

Wyrok z dnia 24 listopada 2000 r., V CKN 1214/00

Przepis art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U z 2000 r. Nr 46, poz. 543) nie uzależnia oddania nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej lub prawnej od uzyskania przed dniem 5 grudnia 1990 r. ostatecznej decyzji lokalizacyjnej lub pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą ani od zgodności tej lokalizacji (pozwolenia) z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Przewodniczący: Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

Sędziowie SN: Tadeusz Domińczyk, Maria Grzelka

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Anety W., Henryki G. i Andrzeja P. przeciwko Gminie S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, na skutek kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 10 listopada 1999 r., oddalił kasację.

Uzasadnienie

Wyrokiem wstępnym z dnia 30 marca 1999 r. Sąd Rejonowy w Sosnowcu uznał za usprawiedliwione co do zasady roszczenia powodów Henryki G. i Andrzeja P. o zobowiązanie Gminy S. do złożenia oświadczenia woli o oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym części działki nr (...), o powierzchni 59 m², położonej w S. przy ul. S., zaś oddalił to samo żądanie zgłoszone przez powódkę Anetę W. Rozstrzygnięcie to aprobował Sąd Okręgowy w Katowicach, który w wyroku z dnia 10 listopada 1999 r. oddalił apelację powódki Anety W. i pozwanej Gminy S.

Ustalono, że pozwana Gmina jest właścicielem działki nr (...), położonej w S. przy ul. S., przy czym nieruchomość ta była przeznaczona na targowisko miejskie.

W 1986 r. powodowie Henryka G., Andrzej P. oraz Janina R., babka Anety W. zawarli z gminą umowy dzierżawy części działki 58/4, o powierzchni 59 m² z przeznaczeniem na wybudowanie pawilonu handlowego. Umowy zawarto na 10 lat. Dzierżawcy uzyskali decyzje administracyjne zezwalające na budowę pawilonów handlowych, przy czym w decyzjach zastrzeżono, że zezwolenie jest czasowe – do końca 1995 r. Na podstawie tych zezwoleń Henryka G., Andrzej P. i Janina R. wzniesli na wydzierżawionej im części działki (...), murowane pawilony handlowe, zaopatrzone w węzły sanitarne i kanalizację. Przed upływem ważności umów dzierżawcy podjęli działania w celu uzyskania przedłużenia umów do końca 1999 r. względnie oddania im nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste. Ustalono, że decyzją z dnia 27 listopada 1995 r. Gmina S. udzieliła pozwolenia na użytkowanie 24 pawilonów handlowych na czas trwania umów dzierżawy. Ustalono też, że po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w 1998 r., teren na którym znajdują się pawilony został przeznaczony na tzw. usługi centrotwórcze, tj. handel, gastronomię, obiekty będące siedzibą organów administracyjnych, przedstawicielstw firm oraz obiekty zaplecza technicznego.

Dokonując oceny prawnej roszczeń powodów Henryki G. i Andrzeja P. sąd pierwszej instancji uznał je za uzasadnione na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 – dalej "u.g.n."), w brzmieniu sprzed dnia 15 lutego 2000 r., gdyż powodowie ci spełnili przesłanki przewidziane w tym przepisie. Natomiast oddalono powództwo Anety W. uznając, że skoro pozwolenie na budowę uzyskała babka Janina R., która w 1989 r. dokonała darowizny „prawa do pawilonu” na rzecz Anety W., to taka cesja uprawnień nie może skutkować powstaniem roszczenia o bezprzetargowe nabycie użytkowania wieczystego działki.

Sąd Okręgowy w Katowicach, oddalając apelację Anety W., wskazał, że skarżąca nie złożyła w terminie do dnia 31 grudnia 1995 r. wniosku o oddanie jej gruntu w użytkowanie wieczyste i z tego względu nie nabyła roszczenia, natomiast oddalając apelację pozwanej Gminy S. podniósł, iż istotnie powodowie Henryka G. i Andrzej P. mają skuteczne roszczenia z art. 208 ust. 1 u.g.n.

Wyrok ten w części uwzględniającej powództwo zaskarżyła kasacją pozwana Gmina S. Jako podstawy kasacji wskazała naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 208 u.g.n. w związku z art. 140 k.c. i art. 64 Konstytucji. Ponadto zarzuciła niewyjaśnienie okoliczności faktycznych

mających wpływ na oddanie powodom w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Podnosząc te zarzuty, wniosła o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sformułowanie zarzutów kasacji pozwala stwierdzić, że rozważenia wymaga jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 208 ust. 1 u.g.n. w związku z art. 140 k.c. i art. 64 Konstytucji RP. Drugi bowiem zarzut nie odpowiada wymogom wskazania podstawy kasacyjnej w rozumieniu art. 393³ k.p.c., gdyż przytoczenie podstawy kasacyjnej oznacza konieczność wskazania, jaki konkretny przepis prawa materialnego lub przepis postępowania został naruszony. Jeśli zatem pozwana Gmina zarzuciła niewyjaśnienie okoliczności faktycznych mających wpływ na oddanie powodom spornych nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, to powinna wskazać, jaki przepis postępowania został naruszony oraz wykazać, że uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Tego wymogu pozwana Gmina nie spełniła.

Jeśli zaś chodzi o zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię art. 208 ust. 1 u.g.n., to należy przede wszystkim wskazać, że zgodnie z tym przepisem – w brzmieniu obowiązującym przed dniem 15 lutego 2000 r. – osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenie na budowę na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji. Przepis ten stał się już przedmiotem wykładni Sądu Najwyższego.

W uchwale z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 14/98 (OSNC 1998, nr 11, poz. 173) Sąd Najwyższy stwierdził, że osobie spełniającej przesłanki z art. 208 ust. 1 u.g.n., przysługuje roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Nie budzi zatem wątpliwości stanowisko, że sformułowanie „oddaje się nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym” uzasadnia przyznanie osobie spełniającej przesłanki z art. 208 ust. 1 u.g.n., roszczenia o zawarcie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Nie wzbudza też zastrzeżeń stanowisko, że spełnienie przesłanek z art. 208 ust. 1 u.g.n. oznacza, iż

określona osoba fizyczna lub prawna musi legitymować się ostateczną decyzją lokalizacyjną lub pozwoleniem na budowę, wydanymi przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz złożyć wniosek o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste przed dniem utraty ważności tych decyzji. Takie określenie wymogów uzasadniających roszczenie o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste pozwala stwierdzić, że ustawodawca nie przywiązuje żadnego znaczenia prawnego do faktu, czy na podstawie wydanych decyzji (pozwoleń) grunt został zabudowany. Ta okoliczność ma znaczenie przy stosowaniu art. 208 ust. 2 u.g.n. Można bowiem twierdzić, że skoro na podstawie decyzji (pozwolenia), w której zamieszczono okres jej ważności, nieruchomości zostały zabudowane, to decyzje te zostały „skonsumowane”. Tym samym do tych osób nie ma zastosowania art. 208 ust. 1 u.g.n.

Taki pogląd należy uznać za dowolny, gdyż w innych przepisach ustawy dotyczących uregulowania stanu prawnego nieruchomości skarbowych bądź samorządowych, będących w posiadaniu osób fizycznych lub prawnych, ustawodawca wprowadził wymóg zabudowy, np. w art. 208 ust. 2 i w art. 211. Takiego wymogu nie wprowadził w art. 208 ust. 1 u.g.n., a zatem nie sposób formułować dodatkowych przesłanek, np. co do wcześniejszej utraty ważności decyzji wobec jej „skonsumowania” przez dokonanie zabudowy.

Nie znajdują także żadnego uzasadnienia próby formułowania dodatkowych przesłanek przy stosowaniu art. 208 ust. 1 u.g.n. Próby takie podjęła wnosząca kasację Gmina S. podnosząc, że powodowie z jednej strony dysponowali jedynie decyzjami o ustalenie lokalizacji o charakterze czasowym, z drugiej zaś – umowy dzierżawy były zawarte na czas oznaczony. Istotnie pozwolenia na budowę mogły dotyczyć lokalizacji stałej lub lokalizacji czasowej. Ustawodawca zdawał sobie sprawę z tego, że przepisy przewidują takie rodzaje lokalizacji i formułując tzw. przepisy uwłaszczeniowe, zarówno w ustawie z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), jak i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nawiązał do tego rozróżnienia. Przykładowo, w art. 207 ust. 1 u.g.n. wyraźnie unormował skutki związane z zabudową przez posiadacza nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą; podobnie w art. 211 ust. 2 u.g.n. określił przesłanki uwłaszczenia najemcy garażu wybudowanego na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową. Do

tego rozróżnienia ustawodawca nie nawiązał w art. 208 ust. 1 u.g.n. Uzasadnia to wniossek, że przepis art. 208 u.g.n. nie uzależnia oddania nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej lub prawnej od uzyskania przed dniem 5 grudnia 1990 r. ostatecznej decyzji lokalizacyjnej lub pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie jest też uzależnione od zgodności tej lokalizacji (pozwolenia) z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. Powoływanie się pozwanej Gminy na tę okoliczność nie ma zatem uzasadnienia w tym sensie, że nie wpływa na ocenę roszczeń powodów. Wymogu zgodności żądania z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego nie zawiera art. 208 ust. 1 u.g.n., a nie sposób aprobować stanowiska, które „uzupełnia” przepis ustawy wymogami pozaustawowymi. W końcu należy zauważyć, że zarówno w art. 140 k.c., jak i w art. 64 Konstytucji dopuszcza się wyraźnie możliwość ograniczenia uprawnień właściciela nieruchomości przepisami ustawowymi. Realizacja ustawowych uprawnień przez powodów nie narusza zatem tych przepisów.

Z tych względów kasację należało oddalić na podstawie art. 393¹² k.p.c. w brzmieniu sprzed dnia 1 lipca 2000 r.