

*Sygn. akt VI ACa 240/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 25 września 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)*

*Sędzia SA – Irena Piotrowska*

*Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek*

*Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 11 września 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.*

*przeciwko Miastu (...) W.- Dzielnica B.*

*o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 20 listopada 2012 r.*

*sygn. akt XXV C 253/11*

*I. oddala apelację;*

*II. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Miasta (...) W.- Dzielnica B. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI A Ca 240/13*

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o nakazanie pozwanemu Miastu (...) W. złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest oddanie w użytkowanie wieczyste, na okres 99 lat gruntu położonego w W. w rejonie ul. (...), z jednoczesnym zwolnieniem z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste i ustaleniu wysokości opłaty rocznej na 1% wartości aktualnej ceny gruntu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że swoje roszczenie opiera na treści art. 208 ust. 1 i art. 207 ust. 1 u.g.n. Powódka podała, że zgodnie z art. 208 ust. 1 u.g.n. osobom fizycznym lub prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 roku uzyskały decyzje lokalizacyjne lub pozwolenie na budowę na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli stosowny wniosek złożony został do dnia 31 grudnia 2000 roku. Powódka powoływała się przy tym na decyzje lokalizacyjne z 1972 roku, które nadal są jej zdaniem ważne. Powódka dodała, że wnioski o oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste złożyła w przewidzianym do tego terminie.

Ponadto powódka powołała się na treść art. 207 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym osoby które posiadały nieruchomości stanowiące własność skarbu Państwa lub gminy w dniu 5 grudnia 1990 roku i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 roku mogą żądać oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy z nieodpłatnym nabyciem własności budynków. Powódka podniosła, że spełniła oba powyższe warunki. Zgodnie z art. 207 ust. 2 posiadacze spełniający warunki z ust. 1 mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty, jeżeli złożą wnioski w terminie roku od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Również ten warunek został zdaniem powódki przez nią spełniony.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa.

Pozwany podniósł zarzut niespełnienia warunku z art. 208 ust. 1 u.g.n., albowiem jego zdaniem decyzja lokalizacyjna w odniesieniu do działek o nr ewidencyjnych (...) utraciła ważność wobec upływu czasu na zabudowę gruntu. Ponadto pozwany podniósł również zarzut niespełnienia warunku unormowanego w art. 207 ust. 1 u.g.n., tj. warunku dokonania zabudowy nieruchomości. Pozwany podał, że działki o nr ewidencyjnych (...) nie zostały zabudowane.

W piśmie z dnia 5 stycznia 2012 roku powódka zmodyfikowała powództwo, żądając nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest oddanie w użytkowanie wieczyste, na okres 99 lat gruntu położonego w W. w rejonie ulic (...):

a) na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, póź. 2603 wraz z późn. zm.), w zw. z art. 208 ust. 2 i ust. 3 u.g.n., gruntu położonego przy ul. (...) pod parkingiem samochodowym o łącznej powierzchni 5.167 m kw., oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki nr: (...) o pow. 4.297 m<sup>2</sup>, (...) o pow. 12 m<sup>2</sup> ( KW (...) cz., decyzja komunalizacyjna (...)), nr (...) o pow. 340 m<sup>2</sup>, (Zd (...) cz., decyzja komunalizacyjna (...)), nr (...) o pow. 340 m<sup>2</sup>, (KW (...) cz., decyzja komunalizacyjna (...)), nr (...) o pow. 186 m<sup>2</sup> z obrębu (...) (KW (...) cz., decyzja — z zachowaniem dotychczasowego sposobu wykorzystywania gruntu, z możliwością wykorzystania gruntu w przyszłości pod budownictwo mieszkaniowe z garażami podziemnymi w ten sposób, że zwalnia się (...) z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów wobec wybudowania samemu z własnych środków parkingu samochodowego zgodnie z planem realizacyjnym osiedla (...) IV oraz załącznikiem, na którym widnieje parking niezbędny dla mieszkańców pobliskich budynków, zaś opłata roczna wynosi 1% aktualnej ceny gruntu,

b) na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami gruntu położonego:

(i) przy ulicy (...) stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 390 m<sup>2</sup>, KW (...) cz., położoną na terenie osiedla mieszkaniowego (...),

(ii) przy ulicy (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o pow. 312 m<sup>2</sup> (KW (...) cz., decyzja komunalizacyjna Nr (...)), położonego na terenie osiedla mieszkaniowego (...),

- z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe z infrastrukturą towarzyszącą, dla których ustala się pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu w ten sposób, że zwalnia się (...) z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów wobec złożenia wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego przed upływem rocznego okresu od dnia wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaś opłata roczna wynosi 1% aktualnej ceny gruntu.

Ewentualnie w razie nieuwzględnienia żądania w części określonej pod lit. b) wyżej, z ostrożności procesowej żądanie w tym zakresie powódka sformułowała następująco: b) na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, póź. 2603 wraz z późn. zm.) w związku z art. 208 ust. 2 i ust. 3 u.g.n., gruntu położonego: (i) przy ulicy (...) stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 390 m<sup>2</sup>, KW (...) cz., położoną na terenie osiedla mieszkaniowego (...), (ii) przy ulicy (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o pow. 312 m<sup>2</sup> (KW (...) cz., decyzja komunalizacyjna Nr (...)), położonego na terenie osiedla mieszkaniowego (...) z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe z infrastrukturą towarzyszącą, dla których ustala się pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu w ten sposób, że zwalnia się (...) z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów wobec złożenia wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego przed

upływem rocznego okresu od dnia wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaś opłata roczna wynosi 1% aktualnej ceny gruntu.

Pozwany podniósł zarzut naruszenia art. 64 k.c. poprzez niewłaściwe sformułowanie żadanego oświadczenia, które w treści podanej przez powódkę nie odzwierciedla w sposób prawidłowy oświadczenia, jakie miałyby złożyć pozwany. Co więcej w ocenie pozwanego gdyby zostały spełnione przesłanki z art. 207 i 208 u.g.n. to żądanie sformułowane jest nieprawidłowo.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo powódki i orzekł o kosztach postępowania.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest pozwany, powódka włada nieruchomością i ponosi opłaty z tytułu użytkowania.

W dniu 24 grudnia 1971 r. Dyrekcja Rozbudowy Miasta W. i (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarli umowę powierniczą, której przedmiotem było przygotowanie i realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego - osiedla (...).

W dniu 27 lipca 1972 r. Prezydium Rady Narodowej m.(...) W. wydało decyzję nr (...) o lokalizacji inwestycji - osiedle (...).

W dniu 3 grudnia 1975 r. Urząd m.(...) W. wydał decyzję o zatwierdzeniu planu realizacyjnego ogólnego zagospodarowania terenu inwestycji Osiedla (...) w W..

W dniu 27 grudnia 1988 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa zwróciła się do Urzędu Dzielnicy W. Ż. z prośbą o wydanie decyzji o wieczystym użytkowaniu oddzielnie dla terenów (...).

Uchwałą nr (...) z dnia 29 czerwca 1990 r. Walne Zgromadzenie Delegatów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej uchwaliło podział spółdzielni na (...) Spółdzielnię Mieszkaniową - (...) i (...) Spółdzielnię Budowlano- Mieszkaniową (...) (powódkę).

W dniu 8 listopada 1990 r. powódka zwróciła się do Urzędu Gminy Dzielnicy Ż. o wydanie decyzji o wieczystym użytkowaniu terenu osiedla (...).

W dniu 8 kwietnia 1993 r. powódka zwróciła się do Urzędu Gminy W. Ż. z ponownym wnioskiem o oddanie w wieczyste użytkowanie gruntu objętego lokalizacją (...) z dnia 27 lipca 1972 r. pod budowę osiedla mieszkaniowego (...). W piśmie tym powódka powołując się na treść art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 1 sierpnia 1985 r. o gospodarowaniu przestrzennym i wywłaszczeniu nieruchomości wniosła o przekazanie jej gruntu w użytkowanie wieczyste.

W piśmie z dnia 8 sierpnia 1996 r. Urząd Gminy W. B. poinformował powódkę o ważności decyzji o nr (...) z dnia 27 lipca 1972 r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej, tj. budowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego (...).

Decyzją nr (...) z dnia 23 września 1997 r. przekazano powódce w użytkowanie wieczyste na 99 lat grunt położony w W. przy ulicach (...) stanowiący działki o numerach ewidencyjnych: (...) z obrębu (...) i (...) z obrębu (...).

Decyzją nr (...) z dnia 9 grudnia 1997 r. zmieniono decyzję nr (...) z dnia 23 września 1997 r. ustanawiającą użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ulicach (...) na rzecz powódki.

W dniu 5 października 1998 r. powódka ponowiła prośbę o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Uchwałą nr (...) z dnia 24 września 2002 r. Zarząd Gminy W. B. wyraził zgodę na oddanie powódce w użytkowanie wieczyste, na okres 99 lat gruntu położonego w W. w rejonie ulic: (...). Uchwalono zwolnienie powódki z pierwszej opłaty rocznej w wysokości 15% ceny gruntu. Opłatę roczną ustalono na równowartość 1% aktualnej ceny gruntu.

W piśmie z dnia 23 stycznia 2004 r. powódka wystosowała pismo w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

W dniu 15 kwietnia 2002 r. powódka zwróciła się z winsokiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 14 sierpnia 2007 r. powódka wniosła o oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat gruntów, na które posiada ostateczną decyzję lokalizacyjną w trybie art. 208 u.g.n.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd podkreślił, że przedmiotem postępowania było wydanie orzeczenia stwierdzającego obowiązek pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego części gruntu położonego w W. przy ulicach (...) stanowiącego działki ewidencyjne o nr (...), które zastąpiłoby to orzeczenie. Co do działek o nr (...) to użytkowanie wieczyste miało zostać ustanowione na podstawie art. 208 ust. 1 u.g.n., zaś co do działek o nr (...) na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n.

Sąd podniósł, że samo wskazanie już w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia nie ma w sprawie zasadniczego znaczenia. W myśl powszechnie obowiązującej zasady da mihi factum, dabo tibi ius, wynikającej z nałożenia na powoda jedynie obowiązku przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.), konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy do sądu. Wobec powyższego przepisy prawa materialnego wskazywane przez powoda jako podłoże jego żądań nie wiążą sądu i mogą być pominięte przy wydawaniu orzeczenia. Stąd też rozpoznając niniejszą sprawę Sąd rozważył zasadność roszczenia powódki na podstawie art. 207 i 208 u.g.n. co do każdej z działek gruntu.

Sąd uznał, że powódka ma legitymację bierną do występowania w niniejszym postępowaniu. Służą jej wszelkie uprawnienia jakie nabyła jej poprzedniczka prawna - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, która w 1990 r. została podzielona i z której wydzielono m.in. (...) Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową (...), tj. powódkę. Na powódkę jako spółdzielnię powstałą w wyniku tego podziału przeszło w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadanie nieruchomości przez spółdzielnię ulegającą podziałowi. Sąd Okręgowy powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2009 r. (I CSK 420/08) stwierdził, że powódka jest sukcesorem praw spółdzielni, która uległa podziałowi. Ponadto posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, o których stanowi art. 207 ust. 1 u.g.n., przysługuje domniemanie ciągłości posiadania z art. 340 k.c.

Sąd uznał, że artykuł 207 u.g.n. stanowi kontynuację wcześniejszych rozwiązań legislacyjnych, dotyczących uwłaszczenia posiadaczy gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy. Podkreślił, że na przestrzeni lat następowały różnice w przesłankach warunkujących ustanowienie wieczystego użytkowania oraz różnice w sposobie uzyskania tego prawa. Do 1994 r. oddanie w użytkowanie wieczyste następowało w trybie postępowania administracyjnego, następnie w drodze umowy. Od dnia 15 lutego 2000 r. posiadaczom przyznano roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Aktualnie, od 11 czerwca 2010 r., brzmienie art. 207 ust. 1 u.g.n. przyznaje posiadaczowi roszczenie, które może być dochodzone na drodze sądowej. Obecnie, tj. po dniu 1 stycznia 1998 r., oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste może nastąpić jedynie w drodze umowy cywilnoprawnej, co wyłącza możliwość zastosowania trybu sądowo-administracyjnego (wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lipca 1999 roku, I SA 1304/98, LEX nr 48519, z dnia 9 kwietnia 1999 roku, I SA 1718/98, LEX nr 47946, i z dnia 4 listopada 1998 roku, I SA 641/98, LEX nr 44567, oraz postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 stycznia 1999 roku, II SA/Łd 2465/97, OSP 1999, z. 12, poz. 214).

Sąd podkreślił, że wraz ze zmianami brzmienia art. 207 u.g.n., ustawodawca nie wprowadzał żadnych przepisów przejściowych, co oznaczało konieczność stosowania nowego przepisu od dnia jego wejścia w życie. Powyższe znajdowało zastosowanie także do wyroków zapadłych w okresie obowiązywania nowego przepisu, lecz dotyczących spraw wszczętych pod rządami przepisu w poprzednim brzmieniu. Stąd też w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują obecnie obowiązujące przepisy.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że zmiana warunków z art. 207 ust. 1 u.g.n. nie może pogarszać sytuacji posiadacza, stąd też jeżeli posiadacz nabył na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to dokonana w 2000 r. zmiana tego przepisu nie pozbawiła go takiego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych. Zgłoszenie żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nawet przed wejściem w życie komentowanej ustawy, zawierającej przepis art. 207, nie wyklucza możliwości przyjęcia zachowania ekspektatywy prawa maksymalnie ukształtowanej wynikającego z pierwotnej wersji przepisu art. 207 ust. 1 u.g.n. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 roku, I CSK 117/08, LEX nr 465904).

Sąd Okręgowy analizował przepisy wcześniej obowiązujące w zakresie, czy na ich podstawie powódka nie nabyła uprawnienia do skutecznego dochodzenia roszczenia i podkreślił, że gdyby posiadacz nabył na podstawie art. 207 u.g.n. roszczenie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, późniejsza zmiana tego przepisu nie pozbawiłaby go roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw słusznie nabytych (art. 2 Konstytucji RP; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006 roku, IV CSK 161/05, LEX nr 196945).

Sąd podniósł, że art. 207 ust. 1 u.g.n. wskazuje warunki, jakie muszą być spełnione do skutecznego nabycia roszczenia. Pierwszy z tych warunków odnosi się do bycia posiadaczem nieruchomości gruntowej (samoistnym albo zależnym), przy czym posiadanie ma istnieć zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w dniu 1 stycznia 1998 roku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2003 roku, I CKN 665/00, LEX nr 182864). Poza tym przepis ten, mówiąc o osobach, dotyczy tylko osób fizycznych i prawnych, a nie dotyczy jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej. Skoro w ustawie nie zdefiniowano pojęcia posiadacza, wobec tego należy przyjąć, że na gruncie jej przepisów obowiązuje klasyczne rozumienie tej instytucji, uregulowane w kodeksie cywilnym.

Sąd podkreślił, że również dla zastosowania art. 208 ust. 1 u.g.n. wymaga się przynajmniej posiadania zależnego, związanego z użytkowaniem, dzierżawą itp. (wyrok SN z dnia 24 czerwca 2009 r., I CSK 534/08, LEX nr 511976). Artykuł 208 ust. 1 u.g.n. może mieć zastosowanie także do dzierżawców (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002 roku, III CKN 648/99, LEX nr 560854). Powódka z całą pewnością spełniła ten warunek, bowiem jest posiadaczem nieruchomości gruntowej, w skład której wchodzi przedmiotowe działki nieprzerwanie od 1972 roku. Po drugie posiadana nieruchomość winna stanowić własność Skarbu Państwa lub gminy. Sąd uznał, że warunek ten został w niniejszej sprawie spełniony, albowiem jak wynika zarówno z ksiąg wieczystych nieruchomości oraz z wypisu z rejestru gruntów, właścicielem nieruchomości jest Miasto (...) W..

Jednym z kolejnych warunków, zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, jest zgłoszenie żądania ustanowienia użytkowania wieczystego do dnia 31 grudnia 2005 roku. W okresie od dnia 20 lipca 1988 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. posiadacze mogli bowiem uzyskać prawo użytkowania wieczystego na podstawie szczególnej w sposób uproszczony, z pominięciem przetargu i z możliwością ustawowego lub uznaniowego zwolnienia z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty. Wniosek o uwłaszczenie wszczynał wówczas odrębne postępowanie oparte na innej podstawie prawnej i wymagające odrębnych przesłanek (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 roku, I CSK 485/07, LEX nr 484713). Zdaniem Sądu Okręgowego powódka sprostała temu warunkowi, bowiem jej wniosek z dnia 15 kwietnia 2002 r. spełnia warunki wskazanego żądania ustanowienia użytkowania wieczystego, a co więcej data jego sformułowania oraz wniesienia czynią zadość wskazanemu w art. 207 u.g.n. terminowi.

Kolejnym warunkiem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste jest zabudowanie przez posiadacza tej nieruchomości budynkiem lub kilkoma budynkami. Zabudowa winna nastąpić na mocy pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą przy

czym z art. 207 ust. 1 a u.g.n. wynika, że jeżeli posiadacz wybudował budynki na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową to uwłaszczenie także może być możliwe, ale tylko wtedy, gdy lokalizacja takich budynków jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego w dniu zgłoszenia przez posiadacza żądania oddania mu gruntu w użytkowanie wieczyste.

W przedmiotowej sprawie istnieje lokalizacja stała, stąd też nie było konieczne sięganie do ust. 1 a omawianego przepisu. Odnosząc się do kwestii zabudowy, Sąd podkreślił, że sam fakt istnienia zabudowy wzniesionej na podstawie pozwolenia na budowę nie jest wystarczającą przesłanką uwłaszczenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 roku, III CZP 107/03, LEX nr 182862). Wobec tego stwierdził, że na posiadaczu ciąży obowiązek udowodnienia, że to on sam był realizatorem budowy na podstawie pozwolenia (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2001 roku, V CKN 1043/00, LEX nr 200927, z dnia 17 stycznia 2002 roku, III CKN 439/00, LEX nr 53140, z dnia 30 maja 2003 roku, III CKN 416/01, LEX nr 137615, z dnia 2 kwietnia 2009 roku, IV CSK 240/08, LEX nr 603178, oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 2002 roku, K 26/01, OTK-A 2002, nr 4, poz. 40).

Sąd podkreślił, że użyte w art. 207 ust. 1 u.g.n. słowo „zabudować” nie pokrywa się treściowo ze znaczeniem zdefiniowanym w słowniczku ustawowym, zawartym w art. 3 pkt 6 pr. bud., słowa „budowa”. Prawo budowlane nie definiuje „zabudowywania”, co oznacza, że słowu temu należy przydawać znaczenia, w jakim jest ono używane w mowie potocznej (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 listopada 2003 roku, I CK 318/02, LEX nr 279846, z dnia 18 lutego 1972 roku, III CRN 520/71, OSNCP 1973, nr 1, poz. 12, i z dnia 10 grudnia 1981 roku, I CR 283/81, OSNCP 1982, nr 7, poz. 107, oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1985 roku, III CZP 33/85, OSNCP 1986, nr 5, poz. 66).

W wyroku z dnia 21 sierpnia 2008 r. Sąd Najwyższy (IV CSK 124/08, LEX nr 465602), wyjaśniał przesłankę uwłaszczenia w postaci zabudowania nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą i stwierdził, że niezbędnym warunkiem zakwalifikowania konkretnego obiektu do kategorii budynku jest jego samodzielność konstrukcyjna.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie warunek zabudowy spełniony został jedynie w odniesieniu do działek o nr (...), jednakże w zakresie wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego powódka nie podnosiła faktu zabudowania tych działek, jako przesłanki uzasadniającej żądanie pozwu. Działki o nr ewidencyjnych (...) nie zostały zabudowane, stąd też w odniesieniu do nich powódka nie spełniła warunku z art. 207 u.g.n. Mimo zabudowy pozostałych działek również w odniesieniu do nich powódka nie spełniła warunku unormowanego w omawianym przepisie, albowiem nie wykazała, że do zabudowy doszło na podstawie pozwolenia na budowę. Powyższy obowiązek ciążył na powódce na podstawie art. 6 k.c. normującego ciężar dowodowy. Wobec powyższego powódka nie spełniła przesłanek z art. 207 u.g.n., a jedynie posiadaczom spełniającym te warunki przysługuje roszczenie o zawarcie umowy na opisanych warunkach, a więc w razie odmowy lub bezczynności właściciela mogą oni dochodzić tego roszczenia na drodze sądowej.

Zgodnie z art. 207 ust. 2 u.g.n. posiadacze, o których mowa w art. 207 ust. 1 u.g.n., mogli zostać zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożyli wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy, tj. przed dniem 31 grudnia 1999 r. Sąd pominął zasadność oraz dalsze rozważania na temat zwolnienia powódki z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste, bowiem wobec oddalenia powództwa rozważania w tym zakresie uznał za zbędne.

Sąd podkreślił, że co do większości działek powódka żądała ustanowienia użytkowania wieczystego na podstawie art. 208 ust. 1 u.g.n. Oba przepisy przyznają posiadaczom nieruchomości roszczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jednak w każdym przypadku roszczenia te związane są z odmiennymi stanami faktycznymi. Mogą się one czasem pokrywać, jednak przesłanki uzyskania prawa użytkowania wieczystego są za każdym razem inne. W odróżnieniu od art. 207 u.g.n., który dotyczy posiadaczy władających nieruchomością, którzy zabudowali tę nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, art. 208 ust. 1 u.g.n. dotyczy osób fizycznych i prawnych, które przed dniem 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczne i wciąż ważne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenie na budowę.

Osobom fizycznym i prawnym, które spełniają przesłanki określone w art. 208 ust. 1 u.g.n., przysługuje roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, albowiem ustawodawca posłużył się w omawianym przepisie określeniem „oddaje się w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 roku, III CZP 14/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 173, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2001 roku, V CKN 1053/00, LEX nr 52590, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2003 roku, III CZP 87/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 157). Warunkiem powstania roszczenia jest spełnienie przesłanek określonych w omawianym przepisie.

Sąd podkreślił, że ograniczono zakres roszczenia do gruntów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynku. Przytoczone powyżej określenie należało stosować odpowiednio do sytuacji konkretnego budynku, w tym sposobu korzystania z niego i infrastruktury niezbędnej do jego obsługi. Sąd Okręgowy powołał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2004 roku (I CK 106/04, M. Praw. 2004, nr 18, poz. 822), w którym podniesiono, że pojęcie niezbędności rozszerza się ze względu na cywilizacyjne wymagania mieszkańców danego budynku mieszkalnego, ponieważ np. rozwój motoryzacji nakazuje uznać, że korzystanie z budynku rozpatrywane podmiotowo (w aspekcie potrzeb mieszkańców) obecnie obejmuje również komunikację indywidualną, a więc roszczenie obejmuje oddanie w użytkowanie wieczyste także gruntu niezbędnego do urządzenia parkingów i miejsc postojowych, jeżeli potrzeb tych nie można zaspokoić na terenach własnych lub publicznych, co, zdaniem Sądu Okręgowego przesądza o pozytywnym dla powódki rozstrzygnięciu niniejszej sprawy, albowiem w większości teren, co do którego w ramach niniejszego postępowania powódka żąda ustanowienia użytkowania wieczystego zajęty został na cele parkingowe.

Poza tym roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinno być realizowane tylko w związku z zasadniczym roszczeniem wynikającym z przepisu, tj. roszczeniem o przeniesienie własności budynku, więc grunt powinien być uwzględniany w granicach obszarowo minimalnych (grunt niezbędny). Jak stwierdzono w uzasadnieniu wyżej powołanego wyroku, zgłaszając roszczenie, strona powodowa zgodnie z art. 6 k.c., powinna udowodnić okoliczności dotyczące zasady i przedmiotu roszczenia. Kwestie szczegółowe związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców budynku wymagające wiedzy specjalnej, zwłaszcza z zakresu urbanistyki, geodezji i budownictwa mogą być wyjaśnione w toku procesu na wniosek i koszt stron.

Taki model uwłaszczenia, chociaż przepis dotyczy wszelkich spółdzielni i ich związków, a także innych osób prawnych, dotyczył w praktyce przede wszystkim spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, które w dniu 5 grudnia 1990 r. nie były użytkownikami gruntów, więc nie mogły skorzystać z możliwości uwłaszczenia na podstawie art. 204 u.g.n. Do tego rodzaju spółdzielni zalicza się również powódka.

Obecnie przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych mające charakter uwłaszczeniowy zawarte są także w art. 35 u.s.m., który ma znacznie szerszy zakres niż regulacje art. 207 i 208 u.g.n. Na podstawie art. 35 ust. 1 u.s.m. spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 roku była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem. Przepis stosuje się, jeżeli przed dniem złożenia wniosku przez spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków. Jednak zgodnie z art. 35 ust. 2 u.s.m. jeżeli właścicielem działek budowlanych są Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni działki te na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste. Przepisy te stanowią podstawę roszczenia spółdzielni mieszkaniowej także wówczas, gdy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wybudowała ona inne urządzenia (niebędące budynkiem) trwale z gruntem związane (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 roku, V CSK 351/07, M. Praw. 2008, nr 20, poz. 1098). Powyższe unormowania nie były przedmiotem niniejszego postępowania albowiem powódka nie opierała na nich swoich twierdzeń, ani prawnych ani faktycznych.

Sąd podkreślił, że w art. 208 ust. 1 u.g.n. nakazano oddawać osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 roku uzyskały ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy, te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym,

jednakże pod warunkiem, że wnioski o oddanie tych nieruchomości w użytkowanie wieczyste zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r. W przepisie tym posłużono się sformułowaniem „ostateczne decyzje lokalizacyjne”, który został użyty w nawiązaniu do ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym. W dniu wejścia w życie u.g.n. obowiązywała już ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która posługiwała się pojęciem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 66 ust. 2 tej ustawy ostateczne decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji, dla których do dnia wejścia w życie nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę, traktuje się jak decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zarówno decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji, jak i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu miały charakter czasowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1997 roku, III CKN 37/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 66).

Według art. 43 ust. 3 ustawy o planowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji traciła ważność, jeżeli inwestor nie uzyskał prawa do gruntu lub je utracił albo w terminie określonym w tej decyzji, nie dłuższym niż 3 lata, nie wystąpił o pozwolenie na budowę.

Sąd wskazał, że wobec powyższego w dniu wejścia w życie u.g.n. praktycznie nie było już możliwe złożenie skutecznego wniosku powołującego się na istnienie ważnej decyzji lokalizacyjnej, jeżeli w następstwie tej decyzji nie zostało uzyskane pozwolenie na budowę, bo decyzja lokalizacyjna wydana przed dniem 5 grudnia 1990 r. stała się do dnia 1 stycznia 1998 r. nieaktualna. Wprawdzie w 1996 r. potwierdzono ważność umowy lokalizacyjnej, jednakże zgodnie z powyższym utraciła ona ważność z dniem 1 stycznia 1998 r. Mając na względzie utratę aktualności decyzji lokalizacyjnych w w/w dacie ustawodawca umieścił w art. 208 ust. 1 u.g.n. także przesłanki uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie albowiem jak wskazano powyżej działki, co do których powódka żąda ustanowienia użytkowania wieczystego tylko częściowo zostały zabudowane, a zabudowa nie została dokonana na podstawie pozwolenia na budowę. Możliwość powoływania się wyłącznie na istnienie ważnej w dniu składania wniosku decyzji lokalizacyjnej, która stała się ostateczna przed dniem 5 grudnia 1990 r., dotyczy wyłącznie przypadków, w których wnioski zostały złożone przed 1994 r., a więc przed wejściem w życie zarówno ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jak i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powódka nie sprostала powyższemu wymaganiu. Jej pisma z 1988 r., 1990, 1993 i 1998 r. dotyczą wydania decyzji administracyjnej i nie można ich uznać za wymieniane w przepisie wnioski. Żądania te dotyczyły tylko wydania decyzji, a ta nie stanowiła wówczas źródła roszczenia. Poza tym wskazane wnioski złożone były w celu wszczęcia postępowania administracyjnego, które miało charakter prejudycjalny dla ustanowienia dopiero w drodze czynności cywilnoprawnej prawa użytkowania wieczystego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2005 roku, III CK 628/04, LEX nr 177205).

Pierwszy wniosek o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powódka złożyła w dniu 15 kwietnia 2002 r., po utracie ważności przez decyzję lokalizacyjną, a co za tym idzie wniosek ten nie pozwala uznać, że powódka spełniła przesłankę złożenia wniosku przed dniem utraty ważności decyzji lokalizacyjnej. Po drugie wniosek ten złożony został po terminie przewidzianym w art. 208 ust. 1 u.g.n., który datę graniczną składania wniosków wyznaczył na dzień 31 grudnia 2000 r. Wobec powyższego roszczenie powódki należało oddalić, albowiem nie spełniła ona ani warunków wskazanych w art. 207 ani w art. 208 u.g.n.

Odnosnie do normy z art. 208 u.g.n., Sąd wskazał, że w ust. 4 u.g.n. tego przepisu określony został termin wygasania roszczeń, o których mowa w art. 208 ust. 2 u.g.n., będący zarazem najpóźniejszym terminem składania wniosków uwłaszczeniowych na podstawie art. 208 ust. 2 u.g.n. Termin ten, określony został na dzień 31 grudnia 1996 r. i jest terminem zawitym, więc złożenie wniosku po tym terminie oznacza, że roszczenie nie przysługuje, choćby oprócz tego wnioskodawca spełniał wszystkie inne wymagane warunki. Wskazany termin świadczy o tym, że przepisy art. 208 ust. 2-4 u.g.n. dotyczą wyłącznie postępowań wszczętych przed wejściem w życie tej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2005 roku, III CK 628/04, LEX nr 177205).

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powódki nie może być również dochodzone na podstawie art. 208 ust. 2 u.g.n., tj. jako żądanie ustanowienia w drodze notarialnej umowy użytkowania wieczystego przedmiotowej działki oraz



przeniesienia nieodpłatnego na jej rzecz własności wybudowanego na niej budynku, albowiem na działkach, co do których w toku niniejszego postępowania powódka dochodzi ustanowienia użytkownika wieczystego nie wybudowano budynków.

Sąd wskazał również, że zasadność roszczenia wytoczonego przez powódkę rozpatrywać należało także z punktu widzenia art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. i w tym kontekście wskazał, że artykuł 64 k.c. zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Wyrok ten zastępuje oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia.

Ponadto przepis ten wskazuje, że wyrok zastąpi tylko „oznaczone oświadczenie woli”. Przymusowa realizacja obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest możliwa tylko wówczas, gdy istnieją przepisy prawa lub inne „źródła” pozwalające na ustalenie podmiotu zobowiązanego i uprawnionego oraz konkretnej treści roszczenia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1994 r., III CZP 17/94, OSNC 1994, nr 10, poz. 185; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, Lex nr 466433; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 lutego 2009 r., I ACa 39/09, Lex nr 518092; Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 315; A. Łusznak- Zajac, Realizacja roszczenia..., op. cit., s. 1 i n.; A. Walaszek-Pyziół, W. Pyziół, Obowiązek zawarcia umowy..., op. cit., s. 9).

Sąd podkreślił, że przepis art. 64 k.c. nie stanowi wystarczającej podstawy do wydania orzeczenia w sposób wskazany przez powódkę, gdyż przedmiotem rozstrzygnięcia na podstawie art. 64 k.c. może być jedynie żądanie złożenia określonego oświadczenia woli, a nie wykonanie konkretnych czynności faktycznych. Sformułowane w pozwie i doprecyzowane w toku modyfikacji powództwa żądanie nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkownika wieczystego stanowi jedynie żądanie nakazania mu dokonania czynności faktycznej, nie zawiera jednak treści oświadczenia, które miałyby zostać zastąpione przez orzeczenie Sądu, co również przemawia za oddaleniem powództwa.

Przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1999 r. I CKU 86/98 LEX nr 405604).

W konsekwencji Sąd Okręgowy stwierdził, że przesłanka z art. 64 k.c. jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. Wynika to wprost z treści powołanego przepisu, który przewiduje możliwość zastąpienia orzeczeniem sądu tylko „oznaczonego oświadczenia woli”, a zatem przymusowa realizacja obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest możliwa tylko wówczas, gdy istnieją przepisy prawa lub inne „źródła” pozwalające na ustalenie podmiotu zobowiązanego i uprawnionego oraz konkretnej treści roszczenia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1994 r., III CZP 17/94, OSNC 1994, nr 10, poz. 185).

W pozwie ani w pismach zawierających jego modyfikację nie wskazano treści żądanego oświadczenia woli, a co za tym idzie, zdaniem Sądu, powódka naruszyła treść art. 64 k.c. co uniemożliwiło wydanie orzeczenia uwzględniającego żądanie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła powódka. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów postępowania w stopniu mającym istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, tj. dokumentów:

a) pisma z dnia 27 grudnia 1988 r. (k. 30),

b) pisma z dnia 8 listopada 1990 r. (k. 32),

c) pisma z dnia 8 kwietnia 1993 r. (k. 33-35),

d) pisma z dnia 5 października 1998 r. (k. 31)

e) pisma z dnia 23 stycznia 2004 r. (k. 48),

f) pisma z dnia 14 sierpnia 2007 r. (k. 50), z których jednoznacznie wynika, że powód zwracał się do pozwanego z wnioskami o oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości również w dniach: 27 grudnia 1988 r., 8 listopada 1990 r., 8 kwietnia 1993 r., 5 października 1998 r., 23 stycznia 2004 r., 14 sierpnia 2007 r., a nie tylko w dniu 15 kwietnia 2002 r., przez co błędne przyjęcie, że powódka sprostowała warunkowi zgłoszenia żądania ustanowienia użytkowania wieczystego dopiero 15 kwietnia 2002 r., podczas gdy z powyższych dokumentów wynika, że powódka sprostowała temu wymaganiu już w dniach wcześniejszych, a przede wszystkim w dniach 27 grudnia 1988 r., 8 listopada 1990 r., 8 kwietnia 1993 r. 5 października 1998 r.,

2. naruszenie prawa materialnego, tj. 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.) poprzez niezastosowanie, w sytuacji gdy powódka, jako posiadacz nabyła na podstawie wskazanego artykułu roszczenie o oddanie w użytkowanie wieczyste, gdyż spełniła wszelkie przesłanki zawarte w tym przepisie, dokonana zmiana tego przepisu nie pozbawiła powódki takiego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że warunkiem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste jest zabudowanie przez posiadacza tej nieruchomości budynkiem lub kilkoma budynkami oraz, że zabudowa winna nastąpić na mocy pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą,

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie ustawy (1 stycznia 1998 r.) poprzez jego niezastosowanie i nierozstrzygnięcie co do żądania zwolnienia powódki z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy w tym zakresie,

4. naruszenie prawa materialnego - art. 64 k. c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że obowiązkiem powódki jest wskazanie dokładnej treści żądanego oświadczenia woli pozwanego, podczas gdy z prawidłowej wykładni wynika, że żądanie pozwu nie musi zawierać dosłownego brzmienia żądanego oświadczenia woli.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości zgodnie z treścią pozwu po modyfikacji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powódki pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.**

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów do pierwszego z podniesionych w apelacji zarzutów stwierdzić należy, że trafnie Sąd Okręgowy skonstatował w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że zmieniając brzmienie art. 207 u.g.n., ustawodawca nie wprowadził żadnych przepisów przejściowych, co oznaczało konieczność stosowania nowego przepisu od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. od dnia 15 lutego 2000 r. także w odniesieniu do wyroków zapadłych w okresie obowiązywania nowego przepisu, lecz dotyczących spraw wszczętych pod rządami przepisu w poprzednim brzmieniu. Należy wskazać, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 maja 2003 r. w sprawie III CKN 416/01 podkreślił, że ustawa nowelizująca z dnia 6 stycznia 2000 r. nie zawiera przepisów intertemporalnych, a zatem brak podstaw do stosowania przepisu art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w poprzednim brzmieniu dla rozstrzygnięcia zasadności roszczenia zgłoszonego na podstawie tego przepisu, gdy orzeczenie zapadło w czasie obowiązywania nowej treści art. 207 ust. 1.

Jednakże zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie i doktrynie poglądem, jeżeli posiadacz nieruchomości nabył na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2009 r., sygn. akt IV CSK 533/08). Dotyczy to między innymi wypadku, gdy uprawniony spełnił wszystkie przesłanki powstania roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego zgodnie z treścią art. 207 ust. 1 w pierwotnej wersji, nawet jeżeli do powstania tego roszczenia stosownie do obecnego brzmienia tego przepisu wymagane jest spełnienie jeszcze innych przesłanek.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 listopada 2002 r. wydanym w sprawie I A Ca 81/02 stwierdził, że artykuł 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi podstawę roszczenia o zawarcie z posiadaczem nieruchomości umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Skoro ustawodawca, w przypadku spełnienia przez posiadacza określonych warunków, nałożył na Skarb Państwa lub gminę obowiązek oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, to temu obowiązkowi odpowiada uprawnienie posiadacza, czyli roszczenie. W doktrynie prezentowany jest pogląd, że "posiadaczom przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ponieważ art. 207 zawiera formułę 'posiadaczom oddaje się' odpowiednio w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd". To kategoryczne sformułowanie dowodzi, że wykazanie istnienia przesłanek z art. 207 obliguje do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli zobowiązany od tego uchyła się, posiadaczowi przysługuje roszczenie o wydanie orzeczenia zastępującego jego oświadczenie woli" (Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz, Jan Szachulowicz, Małgorzata Krasowska, Anna Łukaszewska, Wydawnictwa Prawnicze, Warszawa, 1999, str. 517). Oznacza to, że uprawniony może realizować swoje roszczenie w drodze powództwa cywilnego w trybie art. 64 k.c.

Artykuł 120 k.c. stanowi, że bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, a jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Powódka powołuje się na składane do organów administracyjnych wnioski, pominięcie których zarzuca Sądowi Okręgowemu. Podkreślić należy, że, jak słusznie ocenił to Sąd Okręgowy dotyczą one podjęcia czynności przez organ administracyjny. Tymczasem jak wynika z treści art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po 1 stycznia 1998 r. roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego uprawniony mógł realizować w drodze żądania wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli Skarbu Państwa lub organu samorządu terytorialnego. Zatem składanie wniosków, o jakich apelująca wspomina w apelacji nie mogły skutecznie doprowadzić do ustanowienia użytkowania wieczystego, skoro od dnia 1 stycznia 1998 r. oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje jedynie w drodze umowy cywilnoprawnej.

Powódka czynności związane z realizacją swojego uprawnienia do ustanowienia użytkowania wieczystego w drodze powództwa z art. 64 k.c. mogła podjąć już 2 stycznia 1998 r. Wytoczenie więc powództwa we wrześniu 2010 r. należy uznać za czynność podjętą po upływie dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczenia, co stanowi podstawę do oddalenia powództwa, uznając za zasadny podniesiony przez pozwanego w odpowiedzi na apelację zarzut przedawnienia roszczenia.

Z powyższych względów nie można uznać za zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym to zarzucie powódka wskazuje na nabycie przez nią roszczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jak bowiem wyżej wskazano uprawnienie to mogło być realizowane w drodze powództwa o z art. 64 k.c., a roszczenie to jako wytoczone po upływie dziesięcioletniego terminu uległo przedawnieniu. W tej sytuacji traci znaczenie charakter składanych przez powódkę wniosków, na które powołuje się powódka w apelacji, a których jej zdaniem Sąd Okręgowy w ogóle nie wziął pod uwagę.

Z powyższych względów nie można uznać za trafny zarzut naruszenia art. 207 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 64 k.c. Rację ma bowiem sąd pierwszej instancji wskazując, że występując z roszczeniem w oparciu o ten przepis należy wskazać dokładną treść oświadczenia woli, które ma zastąpić orzeczenie sądu. Wobec tego, że by możliwe było wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli musi istnieć ważna podstawa do jego złożenia, zatem sąd ma jedynie zobowiązać stronę pozwaną do złożenia ściśle określonego oświadczenia. Treść tego oświadczenia musi zostać przez uprawnionego precyzyjnie określona, czemu powódka nie sprostала.

***Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.***