

## Przejęcie na następców prawnych roszczenia posiadacza o ustanowienie użytkowania wieczystego (art. 207 ust. 1 GospNierU)

DR JULITA ZAWADZKA

### I.

Spory wokół kwestii wpływu utraty bytu prawnego posiadacza na jego uprawnienia, które wiązały się z posiadaniem, są niemal tak stare, jak spór o istotę posiadania. Gdy dodatkowo problem prawny dotyczy następstwa prawnego w zakresie roszczeń związanych z posiadaniem wykonywanym przez osoby prawne, sytuacja tym bardziej się komplikuje, a jedną z przyczyn tych trudności jest wciąż niewielki (w porównaniu z zagadnieniami następstwa prawnego po osobach fizycznych) dorobek orzecznictwa w wielu budzących wątpliwości kwestiach związanych z następstwem prawnym po osobach prawnych.

Problemy te dobrze obrazuje orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące możliwości przejścia na następców prawnych posiadacza roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego, które zostało przewidziane w art. 207 ust. 1 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup>. W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważały wypowiedzi negujące możliwość przejścia czy przeniesienia na inny podmiot uprawnienia posiadacza opartego na art. 207 ust. 1 GospNierU oraz wcześniejszych regulacjach zastąpionych obecnie przez ten przepis<sup>2</sup>. Za przejściem roszczenia wynikającego z art. 207 ust. 1 GospNierU na następcę prawnego pod tytułem ogólnym opowiedział się SN w odniesieniu do roszczenia powstałego na rzecz spółdzielni macierzystej, która następnie uległa podziałowi<sup>3</sup>, jednak zdecydowana dominująca linia orzecnicza w odniesieniu do roszczeń z art. 207 ust. 1 GospNierU podążała dotychczas w kierunku przeciwnym.

W tym świetle za przełomową można uznać **uchwałę SN z 18.2.2021 r., III CZP 15/20<sup>4</sup>**, której teza brzmi: „Spółce akcyjnej powstałej w wyniku połączenia spółek kapitałowych, w tym skomercjalizowanego przedsiębiorstwa państwowego, przysługuje na podstawie art. 207 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1990) roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadaczem nieruchomości zarówno na dzień 5.12.1990 r., jak i 1.1.1998 r. było to przedsiębiorstwo państwowe, które ponadto, przed komercjalizacją i przed wejściem w życie ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, skierowało do gminy wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, a spółka akcyjna kontynuuje posiadanie nieruchomości”.

<sup>1</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.; dalej jako: GospNierU,

<sup>2</sup> W odniesieniu do roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU w obecnym brzmieniu zob. wyrok SN z 15.2.2012 r., I CSK 230/11, Legalis (dot. niezbywalności roszczenia posiadacza w drodze czynności prawnej) oraz wyrok SN z 9.12.2015 r., II CNP 23/15, Legalis (dot. braku przejścia roszczenia na spadkobierców posiadacza); por. też postanowienie SN z 23.1.2004 r., III CZP 107/03, Biul. SN Nr 1/2004, s. 8. Co do wcześniejszych regulacji, które zostały zastąpione przez art. 207 GospNierU, zob. wyrok SN z 17.6.2015 r., I CSK 553/14, OSNC Nr 6/2016, poz. 72 oraz postanowienie SN z 12.4.2019 r., I CSK 499/18, Legalis.

<sup>3</sup> Zob. wyrok SN z 20.5.2009 r., I CSK 420/08, Legalis. W sprawie tej roszczenia dochodziła spółdzielnia powstała w wyniku podziału spółdzielni macierzystej. Podział został dokonany przed 5.12.1990 r., zatem spółdzielnia powstała w jego wyniku z oczywistych przyczyn nie była posiadaczem nieruchomości w dniu 5.12.1990 r.; SN przyjął mimo to, że na spółdzielnię tę przeszło roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego wywodzone z art. 207 ust. 1 GospNierU, uzasadniając to stanowisko odwołaniem się do zasad sukcesji uniwersalnej (art. 111 ustawy z 16.9.1982 r. – Prawo spółdzielcze, t. jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.; dalej: PrSpółdz).

<sup>4</sup> Biul. SN – IC Nr 3/2021.

## II.

**Stan faktyczny** sprawy, w której została podjęta uchwała z 18.2.2021 r., nie ma kluczowego znaczenia, jednak dobrze obrazuje, jakiego rodzaju zdarzenia prawne najczęściej wymagają oceny przy rozstrzygnięciu o losach roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU w razie utraty bytu prawnego posiadacza. Sprawa dotyczyła dawnego przedsiębiorstwa państwowego, które przed transformacją ustrojową (1989 r.) zabudowało budynkami nieruchomości Skarbu Państwa<sup>5</sup>, następnie zaś nieruchomości te zostały skomunalizowane (1990 r.), a przedsiębiorstwo państwowe, już jako odrębna od Skarbu Państwa osoba prawna, złożyło gminie (właścicielowi nieruchomości) w dniu 27.12.1995 r. wniosek o ustanowienie na jego rzecz użytkownika wieczystego wraz z przeniesieniem własności budynków, w trybie ówczesnie obowiązującego art. 80 ust. 1a ustawy z 29.4.1985 r. o gospodarowaniu gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości<sup>6</sup>. <sup>1279</sup> Postępowanie w przedmiocie tego wniosku było prowadzone aż do 2015 r., a w międzyczasie (2009 r.) przedsiębiorstwo państwowe zostało skomercjalizowane, tj. przekształcone w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa, która została później (2011 r.) połączona z innymi spółkami w trybie art. 492 § 1 pkt 2 ustawy z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych<sup>7</sup> (połączenie przez zawiązanie nowej spółki), a ich majątek przeszedł na nowo zawiązaną spółkę będącą następnie stroną powodową w sprawie. Gdy gmina w 2015 r. załatwiła odmownie wniosek złożony w 1995 r. przez przedsiębiorstwo państwowe, spółka akcyjna powstała w wyniku wspomnianych połączeń wystąpiła przeciwko gminie z powództwem o wydanie wyroku, o którym mowa w art. 64 KC, wskazując art. 207 ust. 1 GospNierU jako materialnoprawną podstawę powództwa<sup>8</sup>. Z uzasadnienia uchwały wynika, że nieruchomości objęte powództwem po ich zabudowaniu pozostawały nieprzerwanie w posiadaniu, najpierw przedsiębiorstwa państwowego, następnie spółki powstałej w wyniku jego skomercjalizowania, i wreszcie – powodowej spółki powstałej w wyniku połączenia kilku spółek, w tym tej powstałej wskutek komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego.

W tych okolicznościach powstała wątpliwość, czy roszczenie oparte na art. 207 ust. 1 GospNierU<sup>9</sup> przysługuje następcy prawnemu pod tytułem ogólnym przedsiębiorstwa państwowego, a więc posiadacza, który nieruchomości

<sup>5</sup> Jak wynika z uzasadnienia postanowienia o przedstawieniu SN pytania prawnego (postanowienie SA w Warszawie z 21.12.2018 r., V ACa 594/17, niepubl.), w stosunku do przedsiębiorstwa państwowego nie zostały wydane żadne decyzje administracyjne ani inne dokumenty, które byłyby podstawą przekazania nieruchomości we władanie, wobec czego władanie nimi przez przedsiębiorstwo pozostawało niesformalizowane zarówno w dniu 5.12.1990 r., jak i w dniu 1.1.1998 r.

<sup>6</sup> T. jedn.: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127; dalej jako: GospGruntU. Ustawa ta została uchylona z dniem 1.1.1998 r. przez GospNierU. Początkowo możliwość oddania posiadaczowi nieruchomości państwowej w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste przewidziana była w art. 87 ust. 2–4 GospGruntU, dodanych z dniem 20.7.1988 r. (Dz.U. z 1988 r. Nr 24, poz. 170). Od 5.12.1990 r. zakres tych przepisów został rozszerzony na nieruchomości gminne (Dz.U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464); w tekście jednolitym GospGruntU obowiązującym od 10.4.1991 r. regulację tę przeniesiono (ze zmianami) do art. 80 ust. 2–3 GospGruntU (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127). Z dniem 8.12.1994 r. został dodany art. 80 ust. 1a GospGruntU. Od dnia 1.1.1998 r. odpowiednikiem regulacji zawartej w tym przepisie stał się art. 207 ust. 1 GospNierU, chociaż między tymi przepisami od początku zachodziły istotne różnice, przede wszystkim co do przesłanek i trybu regulowania praw posiadacza do nieruchomości. W szczególności przepisy art. 87 i 80 GospGruntU nie przyznawały posiadaczowi cywilnoprawnego roszczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (ani użytkowanie). O poprzednich regulacjach zob. szerzej A. Błaszczak [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, pod red. P. Czechowskiego, Warszawa 2015, s. 935–938; zob. też uzasadnienia wyroków TK: z 3.6.2002 r., K 26/01, OTK-A Nr 4/2002, poz. 40 oraz z 10.10.2006 r., SK 30/04, OTK-A Nr 4/2006, poz. 42.

<sup>7</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.; dalej jako: KSH.

<sup>8</sup> Powód opierał swoje roszczenie na art. 207 ust. 1 GospNierU w pierwotnym brzmieniu, tj. sprzed zmiany wprowadzonej z dniem 15.2.2000 r. na mocy ustawy z 7.1.2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz.U. Nr 6, poz. 70), nadającej temu przepisowi aktualne brzmienie. Co do kwestii intertemporalnych w związku z tą nowelizacją zob. wyrok TK z 10.10.2006 r., SK 30/04, OTK-A Nr 4/2006, poz. 42, z glosą krytyczną M. Jackowskiego, PiP Nr 4/2007, s. 136–140.

<sup>9</sup> Dla porządku należy wyjaśnić, że od chwili wejścia w życie GospNierU toczyły się spory wokół tego, czy art. 207 ust. 1 GospNierU jest źródłem cywilnoprawnego roszczenia posiadacza o ustanowienie użytkownika wieczystego nieruchomości państwowej lub gminnej (tak D. Phuta, Uwłaszczenie posiadacza w trybie art. 207 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Pal. Nr 4/2000, s. 166–170; w orzecznictwie zob. wyrok SN z 20.6.2002 r., I CKN 341/01, Legalis), czy też nadal nie przyznaje posiadaczowi takiego roszczenia, podobnie jak wcześniejsze regulacje GospGruntU (w tym kierunku G. Bieniek [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, pod red. G. Bienka, Warszawa 2005, s. 595–596; w orzecznictwie zob. wyrok SN z 6.6.2001 r., V CKN 1043/00, Legalis oraz postanowienie SN z 23.1.2004 r., III CZP 107/03, Biul. SN Nr 1/2004, s. 8).

ści zabudował i posiadał je zarówno w dniu 5.12.1990 r.<sup>10</sup>, jak i w dniu 1.1.1998 r.<sup>11</sup> Zarówno komercjalizacja przedsiębiorstwa państwowego, jak i połączenie spółek, prowadzą bowiem do następstwa prawnego pod tytułem ogólnym<sup>12</sup>.

### III.

W uzasadnieniu uchwały z 18.2.2021 r. SN krytycznie ustosunkował się do wcześniejszego orzecznictwa<sup>13</sup> negującego przejście roszczeń posiadacza o ustanowienie użytkowania wieczystego na następców prawnych posiadacza. O ile sama teza tej uchwały, odstępująca od dotychczasowego stanowiska prezentowanego w tej kwestii przez SN, może zasługiwać na aprobatę, o tyle z jej uzasadnieniem trudno się zgodzić, a motywy, które doprowadziły SN do wniosku wyrażonego w tezie, nie przekonują. Co prawda, SN właściwie zidentyfikował problem prawny, który wymagał rozstrzygnięcia (a więc charakter prawny i cechy roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU), lecz uzasadnienie uchwały *de facto* nie zawiera właściwej analizy tej instytucji w świetle norm prawa cywilnego i podąża niejako „bocznym torem”, wiodącym przez zagadnienia konstytucyjnoprawne, które dla udzielenia odpowiedzi na postawione pytanie nie miały znaczenia, przez co po lekturze uzasadnienia uchwały w istocie nadal nie wiadomo, z czego wynikać ma przejście na następcę prawnego pod tytułem ogólnym roszczenia posiadacza opartego na art. 207 ust. 1 GospNierU. Tymczasem można było oczekiwać, że stanowisko zrywające ze zdecydowanie dominującą linią orzeczniczą będzie poparte silnymi argumentami, a przede wszystkim pogłębioną analizą rozstrzyganego zagadnienia.

Analizując charakter prawny roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU SN niepotrzebnie odwołał się do poglądów wyrażonych przez Trybunał Konstytucyjny w **wyroku z 10.10.2006 r., SK 30/04**<sup>14</sup>, w którym Trybunał przyjął, że art. 207 ust. 1 GospNierU w pierwotnym brzmieniu<sup>15</sup> przyznawał wymienionym w tym przepisie posiadaczom roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy oraz uznał to roszczenie za ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną w odniesieniu do tych posiadaczy, którzy złożyli Skarbowi Państwa lub gminie wnioski o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego. Sąd Najwyższy powołał się też na względy słusznościowe oraz na argument, że sytuacja prawna, w jakiej znalazł się posiadacz nieruchomości spełniając wszelkie wymagania dla zawarcia umowy użytkowania wieczystego z art. 207 GospNierU, podlega ochronie konstytucyjnej realizowanej przez art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. Argumentacja ta nie uzasadnia jednak stanowiska przyjętego w tezie uchwały.

Za poglądem o przejściu na następców prawnych roszczenia posiadacza o ustanowienie użytkowania wieczystego nie może przemawiać odwołanie się do koncepcji ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej wypracowanej przez TK w świetle przepisów Konstytucji RP, ani odwołanie się do konstytucyjnej ochrony takich 1280 ekspektatyw<sup>16</sup>. Konstytucyjna ochrona danego prawa lub sytuacji prawnej nie oznacza, że prawo to (sytuacja prawna) musi przechodzić na następców prawnych<sup>17</sup>. Roszczenie posiadacza nieruchomości wynikające z art. 207 ust. 1 Go-

<sup>10</sup> Data ta, wskazana w art. 207 ust. 1 GospNierU, jest datą wejścia w życie ustawy z 29.9.1990 r. o zmianie GospGruntU (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), która dokonywała daleko idącej przebudowy zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i gmin, w związku z transformacją ustrojową.

<sup>11</sup> Data wejścia w życie GospNierU.

<sup>12</sup> Zob. art. 1 ust. 1 ustawy z 30.8.1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 118, poz. 561); art. 494 § 1 i 2 KSH.

<sup>13</sup> Ściśle rzecz ujmując, SN odnosił się do wyroku SN z 17.6.2015 r., I CSK 553/14, OSNC Nr 6/2016, poz. 72 oraz postanowienia SN z 12.4.2019 r., I CSK 499/18, Legalis, które dotyczyły wcześniejszej regulacji (art. 80 ust. 1a GospGruntU), zastąpionej obecnie przez art. 207 GospNierU. Stanowisko to SN podtrzymał jednak w odniesieniu do art. 207 ust. 1 GospNierU (zob. przyp. 3).

<sup>14</sup> OTK-A Nr 4/2006, poz. 42.

<sup>15</sup> Tj. sprzed 15.2.2000 r., w którym weszła w życie ustawa z 7.1.2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz.U. Nr 6, poz. 70).

<sup>16</sup> Samo pojęcie i cechy ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej w prawie konstytucyjnym nie są zresztą jednolicie pojmowane, zatem odwołanie się do tej koncepcji w sprawie cywilnej bardziej zaciemnia obraz sprawy niż cokolwiek wyjaśnia; zob. m.in. *K. Wojtyczek*, Granice ingerencji ustawodawczej w sferę praw człowieka w Konstytucji RP, Kraków 1999, s. 232; zdanie odrębne sędziego TK *B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej* do wyroku TK z 24.10.2000 r., SK 7/00, OTK-A Nr 7/2000, poz. 256; *M. Jackowski*, Ekspektatywa jako przedmiot ochrony konstytucyjnej, PiP 2007, Nr 11, s. 95–101 i tam przywołane orzecznictwo TK i SN.

<sup>17</sup> Przykładowo, nie ulega wątpliwości, że prawo do użytkowania ustanowionego na rzecz osoby fizycznej podlega ochronie konstytucyjnej jako „prawo do innego prawa majątkowego” (art. 64 ust. 1 Konstytucji RP), mimo że użytkowanie to jest

spNierU jest cywilnoprawnym roszczeniem majątkowym i w świetle norm prawa cywilnego należy oceniać jego cechy, takie jak zbywalność czy możliwość przejścia na następców prawnych w drodze sukcesji uniwersalnej. W tym zakresie uchwała z 18.2.2021 r. nie zawiera w istocie uzasadnienia, a zawarte w jej tezie stwierdzenie, że roszczenie posiadacza oparte na art. 201 ust. 1 GospNierU przysługuje jego następcy prawnemu pod tytułem ogólnym kontynuującemu posiadanie nieruchomości, pozostaje zawieszony w próżni.

Te braki wymagają zatem uzupełnienia i przedstawienia argumentów, które mogą przemawiać za trafnością tezy wyrażonej w uchwale z 18.2.2021 r., a których SN nie wykorzystał w jej uzasadnieniu. Problem prawny, który SN musiał rozstrzygnąć, jest bowiem istotny i zdecydowanie szerszy niż wskazywałaby na to teza uchwały. Zagadnienie rozstrzygane w uchwale z 18.2.2021 r. stanowi wycinek szerszego problemu **przenoszalności<sup>18</sup> roszczeń posiadacza**, które w świetle treści ustanawiających je przepisów ustawowych są ściśle związane z posiadaniem. Roszczenie z art. 207 ust. 1 GospNierU jest przykładem takiego roszczenia. Pytanie SA w sprawie V ACa 594/17 dotyczyło tylko kwestii następstwa prawnego **pod tytułem ogólnym** (sukcesji uniwersalnej) w odniesieniu do roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU, dlatego tylko w tym zakresie SN się wypowiedział. Jednak następstwo prawne **pod tytułem szczególnym** (sukcesja singularna) oraz zbywalność<sup>19</sup> tego roszczenia również rodzą wątpliwości<sup>20</sup> i najprawdopodobniej w niedługim czasie Sąd Najwyższy będzie się musiał wypowiedzieć również w tym przedmiocie<sup>21</sup>. Droga do rozstrzygnięcia wszystkich tych zagadnień ma wiele punktów stykowych, co uzasadnia łączne ich ujęcie w dalszych uwagach.

## IV.

**Celem art. 207 ust. 1 GospNierU**, mającego charakter **przepisu przejściowego**, jest uporządkowanie od strony prawnej kwestii władania nieruchomościami państwowymi i komunalnymi, które pozostawały w posiadaniu innych osób w chwili transformacji ustrojowej. Początkowo chodziło tylko o nadanie podstaw prawnych władztwu nad nieruchomościami sprawowanemu przez posiadaczy w sytuacjach, w których podstawa ta była nieuregulowana<sup>22</sup>. Później, w następstwie kolejnych zmian ustawodawczych, zakres przedmiotowy tej regulacji został rozszerzony także na niektóre przypadki, w których posiadacze posiadali tytuł prawny do nieruchomości (co jednak nie było bezsporne<sup>23</sup>), wskutek czego omawiana regulacja przestała być spójna i w pewnym zakresie zaczęła oddalać się od celów, których osiągnięciu miała służyć. Mimo licznych zmian ustawodawczych niezmiennie pozostało po-

---

ukształtowane jako prawo niezbywalne i nie przechodzi na spadkobierców (art. 254, 266 KC), a przepisy KC nadające prawo użytkownika takie cechy nie są kwestionowane jako naruszające Konstytucję RP.

<sup>18</sup> Przez przenoszalność prawa rozumiem ogólnie możliwość zmiany jego podmiotu na skutek różnych zdarzeń prawnych. W tak rozumianym pojęciu przenoszalności mieści się zarówno pojęcie zbywalności prawa (a więc możliwości jego przeniesienia na inny podmiot w drodze czynności prawnych *inter vivos*), jak i dopuszczalność rozrządzenia prawem *mortis causa* oraz możliwość przejścia prawa na inny podmiot w drodze następstwa prawnego pod tytułem ogólnym (dziedziczenia i innych przypadków sukcesji uniwersalnej); por. *M. Pyziak-Szafnicka* [w:] System Prawa Prywatnego. T. 1. Prawo cywilne – część ogólna, pod red. *M. Saffjana*, Warszawa 2012, s. 842–843; *S. Grzybowski* [w:] System Prawa Cywilnego. T. I. Część ogólna, pod red. *S. Grzybowski*, Ossolineum 1985, s. 227. W uchwale z 18.2.2021 r. SN zdaje się obejmować pojęciem zbywalności praw także przejście praw w drodze następstwa prawnego pod tytułem ogólnym, co nie jest ujęciem prawidłowym. Przykładowo, dziedziczeniu mogą podlegać niektóre prawa niezbywalne (prawo pierwokupu).

<sup>19</sup> Nie wszystkie przypadki sukcesji singularnej są wynikiem zbycia prawa podmiotowego, czyli jego przeniesienia w drodze czynności prawnej *inter vivos* (por. nabycie przedmiotu zapisu windykacyjnego; nabycie praw, które z chwilą śmierci spadkodawcy przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami – art. 922 § 2 *in fine* KC).

<sup>20</sup> Zob. przywołany już wyrok SN z 15.2.2012 r., I CSK 230/11, Legalis; por. także *A. Błaszczak* [w:] Ustawa..., pod red. *P. Czechowskiego*, *op. cit.*, s. 943.

<sup>21</sup> W SN oczekuje obecnie na „przedsąd” skarga kasacyjna (I CSK 283/21) od wyroku SA w Warszawie z 18.6.2020 r. (I ACa 373/19, niepubl.) oddalającego apelację powoda od wyroku SO w Warszawie z 26.10.2018 r. (I C 293/05, Legalis), w którym roszczenie powoda oparte na art. 207 GospNierU zostało oddalone wskutek przyjęcia, że roszczenie to jest niezbywalne, choć sądy nie zanegowały wprost możliwości przejścia tego roszczenia na następców prawnych pod tytułem ogólnym.

<sup>22</sup> Artykuł 207 ust. 1 GospNierU w pierwotnym brzmieniu odnosił się bowiem do posiadaczy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5.12.1990 r. oraz w dniu wejścia w życie GospNierU nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem. Podobną przesłankę przewidywały art. 87 ust. 2 i art. 80 ust. 1a–2 GospGruntU.

<sup>23</sup> Por. art. 207 ust. 1 GospNierU w obecnym brzmieniu oraz wyrok TK z 3.6.2002 r., K 26/01, OTK-A Nr 4/2002, poz. 40, w którym TK zaaprobował objęcie zakresem art. 207 ust. 1 GospNierU również „posiadaczy zależnych, legitymujących się dokumentami o przekazaniu nieruchomości”, np. dzierżawców, i uznał, że nabyli oni „prawo do żądania ustanowienia wieczystego użytkownika” z dniem 15.2.2000 r., gdy przepis ten uzyskał aktualne brzmienie.

wiązanie roszczenia z posiadaniem nieruchomości państwowej lub komunalnej w konkretnych datach (5.12.1990 r. oraz 1.1.1998 r.)<sup>24</sup>. W obecnym brzmieniu przepisu przesłanką roszczenia jest ponadto zabudowanie nieruchomości przez posiadacza na podstawie pozwolenia na budowę. Wątpliwość budzi, czy wszystkie przesłanki wymienione w przepisie muszą być spełnione <sup>1281</sup> przez jeden i ten sam podmiot, czy też roszczenie przysługuje również wówczas, gdy część z nich spełnił określony posiadacz, a pozostałe – jego następca prawny<sup>25</sup>. Sporne jest też, czy jeśli wszystkie przesłanki spełnił określony posiadacz, ale nie zrealizował omawianego roszczenia, to czy może je zrealizować jego następca prawny.

Zasadą polskiego prawa cywilnego jest **przenoszalność praw majątkowych**<sup>26</sup>. Wyjątki od tej zasady są przewidziane ustawowo, chociaż niekiedy są one ujęte w sposób dość ogólny – nie przez wskazanie konkretnego rodzaju prawa, lecz jego cech<sup>27</sup>. Rozstrzygając kwestię przenoszalności danego prawa, w razie braku wyraźnej regulacji ustawowej, należy zatem wyjść od zasady przenoszalności praw majątkowych. Jeśli ustawa *expressis verbis* nie wyklucza przenoszalności lub zbywalności prawa majątkowego, nie ma zasadniczo podstawy prawnej do wniosku o jego nieprzenoszalności<sup>28</sup>. Natomiast tam, gdzie ustawa ustanawia ujęty opisowo wyjątek od zasady przenoszalności lub zbywalności praw majątkowych (art. 509 § 1, art. 922 § 2 KC<sup>29</sup>), otwiera się pole do analizy, czy dane prawo spełnia przesłanki uznania go za mieszczące się w zakresie takiego wyjątku. Należy wówczas badać przesłanki takie, jak charakter prawa (jego właściwość) i jego związek z konkretnym podmiotem, na którego rzecz prawo to początkowo powstało. Jeśli powiązanie to jest tak ścisłe, że prawo nie może dalej istnieć w razie ustania bytu prawnego jego podmiotu (ściśle osobisty charakter uprawnień lub obowiązków składających się na dane prawo), lub jego przeniesienie na inny podmiot w drodze czynności *inter vivos* godziłoby w istotę tego prawa, czy też prowadziłoby do zmiany tożsamości prawa, następstwo prawne nie zachodzi<sup>30</sup>.

W przypadku roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU ustawa **nie wyłącza wprost jego przenoszalności**. Wbraw pojawiającym się w orzecznictwie wypowiedziom<sup>31</sup> nie można też przyjąć, że skoro wśród przesłanek powstania roszczenia przepis wymienia okoliczności dotyczące konkretnego posiadacza (posiadanie i zabudowanie gruntu, uzyskanie pozwolenia na budowę), to już z takiego ujęcia treści przepisu miałyby wynikać nieprzenoszalność roszczenia. Określając przesłanki roszczeń cywilnoprawnych ustawodawca stosuje technikę legislacyjną polegającą na odnoszeniu wszystkich przesłanek do jednego uprawnionego podmiotu, a mimo to nie wyprowadza się z tego wniosku, że roszczenie takie nie może przejść na następcę prawnego (por. art. 405 KC). Zasadne wydaje się natomiast rozważenie, czy ustawowa konstrukcja roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU nie nakazuje przyjęcia pewnych ograniczeń przenoszalności tego prawa.

## V.

Najbardziej charakterystyczną cechą roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU jest jego **powiązanie z posiadaniem nieruchomości państwowej lub komunalnej**. Pozostałe przesłanki przewidziane zarówno w tym przepisie, jak i w poprzednich regulacjach, zastąpionych przez art. 207 GospNierU, podlegały różnym zmianom na przestrzeni czasu, lecz ta jedna przesłanka pozostała niezmienna. Jak się zatem wydaje, przy analizie przenoszalności

<sup>24</sup> Ponadto jednolicie przyjmuje się, że posiadanie to musi się nadal utrzymywać w czasie dochodzenia roszczenia; zob. m.in. wyrok TK z 3.6.2002 r., K 26/01, OTK-A Nr 4/2002, poz. 40; wyrok SN z 23.3.2006 r., IV CSK 85/05, Legalis; wyrok SN z 15.2.2012 r., I CSK 230/11, Legalis.

<sup>25</sup> Negatywnie wypowiada się w tej kwestii SN; zob. m.in. postanowienie SN z 23.1.2004 r., III CZP 107/03, Biul. SN 2004, Nr 1, s. 8; wyrok SN z 23.3.2006 r., IV CSK 85/05, Legalis; wyrok SN z 2.4.2009 r., IV CSK 240/08, Legalis.

<sup>26</sup> Zob. S. Grzybowski [w:] System..., T. 1, pod red. S. Grzybowskiego, *op. cit.*, s. 227; M. Pyziak-Szafnicka [w:] System..., T. 1, pod red. M. Saffjana, *op. cit.*, s. 842–843; co do zbywalności praw majątkowych zob. m.in. J. Mojak, *Obrót wierzytelnościami*, Warszawa 2012, s. 31; P. Machnikowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Warszawa 2021, Legalis, kom. do art. 57, Nb 3.

<sup>27</sup> Por. art. 509 § 1, art. 922 § 2 KC.

<sup>28</sup> Zob. S. Grzybowski [w:] System..., T. 1, pod red. S. Grzybowskiego, *op. cit.*, s. 227.

<sup>29</sup> Por. jednak art. 494 KSH, który w odniesieniu do sukcesji uniwersalnej zachodzącej przy połączeniu spółek nie zawiera regulacji będącej odpowiednikiem art. 922 § 2 KC.

<sup>30</sup> W odniesieniu do art. 509 § 1 KC zob. J. Mojak, *op. cit.*, s. 38–44, gdzie autor podaje przykłady praw, co do których ustawa nie rozstrzyga o ich zbywalności, ale taka ich cecha została wyprowadzona w drodze analizy charakteru prawnego danego prawa. Natomiast co do kategorii praw niepodlegających dziedziczeniu z uwagi na ich ścisłe powiązanie z osobą spadkodawcy (art. 922 § 2 KC) zob. W. Borysiak, *Dziedziczenie. Konstrukcja prawna i ochrona*, Warszawa 2013, s. 182–202.

<sup>31</sup> Por. orzeczenia przywołane w przyp. 26.

roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU należy prześledzić, jak kwestia następstwa prawnego rozstrzygana jest w przypadku innych roszczeń w taki sam lub zbliżony sposób **związanych z posiadaniem cudzej nieruchomości**.

Najbardziej wszechstronnie zbadanym roszczeniem związanym z posiadaniem cudzej nieruchomości jest niewątpliwie roszczenie posiadacza nieruchomości o przeniesienie na niego za wynagrodzeniem własności gruntu osoby trzeciej zabudowanego przez posiadacza (art. 231 §1 KC). Kwestia charakteru prawnego tego roszczenia i jego zbywalności oraz przejścia na następców prawnych pod tytułem ogólnym doczekała się wielu wypowiedzi w doktrynie i w orzecznictwie. Oczywiście między tym roszczeniem a roszczeniem z art. 207 ust. 1 GospNierU zachodzą różnice, jednak są one nieco mniejsze po zmianie tego ostatniego przepisu wprowadzonej z dniem 15.2.2000 r., uzależniającej powstanie roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU od zabudowania nieruchomości przez posiadacza, a ponadto różnice te nie zmieniają cechy wspólnej tych roszczeń, jaką jest właśnie ich związek z posiadaniem cudzej nieruchomości. Co więcej, chociaż zgodnie z literalnym brzmieniem art. 231 § 1 KC, jego treścią jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, to jednak w rzeczywistości zakres zastosowania tego przepisu jest szerszy. Stosuje się go również do przypadku, gdy posiadacz zabudował grunt oddany w użytkowanie wieczyste i wówczas z przepisu tego wyprowadza się roszczenie posiadacza wobec użytkownika wieczystego o przeniesienie na posiadacza użytkownika wieczystego zajętej pod budowę działki<sup>32</sup>. W doktrynie zwraca się dodatkowo uwagę na przypadki, w których art. 231 § 1 KC może być podstawą 1282 roszczenia posiadacza o ustanowienie użytkownika wieczystego, jeśli posiadacz władał gruntem jak użytkownik wieczysty (np. w razie nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste) i pozostając w tym przekonaniu zabudował ją<sup>33</sup>.

W odniesieniu do roszczenia przysługującego posiadaczowi na podstawie art. 231 § 1 KC przyjmuje się, że może ono przejść na następcę prawnego zarówno w drodze sukcesji uniwersalnej, jak i singularnej, jednak przesłanką nabycia tego roszczenia przez następcę prawnego (pod tytułem ogólnym albo szczególnym) w każdym przypadku jest to, **aby następca nabył także posiadanie gruntu zajętego pod budowę**<sup>34</sup>. Do nabycia roszczenia z art. 231 § 1 KC przez następcę prawnego konieczne jest zatem równoczesne spełnienie dwóch przesłanek: po pierwsze, następca prawny musi nabyć od poprzednika prawnego prawo<sup>35</sup>; po drugie, następca prawny musi nabyć od poprzednika prawnego posiadanie gruntu. Z pierwszej przesłanki wynika, że do nabycia roszczenia z art. 231 § 1 KC nie jest wystarczające nabycie od poprzednika prawnego posiadania zabudowanego gruntu, jeśli nie towarzyszy temu sukcesja (singularna lub uniwersalna) w prawa poprzednika prawnego w zakresie obejmującym to roszczenie. Nie jest to więc roszczenie przysługujące każdoczesnemu posiadaczowi<sup>36</sup>. Z drugiej przesłanki wynika, że nabycie posiadania musi mieć charakter pochodny, a nie pierwotny<sup>37</sup>. Wchodzą zatem w rachubę wszystkie sposoby przeniesienia posiadania uregulowane w art. 348-351 KC (nabycie posiadania w drodze sukcesji singularnej)<sup>38</sup>. Ponadto roszczenie z art. 231 § 1 KC może przysługiwać tylko temu, kto aktualnie jest w posia-

<sup>32</sup> Zob. wyrok SN z 24.2.1971 r., I CR 540/70, OSPiKA Nr 5/1972, poz. 79 z glosą S. Rudnickiego, tamże, i z glosą M. Wilke, OSPiKA Nr 7-8/1972, poz. 134; wyrok SN z 18.6.1975 r., II CR 238/75, OSPiKA Nr 7/1976, poz. 150, z glosą T. Dybowskiego, tamże; wyrok SN z 17.4.1997 r., I CKU 32/97, Legalis. Niejednoznacznie ujmowana jest podstawa prawna stosowania art. 231 § 1 KC do takich przypadków. Najczęściej mówi się o „odpowiednim stosowaniu” art. 231 § 1 KC. Podstawę prawną tego „odpowiedniego stosowania” mógłby stanowić interpretowany szeroko art. 237 KC. W razie odrzucenia jego szerokiej wykładni (art. 231 KC nie jest bowiem przepisem „o przeniesieniu własności nieruchomości”, lecz o roszczeniu o przeniesienie własności nieruchomości), pozostaje stosowanie art. 231 § 1 KC przez analogię.

<sup>33</sup> Zob. C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s. 144-145; Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 469-470; *tenże* [w:] System Prawa Prywatnego. T. 4. Prawo rzeczowe, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2020, s. 129. W orzecznictwie SN pogląd ten nie znalazł odzwierciedlenia, ale też nie był jeszcze przez SN rozważany, zatem kwestia pozostaje otwarta.

<sup>34</sup> Uchwała SN z 20.3.1981 r., III CZP 13/81, OSNC Nr 9/1981, poz. 168 z glosą E. Skowrońskiej-Bocian, OSPiKA Nr 9/1981, poz. 168; wyrok SN z 6.3.1981 r., III CRN 25/81, niepubl.; wyrok SN z 15.1.2009 r., I CSK 333/07, Legalis; uchwała SN z 16.5.2019 r., III CZP 109/18, MoP Nr 12/2019; w doktrynie zob. A. Kubas, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972, s. 125; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 189; K. Górska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Warszawa 2021, kom. do art. 231, Nb 4, Legalis; R. Morek [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2021, kom. do art. 231, Nb 32, Legalis; E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. T. 3. Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2020, s. 771.

<sup>35</sup> Por. A. Kubas, *op. cit.*, s. 125; E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 560.

<sup>36</sup> A. Kubas, *op. cit.*, s. 125; E. Gniewek [w:] *System...*, T. 3, pod red. E. Gniewka, *op. cit.*, s. 771.

<sup>37</sup> O pierwotnym i pochodnym nabyciu posiadania zob. np. J. Golaczyński [w:] *System Prawa Prywatnego. T. 4. Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2021, s. 649-656.

<sup>38</sup> Więcej wątpliwości budzi przejście posiadania na następcę prawnego pod tytułem ogólnym. Nie jest możliwe przedstawienie w tym miejscu wszystkich problemów z tym związanych. Wystarczające będzie stwierdzenie że sporne jest nie tylko to, czy posiadanie może przejść na następcę prawnego pod tytułem ogólnym, ale także to, czy do przejścia posiadania na następcę

daniu zabudowanego gruntu, zatem posiadacz traci to roszczenie z chwilą definitywnej utraty posiadania<sup>39</sup>. Jeśli utrata posiadania przez dotychczasowego posiadacza wynika stąd, że posiadanie przeszło na inny podmiot, roszczenie może nabyć następca w posiadaniu. Jeśli jednak utrata posiadania nie wiązała się z przejściem posiadania z dotychczasowego posiadacza na jego następcę, roszczenie definitywnie wygaśnie<sup>40</sup>.

Zasadnie stwierdzono w związku z tym w doktrynie, że roszczenie posiadacza z art. 231 § 1 KC jest **prawem podmiotowym związanym z posiadaniem samoistnym gruntu**<sup>41</sup>. Wykazuje ono pewne podobieństwo do praw podmiotowych związanych (przeciwstawianych prawom niezwiązanym, wolnym<sup>42</sup>), z tą różnicą, że podmiotem praw podmiotowych związanych może być tylko podmiot innego określonego prawa<sup>43</sup> (np. właścicielem budynku posadowionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste może być tylko użytkownik wieczysty tego gruntu – art. 235 § 2 KC), podczas gdy podmiotem roszczenia z art. 231 § 1 KC może być tylko podmiot, któremu przysługuje nie inne prawo podmiotowe, lecz posiadanie samoistne, będące faktem.

W wyroku z 17.6.2015 r., I CSK 553/14<sup>44</sup>, SN opowiedział się, co prawda, przeciwko możliwości stosowania do ówczesnego art. 80 ust. 1a GospGruntU wykładni przyjętej przez SN w odniesieniu do art. 231 § 1 KC, jednak stanowiska tego nie można uznać za aktualne w świetle obecnego brzmienia art. 207 ust. 1 GospNierU. Mimo różnice poglądów na temat normatywnej treści art. 80 ust. 1a GospGruntU<sup>45</sup>, więcej argumentów przemawiało za tym, że przepis ten nie 1283 przyznawał posiadaczom cywilnoprawnego roszczenia wobec Skarbu Państwa o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości<sup>46</sup>. Stanowił on tylko, że nieruchomości „mogą być” oddawane posiadaczom w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd, a sens tej regulacji wyrażał się w stworzeniu możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz posiadacza w drodze wyjątku w trybie bezprzetargowym, bez wyposażania posiadacza w możliwość dochodzenia tego roszczenia przed sądem powszechnym. W ówczesnym stanie prawnym były zatem podstawy, aby odmówić tej regulacji cywilnoprawnego charakteru i przyjąć, że były to przepisy skierowane do Skarbu Państwa (później również gminy); w świetle obecnej treści art. 207 ust. 1 GospNierU takich podstaw nie ma. Co więcej, w innych kwestiach dotyczących roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU Sąd Najwyższy posiłkuje się niekiedy odwołaniem do dorobku orzecznictwa wypracowanego w odniesieniu do art. 231 § KC<sup>47</sup>.

---

cę prawnego potrzebne jest objęcie rzeczy w posiadanie przez następcę (podstawowe poglądy w tej kwestii zestawia *J. Gólaczyński* [w:] System..., T. 4, pod red. *E. Gniewka*, *op. cit.*, s. 653-656). Zdaniem *A. Kubasa*, w przypadku sukcesji uniwersalnej przejście roszczenia z art. 231 § 1 KC na następcę prawnego „uwarunkowane jest tym, aby fakt powodujący przejście praw był równocześnie przyczyną przejścia posiadania” (*A. Kubas*, *op. cit.*, s. 126).

<sup>39</sup> *G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki* [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. T. 2. Własność i inne prawa rzeczowe, pod red. *J. Gudowskiego*, Warszawa 2016, s. 573.

<sup>40</sup> Zob. uchwałę SN z 18.3.1968 r., III CZP 15/68, OSNC Nr 8–9/1968, poz. 138, z glosą *S. Breyera*, OSP Nr 4/1969, poz. 90; wyrok SN z 6.3.1981 r., III CRN 25/81, niepubl. oraz wyrok SN z 15.1.2009 r., I CSK 333/07, Legalis; w doktrynie zob. *E. Gniewek*, Kodeks..., *op. cit.*, s. 560; *K. Górski* [w:] Kodeks..., pod red. *E. Gniewka, P. Machnikowskiego*, art. 231, Nb 10, Legalis; *E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński* [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. T. I. Komentarz do art. 1–449<sup>10</sup>, pod red. *K. Pietrzykowskiego*, Warszawa 2020, kom. do art. 231, Nb 24.

<sup>41</sup> *M. Warciński*, Budowa na cudzym gruncie, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, 2010, s. 48.

<sup>42</sup> *S. Grzybowski* [w:] System..., T. 1, pod red. *S. Grzybowskiego*, *op. cit.*, s. 226.

<sup>43</sup> *Ibidem*.

<sup>44</sup> OSNC Nr 6/2016, poz. 72.

<sup>45</sup> W wyroku z 17.6.2015 r., I CSK 553/14, SN zdaje się przyjmować, że art. 80 ust. 1a GospGruntU przyznawał posiadaczom roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego (tak też w odniesieniu do art. 88a GospGruntU uchwała SN z 11.3.1994 r., III CZP 17/94, OSNCP Nr 10/1994, poz. 185). Odmienne, także w odniesieniu do art. 88a GospGruntU, SN w uchwale z 11.3.1994 r., III CZP 17/94, OSNCP Nr 10/1994, poz. 185.

<sup>46</sup> Taki też jest pogląd dominujący. Za brakiem roszczenia cywilnoprawnego w świetle art. 80 ust. 1a GospGruntU opowiedzieli się *Z. Truszkiewicz* [w:] *E. Drozd, Z. Truszkiewicz*, Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz, Kraków 1995, s. 304; *G. Bieniek, Z. Marmaj*, Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Komentarz. Przepisy wykonawcze i związane, Warszawa–Zielona Góra 1995, s. 265; *D. Pluta*, *op. cit.*, s. 166–167; *A. Błaszczak* [w:] Ustawa..., *op. cit.*, s. 937–938; *G. Bieniek, G. Matusik* [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, pod red. *S. Kalus*, Warszawa 2012, kom. do art. 207, teza 3.

<sup>47</sup> Zob. wyrok SN z 21.8.2008 r., IV CSK 124/08, Legalis; wyrok SN z 7.11.2008 r., IV CSK 263/08, Legalis.

## VI.

Pewne podobieństwa zachodzą też między roszczeniem z art. 207 ust. 1 GospNierU a innymi roszczeniami związanymi z posiadaniem cudzej nieruchomości, a mianowicie roszczeniami przyznanymi spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do posiadanych przez nią gruntów na mocy art. 35 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>48</sup>, zwłaszcza art. 35 ust. 2 SpMieszkU. Artykuł 35 ust. 1 SpMieszkU (przyznający spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności zabudowanej nieruchomości) uznaje się za regulację szczególną w stosunku do art. 231 § 1 KC, przy czym, jeśli spółdzielnia mieszkaniowa nie spełnia przesłanek wymienionych w art. 35 ust. 1 SpMieszkU, ale spełnia przesłanki określone w art. 231 § 1 KC, może dochodzić przeniesienia własności nieruchomości na podstawie tego ostatniego przepisu<sup>49</sup>. Jak się zatem wydaje, co do zasady, można odnieść do roszczeń z art. 35 ust. 1–2 SpMieszkU przedstawione wcześniej uwagi dotyczące możliwości nabycia przez następcę prawnego posiadacza roszczenia z art. 231 § 1 KC. Zasadnicza różnica między art. 231 § 1 KC a art. 35 SpMieszkU polega jednak na zawężeniu podmiotowego zakresu roszczeń z art. 35 SpMieszkU tylko do spółdzielni mieszkaniowych, którym roszczenia te zostały przyznane po to, aby spółdzielnie mogły nabyć własność lub użytkowanie wieczyste gruntów, na których posadowione są budynki spółdzielni, a następnie ustanawiać w tych budynkach odrębną własność lokali (zob. też art. 36 SpMieszkU)<sup>50</sup>. Tak określony cel i zakres podmiotowy roszczeń z art. 35 SpMieszkU powinny więc dodatkowo ograniczać wypracowane w odniesieniu do art. 231 § 1 KC kryteria przejścia roszczeń na inny podmiot. Roszczeń z art. 35 SpMieszkU nie powinien zatem nabywać inny podmiot niż inna spółdzielnia mieszkaniowa.

W przypadku roszczeń przyznaných spółdzielniom mieszkaniowym w stosunku do posiadanych przez nie nieruchomości w orzecznictwie zaaprobowano przejście tych roszczeń na inną spółdzielnię mieszkaniową będącą następcą prawnym pod tytułem ogólnym dotychczasowej spółdzielni mieszkaniowej<sup>51</sup>, co zachodzi w przypadku połączenia lub podziału spółdzielni<sup>52</sup>. Co ciekawe, w odniesieniu do sukcesji uniwersalnej zachodzącej w razie podziału spółdzielni (art. 111 PrSpółdz) Sąd Najwyższy opowiedział się też za przejściem na spółdzielnię powstałą w wyniku podziału roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego wywodzonego właśnie z art. 207 ust. 1 GospNierU, powołując się przy tym na zasady następstwa prawnego pod tytułem ogólnym<sup>53</sup>.

## VII.

Jak wynika z powyższego, **ani szczególny charakter roszczenia ściśle powiązanego z posiadaniem cudzego gruntu, ani charakter regulacji godzący w prawa majątkowe innego podmiotu (właściciela nieruchomości) nie uzasadniają tezy o nieprzenoszalności roszczeń posiadaczy w przypadku roszczeń ustanowionych w art. 231 § 1 KC i art. 35 SpMieszkU**. W tym świetle stanowisko dotychczasowego orzecznictwa o niepodleganiu roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU zasadom następstwa prawnego wydaje się niekonsekwentne i niewystarczająco uzasadnione. Instytucje prawne dotyczące podobnych stanów faktycznych powinny być w podobny sposób interpretowane. Nie jest to oczywiście zasada o charakterze normatywnym, a co najwyżej postulat uzasadniony względami zapewnienia jasności, niesprzeczności i przewidywalności prawa. W społecznym odczuciu

<sup>48</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1208; dalej jako: SpMieszkU.

<sup>49</sup> Pogląd ten jest powszechnie przyjęty; zob. m.in. *K. Pietrzykowski*, Prawa spółdzielni mieszkaniowych do gruntów [w:] *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, pod red. *M. Pecyny, J. Pisułińskiego, M. Podreckiej*, Warszawa 2013, s. 267; *tenże*, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, Legalis, kom. do art. 35, Nb 5; *A. Doliwa*, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2021, Legalis, kom. do art. 35, Nb 24; *K. Królikowska*, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pod red. *K. Osajdy*, Warszawa 2021, Legalis, kom. do art. 35, Nb 37.

<sup>50</sup> Zob. szerzej *A. Doliwa*, *Komentarz...*, *op. cit.*, kom. do art. 35, Nb 2.

<sup>51</sup> Uchwała SN z 26.11.2008 r., III CZP 115/08, OSNC Nr 5/2009, poz. 71; uchwała SN z 24.2.2009 r., III CZP 138/08, OSNC – Zb. dodatkowy Nr A/2010, poz. 10 (obie uchwały dotyczyły nieobowiązującego już art. 35 ust. 4<sup>1</sup> SpMieszkU, jednak w zakresie istotnym dla przedmiotu niniejszego opracowania argumenty Sądu Najwyższego są aktualne także w odniesieniu do roszczeń z art. 35 ust. 1–2 SpMieszkU). Podobnie, w odniesieniu do dawnego art. 88 GospGruntU, wypowiedział się SN w wyroku z 1.4.1998 r., I CKN 572/97, Legalis.

<sup>52</sup> Zob. art. 96–112 PrSpółdz.

<sup>53</sup> Wyrok SN z 20.5.2009 r., I CSK 420/08, Legalis. Zob. przyp. 4.



podobne instytucje prawne, realizujące podobne lub zbliżone cele, powinny opierać się na zbliżonych zasadach i rodzic podobne skutki prawne.

Argumentem za kwalifikowaniem roszczeń z art. 207 ust. 1 GospNierU jako nieprzenoszalnych nie powinno też być odwoływanie się do **przejęciowego charakteru tej regulacji i jej celu**, jakim miało być uregulowanie <sup>1284</sup> długotrwałych, zastanych stanów faktycznych, przez nadanie im podstawy prawnej. Cel roszczeń spółdzielni mieszkaniowych z art. 35 SpMieszkU jest bowiem zbliżony; celem roszczenia z art. 231 § 1 KC jest także dążenie do uregulowania długotrwałych stanów faktycznych niezgodnych ze stanem prawnym. Przeciwno przenoszalności roszczeń z art. 207 ust. 1 GospNierU nie przemawia też twierdzenie, że szczególne przywileje przewidziane tym przepisem powinny przysługiwać tylko posiadaczom, którzy długotrwale władali nieruchomościami i je zabudowali na podstawie pozwolenia na budowę, ponieważ tylko wówczas istnieje słusznościowe uzasadnienie przyznania im tego przywileju oraz zachodzi aksjologicznie umotywowana potrzeba uregulowania stanu prawnego wynikającego z zaszłości faktycznych. Taka potrzeba uregulowania istniejącego stanu istnieje bowiem niezależnie od tego, czy w chwili dochodzenia roszczenia posiadaczem nieruchomości jest ten sam podmiot, który nieruchomość posiadał w dniach 5.12.1990 r. i 1.1.1998 r. oraz zabudował go na podstawie pozwolenia na budowę, czy też jego następca prawny pod tytułem ogólnym, np. spadkobierca. Nie wydaje się również, by inaczej miały być traktowane przypadki następstwa prawnego pod tytułem szczególnym, a więc sytuacje, w których posiadacz cudzego gruntu posiadał go w dniach 5.12.1990 r. i 1.1.1998 r. i zabudował go, a następnie swoje roszczenia związane z tą zabudową przeniósł na inny podmiot, odpłatnie lub nieodpłatnie, wraz z przeniesieniem na nabywcę posiadania nieruchomości. Stan faktyczny niezgodny ze stanem prawnym, poparty długotrwałym i wciąż wykonywanym posiadaniem, utrzymuje się bowiem wówczas w dalszym ciągu, chociaż zmieniła się osoba posiadacza. Realizacja roszczenia z art. 207 ust. 1 GospNierU przez następcę prawnego (i następcę w posiadaniu) wciąż zatem służy w takich przypadkach uregulowaniu stanów zaistniałych przed transformacją ustrojową i utrzymujących się zarówno w dniu 5.12.1990 r., jak i w czasie dochodzenia roszczenia.

## Abstract:

### **Przejęcie na następców prawnych roszczenia posiadacza o ustanowienie użytkowania wieczystego (art. 207 ust. 1 GospNierU)**

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego zdecydowanie przeważały wypowiedzi negujące możliwość przejęcia czy przeniesienia na inny podmiot roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego, które zostało przewidziane w art. 207 ust. 1 GospNierU, a także uprawnienia posiadacza opartego na wcześniejszych regulacjach zastąpionych obecnie przez ten przepis. W tym świetle uchwała SN z 18.2.2021 r., III CZP 15/20, może być uznana za przełomową, ponieważ zgodnie z jej treścią spółce będącej następcą prawnym pod tytułem ogólnym dawnego posiadacza nieruchomości przysługuje roszczenie z art. 207 ust. 1 GospNier, jeśli następca prawny kontynuuje posiadanie nieruchomości. Dotychczas dominujące odmienne stanowisko orzecznictwa wydawało się niewystarczająco uzasadnione, biorąc pod uwagę obowiązującą

w polskim prawie zasadę przenoszalności cywilnoprawnych praw majątkowych, od której przepisy GospNierU nie przewidują wprost wyjątku, jak również biorąc pod uwagę powszechnie akceptowane w doktrynie i orzecznictwie stanowisko o przenoszalności innych podobnych roszczeń ściśle związanych z posiadaniem nieruchomości. Uzasadnienie uchwały SN z 18.2.2021 r. nie dostarcza niestety przekonujących argumentów, które przemawiałyby za potrzebą odejścia od dotychczasowego stanowiska orzecznictwa. Opracowanie jest poświęcone przedstawieniu tych argumentów.

### **Transmission to legal successors of the possessor's claim for establishing perpetual usufruct (Art. 207(1) of the Real Property Management Act)**

In the jurisprudence of the Supreme Court to date, there has been a clear majority of opinions denying the possibility of transferring or assigning to another entity the claim for establishing perpetual usufruct, which is provided for in Art. 207(1) of the Real Property Management Act, as well as the possessor's entitlement based on the previous regulations now replaced by this provision. In this light, the resolution of the Supreme Court of 18.2.2021, III CZP 15/20, may be regarded as a turning point because, according to its thesis, a company which is a general legal successor of the former possessor of real estate is entitled to the claim under Art 207(1) of the Real Property Management Act if the legal successor continues to be in possession of the real estate. The dissenting standpoint of the jurisprudence hitherto prevailing seemed insufficiently justified, given the principle of transferability of property rights under Polish civil law, as to which the provisions of the Real Property Management Act do not expressly provide for an exception, as well as taking into account the generally accepted view in the doctrine and the jurisprudence concerning transferability of other similar claims closely connected with the possession of real

estate. Unfortunately, the reasoning of the Supreme Court's resolution of 18.2.2021 does not provide convincing arguments that would support the need to depart from the previous position of the case law. The study is devoted to the presentation of these reasons. 1285