



Sygn. akt IV CSK 161/05

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Klubu Sportowego "Ł." w O.

przeciwko Gminie O.

o ustalenie i nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 czerwca 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 27 lipca 2005 r.,

- 1. uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację;**
- 2. pozostawia Sądowi Okręgowemu w O. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Klub Sportowy "Ł." wnosił o ustalenie, że przysługuje mu roszczenie o zawarcie umowy o użytkowanie wieczyste położonych w Ol. działek gruntu oznaczonych numerami 3/3 i 3/4 oraz części działki nr 1/2 i o zobowiązanie pozwanej Gminy O. do zawarcia z powodem umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste tych działek oraz do nieodpłatnego przeniesienia na jego rzecz budynków znajdujących się na wymienionych działkach. Pozwana Gmina O. wносиła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w O. wyrokiem wstępnym z dnia 6 kwietnia 2005 r., uznał roszczenie powoda co do nakazania pozwanej Gminie O. zawarcia z nim umowy w trybie art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za usprawiedliwione co do zasady, pozostawiając do rozstrzygnięcia końcowego szczegółowe zasady zawarcia umowy wraz z rozstrzygnięciem o ewentualnym zakresie odpłatności.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne. Klub Sportowy "Ł." w dniu 30 sierpnia 1995 r. wystąpił do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta O. o przekazanie mu w użytkowanie wieczyste działek o numerach 3/3 i 3/4 oraz części działki numer 1/2, wraz z prawem własności znajdujących się na tych działkach obiektów. Jednocześnie złożył oświadczenie, że wskazane we wniosku budynki i inne urządzenia, pomosty i przystań wodna zostały wybudowane ze środków własnych bez dotacji państwowych, w tym z wpłat innych osób prawnych, środków obrotowych, ze środków byłych zjednoczeń i organizacji równorzędnych, a większość obiektów została wybudowana przez powoda w latach 1953 -1958. Zarząd Miasta w dniu 24 marca 1998 r. postanowił o przekazaniu w użytkowanie wieczyste rzeczonyj nieruchomości gruntowej wraz ze sprzedażą znajdujących się na niej obiektów. Decyzję tę przekazano do wykonania Wydziałowi Geodezji i Gospodarki Gruntami. W dniu złożenia wniosku oraz w dniu 5 grudnia 1990 r. pozwany Klub był w posiadaniu terenu objętego pozwem i nie legitymował się dokumentami prawem przewidzianymi o przekazaniu terenu.

Sąd Okręgowy przyjął, że art. 207 u.g.n. stanowi podstawę roszczenia o zawarcie z posiadaczem nieruchomości umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Zdaniem tego Sądu, w ustalonych bezspornie okolicznościach sprawy powód może skutecznie realizować roszczenie na podstawie art. 207 u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji tego przepisu przez ustawę z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70). Artykuł 9 ostatnio wymienionej ustawy, wobec braku w niej przepisów przejściowych, wyraża zasadę bezpośredniego działania nowej regulacji, z tym wszakże zastrzeżeniem, że owo bezpośrednio działanie musi uwzględniać ochronę prawa nabytego na podstawie regulacji obowiązujących do nowelizacji. Wynika to, zdaniem Sądu Okręgowego, z uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 października 2000 r., SK 7/00 (OTK 2000, nr 7, poz. 256), według którego zasada ochrony praw nabytych odnosi się także do ochrony ekspektatyw maksymalnie ukształtowanych, czyli takich, które spełniają, jak w niniejszej sprawie, zasadnicze przesłanki ustawowe nabycia praw.

Pozwana w apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 27 lipca 2005 r., zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił, zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 6.300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje oraz nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego kwotę 6.600 zł tytułem nieuiszczonego wpisu od apelacji.

Według Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach sprawy nie może budzić wątpliwości, że art. 207 u.g.n. (w brzmieniu obecnie obowiązującym) nie mógł mieć zastosowania. Sąd ten nie podzielił natomiast stanowiska Sądu I instancji, iż do roszczenia powoda miał zastosowanie art. 207 u.g.n. w brzmieniu sprzed jej nowelizacji dokonanej przez ustawę z dnia 7 stycznia 2000 r. Nie podzielił też wniosków Sądu I instancji co do przysługiwania powodowi podlegającej ochronie ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej. Podkreślił ponadto, że wniosek powoda z 1995 r. dotyczył działek nr 3/3 i 3/4, zaś decyzja Zarządu Miasta odnosiła się do działek nr 3/3, 3/8 i części działki 1/2.

Powód w skardze kasacyjnej zarzucił wyrokowi Sądu Apelacyjnego naruszenie art. 207 u.g.n., art. 64 ust. 2 w zw. z art. 2 i art. 21 Konstytucji RP oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 238 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Jest okolicznością niesporną i niekwestionowaną w skardze kasacyjnej, że powód nie spełnił wymagań przewidzianych w art. 207 u.g.n. w obecnym brzmieniu. Jedyną kwestią sporną było to, czy w czasie obowiązywania art. 207 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu (przed zmianą, która weszła w życie w 2000 r., Dz. U. Nr 6, poz. 70) po stronie powoda powstała tzw. ekspektatywa maksymalnie ukształtowana. W razie jej powstania należy bowiem przyjąć, że wprawdzie powód nie spełnia przesłanek obecnie wymaganych do zawarcia z nim umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, ale powołując się na wcześniej istniejącą ekspektatywę może żądać zawarcia takiej umowy, zwłaszcza że wspomniana ekspektatywa występuje pod postacią roszczenia, które podlega ochronie jako już powstałe prawo podmiotowe.

Powód złożył wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w 1995 r., czyli przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Od 1997 r. (po wejściu w życie tej ustawy) wniosek był oceniany z uwzględnieniem nowego, cywilnoprawnego sposobu powstawania użytkowania wieczystego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 20 czerwca 2002 r., I CKN 341/00, niepubl.) przyjęto na tle pierwotnego brzmienia art. 207 u.g.n., że po spełnieniu przesłanek określonych w tym artykule powstaje roszczenie o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, którego można dochodzić na drodze postępowania sądowego. W okolicznościach sprawy należy uznać, że po stronie powoda takie roszczenie powstało, powództwo powinno zatem być uwzględnione. Jak już bowiem wspomniano, powód wystąpił z wnioskiem przed zmianą treści art. 207 u.g.n. (a nawet przed wejściem w życie u.g.n., jednak pozwana traktowała ten wniosek jako nadal aktualny po wejściu w życie u.g.n.) i wtedy spełniał kryteria zawarcia z nim umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W okolicznościach niniejszej sprawy podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia prawa materialnego okazał się zatem oczywiście uzasadniony.

Skoro bowiem powód nabył na podstawie art. 207 u.g.n. roszczenie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, późniejsza zmiana tego przepisu nie pozbawiła powoda roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw słusznie nabytych (art. 2 Konstytucji RP).

W okolicznościach niniejszej sprawy może powstać wątpliwość, czy żądanie nie jest dostatecznie sprecyzowane jako dotyczące „części działki nr 1/2”. Owa „część” nie została geodezyjnie wyodrębniona, toteż w razie uwzględnienia żądania nie byłoby możliwe przeniesienie własności nieruchomości, ponieważ (nawet w razie dysponowania informacją o całkowitej powierzchni działek) nie byłoby wiadomo, jaki jest konkretnie kształt „części działki nr 1/2”. Opisana tu nieścisłość żądania nie ma jednak decydującego wpływu na ocenę żądania pozwu, gdyż skarga kasacyjna wniesiona została od wyroku wstępnego, rozstrzygającego żądanie pozwu co do zasady, zatem w dalszym toku postępowania część działki zostanie zapewne geodezyjnie wyodrębniona w nową działkę.

Drugi zarzut podniesiony w skardze kasacyjnej dotyczy naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. (błędnie podano art. 238 § 2 k.p.c., jednak w uzasadnieniu skargi numer artykułu wskazany jest poprawnie) dotyczy podniesionej przez Sąd Apelacyjny rozbieżności w oznaczeniu geodezyjnym działek wskazanych we wniosku powoda z 1995 r. i w decyzji Zarządu Miasta z 1998 r. oraz stwierdzenia, że działka nr 3/4 obecnie nie istnieje. Taki zarzut nie może być skutecznie podniesiony w skardze kasacyjnej ze względu na wyraźne brzmienie art. 398³ § 3 k.p.c. Z materiału sprawy pośrednio zresztą wynika, że miały miejsce przekształcenia geodezyjne działki nr 3/4, która uległa podziałowi. Twierdzenie Sądu Apelacyjnego o braku tożsamości działek jest zatem nietrafne. Jeśli Sąd miał w tym zakresie wątpliwości, jeszcze na rozprawie apelacyjnej mógł dokonać stosownych ustaleń, przyjęcie zaś za podstawę rozstrzygnięcia twierdzenia o niewyjaśnieniu kwestii, która przez strony nie była uznawana za sporną, było bezzasadne. Wspomniana nieścisłość nie ma jednak decydującego wpływu na ocenę zaskarżonego wyroku, nie tylko zresztą ze wskazanego wyżej powodu, ale również dlatego, że skarga kasacyjna została wniesiona od wyroku wstępnego, zatem w dalszym toku postępowania kwestia tożsamości działek zostanie oczywiście wyjaśniona.

Nie jest trafny trzeci zarzut podniesiony w skardze kasacyjnej, dotyczący „niekonstytucyjności sposobu wprowadzenia zmian w art. 207 ustawy”. Skarżący nie powołuje zresztą przepisów, które miałyby być „niekonstytucyjne”, ale kwestionuje sam sposób wprowadzenia zmian, mianowicie bez przepisów przejściowych. Kwestia ta została rozważona przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 kwietnia 2006 r., SK 30/04 (Dz. U. Nr 64, poz. 456), w którym uznano, że art. 207 u.g.n. w nowym brzmieniu nie jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 2 i art. 21 Konstytucji RP. Niezależnie od tego warto zauważyć, że rozważany zarzut jest wewnętrznie sprzeczny, a także bezprzedmiotowy. Skoro bowiem, zdaniem skarżącego, przysługująca mu ekspektatywa podlega ochronie jako prawo nabyte, wejście w życie zmian ustawy bez przepisów przejściowych nie powodowało utraty uzyskanego uprzednio prawa, zatem nie pogarszało sytuacji prawnej powoda.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ oraz art. 318 § 2 w zw. z art. 391 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.