



Sygn. akt IV CSK 322/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa J. M.
przeciwko Miastu S.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 31 marca 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 9 grudnia 2014 r.,

**1) uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego
w S. z dnia 22 maja 2014 r. sygn. [...] i oddala powództwo;**

**2) nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu
na rzecz pozwanego w postępowaniu przed Sądem pierwszej
instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego Miasta S. od wyroku Sądu Okręgowego w S. nakazującym pozwanemu złożenie oświadczenia woli, którym oddaje za wynagrodzeniem w użytkowanie wieczyste powódce opisaną działkę gruntu i nieodpłatnie przenosi prawo własności budynku mieszkalnego oraz zobowiązującemu powódkę do poniesienia pierwszej i kolejnych opłat rocznych.

Poprzedni wyrok Sądu pierwszej instancji został uchylony wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 25 stycznia 2013 r., w którego motywach wyjaśnił, że roszczenie powódki znajduje oparcie w art. 34 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. z 2015 r., poz. 1322; dalej u.g.n.) w zw. z art. 231 k.c., bo w rozumieniu tego przepisu była ona samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Uznał natomiast za konieczne zbadanie czy znaczne nakłady poniesione na rozbudowę budynku mieszkalnego i budowę garażu są nakładami, o których mowa w art. 231 § 1 k.c. i czy doprowadziły one do powstania obiektu nieporównywalnie droższego.

W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd drugiej instancji ustalił, że pozwane Miasto jest właścicielem przedmiotowej działki gruntu a poprzednicy prawni powódki od 1968 r. i powódka od 1999 r. do dnia 28 maja 2008 r. byli jej użytkownikami wieczystymi oraz właścicielami budynku mieszkalnego wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Powódka w latach 1981 – 2003 rozbudowała i zmodernizowała budynek mieszkalny w szerokim zakresie wykonując roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym wartości 328.649,99 zł przewyższającej wartość gruntu. Zarządzeniem Prezydenta Miasta z dnia 26 lipca 2011 r. nieruchomość została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste wraz z prawem własności budynków w trybie przetargu nieograniczonego. W odpowiedzi na wniosek o nabycie nieruchomości w drodze pierwszeństwa pozwany poinformował powódkę o treści art. 34 ust. 1 i 2 u.g.n. i braku możliwości jego uwzględnienia.

Sąd Apelacyjny wskazał, że warunkiem nabycia nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. jest posiadanie roszczenia o nabycie nieruchomości z mocy tej ustawy lub na podstawie przepisów odrębnych. W jego ocenie pojęcie

„zbycie lub nabycie nieruchomości” jest pojęciem szerszym niż przeniesienie prawa własności i pozwala na interpretację obejmującą zbycie lub nabycie prawa wieczystego użytkowania. Mając na uwadze status użytkownika wieczystego jako specyficznej formy prawnej władania nieruchomością stwierdził, że użytkownik wieczysty posiada atrybut posiadacza samoistnego nieruchomości w dobrej wierze w rozumieniu art. 336 i 339 k.c. Stosowania art. 231 k.c. nie wyklucza także wzniesienie budowli przez posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli za traktowaniem go na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego. Takie szczególne okoliczności związane z długim okresem użytkowania nieruchomości stanowiącej centrum życiowe powódki i dokonaniem znacznych nakładów czynią stosowanie art. 33 ust. 2 u.g.n. sprzecznym z zasadami współżycia społecznego.

W skardze kasacyjnej pozwane Miasto S. wniosło o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty przez zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 231 § 1 k.c. przez wadliwe przyjęcie, że przepis ten znajduje zastosowanie dla oceny roszczeń użytkownika wieczystego wobec właściciela gruntu po wygaśnięciu użytkowania wieczystego na skutek upływu terminu i uznanie użytkownika wieczystego w okresie przysługującego mu prawa za posiadacza samoistnego w dobrej wierze oraz naruszenie art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. przez wadliwe przyjęcie, że stanowi on podstawę samoistnego roszczenia o bezprzetargowe nabycie prawa wieczystego użytkowania, jak również stanowi podstawę wykładni art. 231 § 1 k.c. w odniesieniu do posiadaczy, którym przysługuje roszczenie wynikające z tego artykułu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. w razie zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym z pierwszeństwa w ich nabyciu może skorzystać osoba, której

przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy tej ustawy lub odrębnych przepisów.

Pojęcie „zbywanie nieruchomości” oznacza, zgodnie z art. 4 ust. 3 b u.g.n., dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. W przypadku przeznaczenia zatem nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa do oddania w użytkowanie wieczyste osoba, której przysługuje roszczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n., może skorzystać z prawa pierwszeństwa, a więc żądać by podmioty te oddały jej nieruchomość w użytkowanie wieczyste nawet jeżeli są osoby uprawnione wymienione w ust. 1 pkt 2 lub 3 tego przepisu. Do roszczeń przysługujących z mocy odrębnych przepisów zaliczyć należy roszczenie na podstawie art. 231 § k.c. zarówno w odniesieniu do żądania przeniesienia prawa własności nieruchomości, na której samoistny posiadacz w dobrej wierze wznosił budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przekraczającej wartość gruntu, jak i w drodze analogii, żądanie samoistnego posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego ustanowienia prawa wieczystego użytkowania działki gruntu, na której wznosił budynek. Pogląd ten jest dominujący zarówno w piśmiennictwie, jak i w judykaturze a opiera się na podobieństwie użytkowania wieczystego do prawa własności gruntu z uwagi na szeroki zakres uprawnień wieczystego użytkownika, co uzasadnia analogiczne stosowanie przepisów o własności, w tym art. 231 § 1 k.c., do luk w regulacji użytkowania wieczystego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1983 r., III CZP 27/83, OSNC z 1984 r., nr 2 – 3, poz. 24, wyroki z dnia 24 lutego 1971 r., I CR 540/70, OSPiKA z 1972 r. z 1972 r., nr 5, poz. 79, z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSPiKA z 1976 r., nr 4, poz. 87, z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, Prok. i PR. – wkł. Z 1997 r., z. 10, s. 35, z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, nie publ.). Analogia ta dotyczy relacji pomiędzy posiadaczem a użytkownikiem wieczystym oraz relacji pomiędzy posiadaczem w zakresie użytkowania i właścicielem gruntu, aczkolwiek co do tej drugiej odnotować trzeba poglądy przeciwne. Zagadnienie to nie wymaga jednak głębszej analizy prawnej z uwagi na związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi, które determinują kierunek

rozważań. Sąd drugiej instancji ustalił bowiem, że powódka dokonała rozbudowy budynku mieszkalnego i wybudowała garaż w okresie, w którym przysługiwało jej prawo wieczystego użytkowania.

Roszczenie, którego podstawą jest art. 231 § 1 k.c., przysługuje samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze i tylko taki posiadacz jest uprawniony do żądania przeniesienia prawa własności gruntu zajętego pod budynkiem. W odniesieniu do nabycia prawa wieczystego użytkowania posiadanie nie nosi cech posiadania samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c. lecz posiadania w zakresie użytkowania wieczystego polegającego na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom, o których mowa w art. 233 k.c. Nie jest posiadaczem samoistnym osoba, która włada gruntem na podstawie umowy z właścicielem (najemca, dzierżawca, biorący w użyczenie, użytkownik). Osoba taka włada gruntem w zakresie innego prawa, niż prawo własności, a więc jako posiadacz zależny. Nie jest również, w rozumieniu art. 231 § 1 k.c., posiadaczem w zakresie użytkowania wieczystego osoba, która włada gruntem na podstawie umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Roszczenie, o którym mowa, przysługuje jedynie takiemu posiadaczowi, którego władztwo faktyczne nie ma podstawy prawnej. Posiadacz prawny samoistny jest już właścicielem a posiadacz prawny w zakresie wieczystego użytkowania jest użytkownikiem wieczystym, a więc nie mogą z tego roszczenia korzystać. Następczy upadek tytułu prawnego ze skutkiem *ex nunc* pozostaje bez znaczenia dla powstania roszczenia, bo charakter posiadania i dobra wiara posiadacza badane są na chwilę wzniesienia budynku lub innego urządzenia. Konkludując, roszczenie określone w art. 231 § 1 k.c. powstaje wtedy, gdy bezprawny posiadacz samoistny lub posiadacz w zakresie prawa wieczystego użytkowania będąc w dobrej wierze wznosi budynek na cudzym gruncie i jego wartość znacznie przenosi wartość zajętej pod budowę działki. Roszczenie to nie przysługuje natomiast osobie, która w czasie dochodzenia roszczenia jest posiadaczem gruntu ale w czasie budowy była jego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym.

W czasie rozbudowy budynku i budowy garażu powódka była uprawniona do władania gruntem jako użytkownik wieczysty i była właścicielem budynku, a więc dokonanie nakładów na ten budynek było legalne. Wykonywała uprawnienia

przyznane użytkownikowi wieczystemu w art. 233 k.c. oraz określone umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i wyznaczające granice korzystania z nieruchomości. Art. 231 § 1 k.c. obejmuje swoją dyspozycją tylko posiadanie niezwiązane z określonym prawem i będące tylko określonym stanem faktycznym. Tytuł prawny do korzystania z gruntu i legalność jego posiadania wykluczają w ogóle powstanie problemu badania zakresu bezprawnego posiadania zarówno co do jego charakteru, jak i dobrej wiary. Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. nie przysługuje osobie, która w czasie trwania umowy użytkowania wieczystego rozbudowała budynek i dochodzi roszczenia po wygaśnięciu prawa wieczystego użytkowania. Skoro powódka wskazuje na to roszczenie jako wynikające z odrębnych przepisów, a jej ono nie przysługuje, nie jest osobą uprawnioną do pierwszeństwa w zawarciu umowy wieczystego użytkowania na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n.

Zasadność zarzutów naruszenia prawa materialnego w braku zarzutów naruszenia przepisów postępowania uzasadnia orzeczenia co do istoty sprawy w oparciu o art. 398¹⁶ k.p.c. oraz art. 102 k.p.c. z uwagi na charakter okoliczności faktycznych stanowiących podstawę żądania uzasadniający zakwalifikowanie ich jako przypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu tego przepisu.

aj

eb