



Sygn. akt III CK 628/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej P.(...) w K.

przeciwko Gminie Miasta K.

o nakazanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 22 czerwca 2005 r., kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 czerwca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa P.(...) w K. domagała się nakazania pozwanej Gminie K. oddania powódce bez przetargu i pierwszej opłaty użytkowania wieczystego działki 230 o pow. 0,2922 ha objętej księgą wieczystą nr (...) oraz przeniesienia nieodpłatnie własności budynku mieszkalnego przy ul. F. w K., na podstawie art. 208 ust 2 ustawy o

gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej „u.g.n.”).

Niesporną okoliczność, że pomiędzy powódką a Biurem Projektów (...) w K. doszło do rozliczeń w związku z przejęciem w posiadanie przez Spółdzielnię przedmiotowego budynku na podstawie umowy z dnia 24 maja 1982 r. ocenił jako „nie zmieniającą faktu, iż budynek nie został wybudowany ze środków własnych powódki”. Jego zdaniem złożony w dniu 24 maja 1982 r. wniosek nie mógł być uznany za wniosek o którym mowa w art. 208 ust. 2 u.g.n. Żądanie bowiem dotyczące wydania decyzji administracyjnej nie zastępuje wniosku dotyczącego dokonania czynności prawnej.

Podkreślił, że złożony wniosek został zresztą załatwiony, skoro na jego podstawie została wydana w dniu 1 czerwca 1982 r. decyzja o oddaniu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz powódki, która nie doprowadziła jednak do powstania tego prawa, gdyż nie doszło do zawarcia – w ślad za tą decyzją – umowy w formie aktu notarialnego, której treścią byłoby ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Tym samym uznał, że niezachowany został termin do złożenia wniosku, który upłynął ostatecznie z dniem 31 grudnia 1996 r. (art. 208 ust 4 u.g.n.), co skutkowało wygaśnięciem dochodzonego roszczenia.

Apelację powódki od tego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 9 czerwca 2004 r. Sąd ten ustalił że decyzją z dnia 1 czerwca 1982 r Miejskiego Zarządu Gospodarki Terenami zarządzono oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa powodowej Spółdzielni na okres 99 lat od daty zawarcia umowy notarialnej, do zawarcia której upoważnieni przedstawiciele powódki mieli zgłosić się w terminie do 30 czerwca 1982 r. Jego zdaniem żądanie wniosku z dnia 24 maja 1982 r. zostało wówczas zaspokojone. Nie istniały zatem przesłanki, które pozwalałyby traktować go jako skuteczny na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 16 lat później. W rezultacie przyjął, że skoro wniosek w trybie tej ustawy nie został zgłoszony do dnia 31 grudnia 1996 r., to roszczenie z powodu tej prekluzji wygasło.

Spółdzielnia w kasacji opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 208 ust 2 u.g.n. i art. 88 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm., - dalej u.g.w.) oraz na naruszeniu przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obraza prawa procesowego miała polegać na braku ustalenia z jakiego powodu nie doszło do zawarcia umowy cywilnoprawnej o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste Spółdzielni. Tymczasem luki w ustaleniach faktycznych nie stanowią uchybienia procesowego, które skutkowałoby naruszeniem art. 233 k.p.c. i art. 328 §2 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. Kasacja jest środkiem sformalizowanym i dlatego każdy zarzut, aby mógł zostać uwzględniony, powinien trafnie wskazywać naruszony przepis, tj. podniesione uchybienie powinno odnosić się do zawartej w nim regulacji (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 511/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 87).

Artykuł 233 § 1 k.p.c. wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, a więc dotyczy tych środków dowodowych, które zostały przez sąd przeprowadzone i można w związku z tym go naruszyć na skutek wykazania, że gdyby Sąd zastosował wymienione w nim zasady oceny dowodów, to powinien dać wiarę odmiennym dowodom, niż tym na podstawie których dokonał kwestionowanego przez skarżącego ustalenia. Przepis art. 233 § 2 k.p.c. reguluje natomiast skutki nieprzedstawienia przez stronę dowodu, bądź stawianych przez nią przeszkód w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2005 r., II CK 166/04 niepubl.).

Nie jest także trafny zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c., jeżeli zauważyć, że orzeczeniu sądu drugiej instancji, zarzucono jedynie brak ustalenia z jakiego powodu nie doszło do zawarcia umowy o oddanie powódce przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oraz przeniesienia własności usytuowanego na niej budynku mieszkalnego. Naruszenie tego przepisu może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera w ogóle któregoś z elementów w tym przepisie określonych (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., II CKN 312/97, niepubl.), bądź stwierdzone braki są tego rodzaju, że uniemożliwiają kontrolę kasacyjną, a poza tym przekonującego wykazania wpływu zarzucanego uchybienia na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2002 r., III CKN 213/01, niepubl.).

Przystępując do oceny zarzutów dotyczących obrazy przepisów prawa materialnego już na wstępie należy zauważyć, że wniosek powódki z dnia 24 maja 1982 r. skierowany do Urzędu miasta Krakowa Wydziału Gospodarki Komunalnej połączony z równoległym wystąpieniem Biura Projektów (...) z dnia 26 maja 1982 r. oraz Dyrekcji Rozbudowy Miasta Krakowa z tej samej daty popierającym żądanie powódki o wydanie

decyzji o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste został uwzględniony decyzją z dnia 1 czerwca 1982 r., a więc skutki prawne tych zdarzeń podlegały ocenie na podstawie art. 3 ust 3, art. 10 ust 1, art. 11 ust 1-3, art. 20 ust 1 i 2 oraz art. 23 ust 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz. U. z 1969 r. Nr 13, poz. 120). Taka decyzja była wówczas podstawą do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, stanowiąc konieczną przesłankę ustanowienia tego prawa w drodze takiej czynności prawnej. Zawarcie umowy bez decyzji wywoływało skutek jej nieważności. Z drugiej strony taka prawomocna decyzja jako akt administracyjny nie rodziła dla adresata roszczenia cywilnoprawnego o ustanowienie użytkowania wieczystego, które mogłoby być dochodzone przed sądem (por. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1964, III CO 12/64, OSNCP 1964, poz. 244).

Wejście w życie w dniu 1 sierpnia 1985 r. ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości skutkowało tym, że decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy w dalszym ciągu stanowiły podstawę do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego (art. 96 ust. 2 u.g.w. w pierwotnym brzmieniu i art. 87 ust 2 według tekstu jednolitego tej ustawy). Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm. – dalej „ust. zm.”) zniósła wymagania ustalania kandydatów na użytkowników wieczystych i oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste w drodze postępowania administracyjnego. Stąd też powstało zagadnienie skuteczności wcześniejszych decyzji administracyjnych na gruncie tego stanu prawnego niezrealizowanych przed wejściem w życie ustawy zmieniającej. Kwestię tę rozstrzygał art. 5 ust 1 ust. zm. Na gruncie tego przepisu zarówno w doktrynie jak i w judykaturze w zasadzie przyjęto, że decyzję administracyjną ustalającą użytkownika wieczystego i treść przyszłej umowy należy traktować wyłącznie za sformalizowany podjęty w toku określonej procedury przejaw woli właściciela zawarcia umowy nie tworzący jednak dla kontrahenta roszczenia cywilnoprawnego do żądania ustanowienia tego prawa (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1987 r., III CZP 86/86, OSNCP 1988, nr 1, poz. 1). Odmienne natomiast dalej idące stanowisko zostało zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1800/00 (OSNC 2004 r., nr 5, poz. 87), w którym wyraźnie stwierdzono, że organ administracji sądowej (samorządowej) zostaje na podstawie omawianej decyzji zobowiązany do zawarcia umowy na warunkach w niej

wskazanych, a dla adresata decyzji wynika nie tylko uprawnienie do zawarcia na jej podstawie umowy ale i roszczenie o charakterze cywilnoprawnym.

Samo wskazanie już w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia nie mogłoby mieć w sprawie zasadniczego znaczenia. Zgodnie bowiem z powszechnie obowiązującą zasadą *da mihi factum, dabo tibi ius*, wynikającą w polskim prawie procesowym 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. Przepisy prawa materialnego wskazywane przez powoda jako podłoże jego żądań nie wiążą sądu i mogą być przez ten organ pominięte przy wydawaniu orzeczenia (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 1997 r., I CKN 130/97, niepubl.). Także Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę w granicach zaskarżenia powinien wziąć pod uwagę wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego popełnione przez sąd pierwszej instancji niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2001 r., I CKN 179/99, OSNC 2002, nr 4, poz. 54 i z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7). Gdyby jednak nawet podzielić pogląd, że już z samej decyzji z dnia 1 czerwca 1982 r. wynikało dla powódki roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości i oddania na własność przedmiotowego budynku, to i tak kasacja nie mogła być uwzględniona przede wszystkim z powodu nie powołania w kasacji art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. i nie wyartykułowania tego rodzaju zarzutu.

Zgodnie z uchylonym już art. 88a ust. 2-4 u.g.w. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 10 czerwca 1994 r. zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy (Dz. U. Nr 84, poz. 384) spółdzielniom, ich związkom, Naczelnej Radzie Spółdzielczej, oraz innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy będących w ich posiadaniu (w rozumieniu art. 80 ust 2 u.g.w.) do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni obiekty budowlane z własnych środków i za zezwoleniem właściwego organ nadzoru budowlanego, przysługiwało roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich obiektów budowlanych. Roszczenie to przysługiwało spółdzielniom władającym gruntami Skarbu Państwa lub gminy już w dniu 1 sierpnia 1988 r. i w chwili zgłoszenia roszczenia, a obiekt budowlany

powinien być wybudowany co najmniej w stanie surowym zamkniętym za zezwoleniem budowlanym przed dniem 5 grudnia 1990 r.

Roszczenie to wygasło, jeżeli wniosek w tym przedmiocie nie został złożony do dnia 31 grudnia 1996 r. (art. 88 ust 4 u.g.w.), gdyż był to termin zawity. Ta właśnie regulacja została wprowadzona do obowiązującej od dnia 1 stycznia 1998 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 208 ust 2-4 u.g.n.). Także to roszczenie przysługuje w stosunku do gruntów, które były i są w dniu złożenia wniosku w posiadaniu wymienionych jednostek. Jeżeli wnioski te nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r. to roszczenie to wygasło.

Jak trafnie podkreślono w literaturze uwłaszczenie to dotyczyło spółdzielni, które w dniu 5 grudnia 1990 r. nie były użytkownikami gruntu (por. art. 2c ustawy zmieniającej art. 204 u.g.n.) i w praktyce dotyczyło spółdzielni budownictwa mieszkaniowego.

W tym stanie rzeczy zasadność kasacji zależała od oceny zarzutu możliwości „potraktowania wniosku z dnia 24 maja 1982 r. jako żądania zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego działki 230 o pow. O,2922 ha objętej księgą wieczystą nr (...) oraz przeniesienia nieodpłatnie budynku mieszkalnego znajdującego się na tej działce”. Był on jednak nietrafny z przyczyn wskazanych już przez Sąd Apelacyjny. Przede wszystkim swoim zakresem nie obejmował treści roszczenia wynikającego z art. 208 ust 2 u.g.n., tj. żądania ustanowienia w drodze notarialnej umowy użytkowania wieczystego przedmiotowej działki oraz przeniesienia nieodpłatnego na jej rzecz własności wybudowanego na niej budynku. Żądanie z dnia 24 maja 1982 r. dotyczyło tylko wydania decyzji, a ta nie stanowiła wówczas – jak wynika z powyższych uwag – źródła roszczenia.

Poza tym wskazywany wniosek był złożony w celu wszczęcia postępowania administracyjnego, które miało charakter prejudycjalny dla ustanowienia dopiero w drodze czynności cywilnoprawnej prawa użytkowania wieczystego. Funkcję tę rzeczywiście spełnił, skoro na jego podstawie doszło do wydania ostatecznej decyzji z dnia 1 czerwca 1982 r. Trafnie więc już Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie wniosku zostało zaspokojone w oparciu o powołane przepisy ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

W końcu za dokonaną wykładnią przemawia także wprowadzenie do systemu prawnego unormowania zawartego w art. 35 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.),

które ma znacznie szerszy zakres niż regulacja wynikająca z art. 208 ust 2-4 u.g.n. Przede wszystkim nie zawiera ono prekluzji do zgłoszenia żądania.

Z tych względów kasacja uległa oddaleniu (art. 393¹² k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98.).