



Sygn. akt IV CSK 240/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa Klubu Tenisowego w S.

przeciwko Gminie Miasta S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 2 kwietnia 2009 r.,

dwóch skarg kasacyjnych strony pozwanej oraz strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 7 grudnia 2007 r.,

1. uchyła zaskarżony wyrok:

- w punkcie I 3 i oddała apelację powoda w części dotyczącej roszczenia o zobowiązanie pozwanej do oddania mu w wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej w S., składającej się z działek nr 34/2, nr 35/2 i nr 47, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...] oraz o przeniesienie na powoda własności znajdującej się na tej nieruchomości hali tenisowej;

- w punkcie I 4;

- w punkcie IV i znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję apelacyjną.

2. oddała skargę kasacyjną pozwanej w pozostałym zakresie, a skargę powoda w całości i znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powód –Klub Tenisowy w S. wnosił o zobowiązanie pozwanej Gminy Miasta S. do złożenia oświadczenia woli o oddanie mu w wieczyste użytkowanie nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgi wieczyste o numerach Kw [...] oraz o nieodpłatnym przeniesieniu własności znajdujących się na tych nieruchomościach budynków i urządzeń sportowych. Jako podstawę roszczenia wskazał art. 207 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 61, ze zm.) – dalej jako „u.g.n.”

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa, zaprzeczając aby powód spełniał przesłanki do uwłaszczenia, przewidziane w powołanej przez niego podstawie prawnej.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2007 r. Sąd Okręgowy:

- I. zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste działek objętych księgą wieczystą Kw [...], przy ustaleniu pierwszej opłaty za to użytkowanie na kwotę 273.615 zł, oraz do przeniesienia prawa własności do znajdujących się na tych działkach budynków za wynagrodzeniem 65.600 zł.
- II. zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w S., stanowiącej działkę nr 25/1, objętej księgą wieczystą Kw nr [...], przy ustaleniu pierwszej opłaty za użytkowanie w wysokości 883.710 zł, oraz do przeniesienia nieodpłatnie prawa własności do znajdującego się na tej działce budynku.
- III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw [...], będącej w posiadaniu powoda zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w dniu 1 stycznia 1998 r., a więc w okresie decydującym o uwłaszczeniu na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n., znajdują się następujące obiekty: a) zabytkowy drewniany budynek administracyjno – szkoleniowy, wzniesiony w 1909 r., zniszczony w czasie

wojny i odbudowany przez powoda, b) drugi zabytkowy budynek, odbudowany przez powoda, c) cztery trybuny dla widzów i cztery korty, zbudowane ze środków własnych powoda, d) garaż o wartości 39.600 zł i sanitariaty o wartości 26.000. Sąd przyjął, że powód co do tych dwóch ostatnich obiektów nie wykazał, żeby wybudował je ze środków własnych, wobec czego orzekł o przeniesieniu ich własności na powoda za zapłatą 65.600 zł. Według dalszych ustaleń, na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...] znajduje się hala sportowa, zbudowana ze środków powoda, w związku z czym Sąd zobowiązał pozwaną do oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste powodowi i do nieodpłatnego przeniesienia własności tego obiektu, ustalając pierwszą opłatę za użytkowanie w wysokości 883.710 zł.

Natomiast na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...] znajduje się hala tenisowa, która zbudowana została przez pozwaną Gminę, wobec czego pretensje powoda do tej nieruchomości Sąd uznał za nieuzasadnione i oddalił je.

Rozstrzygnięcie to zaskarżyły obie strony apelacjami. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 grudnia 2007 r., uwzględniając częściowo apelację powoda, zmienił je w ten sposób, że orzekł, iż przeniesienie budynków opisanych w punkcie I – szym następuje nieodpłatnie, obniżył pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą Kw nr [...] z 883.710 zł do 433.710 zł i dodatkowo zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...], przy ustaleniu pierwszej opłaty rocznej w wysokości 76.245 zł oraz do przeniesienia na powoda własności stojącej na tej nieruchomości hali tenisowej za wynagrodzeniem 5.141.700 zł.

Sąd Apelacyjny potwierdził ustalenie, że powód był posiadaczem wszystkich nieruchomości zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w dniu 1 stycznia 1998 r., a więc w okresie, który stwarza podstawę do ubiegania się o uwłaszczenie na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. O zakresie uwłaszczenia decyduje stan posiadania w tym właśnie czasie, a nie ewentualne zmiany, które nastąpiły potem. Z tego punktu widzenia, zdaniem Sądu, nie ma znaczenia okoliczność, że na wniosek strony pozwanej, jako właściciela, dokonano w 2003 r. wyłączenia z księgi

wieczyste] Kw [...] trzech działek i założenia na nie w dniu 16 czerwca 2003 r. nowej księgi Kw nr [...]. Stąd też uwłaszczenie powoda powinno nastąpić także na tę wyodrębnioną nieruchomość, tyle tylko, że za odpłatnością za postawioną na niej przez pozwaną Gminę halę tenisową o wartości 5.141.700 zł. Stąd odpowiednia zmiana wyroku Sądu Okręgowego, który w tej części oddalił powództwo.

Sąd Apelacyjny potwierdził prawidłowość ustaleń Sądu Okręgowego co do tego, że hala sportowa na nieruchomości objętej obecnie Kw. Nr [...] została wzniesiona ze środków powoda, dlatego przeniesienie jej własności powinno być nieodpłatne; skorygował jednak wysokość pierwszej rocznej opłaty za oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, błędnie ustalonej przez Sąd Okręgowy na 883.710 zł, przez obniżenie jej do 433.710 zł. Poza tym Sąd Apelacyjny uznał argumentację powoda, że wszystkie budynki stojące na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...] zostały wybudowane ze środków powoda, a więc także garaż i sanitariaty, w związku z czym orzekł, że własność ich powinna zostać przeniesiona na powoda nieodpłatnie. W pozostałym zakresie apelacja powoda została oddalona, a apelację pozwanej oddalono w całości.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zakwestionowały obie strony skargami kasacyjnymi.

Powód zaskarżył orzeczenie w części dotyczącej zapłaty na rzecz pozwanej za przeniesienie własności hali tenisowej kwoty 5.141.700 zł. Zarzucił błędną wykładnię art. 207 ust. 1 u.g.n., w szczególności zaś użytego w tym przepisie pojęcia „środki własne” i na tej podstawie wniósł o uchylenie w tej mierze wyroku i stwierdzenie, że nabycie przez niego własności tej hali następuje także nieodpłatnie, ewentualnie o przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając również błędną wykładnię art. 207 ust. 1 u.g.n. oraz niewłaściwe zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. Wniosła o uchylenie tego orzeczenia oraz o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego z dnia 13 lutego 2007 r. w części uwzględniającej powództwo i przekazanie sprawy do

ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie tych orzeczeń i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Roszczenie powoda opiera się na art. 207 ust. 1 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę stałą. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie. Jak trafnie stwierdza się w komentarzach, art. 207 ust. 1 u.g.n. jest częścią zespołu przepisów (obok art. 204, 208 i 211 u.g.n.), stanowiących ostatni etap porządkowania stosunków cywilnoprawnych związanych z wieloletnim władaniem gruntami państwowymi, a po komunalizacji – gminnymi. Uzasadnieniem tego przedsięwzięcia jest potrzeba ochrony interesów długoletnich posiadaczy nieruchomości państwowych, którzy dokonywali na nich legalnych nakładów, nie mając do gruntu praw rzeczowych. Stąd zamysł ustawodawcy, aby posiadaczom takim stworzyć uprzywilejowane – w porównaniu do trybu przetargowego – warunki nabycia prawa użytkowania wieczystego posiadanych nieruchomości. W języku potocznym – ze względu na owo uprzywilejowanie – ten proces nabywania uprawnień rzeczowych do posiadanych gruntów przyjęło się określać mianem „uwłaszczenia”. Nie jest to, oczywiście, określenie prawne, ani ścisłe w sensie semantycznym, ale oddaje trafnie ogólną ideę prawodawcy w tym względzie, a tym samym musi mieć wpływ na kierunek interpretacji ustanowionych dla zrealizowania tej idei przepisów. W pierwszym rzędzie dotyczy to użytego w art. 207 ust. 1 u.g.n. określenia „nieruchomość”. Wymaga przypomnienia, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrzymywała się przez dłuższy czas rozbieżność co do rozumienia tego pojęcia. Chodziło o to, czy przy definiowaniu nieruchomości powinno się odnosić do księgi wieczystej, czy też nie. Ostatecznie przeważało stanowisko, odwołujące się do definicji zawartej w art. 46 § 1 k.c., w związku z czym przyjęto, że nieruchomość stanowi wydzieloną część powierzchni ziemskiej, stanowiącą odrębny przedmiot własności, objęty księgą wieczystą (por. postanowienie z dnia

30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201 oraz wyrok z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN 2003, nr 8, poz. 8). Sąd Apelacyjny kierował się takim właśnie pojmowaniem „nieruchomości”, gdyż uznał, że decydujące znaczenie ma, stosownie do art. 207 ust. 1 u.g.n., stan wieczystoksięgowy nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r. W tamtym zaś czasie księga wieczysta Kw [...] obejmowała także działki o numerach 34/2, 35/2 i 47, wyodrębnione dopiero w 2003 r. do księgi Kw nr [...]. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, stanowiły one – wraz z pozostałymi działkami, zapisanymi obecnie w księdze Kw [...] – jedną nieruchomość. To zaś sprawia, że co do zasady roszczenie o ich uwłaszczenie jest także usprawiedliwione, gdyż „wystarcza, aby powód, jako ich posiadacz ... (w tamtym okresie), wniósł na nich na podstawie pozwolenia na budowę chociaż jeden budynek, ponieważ w art. 207 ust. 1 u.g.n. nie ma wymogu, aby posiadacz wniósł wszystkie budynki na nieruchomości”.

Z takim stanowiskiem nie można się zgodzić. Należy pamiętać, że definicja nieruchomości, nawiązująca do księgi wieczystej, ma zastosowanie przede wszystkim na potrzeby wieczystoksięgowe. W tamtym postępowaniu zasada, iż jedną nieruchomość w wymiarze prawnym stanowią wszystkie działki zapisane w księdze na rzecz jednego właściciela jest jak najzupełniej słuszna i zrozumiała. Taki jest m.in. sens i cel prowadzenia ksiąg wieczystych, które służą do zarejestrowania w sposób jawny i pewny stanu prawnego nieruchomości. Tymczasem proces uwłaszczenia stanowi niejako zakwestionowanie, a w każdym razie przynajmniej zakłócenie, tego utrwalonego w księgach wieczystych porządku prawnego. Zgodnie z art. 207 ust. 1 u.g.n. przesłankami uregulowanego tam uwłaszczenia są posiadanie przez osoby trzecie w określonych datach nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy oraz zabudowanie ich na podstawie pozwolenia z lokalizacją stałą. Sam fakt posiadania przez powoda działek objętych obecnie księgą wieczystą Kw [...] w okresie stwarzającym podstawę do żądania oddania ich w użytkowanie wieczyste, jest w sprawie bezsporny. Sporne jest natomiast, kto dokonywał zabudowania tych nieruchomości oraz z czyich środków. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśnione zostało, że przy formułowaniu przesłanki uwłaszczenia, jaką jest

„zabudowanie”, ustawodawca posłużył się kryterium podmiotowym, co oznacza, że roszczenie z art. 207 ust. 1 u.g.n. przysługuje tylko tym posiadaczom, którzy sami zabudowali nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę (por. postanowienie z dnia 23 stycznia 2004 r., III CZP 107/03, czy wyrok z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 85/05 – niepubl.). Z ustaleń Sądu Apelacyjnego, których kwestionowanie w postępowaniu kasacyjnym jest niedopuszczalne (art. 393³ § 3 k.p.c.), wynika, że ostatecznie decyzja o pozwoleniu na budowę hali tenisowej, wzniesionej na działce nr 47, wydana została na rzecz Biura Projektów Budownictwa Wiejskiego w [...], pełniącego funkcje inwestora zastępczego na podstawie umowy zawartej z pozwaną Gminą. Pozwana otrzymywała także bezpośrednio dotacje na tę budowę. W tej sytuacji nie sposób jest mówić o tym, że działki zapisane obecnie w księdze wieczystej Kw nr [...] zabudował powód. Działki te stanowią wyodrębnioną całość gospodarczo – funkcjonalną, oddzieloną uliczką od pozostałych działek, objętych roszczeniem w niniejszej sprawie. Roszczenie dotyczące działek 32/2, 35/2 i 47 byłoby więc usprawiedliwione, gdyby stojąca na nich hala tenisowa pobudował powód. Skoro zaś powód tego wymogu nie spełnił, roszczenie o ich uwłaszczenie było bezpodstawne. Trzeba dodać, że kierowanie się na potrzeby uwłaszczenia formalnym pojęciem nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym, które przyjął Sąd Apelacyjny, mogłoby prowadzić do konsekwencji niemożliwych do zaakceptowania. Wystarczyłoby bowiem pobudowanie na rozległym obszarze, należącym do Skarbu Państwa lub do gminy – składającym się z wielu działek, ale w sensie prawnym stanowiącym jedną nieruchomość – niewielkiego budynku przez osobę trzecią, aby, przy spełnieniu przesłanki posiadania, mogła ona ubiegać się o uwłaszczenia na cały ten obszar. Takie zaś rozwiązanie, z jednej strony kłóciłoby się z pojęciem słowa „zabudować”, które zostało użyte w art. 207 ust. 1 u.g.n. w znaczeniu potocznym (tak przyjął Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 27 listopada 2003 r., I CK 318/02 oraz z dnia 9 września 2004 r., II CK 497/03, niepubl.), z drugiej zaś, godziłoby w zasadę ochrony własności, którą – jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 stycznia 2009 r., III CZP 135/08, niepubl. – trzeba także uwzględniać przy stosowaniu omawianego przepisu. Należy dodać, że powołanie się w tym kontekście przez Sąd Apelacyjny na instytucję procesową z art. 192 pkt 3

k.p.c. było nieuprawnione, gdyż do żadnego zbycia nieruchomości przez pozwaną nie doszło. Skoro zatem roszczenie powoda o uwłaszczenie w zakresie dotyczącym działek nr 34/2, 35/ 2 i 47 było chybione co do samej zasady prawnej, należało – uwzględniając w tej mierze skargę kasacyjną pozwanej – zmienić zaskarżony wyrok przez oddalenie apelacji powoda w części odnoszącej się do tego zakresu uwłaszczenia (art. 398¹⁵ k.p.c.) i znieść wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego (art. 100 k.p.c.). To rozstrzygnięcie przesądza jednocześnie o bezzasadności skargi kasacyjnej powoda, który domagał się nie tylko przeniesienia prawa wieczystego użytkowania do tych działek, ale i nieodpłatnego przeniesienia własności wybudowanej tam przez pozwaną gminę hali tenisowej. Nie znajduje żadnego usprawiedliwienia stanowisko powoda, zgłaszającego pretensje, aby środki przekazywane w ramach dotacji za pośrednictwem Gminy na tę budowę potraktować jako jego środki własne. Dlatego skarga ta podlegała oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

W pozostałej części podlegała też oddaleniu skarga kasacyjna strony pozwanej.

Jeśli chodzi o nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw nr [...] w jej obecnej treści, pozwana kwestionowała przede wszystkim spełnienie przesłanki uwłaszczenia w postaci zabudowania, gdyż – jak twierdziła – powód co najwyżej odrestaurował stojące tam drewniane budynki zabytkowe, pochodzące z początku XX wieku. Wbrew temu jednak stwierdzić należy, iż z ustaleń Sądów wynika, że oba te budynki były zniszczone na skutek działań wojennych, a nakłady poczynione przez powoda na ich odbudowę, modernizację oraz zaadoptowanie do aktualnych potrzeb były tak rozległe, że uzasadniają uznanie, iż powód je po prostu pobudował. Realizacja tej odbudowy w okresie powojennym sprawia, że usprawiedliwione jest tłumaczenie powoda, że nie zachowała się do czasów obecnych dokumentacja dotycząca pozwoleń na wykonywane prace. W kontekście ustalonego stanu faktycznego Sąd Najwyższy potwierdza prawidłowość przyjętego przez Sądy elastycznego rozumienia pojęcia „zabudowanie” tej nieruchomości, a zatem kwestionowanie tego w skardze kasacyjnej nie może odnieść skutku. Odnośnie do kwestii wzniesienia na tej nieruchomości garażu (działka nr 24) oraz sanitariatów (działka nr 37/4), należy zaaprobować stanowisko Sądu Apelacyjnego, który przyjął, że powód był ich inwestorem, a uzyskane na ich budowę środki

pochodzące z dotacji, trzeba uznać za środki własne w rozumieniu art. 207 ust. 1 *in fine* u.g.n. Stąd też prawidłowo zobowiązał pozwaną do nieodpłatnego przeniesienia na powoda własności tych budynków.

Pozwana podtrzymywała w skardze kasacyjnej swoją dotychczasową motywację sprzeciwu przeciwko roszczeniu o uwłaszczenie powoda na nieruchomości objętą księgą wieczystą Kw nr [...]. Podstawowe argumenty pozwanej w tym zakresie są dwa. Pierwszy, że stojącą tam halę sportową nie wybudował powód, lecz sprawujące patronat nad jego działalnością Przedsiębiorstwo Konstrukcji Stalowych i Urządzeń Przemysłowych M. i drugi, że środki na budowę tego obiektu pochodziły w dużej mierze z dotacji, a zatem nie można ich uznać za „własne” w rozumieniu art. 207 ust. 1 *in fine* u.g.n. Jeśli chodzi o pierwszą kwestię, to prawidłowa jest ocena Sądu, iż funkcjonowanie w latach 1974 – 1982 instytucji tzw. patronatu sprawowanego przez przedsiębiorstwa produkcyjne nad działalnością sportową było w dużej mierze fikcyjne. Jest ona trafna zwłaszcza w odniesieniu do tak niepopularnego i uznawanego za „elitarny” sport, jakim był tenis. Instytucja patronatu została bowiem narzucona przedsiębiorstwom przez ówczesną władzę. W tej konkretnej sprawie, jak wynika z poczynionych ustaleń, mimo istnienia patronatu, powodowy Klub Tenisowy nie przestał być posiadaczem nieruchomości oraz rzeczywistym inwestorem wznoszonej hali sportowej. Środki na jej budowę uzyskiwał m.in. z dotacji Urzędu Wojewódzkiego, a ponieważ adresowane były bezpośrednio do niego, trafnie zostały zakwalifikowane przez Sąd jako „własne”. Brak jest bowiem podstaw do zawężania rozumienia tego pojęcia tylko do środków wygenerowanych z prowadzonej działalności. Należy przyjąć, że darowizny i dotacje dokonywane na rzecz powodowego Klubu, stawały się, po ich przekazaniu, własnością adresata. Dlatego prawidłowo Sąd przyjął, że przeniesienie własności hali sportowej na powoda powinno być nieodpłatne.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna pozwanej, prezentująca w tej materii odmienny pogląd nie mogła być uwzględniona (art. 398¹⁴ k.p.c.).

Postanowienie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 100 k.p.c.