



Sygn. akt IV CSK 670/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa T. K. i G. K.

przeciwko Gminie Miasta G.

o nakazanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 28 maja 2013 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 1 800,- (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Po rozpoznaniu apelacji powodów T. K. i G. K. oraz pozwanej Gminy Miasta G. od wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 18 grudnia 2012 r. - wyrokiem z dnia 28 maja 2013 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu oraz oddalił apelację powodów i zasądził od nich na rzecz pozwanej koszty postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że trafny okazał się zarzut pozwanej naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 232 k.c., wskazującego grunty, które mogą zostać oddane w użytkowanie wieczyste oraz określającego, czyją własność powinny one stanowić. Z przepisu tego wynika, że niemożliwe jest ustanowienie użytkowania wieczystego na gruntach, których Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego jest współwłaścicielem z osobą fizyczną lub prawną, nie można więc ustanowić użytkowania wieczystego na udziale gminy we własności nieruchomości, w której współwłaścicielami są takie podmioty. Poglądu tego nie zmienia źródło roszczeń powodów, jakim w rozpoznawanej sprawie jest art. 4 ustawy z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz.U. Nr 52, poz. 270 ze zm.).

W sprawie został ustalony następujący stan faktyczny. Na podstawie orzeczeń Zarządu Miejskiego w G. z 1947 i 1948 r. F., L. i Fe. J. przystąpili do odbudowy domu wielorodzinnego w G., zniszczonego w 83% podczas II wojny. Ze względu na brak środków finansowych na wykonanie prac, w 1949 r. została w sprawie odbudowy zawarta umowa notarialna z wymienionymi osobami, przy czym w miejsce Fe. J. wstąpił P. K., który miał uzyskać zgodę od właściwych władz na nabycie praw do lokali w budynku, sam zaś miał posiadać prawo do używania jednego lokalu sklepowego na parterze wraz przylegającym jednopokojowym mieszkaniem oraz mieszkania trzypokojowego na pierwszym piętrze budynku. Wymienione osoby odbudowały dom i podzieliły między siebie lokale, otrzymując zgodę na użytkowanie budynku w 1963 r. Decyzją administracyjną z dnia 14 maja 1981 r., opartą na przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i odbudowie budynków, ustanowione zostało prawo użytkowania budynku na okres 20 lat. Następnie, część lokali w budynku, po wyodrębnieniu, została sprzedana

osobom trzecim wraz z udziałem w prawie do gruntu. Pozostała część we współwłasności nieruchomości, niezwiązana z własnością żadnego z lokali, należy do Gminy Miasta G. i wynosi 28/100. Jedynymi lokalami niewyodrębnionymi są lokale nr 1 i 2, z których w lokalu nr 1, posiadanym przez powoda T. K. na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Miasto G., prowadzony jest sklep (jest to ten sam lokal użytkowy, który po odbudowie zajął poprzednik prawny powoda). Lokal mieszkalny na pierwszym piętrze został przez powoda kupiony od Gminy Miasta G., a następnie darowany synowi.

Dnia 10 maja 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. stwierdziło nieważność orzeczenia Zarządu Miejskiego w G. z 1949 r., a także decyzji Prezydenta Miasta G. z 1981 r. z powodu ich niezgodności z prawem, tzn. oparcia ich na powołanym dekreście z 1945 r. o rozbiórcę i naprawie budynków - mimo, że w dniu 14 maja 1981 r. dekret ten nie obowiązywał, moc obowiązująca miała natomiast ustawa z 1947 r., na podstawie której osobom odbudowującym budynki przysługiwały inne, dalej idące roszczenia.

Uwzględniając roszczenie powodów Sąd Okręgowy wskazał, że jedynie tą drogą możliwa jest realizacja uprawnień przysługujących im na podstawie ustawy z 1947 r. Na przeszkodzie temu rozwiązaniu nie może natomiast stać ukształtowanie stanu prawnego nieruchomości, w którym niemożliwe byłoby ustanowienie użytkowania wieczystego na udziale we współwłasności Skarbu Państwa i osób fizycznych. Do odmiennego wniosku doszedł jednak Sąd Apelacyjny, dzieląc stanowisko judykatury i większości poglądów doktryny, że obecny stan prawny nie daje podstaw do takiego ukształtowania prawa użytkowania wieczystego, by przysługiwało ono na udziale Skarbu Państwa lub gminy wspólnie z osobami fizycznymi. Wynika to z konstrukcji użytkowania wieczystego jako prawa jednolitego, niepodlegającego wewnętrznym podziałom. Według Sądu Apelacyjnego ustawowa podstawa żądania powodów oparta na art. 4 ustawy z 1947 r. nie daje się pogodzić z obecnym systemem prawnym, a z pewnych uprawnień wynikających z tej ustawy (nieodpłatne korzystanie z nieruchomości przez 20 lat) skorzystał poprzednik prawny powodów.

W skardze kasacyjnej powodów zarzucono zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego, tj. art. 232 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że nie jest możliwe ustanowienie użytkownika wieczystego na udziale gminy we współwłasności gruntu, stanowiącego współwłasność gminy oraz osób fizycznych, oraz art. 4 ust. 1 ustawy z 1947 r. w związku z art. 64 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na niezasadnej odmowie stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia woli objętego żądaniem pozwu. Skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania. W odpowiedzi pozwana Gmina Miasto G. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nieuzasadniona. Sąd Apelacyjny stwierdził trafnie, że realizacja uprawnienia z art. 4 ust. 1 ustawy z 1947 r. nie może polegać na przyznaniu prawa użytkownika wieczystego na udziale w nieruchomości, w sytuacji, w której drugi udział przysługiwałby osobie prywatnej. Stanowisko to stałoby w sprzeczności z konstrukcją użytkownika wieczystego, która - jak wielokrotnie stwierdzano w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego - wyklucza możliwość ustanowienia tego prawa w razie pozostawania nieruchomości we współwłasności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i osoby prywatnej (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2007 r., III CZP 82/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 12; oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 17 czerwca 1999 r., I CKN 386/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 26). Odmienne wypowiedzi judykatury (zwłaszcza uchwała z dnia 18 maja 1995 r., III CZP 61/95, OSNC 1995, nr 9, poz. 130), na które powołują się skarżący, pozostają z tej perspektywy w zdecydowanej mniejszości i zostały zakwestionowane we wspomnianym, późniejszym chronologicznie orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Pogląd o braku możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego w razie panowania na nieruchomości stosunków własnościowych w układzie, jaki ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, w powołanym wyżej orzecznictwie uzasadniany był przede wszystkim charakterem tego prawa – mogącego obejmować jedynie nieruchomości należące do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, rozumiane jako fizycznie wyodrębniona całość, nie zaś wyłącznie udział w prawie jej własności. Jako argument za tym wnioskiem wskazywano także, że ustanowienie użytkowania wieczystego wyłącznie na udziale we własności nieruchomości odbierałoby temu prawu charakter bezwzględny, ograniczając jego skuteczność wyłącznie do stron umowy.

Pewna szczególność problemu stanowiącego istotę rozpoznawanej skargi kasacyjnej wynika z podstawy, na której oparte zostało żądanie pozwu. Stanowi ją art. 4 ust. 1 ustawy z 1947 r. przyznający osobom wnoszącym budynek mieszkalny roszczenie o ustanowienie prawa rzeczowego. Jak stwierdzono w orzecznictwie, roszczenie to ma charakter obligacyjny i powstaje z mocy prawa (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 21 lutego 2002 r., IV CKN 785/00, nie publ.). Treść tej regulacji nie pozostawia jednak wątpliwości, że sposób realizacji wskazanego w niej roszczenia może odbywać się wyłącznie w granicach wyznaczanych przez ogólne regulacje prawa materialnego. Nie może ono prowadzić do kreowania nowych rodzajów praw rzeczowych ani modyfikowania konstrukcyjnych założeń praw przewidzianych przez ustawodawcę. Treść art. 4 ust. 1 ustawy z 1947 r. nie może zwłaszcza być traktowana z tej perspektywy jako przepis o charakterze szczególnym względem art. 232 k.c., pozwalając na przyjęcie odmiennych przesłanek ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i objęcie nim także udziału w prawie własności nieruchomości.

Wniosku tego, wbrew twierdzeniom skarżących, nie mogą uzasadniać zwłaszcza konkretne okoliczności faktyczne - w tym, wskazywany w skardze kasacyjnej, brak możliwości realizacji roszczenia z art. 4 ust. 1 ustawy z 1947 r., którego skutkiem stało się rozporządzenie udziałem w prawie własności nieruchomości. Argumenty te nie wystarczają do uczynienia wyjątku od ogólnych reguł konstrukcyjnych użytkowania wieczystego. Konsekwencją takiej drogi rozumowania byłaby możliwość kreowania praw rzeczowych w sposób

kazuistyczny – pozwalająca na dopasowywanie także przesłanek ich powstania i treści do konkretnych sytuacji faktycznych. Rezultat taki stałby w oczywistej sprzeczności zarówno z koncepcją systemu praw rzeczowych (opartą o katalog zamknięty), jak i z funkcjami, jakie pełni ona w praktyce (gwarantując stabilność i przewidywalność stosunków związanych z tymi prawami).

Z tych powodów, za nieuzasadnione uznać należy oba zarzuty skargi kasacyjnej. Sąd Apelacyjny trafnie wykluczył możliwość ustanowienia użytkowania wieczystego zgodnie z treścią żądania powodów, orzekając w tym zakresie zgodnie z art. 232 k.c. W konsekwencji, nie został naruszony także art. 4 ust. 1 ustawy z 1947 r. w związku z art. 64 k.c., przepisy te bowiem nie mogły stanowić podstawy zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie. Wniosek ten nie oznacza oczywiście z góry, by powodowie nie mogli dochodzić realizacji swojego interesu majątkowego w ramach innych roszczeń dopuszczalnych na gruncie prawa prywatnego, wobec treści żądania pozwu kwestia ta nie mieści się jednak w granicach rozpoznawanej sprawy.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzeczono jak w sentencji, o kosztach postępowania rozstrzygając na podstawie art. 98 § 1 i art. 109 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.