



Sygn. akt IV CSK 533/08

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 2 kwietnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych "C."

Spółki z o.o. w G.

przeciwko Gminie Miasta G.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 2 kwietnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 10 lipca 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód - Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych „C.” Spółka z o.o. w G. domagał się zobowiązania pozwanej Gminy Miasta G. do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego działki nr 249/5 położonej w G. przy ul. C. [...] na okres 40 lat, poczynając od daty wydania wyroku. Swoje żądanie powódka wywodziła z treści art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741, ze zm., cyt. dalej jako "u.g.n") w brzmieniu sprzed dnia 1 stycznia 2000 r. (Dz.U nr 6, poz. 70). Powód stwierdzał, że w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r. był posiadaczem gruntu określonego w pozwie oraz złożył w terminie wnioski o ustanowienie prawa użytkowania spornego gruntu. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że powódka nie spełniła przesłanek stosowania art. 207 ust. 1 w jego aktualnym brzmieniu, stanowiącym o powstaniu roszczenia wówczas, gdy osoba występująca z wnioskiem była posiadaczem nieruchomości będącej przedmiotem własności gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r. oraz zabudowała nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Zdaniem pozwanej, powodowa Spółka nie spełniła drugiej z tych przesłanek. Ponadto w odniesieniu do powódki nie zachodziły podstawy do zastosowania art. 204 i 205 u.g.n.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, ustalając następujący stan faktyczny.

Powodowa Spółka powstała w dniu 15 marca 1988 r. Jedynym z jej udziałowcem było Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych (ówczesne przedsiębiorstwo komunalne). W dacie powstania spółki, Przedsiębiorstwo to było użytkownikiem nieruchomości państwowej położonej przy ul. C., skomunalizowanej następnie na rzecz Gminy Miasta G. Z nieruchomości wydzielona została działka gruntu, z której korzystała powódka od chwili swego powstania. Pismami z 16 listopada 1990 r. i 12 sierpnia 1991 r. powódka wystąpiła do pozwanej o wydanie decyzji dotyczącej dalszego korzystania ze spornej działki oraz uregulowania jej stanu prawnego. W drugim z tych pism powódka stwierdziła, że jest gotowa objąć działkę w użytkowanie wieczyste. Począwszy od 1992 r. pozwana zawierała z

powódką umowy dzierżawy spornego gruntu na czas określony. Ostatnia z umów została zawarta w dniu 31 marca 1998 r. Pismem z dnia 10 grudnia 1997 r. powódka zwróciła się do pozwanej o wyrażenie zgody na zakup spornej działki lub oddanie jej w użytkowanie wieczyste, a pismem z 14 października 1998 r. wniosła o stwierdzenie nabycia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 204 pkt 1 w zw. z art. 205 pkt 2 u.g.n.

Według Sądu Okręgowego, powódka nie spełniła przesłanek powstania roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego, określonych w art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu. Nie nabyła ekspektatywy ustanowienia tego prawa. Powołany wyżej przepis przewidywał, aby posiadacz nieruchomości nie legitymował się dokumentami o przekazaniu nieruchomości, zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w dniu 1 stycznia 1998 r. (w dniu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami). Tymczasem w drugiej z tych dat powódka była dzierżawcą gruntu na podstawie umowy zawartej z pozwaną 7 października 1997 r. W ocenie Sądu Okręgowego, skoro po stronie powódki nie mogła powstać ekspektatywa ustanowienia użytkowania wieczystego, bezprzedmiotowe było badanie, czy powódka skutecznie złożyła wniosek o stwierdzenie nabycia tego prawa i czy w ten sposób powstała po jej stronie tzw. ekspektatywa maksymalnie ukształtowana. Sąd Okręgowy zauważył jednak, że złożony przez powódkę wniosek z 14 października 1998 r. dotyczył stwierdzenia przez pozwaną nabycia przez powódkę użytkowania wieczystego na podstawie art. 204 u.g.n., a nie ustanowienia na rzecz powódki użytkowania wieczystego. Niezależnie od tego, zdaniem Sądu Okręgowego, powódka nie spełniła także wskazanej w art. 207 ust. 1 u.g.n. przesłanki zabudowania nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej. Aprobował dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne. Jako nieskuteczny uznał zarzut naruszenia art. 80 ust. 1a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, wprowadzony mocą ustawy z dnia 1 października 1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 123, poz. 601). Przepis ten łączył możliwość oddania gruntu w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste ze złożeniem do 31 grudnia 1995 r. stosownego wniosku

przez tych posiadaczy gruntu stanowiącego przedmiot własności Skarbu Państwa lub gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 8 grudnia 1994 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im gruntów, wydanymi w formie prawem przewidzianej. Skoro intencją ustawodawcy było doprowadzenie do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości, na wspomniany art. 80 ust. 1 nie może skutecznie powołać się powódka, której na podstawie umowy dzierżawy przysługiwało prawo do korzystania z gruntu. Ponadto uwłaszczenie powódki nie mogłoby nastąpić kosztem wydzierżawiającego, czyli wspólnika powodowej Spółki (Przedsiębiorstwa Robót Inżynierskich), władającego działką gruntu na podstawie decyzji z dnia 18 lutego 1983 r., a po likwidacji prowadzonej na podstawie uchwały z 1 listopada 1992 r. - wykreślonego z rejestru sądowego postanowieniem z 21 listopada 1994 r. Niezasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 207 u.g.n. (zarówno w brzmieniu pierwotnym, jak i uwzględniającym późniejsze nowelizacje). Powódka była bowiem dzierżawcą spornego gruntu, do którego Przedsiębiorstwu Robót Inżynierskich przysługiwało prawo zarządu. Ponadto powódka nie zabudowała działki, która na długo przed zawarciem z powódką umowy dzierżawy była zabudowana budynkiem socjalnym.

W skardze kasacyjnej powódki podnoszono wyłącznie zarzuty naruszenia – przez błędną wykładnię - prawa materialnego w postaci art. 80 ust. 1a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.) oraz art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie ustawy (1 stycznia 1998 r.). Powódka podniosła, że błędna wykładnia pojęcia „dokumentu o przekazaniu nieruchomości wydanego w formie prawem przewidzianej” polegała na uznaniu, iż jest to każdy dokument, będący podstawą władania gruntem. Zdaniem powódki, przesłanki stosowania powołanych przepisów spełniają także posiadacze dysponujący tytułem prawnym do korzystania z gruntu, jeśli ich tytuł nie spełnia „ustawowego wymogu dokumentu o przekazaniu gruntu wydanego w formie prawem przewidzianej”. W związku ze zgłoszonymi zarzutami powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i co do istoty sprawy, a ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego oraz wyroku Sądu

Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania albo uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W skardze kasacyjnej podniesiono zarzuty naruszenia prawa materialnego, toteż Sąd Najwyższy pozostaje związany ustaleniami faktycznymi Sądów meriti (art. 398¹³ § 2 k.p.c.)

W rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenia mają dwa zagadnienia. Po pierwsze, czy możliwe jest konstruowanie *de lege lata* roszczenia posiadacza nieruchomości na podstawie art. 207 u.g.n. (w wersji pierwotnej tego przepisu, obowiązującej od dnia 1 stycznia 1998 r.). Po drugie, w razie pozytywnej odpowiedzi na to pytanie, należałoby wskazać, czy w świetle ustaleń faktycznych Sądów meriti wystąpiły wszystkie przesłanki powstania takiego roszczenia.

2. W literaturze i w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się poważne kontrowersje dotyczące tego, czy z przepisu art. 207 ust. 1 u.g.n. (w brzmieniu pierwotnym) można wyprowadzić odpowiednie roszczenie na rzecz posiadacza opisaną w nim nieruchomości przeciwko właścicielowi tej nieruchomości. Szeroka rekapitulacja i analiza tych stanowisk została przedstawiona wnikliwie m.in. w uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04. Nie ma zatem potrzeby ich przytaczania w obecnym uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego. Sąd Najwyższy w obecnym składzie wypowiada się za przyznaniem *de lege lata* podmiotom uprawnionym odpowiedniego roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu w razie wystąpienia wszystkich przesłanek powstania tego roszczenia określonych w art. 207 ust. u.g.n. i podziela przytoczoną w tym zakresie argumentację prawną Trybunału. Za takim stanowiskiem przemawiać może przede wszystkim wykładnia literalna art. 207 ust. 1 u.g.n. (*verba legis*: „oddaje się w użytkowanie wieczyste”). Podobne stanowisko wyrażono pośrednio m.in. także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006 r., IV CSK 161/05 (nieopubl.) przy odwołaniu się do konstytucyjnej ochrony praw słusznie nabytych..

3. Trzeba stwierdzić, że w rozpoznawanej sprawie powstały odpowiednie przesłanki zaktualizowania się roszczenia wynikającego z art. 207 ust. 1 u.g.n. (w wersji pierwotnej). Chodzi tu o: 1) posiadanie nieruchomości w okresie wskazanym w ustawie; 2) nielegitymowanie się uprawnionego odpowiednim dokumentem szczególnym. Nie wchodzi w grę natomiast przesłanka zabudowania gruntu przez zgłaszającego roszczenie, ponieważ to dalsze wymaganie prawne pojawiło się w wyniku zmiany ustawy u.g.n. w dniu 15 lutego 2004 r. (Dz. U. z 2000 r., nr 6, poz. 70). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006 r., IV CSK 161/05, trafnie stwierdzono, że jeżeli posiadacz nabył na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. roszczenie o jej oddanie w użytkowanie wieczyste, dokonana w 2000 r. zmiana tego przepisu nie pozbawiła posiadacza takiego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych. Strona powodowa powinna zatem wykazać także de lege lata jedynie dwie pierwsze przesłanki nabycia omawianego roszczenia wobec pozwanej Gminy.

Ustalenia faktyczne pozwalają na stwierdzenie, że strona powodowa była posiadaczem zależnym spornej nieruchomości w okresie od 1989 r. do 1998 r., wykonując to posiadanie w ramach kolejnych stosunków obligacyjnych (umowy dzierżawy). Sporna nieruchomość została wydzierżawiona pierwotnie powódce od współnika (PRI) w styczniu 1989 r., a następnie powódka władała nią na podstawie kolejnych umów dzierżawy z jej właścicielem (od 1992 r. po likwidacji PRI, k. 24 i 68 akt sprawy). Jeżeli zatem w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku znalazło się ogólne stwierdzenie, że „powódka nie była posiadaczem nieruchomości, który nie legitymował się dokumentami o przekazaniu nieruchomości „(s. 6 uzasadnienia), to wypowiedź taka odnosi się oczywiście do dalszej przesłanki powstania roszczenia z art. 207 ust. 2 u.g.n. w postaci nielegitymowania się uprawnionego posiadacza stosownym dokumentem specjalnym, a nie – do konstatacji braku stanu posiadania nieruchomości po stronie powodowej.

Powstaje kwestia, jak należy rozumieć ustawowy zwrot przewidziany w art. 207 ust. 1 u.g.n. dotyczący kategorii wymaganego dokumentu (verba legis: „dokument o przekazaniu nieruchomości w formie przewidzianej prawem”). Można twierdzić, że chodzi tu w zasadzie o każdy dokument świadczący o legalnym (prawnym) władaniu nieruchomością przez uprawnionego (w tym

dokument obejmujący umowę dzierżawy). Można też wywodzić, że określono tu dokument w znaczeniu węższym, wykazujący odpowiednią treść i formę oraz stanowiący podstawę „przekazania” nieruchomości uprawionemu podmiotowi (dokument specjalny).

Ustawowy opis omawianej kategorii dokumentów wskazuje, w ocenie Sądu Najwyższego, jednak na węższe ujęcie dokumentu w rozumieniu art. 207 ust. 1 u.g.n. W przeciwnym razie ustawodawca - w miejsce szczegółowego opisu – posłużyłby się sformułowaniami ogólnymi (por. art. 244 i 245 k.p.c.). Należy także stwierdzić, że podobną terminologią posłużono się w art. 80 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i o wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r., nr 4, poz. 10).Może to oznaczać wyraźne odesłanie ustawodawcy do takich kategorii dokumentów, które stawały się podstawą „przekazywania” innym podmiotom nieruchomości we władanie, zwłaszcza – do decyzji administracyjnych. Takie przekazanie m.in. spornej nieruchomości nastąpiło na rzecz PRI w lutym 1983 r. Z ustaleń faktycznych wynika, że strona powodowa nie legitymowała się kategorią dokumentu specjalnego, sformułowaną w art. 207 ust. 1 u.g.n., a dysponowała jedynie dokumentami obejmującymi umowy obligacyjne (umowy dzierżawy).

Oba Sądy meriti uznają za bezprzedmiotowe ustalenia tego, czy i kiedy strona powodowa złożyła odpowiedni wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości i czy wniosek taki okazał się prawnie skuteczny. Przy założeniu istnienia jednak dwóch wspomnianych przesłanek roszczenia wynikającego z art. 207 ust. 1 u.g.n. ustalenia takie okazują się niezbędne. Strona powodowa nadal bowiem twierdzi, że złożyła stronie pozwanej taki skuteczny prawnie wniosek.

Uznając zatem zarzut naruszenia art. 207 ust. 1 u.g.n. (w wersji pierwotnej) za uzasadniony, Sąd Najwyższy z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.