

## **Uchwała z dnia 25 listopada 2010 r., III CZP 81/10**

*Sędzia SN Kazimierz Zawada (przewodniczący)*

*Sędzia SN Marian Kocon (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Urszuli Ł. przeciwko "Z.W.K.", sp. z o.o. w S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 25 listopada 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2010 r.:

"Czy użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje roszczenie z art. 124 ust. 5 u.g.n. w sytuacji, gdy tylko część oddanego w użytkowanie gruntu została zajęta pod budowę infrastruktury technicznej, wykluczającej dotychczasowe użytkowanie nieruchomości, a w przypadku odpowiedzi pozytywnej czy Skarb Państwa jest uczestnikiem koniecznym takiego postępowania ze względu na fakt, że na jego rzecz następuje nabycie prawa, nawet wówczas, gdy jest on właścicielem nieruchomości?"

podjął uchwałę:

**Roszczenie przewidziane w art. 124 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) przysługuje użytkownikowi wieczystemu także wtedy, gdy tylko część oddanego w użytkowanie gruntu została zajęta pod budowę infrastruktury technicznej, wykluczającej jego dotychczasowe użytkowanie; roszczenie to może być dochodzone jedynie przeciwko Skarbowi Państwa.**

### **Uzasadnienie**

Przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 27 listopada 2009 r., którym oddalono

powództwo wytoczone na podstawie art. 124 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.) o nabycie użytkowania wieczystego bliżej określonego gruntu. Wątpliwość Sądu Apelacyjnego powstała w związku z możliwością żądania nabycia tylko części oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu zajętego pod budowę infrastruktury technicznej, wykluczającego jej użytkowanie w sposób dotychczasowy, a nie użytkowanie całej nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 124 ust. 5 u.g.n. przewiduje roszczenie o złożenie przez pozwanego odpowiedniego oświadczenia woli co do nabycia własności nieruchomości (wieczystego użytkowania), z której dalsze prawidłowe korzystanie przez właściciela (użytkownika wieczystego) staje się niemożliwe z powodu zainstalowanych na tej nieruchomości urządzeń przesyłowych. Użycie w tym przepisie terminu „nieruchomość” nie uprawnia do sugerowanego przez Sąd Apelacyjny poglądu, że chodzi w nim jedynie o możliwość nabycia całej nieruchomości, a nie jej części, na której znajdują się urządzenia przesyłowe. Przeciwno temu pogładowi przemawia *ratio legis* tego przepisu, gdyż urządzenia przesyłowe z reguły nie zajmują wiele miejsca na nieruchomości. Z tego względu bezcelowe jest zmuszanie do nabywania całej nieruchomości, jeżeli urządzenia przesyłowe zajmują tylko znikomą jej część, a korzystanie z pozostałej części jest niezakłócone i spełnia swoje funkcje. Poza tym, wnioskując *a fortiori* z art. 124 ust. 5 u.g.n., należy stwierdzić, że skoro można żądać nabycia całej nieruchomości (użytkowania wieczystego), to tym bardziej jej części.

Należy dodatkowo wskazać, że zgodnie z art. 95 pkt 4 u.g.n., niezależnie od ustaleń planu miejscowego, podział nieruchomości może nastąpić w celu realizacji roszczeń co do części nieruchomości wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw. Przepis ten nawiązuje także do roszczenia przewidzianego w art. 124 ust. 5 u.g.n., a więc przemawia za poglądem, że przewiduje on możliwość żądania wykupienia przez Skarb Państwa tylko części nieruchomości lub użytkowania wieczystego.

Należy zauważyć, że art. 172 § 1 k.c. posługuje się również terminem „nieruchomość”, a możliwe jest nabycie w drodze zasiedzenia jej części (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1968 r., III CZP 106/68, OSNCP 1969, nr 6, poz. 108, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 1970 r., III CZP

42/70, OSNCP 1971, nr 7-8, poz. 125, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1972 r., II CR 534/71, nie publ., z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, nie publ. oraz z dnia 14 stycznia 1977 r., III CRN 309/76, OSNCP 1977, nr 11, poz. 214). Oczywiście, z chwilą zasiedzenia powstaje nowa, odrębna nieruchomość gruntowa. Także na podstawie art. 151 k.c. można żądać wykupienia jedynie części gruntu zajętej przez przekroczenie granicy nieruchomości oraz tej, która straciła dla właściciela wskutek przekroczenia znaczenie gospodarcze. Przepis ten, mający zastosowanie *per analogiam* do roszczenia właściciela przewidzianego w art. 231 § 2 k.c., nie nakazuje więc nabycia całej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny podniósł też wątpliwość, czy roszczenie wynikające z art. 124 ust. 5 u.g.n. jest dopuszczalne „w sytuacji braku wyodrębnienia części nieruchomości stosownie do treści art. 95 pkt 4 u.g.n.”. Odnosząc się do tej kwestii wystarczy stwierdzić, że jeżeli realizacja roszczenia przewidzianego w art. 124 ust. 5 u.g.n. następuje w drodze umowy, to część nieruchomości (użytkowania wieczystego) objętej tym roszczeniem należy uprzednio wyodrębnić w postępowaniu administracyjnym na podstawie art. 95 pkt 4 u.g.n. Gdy to roszczenie jest dochodzone na drodze postępowania sądowego na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c., uprzednie wyodrębnienie jest zbędne; wydając wyrok zastępujący oświadczenie woli współtworzące umowę, opiera się na określonym w żądaniu pozwu przedmiocie, tj. oznaczonej geodezyjnie działce, której wykupienia przez Skarb Państwa żąda powód.

Osobnym problemem wymagającym rozstrzygnięcia w związku z przedstawionym zagadnieniem prawnym jest kwestia legitymacji bierniej w sprawie z powództwa wytoczonego na podstawie art. 124 ust. 5 u.g.n. Według tego przepisu, nabywcą może być tylko Skarb Państwa, zatem tylko on jest legitymowany biernie w sprawie o wykup nieruchomości lub użytkowania wieczystego, choć może być reprezentowany przez różne podmioty. Powództwo o realizację roszczenia przewidzianego w art. 124 ust. 5 u.g.n. musi więc być skierowane przeciwko Skarbowi Państwa, niezależnie od tego, czy chodzi o wykup własności nieruchomości czy użytkowania wieczystego oraz niezależnie od tego, kto reprezentuje go w sprawie (starosta czy osoby i jednostki organizacyjne wymienione w art. 124 ust. 2 i 5 u.g.n.).

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.

