powyższa wykładnia nie prowadzi do poszerzenia zakresu stosowania art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani nie pogarsza sytuacji dotychczasowych właścicieli nieruchomości zabudowanych przez spółdzielnię. Prowadzi jedynie do tego, że w sytuacji podziału spółdzielni, własność takiej nieruchomości nabywa z mocy prawa nie spółdzielnia, która ją posiadała w dniu 5 grudnia 1990 r. i zabudowała przed tą datą w warunkach określonych w tym przepisie, 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.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale.