

Sygn. akt III CKN 439/00



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2002 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSN Mirosława Wysocka

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Budowlanej Spółdzielni Pracy „P██████████”

w P██████████

przeciwko Gminie P██████████

o złożenie oświadczenia woli,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 17 stycznia 2002 r.

na rozprawie

kasacji powódki od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Nowym Sączu

z dnia 27 października 1998 r., sygn. akt I Ca 449/98,

**oddala kasację i zasądza od strony powodowej na rzecz strony
pozwanej kwotę 500 (pięćset) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Zakopanem wyrokiem z dnia 29 kwietnia 1998 r. oddalił - zgłoszone przez powodową Spółdzielnię w dniu 10 grudnia 1996 r. - żądanie o zobowiązanie pozwanej Gminy do złożenia oświadczenia woli o oddaniu w użytkowanie wieczyste działki nr 78/43 położonej w S██████, a także o nieodpłatnym przeniesieniu własności budynków posadowionych na tej działce.

Wniesioną od tego wyroku apelację strony powodowej Sąd Wojewódzki w Nowym Sączu oddalił wyrokiem z dnia 27 października 1998 r. Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski:

Poprzedniczka prawna powodowej Spółdzielni - Mineralna Spółdzielnia Pracy w latach 50 - tych i 60 - tych, dzierżawiąc sporną działkę od ówczesnej Gromadzkiej Rady Narodowej w P██████, wybudowała z własnych środków budynek biurowy oraz wiatę magazynową. Pomimo uzyskania w dniu 9 marca 1968 r. decyzji administracyjnej o lokalizacji, szczegółowo określającej sposób wykorzystania posiadanego terenu, wskazane w niej zamierzenia inwestycyjne nie zostały zrealizowane. Powodowa Spółdzielnia po objęciu działki w 1970 r. nie uiszczała żadnych należności z tytułu jej posiadania. Strony nie łączy żadna umowa w odniesieniu do spornej nieruchomości.

Sądy obu instancji uznały, że decyzja o lokalizacji z dnia 9 marca 1968 r. - z powodu nie wydania w dalszej kolejności pozwolenia na budowę - utraciła ważność zgodnie z art. 43 ust. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym. Powodowa Spółdzielnia w dacie 5 grudnia 1990 r. nie dysponowała zatem ani ważną decyzją lokalizacyjną, ani też pozwoleniem na budowę, co stosownie do art. 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543), oznacza, że nie przysługuje jej zgłoszone roszczenie. Sąd Wojewódzki podniósł ponadto, że strona powodowa - wbrew podniesionemu zarzutowi apelacyjnemu - nie może

zgłoszonego roszczenia opierać na podstawie art. 2 c. ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 78, poz. 464), bowiem roszczenie to wygasło z dniem 1 stycznia 1995 r. wobec jego niezgłoszenia do końca 1994 r.

W kasacji opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego przez zastosowanie art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 204 ust. 1 lub art. 207 ust. 1 tej ustawy przez ich niezastosowanie strona powodowa wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Nowym Sączu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej nie mogło zostać uwzględnione na podstawie art. 2 c. ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.) nie z tego powodu, że – jak uznał Sąd Wojewódzki – wygasło bowiem nie zostało zgłoszone do końca 1994 r. Zgodnie z art. 2 c. ust. 5 tej ustawy – w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 22 grudnia 1995 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami... (Dz. U. Nr 5 z 1996 r., poz. 33) – roszczenia, o których mowa w art. 2 c. ust. 1 wygasły jeżeli nie zostały zgłoszone do 31 grudnia 1996 r. Roszczenie strony powodowej nie podlegało ocenie w płaszczyźnie powołanego przepisu przede wszystkim z tej przyczyny, że stosownie do art. 205 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543 dalej zwanej „ustawą o gospodarce nieruchomościami” lub „ustawą”), roszczenia spółdzielni o ustanowienie użytkowania wieczystego powstałe przed dniem wejścia w życie ustawy podlegają z tym dniem jej przepisom.

Z dokonanych w sprawie ustaleń, których strona powodowa skutecznie nie zakwestionowała, bowiem nie oparła kasacji na podstawie kasacyjnej z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. wynika, że strona powodowa w dniu 5 grudnia 1990 r. była tylko posiadaczem spornej działki. Przy takim ustaleniu, którym Sąd Najwyższy jest związany przy rozpatrywaniu kasacji, nie mógł mieć zastosowania – wbrew zarzutowi podniesionemu w kasacji – art. 204 ust. 1 ustawy o gospodarce

nieruchomościami, skoro dotyczy on spółdzielni, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

Nie został naruszony także art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez – jak uważa skarżąca – „jego zastosowanie”. Sąd Wojewódzki oceniając roszczenie strony powodowej także w płaszczyźnie tego artykułu stwierdził, że nie zostały spełnione jego przesłanki, a zatem uznał, że w świetle dokonanych ustaleń przepisy art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogły mieć zastosowania. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń skoro – jak wynika z dokonanych i nie podważonych w kasacji ustaleń- uzyskana przez poprzedniczkę prawną strony powodowej decyzja o lokalizacji utraciła ważność, a strona powodowa nie uzyskała do dnia 5 grudnia 1990 r. ostatecznej decyzji lokalizacyjnej lub pozwolenia na budowę. Tylko przy spełnieniu tych warunków wnioski o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, złożony przed dniem utraty ważności tych decyzji stanowi podstawę do oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (art. 208 ust. 1). Wobec tego, że z ustaleń nie wynika, aby wybudowanie budynku biurowego przez poprzedniczkę prawną powodowej Spółdzielni nastąpiło za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, nie mógł mieć zastosowania także art. 208 ust. 2 ustawy.

Rozważenia wymagała kwestia, czy powództwo mogło być uwzględnione na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy, który zdaniem strony skarżącej został naruszony przez jego niezastosowanie. Według tego przepisu 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. Jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Zauważyć należy, że o ile art. 204 i art. 208 ustawy stanowią o „przysługującym roszczeniu o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu”, którego realizacja następuje w drodze umowy, o tyle art. 207 ustawy przyznaje uprawnionym podmiotom uprawnienie do „żądania oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste”. Pomimo tych różnic redakcyjnych nie może budzić wątpliwości, że w wypadku odmowy zawarcia umowy realizacja zarówno „przysługującego roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego”, jak również „żądania oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste” następuje w drodze powództwa o zobowiązanie gminy (Skarbu Państwa) do złożenia oświadczenia woli o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.).

Skuteczność powództwa opartego na podstawie art. 207 ustawy uzależniona jest od zabudowania nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową. Z dokonanych ustaleń nie wynika, aby strona powodowa zabudowała sporną nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową. Omawiany przepis nie mógł więc mieć zastosowania w sprawie.

Z przytoczonych względów należało kasację, jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw, oddalić na podstawie art. 393¹² k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 w zw. z art. 393⁹ i art. 391 § 1 k.p.c.