

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "D." w S.
przy uczestnictwie A. G., C. M., E. F., H. W., M. A., U. S., T. M., M. F. i E. I.
o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 października 2013 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w S.
postanowieniem z dnia 5 marca 2013 r.

"Czy art. 199 k.c. może stanowić podstawę zezwolenia na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 261, 2603) jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w ramach wspólnoty mieszkaniowej, w której liczba wyodrębnionych lokali wraz z lokalami niewyodrębnionymi, należącymi do dotychczasowego właściciela jest większa niż 7 w sytuacji gdy wiąże się to z koniecznością złożenia oświadczeń wiedzy i woli poszczególnych współużytkowników wieczystych?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „D.” w S. wniosła o zezwolenie i upoważnienie jej do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną przez złożenie oświadczeń prowadzących do nabycia w udziałach, na podstawie art. 32 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), prawa własności nieruchomości gruntowej oddanej uczestnikom w użytkowanie wieczyste.

Uczestnicy A. G., C. M., T. M., E. F., M. F., M. A., U. S., E. I. początkowo domagali się oddalenia wniosku, po czym go poparli. Uczestniczka H. W. wniosła o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z 22 września 2011 r. Sąd Rejonowy w S. uwzględnił wniosek i zezwolił oraz upoważnił wnioskodawcę do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością gruntową, będącą przedmiotem użytkowania wieczystego, stanowiącą działkę nr 27, obr. 97 N. w S., przy ul. K.[...], dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr 64758/6, poprzez złożenie w imieniu uczestników oświadczeń woli, że: - nabywają tę nieruchomość w udziałach na współwłasność, na podstawie art. 32 u.g.n.; - nabycia dokonują w celu realizacji jedynie celów mieszkaniowych; - wcześniej nie korzystali z bonifikaty od ceny przy nabywaniu prawa własności innej nieruchomości z zasobu Miasta S.; - zobowiązują się do zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej w dniu nabycia prawa własności nieruchomości, po jej waloryzacji, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, w terminie 14 dni od wezwania, jeżeli przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, zbędą swój udział w tej nieruchomości gruntowej, z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami lub jeżeli przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, będą wykorzystywać tę nieruchomość na inne cele niż cele mieszkaniowe; - poddają się odnośnie wykonania zobowiązań, w zakresie zwrotu bonifikaty egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., przy czym Gmina może wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie 13 lat od dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, a w razie uchybienia terminowi płatności od kwoty podlegającej zwrotowi będą naliczane odsetki ustawowe; - zobowiązują się przekazać Gminie odpis aktu notarialnego umowy zbycia udziałów w nieruchomości gruntowej, w

terminie 14 dni od daty zawarcia umowy zbycia udziałów w nieruchomości przed upływem 10 lat; - zobowiązują się poinformować Prezydenta Miasta S. o zmianie sposobu wykorzystania nieruchomości w udziałach, na inne cele, niż jedynie cele mieszkaniowe, w terminie 14 dni od dokonania zmiany; - zgadzają się, żeby w przypadku wydzielenia z nieruchomości gruntowej części gruntu przeznaczonej w planie miejscowym lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na cel publiczny, udzielona bonifikata po jej waloryzacji, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, zaliczona została proporcjonalnie do powierzchni wydzielonego na ten cel gruntu na poczet ceny wykupu lub odszkodowania; - w celu zabezpieczenia ewentualnego zwrotu bonifikaty oraz kosztów i należności ubocznych ustanawiają na prawie własności lokalu mieszkalnego i związanym z tym lokalem udziale w nieruchomości gruntowej hipotekę kaucyjną w wysokości 150% kwoty bonifikaty udzielonej w dniu nabycia własności tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr 27 o powierzchni 0,0254 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym w S. przy ul. K. [...] ma urządzoną księgę wieczystą nr 64758/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S. Jej właścicielem jest Skarb Państwa. W budynku wyodrębniono siedem lokali mieszkalnych, których właścicielami są uczestnicy. Z własnością tych lokali związane są udziały we własności nieruchomości wspólnej wynoszące po 13/1000 lub po 21/1000. Wnioskodawcy przysługuje własność budynku i użytkowanie wieczyste gruntu w 885/1000 części.

Postanowieniem z 21 kwietnia 2010 r. Sąd Rejonowy w S. zezwolił wnioskodawcy na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólnego, to jest na wystąpienie do Prezydenta Miasta S. z wnioskiem o sprzedaż prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 27, obr. 97 N. w S., na rzecz współużytkowników wieczystych w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 u.g.n., w imieniu własnym i uczestników postępowania.

Pod koniec czerwca 2010 r. wnioskodawca wystąpił do Prezydenta Miasta S. o sprzedaż współużytkownikom wieczystym na własność nieruchomości gruntowej przy ul. K., w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 32 ust. 1 i 2

u.g.n. i zadeklarował, że wyraża zgodę na proponowane warunki sprzedaży tego prawa. W odpowiedzi Prezydent wyjaśnił, że wniosek może być uwzględniony jeżeli wszyscy użytkownicy wieczystości zgodzą się na warunki sprzedaży, a skoro w określonym terminie siedmioro właścicieli lokali mieszkalnych i współużytkowników wieczystych gruntu ich nie zaakceptowało, to czynności mające na celu przygotowanie nieruchomości do sprzedaży nie mogły być kontynuowane.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek zasługuje na uwzględnienie, gdyż jest konsekwencją zezwolenia wnioskodawcy na złożenie wniosku o sprzedaż nieruchomości postanowieniem z 21 kwietnia 2010 r. Przynależność prawa (także użytkowania wieczystego) do kilku osób rodzi w praktyce, z uwagi na nieraz sprzeczne interesy współwłaścicieli, istotne problemy związane z zarządaniem nim. Gdy współwłaściciele nie mogą dojść do porozumienia, ingerencja sądu może polegać na rozstrzygnięciu konkretnego sporu.

Czynność właściciela lokali i współużytkownika wieczystego gruntu polegająca na wystąpieniu do właściwego organu z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego na współwłasność zmierza do istotnej zmiany stanu prawnego nieruchomości wspólnej i powinni ją zaakceptować wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych. W braku zgody między współwłaścicielami, wnioskodawca którego udziały we własności przekraczają połowę mógł zwrócić się do sądu o upoważnienie do dokonania czynności. Celem planowanej przez niego czynności jest ustabilizowanie sytuacji prawnej gruntu i zwiększenie wartości nieruchomości. Taka czynność leży w interesie wszystkich współwłaścicieli budynku i współużytkowników wieczystych gruntu, a uwzględnienie wniosku nie ograniczy prawa żadnego z nich.

Przy rozpoznawaniu apelacji H. W. od postanowienia Sądu Rejonowego powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, które Sąd Okręgowy w S. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia, nadając mu formę pytania: „czy art. 199 k.c. może stanowić podstawę zezwolenia na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 u.g.n. jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w

ramach wspólnoty mieszkaniowej, w której liczba wyodrębnionych lokali wraz z lokalami niewyodrębnionymi należącymi do dotychczasowego właściciela jest większa niż siedem w sytuacji, gdy wiąże się to z koniecznością złożenia oświadczeń wiedzy i woli poszczególnych współużytkowników wieczystych?”

Sąd Okręgowy stwierdził, że wnioskodawca oraz uczestnicy jako właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych, tworzą z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych przekracza siedem, a zatem stosuje się do niej przepisy o zarządzenie nieruchomością wspólną (art. 20 i nast. ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej - u.w.l.). W skład ich nieruchomości wspólnej wchodzi jednak nie grunt lecz użytkowanie wieczyste (art. 4 ust. 3 u.w.l.).

Sprzedaż gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste może nastąpić tylko jednocześnie na rzecz wszystkich właścicieli lokali, a podstawą do zawarcia takiej umowy sprzedaży jest art. 32 ust. 1 i 2 u.g.n. albo przepisy ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 2012, poz. 83; dalej - u.p.u.w.). Znowelizowany z mocą od 9 października 2011 r. art. 2 u.p.u.w. zezwala na wystąpienie z wnioskiem o sprzedaż gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym współużytkownikom, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Art. 199 k.c. ma zastosowanie w toku postępowania, gdy co najmniej jeden z zainteresowanych zgłosi swój sprzeciw co do nabycia prawa własności gruntu. Przed 9 października 2011 r. do przekształcenia konieczna była zgoda wszystkich użytkowników wieczystych; a w jej braku zastosowanie znajdował art. 199 k.c.

Wnioskodawca został upoważniony prawomocnym postanowieniem sądu z 21 kwietnia 2010 r. do wystąpienia z wnioskiem o sprzedaż prawa własności nieruchomości, której dotyczy postępowanie na rzecz jej użytkowników wieczystych. W postępowaniu prowadzonym na podstawie tego wniosku okazało się, że konieczne jest złożenie przez współużytkowników wieczystych dodatkowych oświadczeń wiedzy (przede wszystkim w zakresie warunkującym udzielenie bonifikaty) i woli (w tym odnośnie ustanowienia hipoteki na odrębnej własności lokalu poszczególnych współużytkowników wieczystych).

Zdaniem Sądu Okręgowego, ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przewiduje szczególny, możliwy do zastosowania pod pewnymi warunkami, administracyjnoprawny tryb uwłaszczania użytkowników wieczystych. Art. 32 u.g.n. umożliwiający przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności poprzez sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste wyłącznie jego użytkownikowi wieczystemu pozwala na uwłaszczanie użytkowników wieczystych na drodze cywilnoprawnej, bez ograniczeń podmiotowych i czasowych. Nie kreuje przy tym po stronie użytkownika wieczystego roszczenia o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Skutek przewidziany w obu wymienionych ustawach jest taki sam: zmiana prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jednakże tryb i zasady prowadzące do powstania tego skutku są w obu wypadkach odmienne.

Zdaniem Sądu Okręgowego, art. 199 k.c. może być stosowany, gdy brak jest zgody współużytkownika wieczystego na sprzedaż prawa, stosownie do art. 32 u.g.n. Poważne wątpliwości dotyczą natomiast tego, czy na podstawie art. 199 k.c. możliwe jest udzielenie wnioskodawcy zezwolenia także na złożenie dodatkowych oświadczeń wiedzy (w celu skorzystania z bonifikaty) oraz woli (co do ustanowienia hipoteki zabezpieczającej przyszłe roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty i poddania się egzekucji co do przyszłego obowiązku jej zwrotu). Art. 199 k.c. znajduje przede wszystkim zastosowanie do zarządu tzw. „małą wspólnotą mieszkaniową” (art. 19 u.w.l.), ale możliwe jest przyjęcie rozwiązania, że ma on również zastosowanie do zarządu wspólnym prawem wieczystego użytkowania także w dużych wspólnotach. Ustawa o własności lokali zajmuje się bowiem prawami właściciela lokalu do nieruchomości gruntowej tylko w zakresie niezbędnym do uregulowania konstrukcji prawnej odrębnej własności lokali.

Powyższa wątpliwość rodzi i dalszą, dotyczącą wyznaczenia granic uprawnień sądu do ingerencji w treść zgłoszonego żądania (art. 321 § 1 k.p.c.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszej kolejności trzeba wskazać, że wnioskodawcą w sprawie jest spółdzielnia mieszkaniowa. Nieruchomość, której dotyczy wniosek należy zatem zapewne do zasobu wnioskodawcy, a to oznacza, że do relacji między nim

i uczestnikami w pierwszej kolejności zastosowanie znajdą przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej - u.s.m.). Od momentu wyodrębnienia własności lokali w budynku na nieruchomości, której dotyczy wnioski w zakresie nieuregulowanym ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu odpowiednio stosuje się także przepisy ustawy o własności lokali (art. 27 ust. 1 u.s.m.).

Stosownie do art. 27 ust. 2-5 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Do zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które stosuje się odpowiednio. Do nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność spółdzielni nie stosuje się także przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Uchwałą, o której mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l., podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l., występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

W wyroku z 19 października 2012 r., V CSK 459/11 (OSNC-ZD 2013, nr 2, poz. 44), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że odpowiednie stosowanie art. 18 ust. 1 u.w.l., o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m., nie może być rozumiane jako przyznanie właścicielom lokali uprawnienia do pozbawienia spółdzielni wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób niż wynikający z zastosowania art. 24¹ albo art. 26 u.s.m. Oznacza ono jedynie to, że zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany *ex lege*, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 u.w.l. powstaje i jest

wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. W szczególności więc właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m.

Zgodnie z art. 24¹ ust. 1 i 2 u.s.m. większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 u.w.l. Uchwała taka, w razie jej podjęcia, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali. W powołanym wyżej wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że podjęcie przez właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ § 1 u.s.m., powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej oraz wygaśnięcie uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej do wykonywania na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. zarządu nieruchomością wspólną.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy pominął powyższą regulację, tak co do wskazania na fakty, które by decydowały o jej stosowaniu, jak i ocenę jej znaczenia dla zarządu nieruchomością wspólną. Charakter zabudowanej nieruchomości, której dotyczy żądanie wniosku oraz wysokość udziałów przysługujących siedmiu właścicielom wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w kontekście przesłanek stosowania art. 24¹ i art. 26 u.s.m. pozwala wnioskować, że zarząd nieruchomością, której dotyczy przedstawione zagadnienie prawne powinien być wykonywany przez wnioskodawcę, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i na podstawie kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem także możliwości odpowiedniego zastosowania art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.

2. Użytkowanie wieczyste jako prawo rzeczowe może powstać na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 232 k.c.), ale - co do zasady - nie na udziale we własności nieruchomości należącym do Skarbu

Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27, uchwałę Sądu Najwyższego z 18 października 2007 r., III CZP 82/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 112). Art. 21 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127), w brzmieniu obowiązującym pomiędzy 5 grudnia 1990 r. a 31 grudnia 1994 r., stanowił jednak, że lokale w domach będących własnością Skarbu Państwa lub gminy są sprzedawane wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domu. Unormowanie to mogło budzić wątpliwości co do tego, czy w okresie jego obowiązywania ustawodawca oczekiwał zachowania jednolitego charakteru prawa do gruntu, na którym posadowiony był budynek dla wszystkich wyodrębnionych w nim lokali. Przepis ten uchylony został wraz z wejściem w życie ustawy o własności lokali, a art. 3a u.w.l. – dodany do ustawy o własności lokali z dniem 22 września 2004 r., w związku z jej nowelizacją ustawą z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2004, Nr 141, poz. 1492, art. 5) - określa zasady postępowania w razie sukcesywnego zbywania lokali przez państwo i jednostki samorządu terytorialnego w sposób, który eliminuje powyższą wątpliwość. W przepisie tym ustawodawca przyjął, że w razie sukcesywnego oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się następujące zasady: 1) nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali, 2) nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali, 3) ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.

Powyższe rozwiązanie gwarantuje zachowanie jednolitego dla wszystkich wyodrębnianych lokali tytułu prawnego do gruntu, na którym wzniesiono budynek z tymi lokalami, ale też wyklucza powstanie takiej sytuacji, że prawo użytkowania

wieczystego obciążony udział we własności nieruchomości gruntowej pozostały przy Skarbie Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego w warunkach, gdy pozostałe udziały w jej własności miałyby należeć do innych osób prawnych lub do osób fizycznych.

Przytoczone wyżej zasady ustanawiania prawa użytkowania wieczystego, opisujące także relację tego prawa do własności nieruchomości gruntowej, na której jest ustanowione, sprawiają, że współużytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej nie może doprowadzić do wygaśnięcia prawa przysługującego mu w ułamkowej części przez nabycie odpowiadającego tej części udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej. Jeśli zatem własność lokalu mieszkalnego została wyodrębniona w budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, co musiało doprowadzić do powstania współużytkowania wieczystego na rzecz właściciela wyodrębnionego lokalu i właściciela pozostałych lokali, to „zastąpienie” tytułu do gruntu w postaci użytkowania wieczystego przez tytuł w postaci prawa jego własności jest możliwe tylko pod warunkiem, że nastąpi jednocześnie na rzecz wszystkich współużytkowników wieczystych. Trafnie zatem przyjął Sąd Okręgowy, że nie jest możliwe przeniesienie na własność tylko niektórych współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, udziału we własności tej nieruchomości gruntowej odpowiadającego ich udziałowi w jej użytkowaniu wieczystym. Nabycie na własność udziałów we własności takiej nieruchomości gruntowej przez czynność prawną dokonaną pomiędzy dotychczasowym właścicielem (Skarbem Państwa, jednostką samorządu terytorialnego) a współużytkownikami wieczystymi albo przez przekształcenie prawa aktem administracyjnym musi nastąpić na rzecz wszystkich współużytkowników wieczystych, tak by jednocześnie stali się oni współwłaścicielami nieruchomości.

Oczywiste jest, że dojście do skutku tego rodzaju czynności względnie uzyskanie aktu administracyjnego powodującego takie skutki, wymaga współdziałania wszystkich współużytkowników wieczystych, co jest możliwe, jeśli wszyscy oni jednakowo postrzegają swój interes w uzyskaniu innego niż przysługujący im dotąd tytułu prawnego do gruntu, na którym postawiono budynek z wyodrębnionymi na ich rzecz lokalami.

3. Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego. Jest to jednak prawo związane z użytkowaniem wieczystym gruntu, a zatem dzielące jego losy (art. 235 k.c.). Oznacza to, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasa własność budynków i innych urządzeń na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Stają się one wówczas częściami składowymi nieruchomości gruntowej, objętymi zakresem odnoszącego się do niej prawa własności.

Powstaje kwestia, czy takie same są losy nieruchomości lokalowej w budynku wzniesionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga, by prawo do samodzielnego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi (art. 2 ust. 2 i 4 u.w.l.) zostało powiązane z udziałem w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 3 i 4 u.w.l.), złożonej z gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 3 u.w.l.).

W razie wyodrębnienia własności lokalu jego właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu; nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Brzmienie art. 3 ust. 1 i art. 3a ust. 1 u.w.l. wskazuje na to, że ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje konieczne związanie tego prawa z prawem do części wspólnych budynku i do gruntu, na którym go wzniesiono albo do prawa użytkowania wieczystego gruntu, z którym związana jest własność budynku. Powstaje zatem pytanie, jakie są skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu, w którym udział stał się częścią nieruchomości wspólnej dla odrębnej własności lokali, z którą to prawo do nieruchomości wspólnej pozostawało związane.

Zgodnie z przytoczoną wyżej regułą należałoby przyjąć, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego gruntu, na którym wzniesiono budynek prowadzi do wygaśnięcia własności budynku i podporządkowania jej prawa własności gruntu,

ale także do wygaśnięcia odrębnej własności lokalu ustanowionej w budynku na gruncie, który przestał być przedmiotem użytkowania wieczystego. Niemożliwa do zaakceptowania byłaby sytuacja, w której wyodrębnione prawo do lokalu pozostałoby przy podmiocie, na rzecz którego je ustanowiono lub który je nabył, w warunkach gdy prawo do gruntu i stanowiącego jego część składową budynku wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego stałoby się własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Odrębna własność lokalu nie może istnieć bez prawa do nieruchomości wspólnej czy w oderwaniu od niego, nawet jeśli nazywa się ją prawem głównym dla związanego z nią prawa do nieruchomości wspólnej. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego rodzące skutki także w odniesieniu do prawa użytkownika wieczystego do budynku, który przestaje być jego własnością, musi zatem powodować wygaśnięcie ustanowionej w tym budynku odrębnej własności lokalu.

Powyższy pogląd jest przyjmowany w literaturze w zasadzie bez zastrzeżeń w odniesieniu do przypadków, gdy odrębną własność lokali w budynku na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste ustanawia użytkownik wieczysty. Za prawo główne, którego losy determinują losy własności budynku i ustanowionej w nim odrębnej własności lokali uznawane jest wówczas użytkowanie wieczyste, a z jego wygaśnięciem, w tym samym czasie w odniesieniu do wszystkich w nim udziałów, wiąże się wygaśnięcie praw powstałych jednocześnie z użytkowaniem wieczystym (własność budynku) lub później, na podstawie oświadczenia użytkownika wieczystego (ustanowienie odrębnej własności lokali).

W nauce wyrażony został pogląd, że odrębna własność lokali nie wygasa wtedy, gdy powstała wskutek jej zbycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego wraz z udziałem we własności budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu, jako składnikami nieruchomości wspólnej. Stanowisko to jest objaśniane przez wskazanie, że prawem głównym staje się w tej sytuacji nieograniczone czasowo prawo własności lokalu, a podporządkowanym mu i związanym z nim – prawo użytkowania wieczystego udziału we własności gruntu. Losy tego podporządkowanego prawa nie mogą determinować losów prawa głównego, lecz odwrotnie. Niewątpliwie takie podejście wzmacnia pozycję tych właścicieli odrębnych lokali, których prawo związane jest z nieruchomością wspólną

złożoną z budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste i w sposób generalny rozwiązuje problem z różną długością terminów użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz właścicieli różnych wyodrębnionych lokali, ale zaakceptowanie go prowadziło do przypisania użytkowaniu wieczystemu bezterminowego charakteru, wbrew jego konstrukcji ustawowej.

Odpowiedź na pytanie o możliwość wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu, w którym udziały stały się częściami nieruchomości wspólnej w związku z wyodrębnieniem własności lokali w budynku będącym własnością użytkownika wieczystego ma pewne znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, gdyż jest konieczna dla określenia rodzaju interesów, które mogą przemawiać za nabyciem przez wnioskodawcę i uczestników prawa własności gruntu, na którym ustanowione jest na ich rzecz współużytkowanie wieczyste wchodzące w skład nieruchomości wspólnej. O interesie tym może przesądzać zagrożenie wygaśnięciem przysługującego im wspólnie prawa oraz praw odrębnych własności lokali, przysługujących indywidualnie każdemu z uczestników względnie wyłącznie tylko chęć uzyskania „silniejszego” prawa do gruntu niż użytkowanie wieczyste, a w konsekwencji także uzyskanie zwolnienia z konieczności ponoszenia opłat rocznych pobieranych od użytkowników wieczystych.

Szczegółowe odniesienie się do poglądu o możliwości przypisania bezterminowego charakteru użytkowaniu wieczystemu, gdy prawo to dotyczy gruntu tworzącego nieruchomość wspólną, sprzedanego nabywcy przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego wraz z odrębną własnością lokalu i udziałem we własności budynku, nie jest możliwe w związku z rozważaniem zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy. Sąd Okręgowy nie poczynił bowiem żadnych ustaleń na temat tego, w jakich okolicznościach wyodrębniono własność lokali na rzecz uczestników, a status wnioskodawcy w niniejszej sprawie wskazuje raczej na to, że to on jako użytkownik wieczysty gruntu wyodrębnił lokale w budynkach, które na nim wzniosł.

4. Ustawodawca stworzył takie instytucje w prawie, których wykorzystanie pozwala użytkownikowi wieczystemu na uzyskanie w miejsce użytkowania

wieczystego mocniejszego prawa do gruntu, a mianowicie własności. Użytkownik wieczysty może ten skutek osiągnąć na dwóch drogach.

Jedną drogę nabycia własności w miejsce użytkowania wieczystego gruntu przewidują aktualnie przepisy ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (poprzednio: ustawa z 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, tekst jedn.: Dz. U. z 2001, Nr 120, poz. 1299 ze zm. oraz ustawa z 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, Dz. U. Nr 113, poz. 1209). Złożenie na podstawie tej ustawy wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności powoduje powstanie sprawy rozpoznawanej na drodze administracyjnej, której przedmiotem jest rozstrzygnięcie o przekształceniu prawa na rzecz konkretnej osoby lub osób, z ewentualnym zobowiązaniem jej lub ich do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu przekształcenia (art. 4 ust. 1 i art. 5 u.p.u.w.). Do przekształcenia dochodzi na podstawie decyzji administracyjnej, z dniem w którym stała się ona ostateczna (art. 3 ust. 2 u.p.u.w.). Decyzja jest też podstawą wpisu hipoteki przymusowej w celu zabezpieczenia wierzytelności sprzedającego z tytułu opłaty należnej od przekształcenia. Hipoteka ta obciąża nieruchomość objętą przekształceniem a jeśli doszło do przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości związanego z odrębną własnością lokalu, to obciąża ona nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie (art. 4 ust. 6 u.p.u.w.).

Zgodnie z art. 2 u.p.u.w., w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 r., gdy z żądaniem przekształcenia wystąpią osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczystości, a mogą to także uczynić współużytkownicy, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden z zainteresowanych zgłosi swój sprzeciw, zastosowanie znajduje przepis art. 199 k.c. Oznacza to, że ustawodawca uznał wystąpienie z wnioskiem o dokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności za czynność z zakresu zarządu wspólnym prawem, taką która przekracza zakres zwykłego nim zarządu.

Rozstrzygnięcie sądu w przedmiocie zezwolenia na wystąpienie z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynika z oceny, czy dokonanie go pozostaje w zgodzie z interesem współuprawnionych. Treść decyzji o przekształceniu jest determinowana ustawą, tak samo jak jej bezpośrednie i pośrednie skutki (art. 3 ust. 2 i art. 4 ust. 6 u.p.u.w.). Indywidualną kwestią, zależną od woli poszczególnych współużytkowników wieczystych, jest natomiast to, czy skorzystają z bonifikaty od opłat należnych dotychczasowemu właścicielowi w związku z przekształceniem.

Rozwiązania przyjęte w ustawie z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gwarantują użytkownikom wieczystym spełniającym przesłanki przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, że oczekiwane prawo uzyskają niezależnie od tego, czy podmiot, któremu ono przysługuje ma wolę rozporządzenia nim oraz że uzyskają je na warunkach określonych ustawowo i nie podlegających negocjacji.

5. W art. 32 ust. 1 u.g.n. ustawodawca zadeklarował, że nieruchomości gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. W takim przypadku z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z mocy prawa wygasa jej użytkowanie wieczyste, ale skoro nie stosuje się wówczas art. 241 k.c., to nie wygasają ustanowione na nim obciążenia.

Norma ustalona w zacytowanym przepisie (wraz z zapisaną w art. 32 ust. 3 u.g.n.) gwarantuje, że użytkowanie wieczyste pozostanie prawem ustanowionym na gruncie będącym własnością osób, o których mowa w art. 232 k.c. Skoro jednak osoby te mogą sprzedać przysługujące im prawo własności tylko na rzecz użytkownika wieczystego i ze skutkiem w postaci wygaśnięcia przysługującego nabywcy użytkowania wieczystego, to użytkownik wieczysty z powołaniem się na art. 32 ust. 1 u.g.n. może złożyć ofertę nabycia na własność nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste. Art. 32 u.g.n. nie jest źródłem roszczenia użytkownika wieczystego o zawarcie z nim umowy sprzedaży udziału we własności gruntu, na którym zostało ustanowione przysługujące mu dotąd prawo, a zatem do zawarcia umowy może dojść dopiero wtedy, gdy właściciel nieruchomości

oddanej w użytkownię wieczyste ma zamiar jej sprzedania. W takim przypadku jego kontrahentem może być tylko użytkownik wieczysty. Strony umowy sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste muszą też dojść do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, a skoro ustawa nie nakłada na właściciela obowiązku zawarcia umowy z użytkownikiem wieczystym i nie determinuje wszystkich postanowień przyszłej umowy, to użytkownik wieczysty nie może oczekiwać, że zostanie z nim zawarta umowa o takiej treści, jaką uważa on za korzystną dla siebie, niezależnie od tego, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przesądzają pewne jej elementy, w tym na przykład to, według jakich zasad ma być oznaczona wysokość ceny za nieruchomość i wysokość bonifikat, z których nabywca może lecz nie musi skorzystać.

Zachowanie (objaśnionej w pkt 2) zasady, że odrębna własność wszystkich lokali musi być powiązana z tym samym rodzajem prawa do gruntu, na którym wzniesiono budynek z wyodrębnionymi lokalami, oznacza, że właściciel oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości może zdecydować o sprzedaży udziałów we własności gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym właścicieli wyodrębnionych lokali tylko wtedy, gdy wolę nabycia go na własność zadeklarują wszyscy użytkownicy wieczysti i gdy z nimi wszystkimi uzgodnione zostaną warunki sprzedaży. Powstaje zatem pytanie, czy współużytkownik wieczysty nieruchomości zabudowanej budynkiem z wyodrębnionymi lokalami zamierzający zawrzeć taką umowę ma do dyspozycji takie środki, przy wykorzystaniu których mógłby skłonić pozostałych współużytkowników wieczystych do złożenia właścicielowi oferty zakupu udziałów we własności gruntu oddanego im w użytkowanie wieczyste i związanego z prawami odrębnej własności lokali, ale nadto jeszcze środki, które spowodują przystąpienie pozostałych współuprawnionych do negocjacji warunków umowy sprzedaży i ich przyjęcia w postaci akceptowanej także przez sprzedającego. Sposób udzielenia odpowiedzi na to pytanie zależy od tego, jak oceni się charakter czynności polegającej na złożeniu oferty nabycia na własność nieruchomości pozostającej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli wyodrębnionych lokali, przystąpieniu do negocjowania warunków umowy i ostatecznie zawarcia umowy sprzedaży udziałów we własności nieruchomości na rzecz współużytkowników wieczystych.

6. W razie powstania odrębnej własności lokali w budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w skład nieruchomości wspólnej wchodzi udziały współwłaścicieli lokali w prawie użytkowania wieczystego oraz w prawie własności części wspólnych budynku. Te wspólne prawa właścicieli wyodrębnionych lokali, składające się na nieruchomość wspólną, poddane są zarządowi.

Ustawodawca nie uregulował zasad zarządu innymi wspólnymi prawami jak tylko własnością w częściach ułamkowych (art. 195 i n. k.c.) oraz nieruchomością wspólną, jeśli do zarządu nią ma znajdować zastosowanie ustawa o własności lokali. Powszechnie przyjmuje się jednak, że dopuszczalne jest stosowanie w drodze analogii przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych do wspólności innych praw majątkowych niż własność i tak samo do zarządu nimi. Co do zasady, zarząd wspólnym prawem polega na podejmowaniu wszelkich dotyczących go decyzji i czynności prawnych, koniecznych w związku z korzystaniem ze wspólnego prawa zgodnie z jego charakterem i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten normalny zakres korzystania, a prowadzących do dokonania zmian w obrębie wspólnego prawa, dotyczących jego właściwości fizycznych i prawnych, obciążenia go innym prawem albo nawet rozporządzenia nim (por. też uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, OSNCP 1991, nr 1012, poz. 117; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNCP 1994, z. 7-8, poz. 146). Czynności z zakresu zarządu wspólną rzeczą lub prawem kwalifikuje się jako: faktyczne, prawne i procesowe. Czynności te dzieli się też na pozostające w zakresie zwykłego zarządu (taki charakter mają działania zmierzające do utrzymania wspólnego prawa w niezmienionym stanie, związane z jego bieżącą eksploatacją) oraz przekraczające ten zakres.

Gdy do ustanowienia odrębnej własności lokalu doszło na nieruchomości pozostającej w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, zarządzanej przez nią przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o współwłasności (por. uwagi w pkt 1), spółdzielnia jako zarządzająca może samodzielnie podejmować czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, natomiast na dokonanie czynności

przekraczających ten zakres musi uzyskać zgodę wszystkich współuprawnionych lub - w jej braku – zezwolenie sądu, udzielone zgodnie z art. 199 k.c. Przepis ten upoważnia współwłaścicieli, których udziały we wspólnym prawie wynoszą co najmniej połowę do wystąpienia z żądaniem, by sąd w postępowaniu nieprocesowym rozstrzygnął o zezwoleniu na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego nim zarządu.

W rozważanym przypadku współużytkowanie wieczyste dotyczy nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, z takim skutkiem, że współużytkowanie wieczyste zostało w odpowiednich udziałach związane z prawami do lokali. Trzeba zatem zakładać, że wspólne prawo użytkowania wieczystego nie będzie wykorzystywane inaczej, jak tylko w celu zachowania praw do lokali przysługujących współużytkownikom wieczystym i w celu zoptymalizowania możliwości korzystania z tych praw. Skoro losy prawa odrębnej własności lokali podporządkowane są prawu użytkowania wieczystego, gdy na bazie tego tytułu do gruntu powstały, to niewątpliwie doprowadzenie do wygaśnięcia użytkowania wieczystego w związku z nabyciem prawa własności do gruntu, na którym je ustanowiono jest działaniem, które stabilizuje odrębną własność lokalu i sprawia, że prawo to nie jest zagrożone wygaśnięciem w związku z wygaśnięciem użytkowania wieczystego.

Czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu wspólnym prawem może być rozporządzenie nim, a pod pewnymi warunkami (art. 199 k.c.) sąd może udzielić zezwolenia także na dokonanie takiej czynności. Nie powinno być wątpliwości, że nabycie „mocniejszego” prawa w miejsce poddanego zarządowi – „słabszego”, jest czynnością z zakresu zarządu tym „słabszym” prawem. W taki sposób należy zakwalifikować tę czynność szczególnie wtedy, gdy „mocniejsze” prawo nabyte w miejsce „słabszego” będzie przysługiwało współuprawnionym w takich samych częściach, jak prawo „słabsze” i pozostanie związane z przysługującym współuprawnionym prawem odrębnych własności lokali na tych samych zasadach, jak poprzednie prawo. „Mocniejsze” prawo, jak poprzednio „słabsze”, wejdzie w skład poddanej zarządowi nieruchomości wspólnej w warunkach, gdy wyjście z tej przymusowej współwłasności nie jest dla współuprawnionych możliwe.

Kwestia, czy art. 199 k.c. może stanowić podstawę zezwolenia na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 u.g.n. jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w relacjach między tymi samymi stronami, została rozstrzygnięta prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w S. z 21 kwietnia 2010 r. Postępowanie prowadzone w niniejszej sprawie i zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia nie może zmierzać do oceny prawidłowości tego rozstrzygnięcia.

Z powołaniem się na uzyskane wcześniej zezwolenie Sądu wnioskodawca wystąpił do właściciela z ofertą nabycia udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wchodzących w skład nieruchomości wspólnej jego oraz uczestników postępowania. W tym miejscu trzeba zwrócić uwagę, że z zaakceptowanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, iż właścicielem nieruchomości, której dotyczy żądanie wniosku jest Skarb Państwa, a wydane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcia o zezwoleniu wnioskodawcy na złożenie poszczególnych oświadczeń są tak zredagowane, jakby ich adresatem miała być Gmina Miasta S. albo Prezydent tego Miasta, przy czym na podstawie nadanego im brzmienia nie sposób jest stwierdzić, czy Prezydent ma przyjmować te oświadczenia jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a zatem w imieniu Skarbu Państwa, czy też jako organ reprezentujący Gminę.

Z ustaleń poczynionych przez Sądy *meriti* wynika, że właściciel nieruchomości wyraził wolę sprzedania wnioskodawcy i uczestnikom, jako współużytkownikom wieczystym udziałów we własności nieruchomości, na której istnieje przysługujące im dotąd prawo i określił też jaką treść ma mieć umowa, którą gotów jest z nimi zawrzeć. Z uzasadnienia postanowienia Sądu Okręgowego wynika, że jego rzeczywiste wątpliwości dotyczą tego, na złożenie jakich oświadczeń w imieniu uczestniczki, która ciągle sprzeciwia się nabyciu udziału we własności nieruchomości w miejsce przysługującego jej udziału w jej użytkowaniu wieczystym, może wyrazić zgodę na podstawie art. 199 k.c.

Przedstawiony wnioskodawcy przez sprzedającego projekt umowy, którą

gotów jest zawrzeć ze współużytkownikami wieczystymi zawiera różnego rodzaju oświadczenia. Tylko niektóre z nich zostały przez Sąd Okręgowy szczegółowo przytoczone, a właściwie żadne nie zostało przeanalizowane pod kątem przesłanek zastosowania art. 199 k.c., ustalonych w tym przepisie. Skoro jest on podstawą do zezwolenia zarządy na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wspólnym prawem, to podstawowym kryterium decydującym o jego zastosowaniu musi być zakwalifikowanie czynności prawnej, której dotyczy wnioszek o zezwolenie na jej dokonanie do kategorii czynności z zakresu zarządu wspólnym prawem.

Umowa, której projekt sprzedawca przedstawił wnioskodawcy nie zawiera w sobie jednorodnych postanowień. Niektóre składające się na nią oświadczenia trzeba uznać za *essentialia negotii* dla umowy sprzedaży udziału we własności nieruchomości w miejsce będącego przedmiotem zarządu udziału w jej użytkowaniu wieczystym. Z zaprezentowanych wyżej rozważań wynika, że zawarcie umowy wywołującej taki skutek jest czynnością z zakresu zarządu wspólnym prawem, czyli nieruchomością wspólną. Powstaje jednak kwestia ceny, za którą poszczególni współużytkownicy wieczysti mieliby nabyć udział we własności nieruchomości gruntowej. Skorzystanie z bonifikaty przy zakupie udziału we własności nieruchomości jest uzależnione od indywidualnej decyzji nabywcy, a udzielnie mu jej zależy od złożenia przez niego takich odnoszących się do faktów oświadczeń, o których wnioskodawca oczywiście nie ma wiedzy i nie ma też źródła, z którego mógłby ją pozyskać, co Sąd Okręgowy powinien uwzględnić przy rozstrzygnięciu o udzielonym wnioskodawcy upoważnieniu.

W projekcie umowy sprzedający zamieścił także takie postanowienia, które - w razie ich zaakceptowania przez kupującego - byłyby oświadczeniami prowadzącymi do: 1) zabezpieczenia wierzytelności sprzedającego o zapłatę ceny (hipoteka na odrębnej własności lokali); 2) zabezpieczenia interesów sprzedającego przez stworzenie mu warunków do uzyskania w określonym czasie tytułu wykonawczego pozwalającego na egzekucję wierzytelności przyszłej w chwili zawarcia umowy o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty od ceny, o ile taka zostanie udzielona kupującemu, a ten rozporządzi przedmiotem nabycia w sposób uzasadniający powstanie tej wierzytelności, w związku z poddaniem się co do

niej egzekucji przez kupującego; 3) zadeklarowania współdziałania ze sprzedającym w ustalaniu okoliczności doniosłych dla stwierdzenia, czy powstały wierzytelności o zwrot bonifikaty oraz postępowaniu zmierzającym do ich wyegzekwowania (przekazanie sprzedającemu wypisu aktu notarialnego, którym dokonają sprzedaży nabytego prawa, przekazanie sprzedającemu informacji o zmianie sposobu wykorzystywania nieruchomości); 4) określenie sposobu rozliczenia zwaloryzowanej bonifikaty w razie wydzielenia z nieruchomości gruntowej części, która przeznaczona zostanie na cel publiczny.

Wymienione wyżej postanowienia dodatkowe umowy zaproponowanej przez sprzedającego powodują inne skutki niż oświadczenie, które w rozważanych okolicznościach niewątpliwie musieliby złożyć wszyscy współużytkownicy wieczyści dla ważnego nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości gruntowej, która wejdzie w skład nieruchomości wspólnej w miejsce przysługujących im dotąd udziałów w jej użytkowaniu wieczystym. Przed wydaniem rozstrzygnięcia w sprawie o zezwoleniu na złożenie także tych, oczekiwanych przez sprzedającego, oświadczeń, Sąd musi rozważyć, czy ich treść i skutki pozostaną w związku z przedmiotem tego wspólnego prawa, które jest poddane zarządowi. Taki związek można by dostrzec w czynności, która ma dotknąć prawa tak silnie związanego z przedmiotem zarządu, że bez siebie prawa te nie mogą istnieć (odrębna własność lokalu i nieruchomość wspólna), ale nie sposób go dostrzec w oświadczeniach, które mają ułatwić sprzedającemu dochodzenie jego przyszłych roszczeń, czy określać sposób rozliczenia wierzytelności sprzedającego, których powstanie zależy od okoliczności niezwiązanych z czynnościami kupujących (przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny).

Jeśli sprzedający zaproponował kupującemu określoną treść umowy i nie akceptuje od niej odstępstw, to oznacza to, że ocenie pod kątem spełnienia przesłanek określonych w art. 199 k.c. musi podlegać cała, skonstruowana w określony sposób, czynność. Oznacza to, że ocenie Sądu musi podlegać każde z oświadczeń woli i wiedzy, od złożenia którego sprzedający uzależnia zawarcie z nim umowy. Skoro art. 32 u.g.n. nie jest podstawą roszczenia użytkownika wieczystego o zawarcie z nim umowy prowadzącej do sprzedania mu udziału we własności nieruchomości w miejsce udziału w użytkowaniu wieczystym,

to wyeliminowanie przez Sąd tych oświadczeń zaproponowanych w przygotowanym przez sprzedawcę projekcie umowy, na których złożenie nie może wnioskodawcy zezwolić, będzie miało zapewne taki skutek, że do planowanej czynności w ogóle nie dojdzie, bo sprzedający odmówi zawarcia umowy o innej treści niż proponował. Trzeba też zwrócić uwagę, że rozstrzygnięcie sądu wydane na podstawie art. 199 k.c. powinno odwoływać się do pojęć używanych w systemie prawnym w sytuacjach, do których to rozstrzygnięcie się odnosi (odpis aktu notarialnego – wypis aktu notarialnego, hipoteka kaucyjna - aktualnie - hipoteka).

W podsumowaniu trzeba stwierdzić, że trudno jest spółdzielni mieszkaniowej odmówić możliwości nabycia prawa własności zabudowanego gruntu w jej zasobach w miejsce jego użytkowania wieczystego, na tej drodze, która przewidziana jest dla wszystkich uczestników obrotu prawnego i polega na złożeniu właścicielowi oferty jej nabycia na podstawie umowy. Gdyby jednak doprowadzenie do zawarcia umowy o przeniesieniu na współwłasność wszystkich współuprawnionych udziałów w nieruchomości, która pozostaje w ich współużytkowaniu wieczystym było w każdym przypadku możliwe przy wykorzystaniu obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego, to ustawodawca zapewne by nie tworzył odmiennej drogi osiągnięcia tego celu w ustawie o przekształceniu prawa użytkowanie wieczyste we własność.

7. Otwarty charakter zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu sprawia, że nie jest możliwe podjęcie uchwały, która by miała walor abstrakcyjnej wypowiedzi na temat tych oświadczeń wiedzy i woli, które na podstawie art. 199 k.c., jako mieszczące się w zakresie zarządu wspólnym prawem, mogą być objęte zezwoleniem sądu udzielonym wnioskodawcy zabiegającemu o zawarcie umowy sprzedaży na współwłasność gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej jego dotychczasowym współużytkownikom wieczystym. Pewna część tego zagadnienia została już w relacjach między stronami rozstrzygnięta prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego (por. pkt 6), część zagadnienia została przedstawiona przy błędnym (jak wyjaśniono w pkt 1) założeniu, że strony

postępowania tworzą „wspólnotę mieszkaniową, w której liczba wyodrębnionych lokali wraz z lokalami niewyodrębnionymi, należącymi do dotychczasowego właściciela jest większa niż 7”. Wątpliwości, które można zakwalifikować jako poważne rzeczywiście budzi kwestia, czy na podstawie art. 199 k.c. sąd w sporze między współuprawnionymi może zezwolić na dokonanie takiej czynności prawnej, która polega na zawarciu umowy odnoszącej się bezpośrednio do zarządzanego prawa i prowadzącej do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nim (nabycie na współwłasność nieruchomości ze skutkiem w postaci wygaśnięcia współużytkowania wieczystego tej nieruchomości w warunkach, gdy ustalenie ceny, za którą poszczególni współużytkownicy wieczystości mają kupić własność gruntu wymaga złożenia oświadczeń o faktach, które ich tylko dotyczą, a kontrahent oczekuje, że zostaną złożone w umowie), ale ponadto prowadzącej do obciążenia hipoteką prawa związanego ze wspólnym prawem w celu zabezpieczenia wierzytelności sprzedawcy o zapłatę ceny oraz do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do wierzytelności przyszłej o zwrot bonifikaty udzielonej nabywcy, gdyby rozporządził nabytym prawem w określony sposób. Sąd Okręgowy nie rozważył charakteru tych oświadczeń, jako czynności z zakresu zarządu wspólnym prawem i ich znaczenia dla umowy zaproponowanej przez sprzedawcę. Bogactwo stanów faktycznych, związanych z różną treścią umów zawieranych na podstawie art. 32 u.g.n. sprawia, że Sąd Najwyższy nie może wymienić wszystkich oświadczeń, które mogą złożyć się na elementy treści czynności prawnej prowadzącej do nabycia nieruchomości na współwłasność przez jej dotychczasowych współużytkowników wieczystych.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ustalony jest pogląd, że zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia (art. 390 § 1 k.p.c.) nie może sprowadzać się do pytania o sposób rozstrzygnięcia konkretnej sprawy (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 maja 2007 r., III UZP 1/07, OSNP 2008, nr 3-4, poz. 49). W uzasadnieniu postanowienia z 29 października 2009 r., III CZP 74/09 (nie publ.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jego zadaniem nie jest zastępowanie sądów powszechnych w orzekaniu, poprzez dokonywanie zwykłej, przynależnej każdemu sądowi interpretacji przepisów, z wykorzystaniem wiedzy, jaką niosą same te przepisy oraz

ich rozumienie w dotychczasowym orzecznictwie i doktrynie prawa; w takich okolicznościach nie formułuje się zagadnień prawnych, o których mowa w art. 390 § 1 k.p.c.

W związku z powyższym orzeczono, jak w sentencji.