

Naczelny Sąd rozpoznając omawianą sprawę musiał udzielić odpowiedzi na następujące pytanie: czy grunty stanowiące drogę dojazdową do budynków Spółdzielni uległy przekształceniu w prawo własności na mocy postanowień ustawy o przekształceniu, skoro nie posadowiono na nich budynków mieszkalnych, a grunty te są wyodrębnione geodezyjnie i mają odrębną księgę wieczystą? Zagadnienie to było już rozważane przez Naczelny Sąd Administracyjny, który zajął w tej sprawie zróżnicowane stanowisko, zgodnie zauważając, że pojęcie nieruchomości nie zostało w ustawie zdefiniowane.

W wyrokach z 19 maja 2021 r., sygn. I OSK 200/21 oraz I OSK 227/21 Naczelny Sąd Administracyjny uwzględnił zarzuty skarg kasacyjnych i przyjął, że pojęcie „nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe” nie może zostać sprowadzone do rozumienia wieczystoksięgowego, należy je rozumieć funkcjonalnie. Zatem tak rozumianą nieruchomością jest nie tylko grunt zabudowany mieszkaniowo i wyodrębniony poprzez założenie księgi wieczystej, ale może być również grunt niezabudowany budynkami mieszkalnymi i posiadający urzędzoną księgę wieczystą, jeżeli jest on związany funkcjonalnie z gruntem zabudowanym mieszkaniowo. W konsekwencji na podstawie art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o przekształceniu podlegają również grunty niezabudowane budynkami mieszkalnymi, wyodrębnione geodezyjnie, posiadające urzędzoną księgę wieczystą, jeżeli umożliwiają one prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków (nieruchomości zabudowanych mieszkaniowo), a tytuł użytkownika wieczystego do gruntów (nieruchomości) zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i niezabudowanych przysługuje temu samemu podmiotowi (podmiotom). Cechy takiego gruntu może spełniać droga dojazdowa niebędąca drogą publiczną.

Odmienne stanowisko zostało zajęte przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z 28 maja 2021 r., sygn. I OSK 236/21 oraz I OSK 237/21. W tych sprawach Sąd nie uznał zasadności zarzutów skarg kasacyjnych i przyjął, że na gruncie ustawy o przekształceniu należy opowiedzieć się za wieczystoksięgowym rozumieniem nieruchomości. Naczelny Sąd Administracyjny w składzie orzekającym w omawianej sprawie opowiedział się za tym drugim stanowiskiem.

Sąd zauważył, że jakkolwiek na gruncie prawa cywilnego funkcjonują dwa ujęcia nieruchomości gruntowej: materialnoprawne i wieczystoksięgowe, to na gruncie ustawy o przekształceniu należy opowiedzieć się za rozumieniem wieczystoksięgowym. Przemawia za tym w jego ocenie w pierwszej kolejności kontekst systemowy, uwzględniający ugruntowane stanowisko doktryny i judykatury w zakresie rozumienia pojęcia nieruchomości na gruncie art. 46 § 1 k.c., a nadto przyjęty w ustawie model procedowania w sprawie przekształcenia, ograniczający zakres postępowania rozpoznawczego i fakt, że ustanowienie prawa użytkownika wieczystego, które podlega przekształceniu, wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Zdaniem NSA skoro ustawodawca, budując definicję legalną w ustawie, posłużył się terminem prawnym i kategorią nieruchomości, a warunkiem poprawności takiej definicji jest posłużenie się dostatecznie jasnym i względnie jednoznacznym określeniem dotyczącym podawanego genus, można założyć, że użył tego terminu w najmniej spornym i względnie powszechnie akceptowanym znaczeniu, za jakie wobec powyżej przedstawionych uwag, należy na gruncie prawa cywilnego uznać „wieczystoksięgowe” rozumienie nieruchomości.

Naczelny Sąd zaznaczył też, że uzasadnienie projektu ustawy potwierdza również, iż zamiarem ustawodawcy nie było całościowe wyeliminowanie prawa użytkownika wieczystego jako tytułu do władania gruntem, a jedynie użytkownika wieczystego na cele mieszkaniowe.

## **Grunty stanowiące drogę dojazdową do budynków spółdzielni przekształcone czy nie? Kolejny wyrok NSA**

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 03, wrzesień 2021 12:26

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 1485

---

*Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 sierpnia 2021 r., I OSK 402/21*

*Źródło: [CBOSA](#)*