



Sygn. akt I CSK 230/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

w sprawie z powództwa E. R. i S. R.

przeciwko miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 15 lutego 2012 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 9 listopada 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 25 lutego 2010 r. oddalił powództwo E. R. i S. R. przeciwko miastu W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli obejmującego oddanie powodom w użytkowanie wieczyste działki gruntu o powierzchni 872 m², położonej w W. przy ulicy B. [...] i przeniesienie na ich rzecz własności budynków wzniesionych na tej działce.

Sąd Apelacyjny wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ulicy B.[...].

Poprzedni właściciel tej nieruchomości - Skarb Państwa wydzierżawił ją małżonkom W. i Z. Ś., którzy w 1967 r. uruchomili na niej wytwórnię wód gazowanych, zabudowując ją na podstawie decyzji o lokalizacji czasowej z dnia 3 lutego 1965 r. oraz pozwolenia na budowę z dnia 18 marca 1966 r. i uzyskując pozwolenie na użytkowanie najpierw do końca 1975 r., a następnie do 1990 r.

W okresie od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2004 r. przedmiotowy grunt był dzierżawiony przez W. Ś., A. Ś. i Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „E.” spółkę cywilną reprezentowaną przez S. R. i E. C., a od 1 stycznia 2005 r. dzierżawcami są W. Ś., A. Ś. i E. R. W. Ś. kilkakrotnie ubiegała się w trybie administracyjnym o oddanie jej w użytkowanie wieczyste dzierżawionego gruntu oraz przeniesienie własności budynków. Wszystkie zgłoszone przez nią w tym przedmiocie wnioski (z 14 lipca 1992 r., z 24 sierpnia 2006 r. i z 25 stycznia 2007 r.) zostały załatwione negatywnie. W dniu 31 grudnia 2003 r. wygasł miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący nieruchomość dzierżawioną obecnie przez powodów.

Powodowie, występując w dniu 29 grudnia 2008 r. z powództwem w sprawie niniejszej, powołali się na nabycie wszelkich praw i roszczeń wobec pozwanej z tytułu posiadania przedmiotowego gruntu oraz wybudowania na nim wytwórni wód gazowanych - wynikających z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami

oraz art. 80 uchylonej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - na podstawie umowy zawartej w dniu 6 lutego 2008 r. w formie aktu notarialnego z poprzednimi dzierżawcami.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Apelacyjny uznał powództwo za bezzasadne. Wskazał, że skoro budynki na dzierżawionym gruncie zostały wzniesione na podstawie pozwolenia z lokalizacją czasową, to roszczenie powodów - stosownie do art. 207 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; dalej: „u.g.n.”) - mogłoby zostać uwzględnione jedynie w przypadku stwierdzenia zgodności tej lokalizacji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. Przeprowadzenie takiej oceny nie jest możliwe, gdyż nie ma - i w chwili wytoczenia powództwa nie było - stosownego planu dla terenu, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że roszczenie przewidziane w art. 207 u.g.n. przysługuje wyłącznie tym posiadaczom, którzy sami zabudowali nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę. Tymczasem powodowie na dzierżawionym gruncie nie wzniesli żadnych budynków.

Do oceny zgłoszonego żądania nie ma zastosowania art. 208 u.g.n., gdyż poprzedni posiadacze nieruchomości nie przenieśli na powodów jakichkolwiek praw lub roszczeń przewidzianych w tym przepisie.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), powodowie w podnieśli zarzuty naruszenia:

1) art. 509 § 1 k.c. w związku z art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. przez błędną wykładnię i uznanie, że zbycie praw i roszczeń jako kompletnie ukształtowanej ekspektatywy prawa z art. 207 u.g.n. jest zakazane, a umowa zbycia tego typu prawa jest nieważna;

2) art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że podstawę oceny, czy pozwolenie na budowę ma charakter pozwolenia z lokalizacją stałą lub czasową może stanowić inna decyzja, nie będąca pozwoleniem na budowę.

Z ostrożności procesowej - na wypadek niepodzielenia tego poglądu – skarżący wskazali na naruszenie art. 207 ust. 1a u.g.n. wskutek uznania, że o zgodności zabudowy z planem miejscowym rozstrzyga data wytoczenia powództwa oraz przyjęcia, że - w przypadku braku takiego planu - norma wynikająca z powyższego przepisu jest martwa, co musi prowadzić do oddalenia powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 207 ust. 1 u.g.n. – w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 lutego 2000 r. z mocy ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70) - 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 z lokalizacją stałą; nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie. Stosownie zaś do ust. 1a. tego artykułu, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

W świetle dyrektyw wykładni językowej nie ulega wątpliwości, że roszczenie przewidziane w art. 207 ust. 1 u.g.n. przysługuje osobom, które: 1) były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r. oraz pozostawali nimi nadal w dniu składania wniosku (zob. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 2002 r., K 26/01 OTK-A 2002, nr 4, poz. 40); 2) same zabudowały nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą (zob. wyroki Sadu Najwyższego: z dnia 6 czerwca 2001 r., V CKN 1043/00, niepubl.; z dnia 17 stycznia 2002 r., III CKN 439/00, niepubl.; z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 116/03, niepubl.; z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 85/05 – niepubl.; z dnia 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 240/08, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 23 stycznia 2004 r., III CZP 107/03, niepubl. oraz uzasadnienia wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 3 czerwca 2002 r. K 26/01 i z dnia 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04, OTK-A 2006, nr 4, poz. 42).

Z zestawienia treści obu przytoczonych ustępów art. 207 u.g.n. wynika przy tym jednoznacznie, że wymaganie, aby zabudowy nieruchomości dokonał posiadacz występujący z roszczeniem o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków odnosi się zarówno do sytuacji, w której nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, jak i czasową. Wprowadzenie - w wyniku nowelizacji art. 207 u.g.n. - tego wymagania pozostaje w zgodzie z zasadniczymi założeniami, jakimi kierował się ustawodawca decydując się na uporządkowanie stosunków cywilnoprawnych związanych z wieloletnim władaniem nieruchomościami państwowymi oraz gminnymi przez posiadaczy, którym nie przysługiwały do tych nieruchomości żadne prawa rzeczowe. Przyjęte rozwiązanie służy idei wzmocnienia ochrony posiadaczy, którzy podjęli na tych nieruchomościach legalne działania polegające na ich zabudowie zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Roszczenia przewidzianego w tym przepisie nie może zatem skutecznie dochodzić osoba, która stała się posiadaczem nieruchomości po 1 stycznia 1998 r. Wyłączenie to odnosi się również do następców prawnych posiadaczy, którzy nie zrealizowali przysługującego im roszczenia o uwłaszczenie (zob. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 2002 r., K 26/01).

W świetle zaprezentowanej wyżej wykładni art. 207 u.g.n. należy uznać, że przewidziane w tym przepisie szczególne uprawnienie do nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków (korzystniejsze od warunków trybu przetargowego), przyznane wyłącznie osobom spełniającym wskazane w tym przepisie warunki, nie może być skutecznie przeniesione w drodze umowy na inny podmiot (art. 509 § 1 k.c.).

Z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wynika, że nieruchomość, której dotyczy żądanie pozwu, została zabudowana nie przez powodów, lecz przez poprzednich posiadaczy. Okoliczność ta – z przyczyn

wskazanych wyżej – stanowi wystarczającą przesłankę oddalenia powództwa. Zarzuty skarżących, wskazujące na naruszenie art. 59 § 1 k.c. w związku z art. 207 ust. 1 i 1 a u.g.n., oparte na odmiennym założeniu, nie mogły skutecznie podważyć tej oceny.

Niespełnienie przez powodów wymagania samodzielnego zabudowania nieruchomości czyni zbędne roztrząsanie zarzutów naruszenia art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. wskutek przyjęcia przez Sąd Apelacyjny niewłaściwych - w ocenie skarżących - kryteriów oceny, czy zabudowa ta została dokonana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, czy też czasową.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.