



Sygn. akt I CSK 246/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)*

*SSN Marian Kocon (sprawozdawca)*

*SSN Krzysztof Pietrzykowski*

w sprawie z powództwa R.(...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. przeciwko Miastu W.  
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 21 stycznia 2010 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 11 grudnia 2008 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 11 grudnia 2008 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. w ten sposób, że oddalił żądanie powódki – R.(...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. skierowane przeciwko Miastu W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego bliżej określonej nieruchomości gruntowej. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że nieruchomość ta nie odpowiada pojęciu „niezbędności” w rozumieniu art. 208 ust. 2 zd. 2 u.g.n.

Skarga kasacyjna powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego – oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 382 k.p.c., art. 384 § 1 w zw. z art. 278 k.p.c., art. 292 k.p.c., a także art. 208 ust. 2 u.g.n., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota skargi kasacyjnej sprowadza się do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni pojęcia „niezbędności gruntu”, użytego w art. 208 ust. 2 u.g.n.

Artykuł 208 u.g.n. należy do grupy tzw. przepisów uwłaszczeniowych wprowadzonych ustawą z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), a następnie przejętych do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Podstawą prawną rozstrzygnięcia wydanego w niniejszej sprawie był art. 208 ust. 2 u.g.n., który obejmuje spółdzielnie, ich związki, Krajową Radę Spółdzielczą i inne osoby prawne. Podmioty te mają roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków, jeżeli na gruntach skarbowych lub gminnych do dnia 5 grudnia 1990 r. - same lub ich poprzednicy prawni - wybudowały budynki z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego. Roszczenie przysługuje tym podmiotom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 u.g.n. i, co istotne w sprawie, obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku. Skuteczność tego roszczenia ustawodawca uzależnił od posiadania tych nieruchomości w dniu zgłoszenia roszczenia przez wskazane podmioty oraz zgłoszenia roszczenia do dnia 31 grudnia 1996 r.

Zgodzić należy się z poglądem skarżącej, że użyte w art. 208 ust. 2 zd. 2 u.g.n. pojęcie „niezbędności” gruntu do prawidłowego korzystania z budynku dotyczy również terenu przeznaczonego na wybudowanie (urządzenie) parkingu dla potrzeb mieszkańców tego budynku. Powszechnie znany rozwój motoryzacji nakazuje bowiem uznać, że korzystanie z budynku mieszkalnego rozpatrywane w aspekcie potrzeb jego mieszkańców obejmuje także komunikację indywidualną. Niezorganizowane parkowanie aut utrudnia istotnie ich życie i nie może być ocenione tylko według kryterium użyteczności lub wygody. Możliwość korzystania z parkingów lub miejsc postojowych jest czynnikiem ważącym na treść prawa do lokalu mieszkalnego.

Wbrew jednak stanowisku skarżącej Sąd Apelacyjny nie wyraził odmiennego poglądu. Trafnie jedynie wskazał, że grunt „niezbędny” powinien znajdować się w granicach obszarowo minimalnych. Sam fakt, że jest użyteczny dla członków Spółdzielni nie oznacza, iż przesłanka „niezbędności” została spełniona. Grunt ten powinien być bezpośrednio powiązany z budynkiem, do korzystania z którego jest niezbędny, znajdować się w jego bezpośrednim sąsiedztwie, być z nim ściśle i funkcjonalnie powiązany.

Skarżąca pomija, że ustawodawca w art. 208 ust. 2 u.g.n. posłużył się graniczną datą 5 grudnia 1990 r. To oznacza, że roszczenie przewidziane w tym przepisie dotyczy gruntów „niezbędnych” dla budynków posadowionych w tej dacie. Sąd Apelacyjny zaś ustalił, że w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w dniu złożenia wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego, tj. w dniu 29 grudnia 1995 r. skarżąca posiadała teren o znacznej powierzchni (36 757 m<sup>2</sup>) na którym posadowione były cztery budynki, wybudowane w latach 70-tych, w tym jeden niewielki, mieszczący dziesięć lokali. W bezpośrednim sąsiedztwie gruntu objętego żądaniem pozwu, o powierzchni 6 758 m<sup>2</sup>, zlokalizowane są jedynie, co wymaga podkreślenia, budynki mieszkalne przy ul. W. 2 i 3. Oceny prawnej w kontekście spełnienia przesłanki „niezbędności” wymagały zatem potrzeby tych budynków. Do nich zaś z drugiej strony przylegał teren niezabudowany, zajmowany przez parking, który, jak ocenił Sąd Apelacyjny, mógłby być uznany za teren „niezbędny”. Skarżąca natomiast przeznaczyła ten teren pod budowę kolejnego budynku mieszkalnego. Skoro skarżąca na tym terenie mogła wybudować parking, czy urządzić miejsca postojowe, a tym samym zaspokoić potrzeby mieszkańców budynków przy ul. W. 2 i 3 związane z parkowaniem samochodów, to nie sposób przyjąć, że przysługuje jej roszczenie o oddanie w użytkowanie wieczyste żądanych terenów.

Potrzeby te mogła bowiem zaspokoić na już oddanych w użytkowanie wieczyste terenach. Poza tym roszczenie o oddanie gruntu jest realizowane tylko w związku z zasadniczym roszczeniem wynikającym z art. 208 ust. 2 u.g.n. – o przeniesienie własności budynku, a znajdując podstawę w unormowaniu szczególnym powinno być uwzględnione w granicach obszarowych minimalnych („grunt niezbędny”).

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.