

UCHWAŁA

Dnia 18 lutego 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa (...) H. S.A. z siedzibą w W.
przeciwko Miastu W.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym
w dniu 18 lutego 2021 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Apelacyjny w (...)
z dnia 21 grudnia 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

"Czy spółce akcyjnej powstałej w wyniku połączenia spółek kapitałowych, w tym skomercjalizowanego przedsiębiorstwa państwowego, przysługuje na podstawie art. 207 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadaczem nieruchomości zarówno na dzień 5 grudnia 1990 r., jak i 1 stycznia 1998 r. było to przedsiębiorstwo państwowe, które ponadto, przed komercjalizacją i przed wejściem w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, skierowało do gminy stosowny wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, a spółka akcyjna kontynuuje posiadanie nieruchomości?"

podjął uchwałę:

Spółce akcyjnej powstałej w wyniku połączenia spółek kapitałowych, w tym skomercjalizowanego przedsiębiorstwa państwowego, przysługuje na podstawie art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. 2020 r. poz. 1990) roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli

posiadaczem nieruchomości zarówno na dzień 5 grudnia 1990 r., jak i 1 stycznia 1998 r. było to przedsiębiorstwo państwowe, które ponadto, przed komercjalizacją i przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, skierowało do gminy wnioski o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, a spółka akcyjna kontynuuje posiadanie nieruchomości.

UZASADNIENIE

Postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 30 listopada 2016 r. oddalono żądanie powoda – (...) Holdingu N. S.A. z siedzibą w W. zobowiązania pozwanego miasta W. do złożenia oświadczeń woli w przedmiocie m.in. oddania powodowi w użytkowanie wieczyste na 99 lat trzech nieruchomości szczegółowo opisanych w petitum pozwu pozostających we własności miasta W., przeniesienia na jego rzecz własności budynków posadowionych na tych nieruchomościach oraz zwolnienia z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W sprawie ustalono, że na mocy uchwały Rady Narodowej W. nr (...) z dnia 27 listopada 1962 r. zostało utworzone Przedsiębiorstwo U., którego przedmiot działalności obejmował m.in. zarządzanie budynkami państwowymi przeznaczonymi dla potrzeb placówek dyplomatycznych oraz pełnienie funkcji bezpośredniego inwestora budownictwa państwowego realizowanego przez Prezydium Rady Narodowej W.. Zarządzeniem Prezydenta W. nr 48 z dnia 6 września 1988 r. zmieniono jego nazwę na Przedsiębiorstwo D..

Przedsiębiorstwo D. - w zakresie prowadzonej przez siebie działalności - przejęło do dysponowania nieruchomości położone w W. przy ul. S. 1 i 1B, ul. R. 15 oraz ul. G. 2 (tj. nieruchomości objęte żądaniem pozwu). Jako główny inwestor inicjowało ich zabudowę, a następnie udostępniało w najem lokale znajdujące się we wzniesionych budynkach przedstawicielstwom dyplomatycznym państw obcych i ich pracownikom (a po 1990 r. również innym podmiotom) oraz wykonywało funkcję administratora budynków.

Na podstawie aktu notarialnego z 5 czerwca 2009 r. (rep. A nr (...)) Minister Skarbu Państwa przekształcił D. w spółkę D. S.A. z siedzibą w W..

W dniu 19 kwietnia 2011 r. doszło do połączenia spółek: D. S.A., Towarzystwo A. D.S., S. sp. z o.o., C. sp. z o.o., K. sp. z o.o., i A. sp. z o.o. i utworzenia spółki P. Holding N. S.A. z siedzibą w W., która to przejęła całość majątku łączących się spółek (art. 494 § 1 i 2 w zw. z art. 492 § 1 pkt 2 k.s.h.). Następnie w dniu 27 marca 2012 r. doszło do zmiany nazwy spółki na (...) Holding N. S.A. z siedzibą w W..

W dniu 27 grudnia 1995 r. D. wystąpiło do Kierownika Urzędu Rejonowego w W. z wnioskami o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego na zabudowanych nieruchomościach położonych w W. przy ul. S. i 1B, ul. R. 15 oraz ul. G. 2. Podstawę prawną tego żądania stanowił art. 80 ust. 1a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. z 1985 r. Nr 22, poz. 99 ze zm., dalej: „u.g.g.w.n.”). Do tych wniosków m.. W. ustosunkowało się dopiero w 2015 r. odmawiając zawarcia z powodem umowy użytkowania wieczystego.

Ustalono również, że nieruchomości objęte żądaniem pozwu znajdowały się w nieprzerwanym posiadaniu powoda oraz jego poprzedników prawnych (także w datach adekwatnych dla uzyskania prawa użytkowania wieczystego na mocy art. 80 ust. 1a u.g.g.w.n. oraz art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm, w jego pierwotnym brzmieniu, dalej: „u.g.n.”).

Na gruncie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powód jest wprawdzie następcą prawnym podmiotu wnioskującego - D., ale roszczenia o zawarcie umów użytkowania wieczystego skonkretyzowane we wnioskach z 1995 r. nie przechodzą na następców prawnych. Przepis art. 207 u.g.n., w jego pierwotnym brzmieniu, właściwy dla oceny żądania jest przepisem szczególnym i powinien być wykładany w sposób ścisły. Zatem następcy prawni nie mogą żądać ustanowienia dla siebie prawa użytkowania wieczystego bo nie wynika to z treści tego przepisu.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda Sąd Apelacyjny w (...) przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnienie prawne przytoczone w sentencji postanowienia. Sąd Apelacyjny powziął poważne

wątpliwości dotyczące określenia wpływu połączenia spółek handlowych przez zawiązanie nowej spółki (art. 492 § 1 pkt 2 k.s.h.) na realizację roszczenia z art. 207 u.g.n. W ocenie Sądu Apelacyjnego w odniesieniu do przedstawionego zagadnienia prawnego możliwe jest wyprowadzenie dwóch przeciwstawnych ujęć koncepcyjnych. Mianowicie, że roszczenie z art. 207 u.g.n. nie przechodzi na następców prawnych posiadacza nieruchomości, bądź, za którym opowiada się Sąd pytający, z powoływaniem się na konstrukcję ekspektatywy prawa, dopuszczenie żądania jej wykonania przez następców prawnych podmiotu uprawnionego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny nie dostrzega trudności dotyczących określenia skutków prawnych komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych - Dz. U. Nr 118, poz. 561 ze zm. - dalej: "u.k.p.p.p.") oraz połączenia spółek (art. 494 § 1 k.s.h.) w zakresie przejścia praw i obowiązków w związku z przedmiotowymi procesami transformacyjnymi. Wystarczy więc przypomnieć, że z art. 1 ust. 1 u.k.p.p.p. wynika, że komercjalizacja przedsiębiorstwa państwowego opiera się na transformacji przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, połączoną z sukcesją uniwersalną jego praw i obowiązków. Powstała w wyniku komercjalizacji spółka Skarbu Państwa jest następcą pod tytułem ogólnym i z tej racji wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki komercjalizowanego przedsiębiorstwa (chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej). Również w odniesieniu do połączenia spółek w trybie określonym przez art. 492 § 1 pkt 2 k.s.h. zasadniczo zgodnie podchodzi się do określenia skutków tego procesu transformacyjnego w sferze majątkowej. Powołując się na treść art. 494 § 1 i 2 k.s.h. uznaje się, że połączenie spółek oparte jest na sukcesji uniwersalnej. Zatem dla obu tych procesów transformacyjnych charakterystyczne jest oparcie przejścia składników majątkowych na zasadzie sukcesji uniwersalnej.

Sąd Apelacyjny natomiast wskazuje na trudności związane z odnoszeniem przyjmowanej dla komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego (art. 1 ust. 1 u.k.p.p.p.) oraz połączenia spółek (art. 494 § 1 i 2 k.s.h.) zasady sukcesji uniwersalnej do roszczeń wynikających z art. 207 u.g.n. (roszczenie o ustanowienie

prawa użytkowania wieczystego oraz przeniesienie własności budynków posadowionych na nieruchomości). Istotne jest przy tym, że dla Sądu Apelacyjnego wątpliwe jest określenie „losu” roszczenia w kontekście procesów transformacyjnych, gdy poprzednik prawny jako podmiot uprawniony w świetle art. 207 u.g.n. wystąpił do gminy z żądaniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Wobec takiego ujęcia zagadnienia prawnego zasadnicze znaczenie ma rozstrzygnięcie w kwestii charakteru prawnego roszczenia wywodzonego z art. 207 u.g.n. (problem zbywalności roszczeń) oraz stwierdzenie, jakie skutki prawne wiązały się ze złożeniem przez podmiot uprawniony (poprzednika prawnego spółki) wniosku do gminy o zawarcie z nim umowy użytkowania wieczystego posiadanej nieruchomości. Ustalenia poczynione w tym względzie powinny być następnie odnoszone do opisanych powyżej zagadnień związanych z przejściem składników majątkowych na skutek komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego oraz połączenia spółek przez zawiązanie nowej spółki (art. 492 § 1 pkt 2 k.s.h.). Sąd Apelacyjny dostrzega bowiem, że sukcesja uniwersalna, która występuje przy komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego oraz połączeniu spółek handlowych pozwala na wyprowadzenie tezy o przejściu na następców prawnych wszelkich praw majątkowych przysługujących poprzednikom prawnym. W konsekwencji sytuacja prawna spółki powstałej z połączenia (art. 492 § 1 pkt 2 k.s.h.) powinna być tożsama z sytuacją prawną w jakiej znajdował się jej poprzednik prawny. Tym samym skoro poprzedniczce prawnej przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy użytkowania wieczystego i roszczenie to skonkretyzowała poprzez wystąpienie do gminy ze stosownym wnioskiem to jej następczyni prawna - spółka powstała w wyniku połączenia jednoosobowych spółek Skarbu Państwa utworzonych na skutek komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego (podmiotu wnioskującego o przyznanie prawa użytkowania wieczystego) powinna znaleźć się w tożsamej sytuacji prawnej jak jej poprzedniczka prawna. Następca prawny może więc realizować roszczenia z art. 207 u.g.n. (zwłaszcza, gdy na skutek złożenia wniosku o zawarcie umowy użytkowania wieczystego poprzedniczka prawna uzyskała ekspektatywę tego prawa). Aplikowaniu takiego rozwiązania - jak zauważa Sąd Apelacyjny – przeciwstawia się jednak wyrażane w orzecznictwie

stanowisko o niezbywalności roszczeń z art. 80 ust. 1a u.g.g.w.n., a w konsekwencji także roszczeń z art. 207 u.g.n. Uznanie bowiem, że roszczenie z art. 207 u.g.n. jest niezbywalne oznacza, że wyłącznie posiadacz nieruchomości w datach wskazanych w przywołanym przepisie mógł domagać się zawarcia umowy użytkowania wieczystego. Roszczenie nie przechodziło na następców prawnych podmiotu uprawnionego.

Artykuł 207 u.g.n. należy do grupy przepisów dotyczących uwłaszczenia posiadaczy nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa i gmin. Ich istota wyraża się w przyznaniu praw do nieruchomości ich długotrwałym posiadaczom. W ten sposób dążono do ukonstytuowania pod względem prawnym długotrwałych stanów faktycznych. Procesy uwłaszczeniowe wkomponowane przy tym były w następujące po 1989 r. przemiany własności, jakie wynikały ze zmiany dotychczasowego modelu ustroju państwa.

Pierwotnie rozwiązania dotyczące uwłaszczenia posiadaczy poprzez przyznanie określonej kategorii posiadaczy nieruchomości prawa użytkowania wieczystego zawierał art. 80 ust. 2 u.g.g.w.n. Zgodnie z tym przepisem posiadaczom gruntów państwowych, którzy przed 1 sierpnia 1988 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej i nie wystąpili do 30 grudnia 1988 r. o uregulowanie stanu prawnego, mogą być przekazane grunty będące w ich posiadaniu odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste. Przekazanie następowało w tym przypadku na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych przez terenowe organy administracji państwowej, bez konieczności uprzedniego złożenia wniosku o przekazanie, w granicach określonych liniami rozgraniczającymi i ustalonymi w miejscowych planach szczegółowych zagospodarowania przestrzennego lub w planach realizacyjnych. Następną regulację zawierał art. 80 ust. 1a u.g.g.w.n., który został wprowadzony na mocy ustawy z dnia 21 października 1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U 1994 r., Nr 123, poz. 601). W przepisie tym przewidziano, że posiadaczom gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu gruntów

stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, wydanymi w formie prawem przewidzianej, i nie legitymowali się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, grunty te mogły być oddane odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste na ich wniosek złożony do 31 grudnia 1995 r. Rejonowe organy rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i organy wykonawcze gmin w stosunku do gruntów stanowiących własność gmin, zawierając umowę lub wydając decyzję o oddaniu gruntu w zarząd, mogły nie pobierać pierwszej opłaty, o której mowa w art. 41, jeżeli wniosek został złożony w terminie.

Kolejne rozwiązania służące uwłaszczeniu posiadaczy nieruchomości państwowych lub komunalnych (gminnych) zawarte zostały w u.g.n. W art. 207 u.g.n. przewidziano, że posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwałe zarząd, w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu w użytkowanie wieczyste podlega nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, stosuje się odpowiednio przepis art. 200 ust. 1 pkt 1 u.g.n.

Ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2000 r., Nr 6, poz. 70) znowelizowano art. 207 u.g.n. W obecnym brzmieniu art. 207 u.g.n. dopuszcza uwłaszczenie posiadaczy, których władanie nieruchomością istniało 5 grudnia 1990 r. i trwało 1 stycznia 1998 r. i którzy sami zabudowali nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Posiadacze ci mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia własności budynków. Jeżeli budynki zostały wzniesione ze środków własnych posiadacza to nabycie następowało nieodpłatnie. Do art. 207 u.g.n. dodano również ustęp 1a. Dotyczy on zabudowania przez posiadacza nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową. W takiej sytuacji zawarcie umowy użytkowania wieczystego jest zależne od zgodności tej

lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Nowelizacja art. 207 u.g.n. przeprowadzona ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. znacząco modyfikowała sytuację prawną posiadaczy nieruchomości w przedmiocie ich uwłaszczenia. Otóż w pierwotnym brzmieniu art. 207 u.g.n. roszczenie uwłaszczeniowe przysługiwało podmiotom posiadającym nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa lub gminy, o ile ich posiadanie występowało nieprzerwanie w datach określonych w tym przepisie. Natomiast uwłaszczenie realizowane w oparciu o art. 207 u.g.n. w jego aktualnym brzmieniu przysługuje posiadaczom władającym nieruchomością w sposób nieprzerwalny we wskazanych w tym przepisie datach, gdy jednocześnie zabudowali oni przedmiotową nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Nowelizacja prowadziła zatem do radykalnej zmiany zakresu podmiotów uprawnionych do uzyskania prawa użytkowania wieczystego.

Zmiana warunków uwłaszczenia posiadaczy wynikająca z nowelizacji art. 207 u.g.n. ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. budziła zastrzeżenia konstytucyjne. Ustawodawca podejmując się nowelizacji art. 207 u.g.n. nie wprowadził żadnych mechanizmów ochronnych wobec posiadaczy, którzy w oparciu o pierwotne brzmienie tego przepisu podjęli czynności służące zawarciu ze Skarbem Państwa lub gminą umowy użytkowania wieczystego (tj. złożyli wniosek o przyznanie im prawa użytkowania wieczystego posiadanych nieruchomości).

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 10 października 2006 r., sygn. akt SK 30/04 (OTK-A 2006/4 poz. 42) uznał niezgodność reguły intertemporalnej wprowadzającej nakaz bezpośredniego stosowania znowelizowanego art. 207 u.g.n. w toku rozpoczętych spraw dotyczących niezabudowanych nieruchomości (tj. nieruchomości nieobjętych obecnym brzmieniem art. 207 u.g.n.) z zasadą ochrony praw słusznie nabytych (art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP). W ocenie Trybunału, skoro posiadacze spełniając przesłanki wynikające z art. 207 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu wystąpili z wnioskiem (zażądali) zawarcia z nimi umowy użytkowania wieczystego posiadanych nieruchomości to po ich stronie pojawiła się chroniona konstytucyjnie ekspektatywa maksymalnie ukształtowana. W konsekwencji Trybunał Konstytucyjny wywiódł, że zmiana art. 207 u.g.n.

była niezgodna z zasadą ochrony praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 i 64 ust. 2 Konstytucji RP, w zakresie, w jakim odnosiła się do wszczętych spraw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy niezabudowanych przez ich posiadaczy przed wejściem w życie znowelizowanego art. 207 ust. 1 u.g.n.

Posiadaczom wymienionym do art. 207 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu służyło roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Takie stanowisko bazowało na użytym w tym przepisie sformułowaniu, „oddaje się” je w drodze umowy rozumianym w ten sposób, że Skarb Państwa lub gmina mają obowiązek oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Posiadacz zgłaszając stosowny wniosek tworzy po stronie Skarbu Państwa lub gminy oblig zawarcia stosownej umowy użytkowania wieczystego.

Na tle aktualnego brzmienia art. 207 u.g.n. w orzecznictwie przeważa pogląd, że przewidziane w tym przepisie roszczenie o ustanowienie wieczystego użytkowania gruntu i przeniesienie własności znajdujących się na gruncie zabudowań powstaje na podstawie żądania zgłoszonego przez uprawnioną osobę, tj. spełniającą przesłanki ustawowe. Przepis ten, zgodnie ze swym brzmieniem, pozwala żądać osobom, które były posiadaczami nieruchomości, zawarcia określonej umowy. Do powstania roszczenia niezbędne jest zgłoszenie żądania przez osobę uprawnioną. Uwłaszczenie posiadaczy nie następuje z urzędu, lecz na wniosek, który stanowi podstawę powstania roszczenia cywilnoprawnego i wszczęcia postępowania o ustanowienie użytkowania wieczystego. Uwłaszczenie posiadacza na podstawie art. 207 u.g.n. polega na przyznaniu mu roszczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i o przeniesienie własności budynków i innych zabudowań, przy czym należy odróżnić od siebie uprawnienie do wystąpienia z żądaniem przewidzianym w art. 207 ust. 1 u.g.n. od samego roszczenia wynikającego ze skorzystania z uprawnienia do wystąpienia z żądaniem, czyli ze skorzystania z prawa przyznanego ustawą. Przedmiotem ochrony na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. nie jest samo uprawnienie posiadacza do wystąpienia z żądaniem, lecz roszczenie powstające, gdy zdecyduje się on na skorzystanie z takiego uprawnienia.

Zatem, złożenie wniosku o zawarcie umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 207 u.g.n. wiązało się z obowiązkiem uwzględnienia stosownego roszczenia przez podmiot obowiązany (Skarb Państwa lub gminę) i koniecznością przystąpienia do zawarcia umowy, gdy podmiot spełniał zawarte w tym przepisie przesłanki. W razie odmowy posiadacz mógł sądowo domagać się zobowiązania Skarbu Państwa lub gminy do złożenia oświadczenia woli o określonej treści (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.);

Roszczenie realizowane na podstawie art. 207 u.g.n. ma charakter cywilnoprawny przeto przy ewentualnym uwzględnianiu skutków połączenia spółek objęte będzie sukcesją uniwersalną obejmującą roszczenia cywilnoprawne (art. 494 § 1 k.s.h.).

Kwestia uwłaszczenia posiadaczy nieruchomości poprzez przyznanie im prawa użytkowania wieczystego na mocy art. 80 ust. 1a u.g.g.w.n. oraz art. 207 ust. 1 u.g.n. ma swoje odniesienia w orzeczeniach Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 553/14 (OSNC 2016, nr 6, poz. 72) Sąd Najwyższy uznał, że uprawnienie i roszczenie do ustanowienia na rzecz posiadacza prawa użytkowania wieczystego przewidziane przez art. 80 ust. 1a u.g.g.w.n. nie przechodzą na następców prawnych. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 499/18 (nie publ.). W orzeczeniu tym zaznaczono, że trafny jest pogląd o niezbywalności roszczenia z art. 80 ust. 1a u.g.g.w.n., który należy odnosić także do roszczeń kreowanych przez art. 207 ust. 1 u.g.n. W konsekwencji użytkowanie wieczyste nieruchomości mogą uzyskać tylko podmioty wprost wskazane w tym przepisie.

Z tym stanowiskiem nie sposób się zgodzić. Złożenie wniosku o zawarcie umowy użytkowania wieczystego przez posiadacza (przedsiębiorstwo państwowe) uprawnionego w świetle przesłanek określonych przez art. 207 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu prowadziło do uzyskania przez tenże podmiot ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli nie doszło do zawarcia umowy użytkowania wieczystego to uzyskana ekspektatywa - na skutek przemian podmiotowych opartych na sukcesji uniwersalnej - przysługuje następcom prawnym (odpowiednio: spółce akcyjnej powstałej w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego

- art. 1 ust. 1 u.k.p.p. oraz połączenia jednoosobowych spółek Skarbu Państwa poprzez zawiązanie nowej spółki - art. 494 § 1 w zw. z art. 492 § 1 pkt 2 k.s.h.).

Niepodobna bowiem pominąć, że jeżeli posiadacz (poprzednik prawny) spełniał przesłanki określone przez art. 207 u.g.n. oraz wykonał wszelkie czynności zakładane przez ten przepis dla uzyskania prawa użytkowania wieczystego (wystąpił z wnioskiem o zawarcie z gminą umowy użytkowania wieczystego), to po jego stronie doszło do uzyskania ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego. Dla uzyskania prawa podmiotowego (definitywnego prawa podmiotowego) konieczne było złożenie oświadczenia woli ze strony gminy (zawarcie umowy użytkowania wieczystego). Gmina (Skarb Państwa) - w świetle art. 207 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu - była obowiązana do zawarcia stosowanej umowy. Sytuacja prawna, w jakiej znalazł się posiadacz nieruchomości spełniając wszelkie wymagania dla zawarcia umowy użytkowania wieczystego z art. 207 u.g.n., podlega pod ochronę konstytucyjną realizowaną przez art. 64 ust. 2 Konstytucji (ochrona praw słusznie nabytych).

Również względy słusznościowe przemawiają za odwołaniem się do konstrukcji ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego i jej uzyskiwaniu przez następców prawnych pod tytułem ogólnym. W sytuacji, gdy podmiot uprawniony spełnił wszystkie wymagania dla uzyskania prawa użytkowania wieczystego (art. 207 u.g.n.) nie ma podstaw dla odmawiania jemu i jego następcom prawnym zawarcia umowy użytkowania wieczystego. Sytuacja, w jakiej znalazł się podmiot uprawniony (a następnie jego następcy prawni) wynikała wyłącznie ze wstrzeźliwości gminy (Skarbu Państwa) przy realizacji nałożonego na nią w art. 207 u.g.n. obowiązku zawarcia umowy użytkowania wieczystego z podmiotem, który miał status posiadacza w rozumieniu art. 207 u.g.n. i wystąpił ze stosownym wnioskiem. Takie działanie (a właściwie brak działania) nie może prowadzić do negatywnych konsekwencji dla podmiotów, które wykonały wszystkie spoczywające na nich obowiązki prawne i w związku z tym wymagają (oczekują) wyznaczonego przepisami prawa działania ze strony gminy lub Skarbu Państwa.

Aprobata dla przeciwnego stanowiska prowadziłaby do nadużyć ze strony podmiotów obowiązanych do zawarcia umowy. Celowe przedłużanie rozpoznawania wniosków uwłaszczeniowych oraz bezzasadne odmawianie

złożenia oświadczenia woli byłoby korzystne z perspektywy interesu tych podmiotów. Przy złożeniu wniosków przez uprawnionych posiadaczy przeciąganie w czasie zakończenia „procedury uwłaszczeniowej” pozwalałoby uniknąć zawierania umów użytkowania wieczystego ze względu na śmierć lub wykreślenie z rejestru podmiotu uprawnionego.

Powyższego stanowiska nie podważa odwołanie się do art. 207a u.g.n. Znaczenie merytoryczne tego przepisu nie pozwala na zanegowanie wniosku o powstaniu ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego, gdy podmiot uprawniony z art. 207 u.g.n. wystąpił do gminy lub Skarbu Państwa z wnioskiem o zawarcie umowy użytkowania wieczystego. Artykuł 207a u.g.n. wskazuje na własne roszczenie niektórych kategorii następców prawnych do żądania zawarcia umowy użytkowania wieczystego. W swej istocie przepis ten będzie miał zastosowanie, gdy podmiot uprawniony na podstawie art. 207 u.g.n. nie wystąpił we właściwym terminie z wnioskiem o zawarcie umowy użytkowania wieczystego. Ustawodawca poprzez art. 207a u.g.n. poszerzył zatem krąg podmiotów, które mogą inicjować postępowanie uwłaszczeniowe i w jego ramach uzyskać prawo do posiadanej nieruchomości.

Przyjęte stanowisko nie neguje preferowanego w orzecznictwie poglądu o ścisłym wykładaniu art. 207 u.g.n. jako przepisu szczególnego. Nie chodzi bowiem o poszerzenie zakresu podmiotowego uprawnionych do domagania się zawarcia umowy użytkowania wieczystego, lecz poprzez eksponowanie konstrukcji ekspektatywy prawa dąży się do ochrony i ukonstytuowania prawnego działań podejmowanych przez poprzednika prawnego, które w pełnym zakresie odpowiadały wymaganiom kreowanym przez art. 207 u.g.n.

Zauważyć należy, że nie można uznać za trafny argument podniesiony w zagadnieniu, iż skład struktury korporacyjnej powoda nie wykazuje związku ze strukturą wnioskującego przedsiębiorstwa państwowego, co prowadzi do wniosku, że uznanie roszczenia powódki będzie godziło w *ratio* rozwiązania zawartego w art. 207 u.g.n. W tym względzie stwierdzić bowiem należy, że: 1) art. 207 u.g.n. nie uzależnia istnienia roszczenia od składu osobowego posiadacza nieruchomości; 2) art. 207 u.g.n. jako dystynkcje czasowe dla oceny stanu posiadania wyznacza dwie daty: 5 grudnia 1990 r. i 1 stycznia 1998 r. - również

w tych datach mogło dojść do znaczących zmian w strukturze podmiotowej posiadacza nieruchomości. Poza tym zmiany w składzie osobowym posiadacza mogły również występować na datę zawarcia złożenia wniosku uwłaszczeniowego i później - zawarcia umowy użytkowania wieczystego. Rozwiązanie przyjęte w art. 207 u.g.n. zakłada rozciągłość w czasie perspektywy określenia uprawnienia (posiadanie na daty: 5 grudnia 1990 r. i 1 stycznia 1998 r.) oraz przeprowadzenia uwłaszczenia (sekwencyjność czynności: złożenie wniosku przez uprawnionego posiadacza, procedura weryfikacyjna po stronie podmiotów obowiązanych z zakresie spełnienia przez posiadacza wymogów z art. 207 u.g.n. i ostatecznie zawarcie umowy użytkowania wieczystego). Na każdym etapie „procedury uwłaszczeniowej” mogą następować zmiany w składzie osobowym posiadacza i w żaden sposób nie limitują one uzyskania prawa użytkowania wieczystego; 3) w świetle art. 207 u.g.n. przesłanką dla zawarcia umowy użytkowania wieczystego nie jest kryterium formy organizacyjno-prawnej posiadacza, ale wymóg nieprzerwanego posiadania nieruchomości w datach określonych tym przepisem; 4) fakt, że dochodziło do zmian formy organizacyjno-prawnej posiadacza i zmian w jego składzie osobowym po stronie powodowej jest konsekwencją rozpoznawania wniosku przez ponad 20 lat.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.