



Sygn. akt I CSK 420/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

SSN Stanisław Dąbrowski

w sprawie z powództwa Spółdzielni "S."

przeciwko Miastu i Gminie Ł.

o złożenie oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 maja 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 marca 2008 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Spółdzielnia „S.” domagała się zobowiązania Gminy Ł. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr 256 i 289 w obrębie 3 w Ł., o powierzchni 1.2621 ha, objętego księgą wieczystą Kw nr [...] Sądu Rejonowego w N. oraz nieodpłatnego przeniesienia własności posadowionych na tym gruncie budynków i urządzeń. Jako podstawę prawną roszczenia wskazała art. 207 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 24.04.2007 r. powództwo oddalił, zaś Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki wyrokiem z dnia 18.03.2008 r. W sprawie tej ustalono, że w 1945 r. przedmiotowa nieruchomość została objęta w posiadanie przez spółdzielców zrzeszonych w spółdzielniach pod nazwą „S.”. Od tego czasu nieruchomość ta była w posiadaniu poprzedników prawnych powódki, tj. Gminnej Spółdzielni „S.” w Ł.; Spółdzielni „S.” w C. oraz Rejonowej Spółdzielni „S.”. W 1991 r. z tej ostatnio wymienionej wyodrębniła się powodowa Spółdzielnia. Ustalono, że sporna nieruchomość była częścią gospodarstwa rolnego J.B. i w 1968 r. grunt ten zaliczono do zasobu Państwowego Funduszu Ziemi, a następnie decyzją z dnia 25.11.1998 r. Wojewoda stwierdził nabycie własności tej nieruchomości przez pozwaną Gminę. Powodowa Spółdzielnia dokumentując inwestycje dokonane na spornej nieruchomości przedstawiła:

- zaświadczenie lokalizacyjne z dnia 12.07.1957 r. zawierające zgodę na lokalizację szczegółową dotyczącą budowy 15-tonowej wagi wozowej;
- zaświadczenie lokalizacyjne z dnia 17.09.1957 r. zawierające zgodę na lokalizację szczegółową dotyczącą budowy magazynu nawozowego;
- pozwolenie z dnia 17.07.1959 r. na budowę prowizorycznego budynku gospodarczego;
- decyzję z dnia 3.08.1982 r. dotyczącą inwestycji czasowej w postaci budynku nastawczego oraz wagi 40-tonowej;

- decyzją z dnia 23.07.1987 r. dotyczącą utwardzenia dróg i placów składowych z zastrzeżeniem o lokalizacji czasowej.

W uzasadnieniu obu wskazanych decyzji podano, że sporna nieruchomości położona jest w obszarze przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ł. pod zabudowę mieszkaniową. Ustalono, że w latach 1964-1972 spółdzielcy z „S.” wybudowali na przedmiotowej nieruchomości magazyn nawozowy, magazyn środków chemicznych, magazyn paszowy, magazyn towarów masowych, wagę wozową, budynek sklepu żelaznego, budynek szklarza, budynek magazynu meblowego. Ponadto dokonali adaptacji istniejącego już budynku na pomieszczenia biurowe. Prace były wykonywane ze środków spółdzielczych. Pismem z dnia 27.12.1996 r. powódka wystąpiła do Gminy Ł. z wnioskiem o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystej spornej nieruchomości i przeniesienie własności budynków i urządzeń na niej posadowionych na podstawie art. 2c ustawy z dnia 29.9.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.). Następnie w dniu 27.03.2003 r. powodowa Spółdzielnia wystąpiła przeciwko Gminie Ł. z powództwem o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego na działkach nr 289 i 296 oraz nieodpłatnego przeniesienia prawa własności budynków i urządzeń. Jako podstawę prawną roszczenia wskazano art. 204 i 205 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powództwo to zostało prawomocnie oddalone w dniu 5.11.2004 r. W styczniu 2005 r. powodowa Spółdzielnia ponownie wystąpiła o uwłaszczenie na podstawie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a następnie w dniu 30.15.2005 r. wniosła pozew w niniejszej sprawie. Ustalono nadto, iż działka nr 289 obejmuje drogi, zaś działka nr 296 o powierzchni 1.1026 ha oznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej niskiej.

Sąd Okręgowy oddalając powództwo podniósł, iż w świetle art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania), brak przesłanek do jego uwzględnienia. Powodowa Spółdzielnia nie wykazała, aby była realizatorem

zabudowy na podstawie pozwolenia na budowę, zaś w świetle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23.01.2004 r. III CZP 107/03 nie ma możliwości skutecznego powołania się w tym zakresie na prawa poprzedników. Wskazano też, iż pozwolenie na budowę wydano z zastrzeżeniem lokalizacji czasowej, a nie zachodzi wymagana zgodność lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego. Odnośnie do uwłaszczenia na podstawie art. 208 ust. 2 – 4 u.g.n. podniesiono, iż ustanowiono tu termin zawity 31.12.2000 r. do zgłoszenia roszczenia i wobec wpływu tego terminu roszczenie wygasło.

Sąd Apelacyjny oddalając apelację powodowej Spółdzielni rozważał przede wszystkim, czy powodowa Spółdzielnia nabyła roszczenie o uwłaszczenie na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji tego przepisu dokonaną ustawą z dnia 7.01.2000 r. (Dz.U. Nr 6, poz. 7), mając na względzie wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10.04.2006 r. SK 30/04. W wyroku tym Trybunał wyłączył nakaz stosowania art. 207 ust. 1 u.g.n. w nowym brzmieniu w stosunku do posiadaczy, którzy nie zabudowali pozostających w ich posiadaniu nieruchomości, a przed nowelizacją ustawy nabyli ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną na podstawie pierwotnego brzmienia art. 207 ust. 1 u.g.n. Sąd Apelacyjny wskazał, iż zgodnie z art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu, przesłanką uwłaszczenia było posiadanie nieruchomości w dniu 5.12.1990 r. w dniu 1.01.1998 r. Powodowa Spółdzielnia jako osoba prawna powstała 4.06.1991 r., a więc nie mogła być posiadaczem w dniu 5.12.1990 r., zaś art. 207 ust. 1 u.g.n. przed nowelizacją nie regulował kwestii następstwa prawnego. Tym samym okoliczność, że w dniu 5.12.1990 r. posiadaczem nieruchomości była Rejonowa Spółdzielnia „S.” jako poprzednik prawny powodowej Spółdzielni jest bez znaczenia dla oceny, czy powodowa Spółdzielnia nabyła roszczenie o uwłaszczenie. Sąd ten wskazał, że kwestię następstwa prawnego ustawodawca uregulował wyraźnie w art. 205 u.g.n. w stosunku do roszczeń z art. 204 u.g.n. oraz - po nowelizacji - w art. 207a u.g.n. Skoro więc powodowa Spółdzielnia nie mogła być posiadaczem spornej nieruchomości w dniu 5.12.1990 r., to brak podstaw do uwłaszczenia na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n., w brzmieniu zarówno przed, jak i po nowelizacji tego przepisu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego powodowa Spółdzielnia zaskarżyła skargą kasacyjną, zarzucając naruszenie art. 207 u.g.n. i art. 111 Prawa spółdzielczego

(ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Dz.U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848 ze zm.) przez ich błędną wykładnię oraz naruszenie art. 378 § 1 w związku z art. 385 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy. Wskazując na powyższe wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw rozstrzygnięcia przez Sąd Apelacyjny legło stwierdzenie, że skoro powodowa Spółdzielnia powstała w dniu 4.06.1991 r. to nie mogła być posiadaczem spornej nieruchomości w dniu 5.12.1990 r. Posiadanie zaś nieruchomości w dniu 5.12.1990 r. jest podstawową przesłanką uwłaszczenia spółdzielni wymaganą zarówno według pierwotnej treści art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), jak i w treści tego przepisu po jego zmianie dokonanej ustawą z dnia 7.01.2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz.U. Nr 6, poz. 70). Jednocześnie Sąd Apelacyjny wskazał, że w przeciwieństwie do art. 205 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepis art. 207 tej ustawy w pierwotnym brzmieniu nie przewidywał możliwości uwzględnienia posiadania przez poprzednika prawnego podmiotu ubiegającego się o uwłaszczenie. Takie postanowienie wprowadzono także w art. 207a ustawy, lecz nie dotyczy ono spółdzielni. Nie sposób zakwestionować zasadności tych stwierdzeń. Nie oznacza to jednak, aby było to wystarczającą podstawą do oddalenia apelacji powodowej Spółdzielni od wyroku oddalającego powództwo. Jest przecież poza sporem, że powodowa Spółdzielnia powstała w wyniku podziału poprzedniczki prawnej, tj. Rejonowej Spółdzielni „S.”, która była posiadaczem spornej nieruchomości w dniu 5.12.1990 r.

Sąd Apelacyjny uznał, że ta okoliczność nie ma znaczenia prawnego, skoro w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami brak podstawy prawnej do przyjęcia, że zarówno posiadanie nieruchomości, jak i związana z tym ekspektatywa uwłaszczenia przeszły na powodową Spółdzielnię w wyniku podziału. Tego stanowiska nie można jednak aprobować. Należy bowiem zauważyć, że w związku z zachodzącymi w kraju zmianami ustrojowymi, gospodarczymi

i społecznym wprowadzone zostały do systemu prawa nowe instytucje, mające zapewnić m.in. spółdzielniom możliwość nabycia własności lub użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych przez nie budynkami.

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 wybudowali 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. Już na tle tego przepisu Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 kwietnia 1998 r. I CKN 572/97 (OSNC z 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 w trybie art. 111 pr. spółdz., jeżeli istniało w chwili podziału spółdzielni.

Taka wykładnia art. 111 pr. spółdz. jest powszechnie przyjmowana zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Przyjął ją także ostatnio Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26.11.2008 r. III CZP 115/08 (dotychczas niepublikowanej), w której stwierdzono: „W razie podziału spółdzielni, która posiadała nieruchomość gminną w dniu 5.12.1990 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 o spółdzielniach mieszkaniowych następuje na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która powstała w wyniku podziału”. Wprawdzie uchwała ta dotyczy innego stanu prawnego, niemniej Sąd Najwyższy odniósł się w uzasadnieniu do skutków prawnych podziału spółdzielni. Stwierdził mianowicie, że (...) 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 zakresie czynnika ludzkiego. W sprawie, w której powstało przedstawione zagadnienie prawne, na nowo powstałą w wyniku podziału spółdzielnię - wnioskodawczynię 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 związało 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 u.s.m. (...)

Skład orzekający w niniejszej sprawie podziela to stanowisko. Taka wykładnia uwzględnia fakt, że spółdzielnia, która uległa podziałowi poczyniła na nieruchomość poważne nakłady rzeczowe i finansowe. Skoro w wyniku podziału spółdzielni nakłady te uzyskała spółdzielnia nowo powstająca, ona też powinna odnieść korzyści związane z faktem dokonania zabudowy, tym bardziej, że do niej przeszli członkowie, którzy uczestniczyli w ponoszeniu tych ciężarów.

Odnosząc te stwierdzenia do okoliczności niniejszej sprawy wskazać należy że skoro powodowa Spółdzielnia bezspornie powstała w wyniku podziału Rejonowej Spółdzielni „S.”, która posiadała sporną nieruchomość w dniu 5.12.1990 r., to na powodową spółdzielnię przeszło posiadanie tej nieruchomości. Stała się ona sukcesorem praw, jak i chronionych prawnie stanów faktycznych wywodzonych od spółdzielni, która uległa podziałowi. Dotyczy to także uprawnienia do nabycia w przyszłości tych praw, które ustawodawca związał z posiadaniem tej nieruchomości. W tych okolicznościach nie można aprobować stanowiska Sądu Apelacyjnego, że brak podstaw aby powodowa Spółdzielnia nie mogła skutecznie

powołać się na posiadanie nieruchomości w dniu 5.12.1990 r. przez Spółdzielnię, z której podziału powstała. To zaś legło u podstaw oddalenia apelacji.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.