

Uchwała z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CZP 53/09

Sędzia SN Jan Górowski (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sędzia SN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Henryki T. przy uczestnictwie Sławomira T. o podział majątku wspólnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 sierpnia 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Łomży postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2009 r.:

"Czy prawo własności nieruchomości – nabyte w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej, wskutek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na podstawie ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 123, poz. 781 ze zm.) – weszło w skład majątku odrębnego tego z małżonków, do którego majątku odrębnego wchodziło prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości i prawo własności posadowionych na niej budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności?"

podjął uchwałę:

Prawo własności nieruchomości, nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej w trybie ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 123, poz. 781), stanowi majątek odrębny tego z małżonków, któremu przed powstaniem wspólności przysługiwało prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości i prawo własności posadowionych na niej budynków (art. 33 pkt 3 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 stycznia 2005 r.).

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem – po rozpoznaniu sprawy z wniosku Henryki T. przy uczestnictwie Sławomira T. o podział majątku wspólnego – postanowieniem z dnia 30 grudnia 2008 r. ustalił, że w skład majątku wspólnego uczestników wchodzi dwie nieruchomości położone w W.M. – zabudowana o obszarze 0.07.77 ha, położona przy ul. W., objęta księgą wieczystą nr (...)6, oraz niezabudowana o obszarze 0.07.34 ha, położona przy ul. R., objęta księgą wieczystą nr (...)1. Dokonał podziału tego majątku w ten sposób, że obie nieruchomości przyznał na własność uczestnikowi oraz ustalił, że poczynił on wydatki i nakłady z majątku osobistego na majątek wspólny o wartości 243 952 zł i zasądził od niego na rzecz wnioskodawczynie tytułem spłaty kwotę 81 604 zł.

Ze stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzeczenia wynika, że w dniu 20 sierpnia 1994 r. uczestnicy zawarli związek małżeński, który wyrokiem Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 20 marca 2002 r. został rozwiązany przez rozwód. Przed zawarciem małżeństwa Sławomir T. umową notarialną z dnia 3 listopada 1992 r. nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o obszarze 0.07.77 ha, położonej przy ul. W. oraz prawo własności znajdujących się na niej budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Po ślubie uczestnicy zamieszkali w budynku przy ul. W. i przystąpili do jego przebudowy. Podłączyli gaz ziemny, wykonali fundamenty pod dobudowaną część domu, ściany działowe, więźbę dachową i około 70% ogrzewania podłogowego, a także pokryli dach papą i wymienili okna. W czasie trwania małżeństwa nabyli nieruchomość o obszarze 0.07.34 ha przy ul. R. W dniu 17 lipca 1998 r. decyzją Burmistrza Miasta W.M. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. W. zostało przekształcone w prawo własności za jednoczesną opłatą w wysokości 326,35 zł, którą uiszczono ze środków majątku wspólnego.

Sąd Rejonowy uznał, że nieruchomość przy ul. W., jako nabyta przez jednego z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej, wchodzi w skład majątku wspólnego. Na podstawie opinii biegłego ustalił wartość majątku ulegającego podziałowi na kwotę 407 160 zł, od której odliczył wydatki i nakłady poczynione przez uczestnika z jego majątku odrębnego na majątek wspólny w kwocie 243 952 zł, obejmującej wartość prawa użytkowania wieczystego, koszt rozbudowy i ulepszenia budynku oraz spłaconą pożyczkę obciążającą oboje małżonków. Przyjmując, że uczestnicy mają równe udziały w majątku wspólnym, zasądził na rzecz wnioskodawczynie spłatę w kwocie 81 604 zł.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawczynie Sąd Okręgowy w Łomży powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym, przytoczonym na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 162, poz. 1691) zostały znowelizowane przepisy regulujące małżeńskie ustroje majątkowe. Zgodnie jednak z art. 5 ust. 5 pkt 3 tej ustawy, do podziału majątku wspólnego małżonków i do zwrotu wydatków i nakładów dokonanych z majątku wspólnego na majątek osobisty lub z majątku osobistego na majątek wspólny, jeżeli wspólność majątkowa małżeńska ustała przed wejściem w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W niniejszej sprawie zatem do oceny skutków prawnych przekształcenia przysługującego uczestnikowi prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mają zastosowanie art. 31-33 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 stycznia 2005 r.

Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 123, poz. 781 ze zm.; jedn. tekst: Dz.U. z 1999 r. Nr 65, poz. 746 ze zm. – dalej: „ustawa o przekształceniu” lub „ustawa”) określała zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osób fizycznych będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy w pierwotnym brzmieniu, jej przepisy miały zastosowanie do osób fizycznych, które nabyły prawo użytkowania wieczystego przed dniem jej ogłoszenia i złożyły wniosek o przekształcenie do dnia 31 grudnia 2000 r. Następnie, po zmianach dokonanych z dniem 28 lipca 2001 r., przepisy ustawy miały zastosowanie do osób fizycznych, które nabyły użytkowanie wieczyste przed dniem 31 października 1998 r., a także do osób, które były ich następcami prawnymi, i złożyły wniosek o przekształcenie do dnia 31 grudnia 2002 r. (zob. ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, Dz.U. Nr 72, poz. 749). Decyzja o przekształceniu wydawana przez organ określony w art. 2 ust. 1 ustawy stanowiła podstawę wpisu w księdze wieczystej. Osoba, która nabyła własność nieruchomości, zobowiązana była do uiszczenia opłaty za przekształcenie.

Przewidziana w ustawie konstrukcja przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie jest jednolicie postrzegana w nauce prawa, dominuje jednak zapatrywanie, że w wyniku przekształcenia prawo użytkowania wieczystego wygasa. Pogląd taki został wyrażony również w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04 (OSNC 2005, nr 5, poz. 74) i trzeba zgodzić się z tym stanowiskiem, ponieważ ostateczna decyzja o przekształceniu sprawia, że dotychczasowy użytkownik wieczysty w tej samej chwili przestaje być użytkownikiem wieczystym nieruchomości i staje się jej właścicielem. Oznacza to, że na skutek decyzji o przekształceniu prawo użytkowania wieczystego wygasa, a dotychczasowy użytkownik wieczysty powinien być traktowany tak, jak nabywca prawa własności nieruchomości. Skutki tego nabycia podlegają natomiast ocenie w świetle przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, regulujących stosunki majątkowe między małżonkami.

Zgodnie z art. 32 § 1 k.r.o. w pierwotnym brzmieniu, dorobkiem małżonków były przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Na gruncie tego przepisu w orzecznictwie przyjmowano, że własność nieruchomości nabyta na podstawie umowy zawartej przez jednego z małżonków wchodzi – z zastrzeżeniem wyjątków określonych w art. 33 k.r.o. – do majątku wspólnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1999 r., II CKN 390/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 217 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 355/07, nie publ.). Podobnie oceniano skutki nabycia własności nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej wydanej na rzecz jednego z małżonków. W uzasadnieniu uchwały z dnia 18 maja 1995 r., III CZP 58/95 (OSNC 1995, nr 10, poz. 139), Sąd Najwyższy podkreślił, że dorobkiem małżonków są wszystkie przedmioty majątkowe, niezależnie od sposobu ich nabycia, a więc nabyte w sposób pierwotny albo pochodny, a w konsekwencji niezależnie od tego, czy nabycie nastąpiło w drodze czynności prawnej, z mocy samego prawa, na podstawie decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądowego, albo też wskutek innego zdarzenia, z którym ustawa wiąże nabycie prawa.

Przedstawiony kierunek wykładni przyjmowany był w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Tytułem przykładu można wskazać uchwałę z dnia 29 października 1991 r., III CZP 107/91 (OSNCP 1992, nr 5, poz. 75), w której Sąd

Najwyższy wyjaśnił, że z mocy decyzji o przydziale lokalu użytkowego, wydanej na rzecz jednego z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej, najemcą lokalu użytkowego stał się także drugi małżonek (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1967 r., III CR 107/67, OSNCP 1968, nr 4, poz. 66 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1982 r., III CZP 35/82, OSNCP 1983, nr 4, poz. 44). Podobnie oceniane były w orzecznictwie skutki wydania przez organ administracji aktu własności ziemi na rzecz jednego z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej. W postanowieniu z dnia 21 maja 1999 r., III CKN 244/98 (OSNC 1999, nr 12, poz. 210), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sąd samodzielnie rozstrzyga spór o to, czy nieruchomości objęta aktem własności ziemi weszła do wspólnego majątku dorobkowego rolnika i jego małżonka, czy też należy do majątku osobistego rolnika, wiążąca bowiem moc prawna aktu administracyjnego sprowadza się do tej sfery stosunków, do której uregulowania organ administracyjny jest ustawowo powołany. Za utrwalony w orzecznictwie można przy tym uznać pogląd, że nieruchomości rolne nabyte – na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) – w czasie trwania związku małżeńskiego, w którym stosunki majątkowe między małżonkami podlegały ustrojowi wspólności ustawowej, wchodziła do majątku wspólnego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1991 r., III CZP 61/90, OSNCP 1991, nr 7, poz. 87 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1997 r., I CKU 130/97, "Prokuratura i Prawo", Orzecznictwo 1998, nr 2, poz. 34 i z dnia 21 kwietnia 2004 r., III CK 475/02, nie publ.). Trzeba jednak zauważyć, że akt własności ziemi – w przeciwieństwie do decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – miał charakter deklaracyjny.

O tym, czy prawo własności nieruchomości nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej, w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, przysługującego jednemu z małżonków przed powstaniem wspólności ustawowej, podlega zasadzie wyrażonej w art. 32 § 1 k.r.o. w pierwotnym brzmieniu, decydować powinna wykładnia art. 33 pkt 3 k.r.o. również w jego pierwotnym brzmieniu. Przepis ten stanowił wówczas, że odrębny majątek każdego z małżonków stanowią przedmioty majątkowe nabyte ze środków uzyskanych w zamian za przedmioty wymienione w dwóch punktach poprzedzających, czyli za przedmioty nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej oraz za przedmioty

nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że odwołanie się do orzecznictwa przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu, zwłaszcza do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 sierpnia 1985 r., III CZP 41/85 (OSNCP 1986, nr 6, poz. 92), nie uzasadnia odejścia od zasady surogacji. W uchwale tej Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że własnościowe prawo do lokalu uzyskane w trybie przekształcenia należącego do niego lokatorskiego prawa do lokalu przez jedno z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej w drodze przydziału uwzględniającego potrzeby rodziny stanowi przedmiot majątku wspólnego małżonków także wówczas, gdy wkład budowlany wniesiony przez niego – w czasie trwania małżeństwa – do spółdzielni mieszkaniowej pochodzi w całości z majątku odrębnego tego małżonka. Przyczyną, dla której Sąd Najwyższy wyłączył zasadę surogacji był – jak wynika z odwołania się w uzasadnieniu do reguł ogólnych ustalonych w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1974 r., III CZP 1/74 (OSNCP 1975, nr 3, poz. 37) – przede wszystkim wzgląd na znaczenie lokalu dla dobra rodziny. Nawiązując do tych reguł, Sąd Najwyższy podkreślił, że jeżeli małżonek sfinansował wkład budowlany ze środków jego majątku odrębnego, to nie można przejść do porządku nad tym, iż między wysokością wkładu a rynkową wartością uzyskanego zbywalnego prawa do lokalu zachodzi poważna różnica. Mieszkanie przedstawia znacznie wyższą wartość niż suma wkładu wniesionego przez małżonka, dlatego interes społeczny przemawia za zaliczeniem uzyskanego przyrostu wartości wkładu budowlanego na dobro rodziny, temu celowi zaś służy instytucja wspólności ustawowej.

Decydujące znaczenie dla odstąpienia od zasady surogacji miały zatem względy społeczne związane z dobrem rodziny, co znalazło potwierdzenie w postanowieniu z dnia 20 czerwca 2008 r., IV CSK 60/08 (nie publ.), w którym Sąd Najwyższy przyjął, że podstawę przynależności do majątków małżonków spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nie mającego rodzinnego przeznaczenia stanowią ogólne unormowania kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W sytuacji, w której przekształceniu na prawo własnościowe, niemające takiego przeznaczenia, uległo lokatorskie prawo do lokalu stanowiące majątek odrębny jednego małżonka, prawo to, będące kontynuacją poprzednio przysługującego mu prawa do lokalu, pozostaje nadal składnikiem jego majątku odrębnego, a

ewentualna dopłata dokonana na przekształcenie ze środków majątku wspólnego stanowi nakład z tego majątku na majątek odrębny, podlegający rozliczeniu na podstawie art. 45 k.r.o.

Przewidziana w ustawie możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie była uzależniona od stosunków rodzinnych wieczystego użytkownika. Projektodawcy ustawy mieli wprawdzie na względzie cel społeczny, jednak w tym wypadku – jak podkreślił Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 r., K 8/98 (OTK Zb.Urz. 2000, nr 3, poz. 87) – chodziło o wzmocnienie pozycji prawnej obywateli polskich zamieszkałych na ziemiach dawniej nazywanych ziemiami odzyskanymi, możliwie pełne uregulowanie stosunków własnościowych i naprawienie krzywd osobom pozbawionym mienia w wyniku wojny lub wyłączonego po 1945 r. Brak bezpośredniego związku między preferencjami w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności a stosunkami rodzinnymi wieczystego użytkownika przemawia przeciwko zastosowaniu w odniesieniu do skutków tego przekształcenia zasad przyjmowanych w orzecznictwie w odniesieniu do spółdzielczego prawa do lokalu.

W tej sytuacji rozważenia wymaga kwestia, czy prawo własności nieruchomości, powstałe w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, jest prawem nabytym ze środków uzyskanych w zamian – w rozumieniu art. 33 pkt 3 k.r.o. w pierwotnym brzmieniu – za należące do majątku odrębnego użytkowanie wieczyste. Podejmując ten problem trzeba podkreślić, że celem surogacji przewidzianej w powołanym przepisie jest zachowanie wartości majątku odrębnego, mimo zmiany jego poszczególnych składników. Składniki wymienione w art. 33 pkt 1 i 2 k.r.o. stanowią – jak wskazano w doktrynie – "jak gdyby żelazny fundusz majątku odrębnego, który nie roztopia się w majątku wspólnym". Regulacja zawarta w art. 33 pkt 3 k.r.o. w pierwotnym brzmieniu jest natomiast wyrazem kompromisu między dążeniem do zachowania majątku odrębnego a tendencją do pomnażania majątku wspólnego. Podstawowym warunkiem surogacji jest wymaganie, aby wyłączenie określonego przedmiotu majątkowego z majątku odrębnego i nabycie innego przedmiotu, czyli surogatu nastąpiło w wyniku tego samego zdarzenia prawnego. Nie budzi wątpliwości, że w razie przekształcenia w czasie trwania wspólności ustawowej prawa użytkowania wieczystego, przysługującego jednemu z małżonków przed powstaniem

wspólności, w prawo własności warunek ten jest spełniony. Wygaśnięcie prawa użytkownika wieczystego należącego do majątku odrębnego i nabycie prawa własności nieruchomości są wynikiem tego samego zdarzenia prawnego, jakim jest wydanie decyzji administracyjnej o przekształceniu, a ściśle uzyskanie przez nią przymiotu ostateczności.

Stwierdzenie to nie wyczerpuje jednak istoty zagadnienia, tym bardziej że brak jednolitości zapatrywań co do tego, czy drugą przesłanką surogacji jest wymaganie, aby nabyty przedmiot został uzyskany w całości ze środków pochodzących z majątku odrębnego. Obok poglądów wskazujących na konieczność dodatkowego kryterium ekonomicznego, prezentowany jest również pogląd, że między członami surogacji musi istnieć związek natury prawnej lub ekonomicznej, ale mogą one mieć różny charakter i różną wartość majątkową. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 50/00 (nie publ.) stanął na stanowisku, że przesłanką surogacji jest wymaganie, aby jedno i to samo zdarzenie spowodowało wyjście określonego przedmiotu z majątku odrębnego i nabycie innego przedmiotu majątkowego, oraz aby przedmiot nabyty był uzyskany także w sensie ekonomicznym kosztem majątku odrębnego.

Niezależnie od tej kontrowersji, w nauce prawa od dawna poważne wątpliwości wywołuje ocena sytuacji, w której nabycie przedmiotu majątkowego w czasie trwania wspólności ustawowej następuje tylko częściowo ze środków pochodzących z majątku odrębnego. Przez dłuższy czas przeważał pogląd, że jeżeli nic innego nie wynika z treści czynności prawnej, nabyty przedmiot należy proporcjonalnie do wartości użytych dla jego uzyskania środków z majątku odrębnego i z majątku wspólnego, w odpowiedniej ułamkowej części do majątku odrębnego, w pozostałej zaś – do majątku wspólnego. Treść czynności prawnej może jednak przesądzić, że nabywany przedmiot wejdzie w skład jednego z majątków i w takim wypadku *ex lege* powstanie na rzecz drugiego majątku należność z tytułu wydatków i nakładów (art. 45 k.r.o.). Odmienne stanowisko zajmował w tej kwestii Sąd Najwyższy, który jeszcze pod rządem kodeksu rodzinnego z 1950 r. w uchwale z dnia 13 listopada 1962 r., III CO 2/62 (OSNCP 1963, nr 10, poz. 217) przyjął, że nieruchomość nabyta przez jednego z małżonków w czasie trwania małżeństwa stanowi majątek wspólny także wówczas, gdy poza funduszem należącym do wspólności ustawowej część pieniędzy użytych na kupno nieruchomości stanowiła majątek osobisty poszczególnych małżonków, chyba że co

innego wynika z treści czynności prawnej. Pogląd ten został podtrzymany przez Sąd Najwyższy pod rządem kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W wyroku z dnia 17 maja 1985 r., III CRN 119/85 (OSPika 1986, nr 9-10, poz. 185) Sąd Najwyższy podkreślił, że pojęcia surogacji nie można interpretować tak szeroko, by każde zaangażowanie środków pieniężnych pochodzących z majątku nieobjętego wspólnością ustawową musiało prowadzić do traktowania nabytego przedmiotu majątkowego za stanowiący w całości lub w odpowiedniej części składnik majątku osobistego małżonka. Jeżeli środków należących do majątku odrębnego jednego z małżonków użyto na częściowe zaspokojenie ceny nabycia, a resztę tej ceny uiszczono z funduszy dorobkowych, to nabyty udział w nieruchomości stanowi majątek wspólny. Małżonek zaś, który na nabycie użył środków należących do jego majątku odrębnego, może tylko żądać ich zwrotu na podstawie art. 45 k.r.o.

Ostatnio w doktrynie zaprezentowano pogląd, że o zaliczeniu nabywanego przedmiotu do majątku wspólnego lub odrębnego powinno decydować porównanie wielkości środków użytych z każdego z tych majątków. W konsekwencji, nabyty przedmiot należy zaliczyć do tego z majątków, z którego pochodzi podstawowa część środków. Jeżeli środki z drugiego majątku są nieznaczne, stanowią nakład rozliczany zgodnie z art. 45 k.r.o., jeżeli natomiast wskazane kryterium nie może znaleźć zastosowania ze względu na brak daleko idącej różnicy między zaangażowanymi środkami, to – w braku odmiennej woli małżonków – nabyty przedmiot wchodzi do każdego z majątków w częściach ułamkowych proporcjonalnych do wysokości zaangażowanych środków. Za koncepcją tą opowiedział się Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 50/00, (...) i z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 355/07 (nie publ.).

Zastosowanie tej koncepcji w niniejszej sprawie, a także w zdecydowanej większości przypadków przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, prowadziłoby do zaliczenia prawa własności nieruchomości powstałego w wyniku przekształcenia do majątku odrębnego tego z małżonków, któremu przed powstaniem wspólności przysługiwało prawo użytkowania wieczystego. Przemawiają za tym bowiem znaczne dysproporcje między wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości a opłatą za przekształcenie. Kryterium to nie ma jednak w rozważanym przypadku znaczenia przesądzającego; znaczenie takie ma szczególna sytuacja, odbiegająca od typowych przypadków surogacji, jaka zachodzi w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo

własności. Powstałe w wyniku przekształcenia prawo własności – ze względu na ścisły związek z przekształconym prawem użytkowania wieczystego, pozwalający uznać je za swoistą kontynuację przekształconego prawa – wchodzi zawsze w skład tego majątku, do którego należało przekształcone prawo. W takim ujęciu prawo powstałe w wyniku przekształcenia zostaje zawsze nabyte „ze środków uzyskanych w zamian za” (art. 33 pkt 3 k.r.o. w pierwotnym brzmieniu) prawo przekształcone, niezależnie od zaangażowania środków z innego majątku; środki te będą natomiast podlegały rozliczeniu zgodnie z art. 45 k.r.o. Pogląd, że prawo własności powstałe w wyniku przekształcenia użytkowania wieczystego należącego do majątku odrębnego jednego z małżonków pozostaje nadal składnikiem majątku odrębnego, mimo że przekształcenie nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, dominuje również w doktrynie.

Zastosowanie odmiennej koncepcji i przyjęcie, że powstałe w wyniku przekształcenia prawo własności wchodzi do majątku wspólnego, powodowałoby liczne komplikacje. Zwrócił na to uwagę Sąd Okręgowy, podnosząc, że w wyniku przekształcenia dochodziłoby wówczas do *quasi-wywłaszczenia* małżonka będącego wieczystym użytkownikiem co do udziału 1/2 części w prawie własności budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, co byłoby nie do pogodzenia z art. 21 ust. 2 Konstytucji oraz z 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.). Poza tym wyłoniłby się nieuchronnie problem, w jaki sposób w ramach przekształcenia uwzględnić interesy małżonka niebędącego użytkownikiem wieczystym. Dalszą trudność powodowałoby uznanie wniosku o przekształcenie za czynność zarządu majątkiem wspólnym w rozumieniu art. 36 k.r.o. w pierwotnym brzmieniu. Komplikacje te także przemawiają na rzecz tezy, że w sytuacji opisanej w przedstawionym zagadnieniu prawo własności nieruchomości należy do majątku odrębnego małżonka, któremu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).