

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zaskarżonym wyrokiem wydanym w sprawie I C 462/17 w dniu 13 maja 2019 r. oddalił powództwo (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. przeciwko Gminie M. Ł. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Gmina M. Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), w obrębie W-48, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Na powyższej nieruchomości, na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 27 września 1979 roku wydanego na wniosek Zakładu (...) w Ł., został wybudowany budynek stacji transformatorowej o numerze (...), z której wychodzi napowietrzna elektroenergetyczna linia dystrybucyjna średniego napięcia SN 15 kV.

Zakład (...) w Ł. w chwili uzyskania pozwolenia na budowę wchodził w skład osoby prawnej Zakłady (...) z siedzibą w W.. W wyniku podziału tego podmiotu powstało z dniem 1 stycznia 1989 r. przedsiębiorstwo państwowe Zakład (...) w Ł.. Z dniem 12 lipca 1993 r. przedsiębiorstwo to zostało przekształcone w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa pod nazwą (...) S.A. w Ł..

Wnioskiem z dnia 14 listopada 1996 r. (...) S.A. zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. o oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

W dniu 30 czerwca 2007 r. (...) S.A. w Ł. zawarł ze spółką (...) Sp. z o.o. umowę aportowego zbycia przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 551 kodeksu cywilnego). W wyniku tej umowy przedsiębiorstwo sieciowe miało stanowić przedmiot wkładu niepieniężnego na pokrycie podwyższonego kapitału zakładowego w (...). W dniu 12 listopada 2008 roku została zmieniona firma spółki na (...) Ł. Sp z o.o. z siedzibą w Ł.. Następnie ta spółka została przejęta przez powoda, to jest spółkę (...) S.A. z siedzibą w Ł..

Pismem z dnia 11 lipca 2014 roku pozwany odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2015 roku, prawomocnym od dnia 1 czerwca 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi nakazał powodowi wydać pozwanemu Miastu Ł. przedmiotową nieruchomość położoną przy u. W. 3a w Ł.. Pozwany domaga się wydania nieruchomości, a ponadto usunięcia budynku i infrastruktury elektroenergetycznej z nieruchomości.

Aktualnym użytkownikiem urządzeń infrastruktury energetycznej, znajdujących się i przechodzących przez nieruchomość, jest powód.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że ustalenia faktyczne zostały oparte na zgromadzonych dokumentach, dotyczących: kwestii wybudowania budynku stacji transformatorowej, wymiany pism pomiędzy powodem a pozwanym w kwestii oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz przekształceń podmiotowych po stronie powodowej. Z uwagi na fakt, że pozwany nie kwestionował daty i podstaw wybudowania stacji transformatorowej na przedmiotowej nieruchomości i okresu, sposobu i zakresu korzystania z niej przez powoda i jego poprzedników prawnych, Sąd pierwszej instancji odstąpił od przesłuchania D. K.. Kwestia zabudowania nieruchomości nie miała też pierwszorzędного znaczenia dla sprawy z uwagi na przyjętą podstawę prawną rozstrzygnięcia. W sprawie został także przeprowadzony – na wniosek powoda - dowód z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) dla potrzeb ustalenia wysokości należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Wobec zarzutów powoda, że biegły nie uwzględnił celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (t.j. eksploatacja

urządzeń sieci dystrybucyjnej) oraz innych wskazanych przez niego wątpliwości, Sąd Rejonowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego. Biegły wyjaśnił, że wartość gruntu zajętego pod trafostację rzeczoznawca wycenił jak dla gruntów przyległych, przeznaczonych pod zabudowę wielofunkcyjną, usługi i handel z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze względu na brak odrębnego rynku dla tego typu nieruchomości. Ponadto, biegły wskazał, że korzystał z pełnych i aktualnych danych, więc nie było konieczności sprawdzania trendu czasowego. Określił też zestaw istotnych czynników cenotwórczych, które brał pod uwagę. Sąd pierwszej instancji przyjął wnioski płynące z tej opinii za własne ustalenia, z tym, że ich przydatność dla celów niniejszego postępowania była ograniczona z uwagi na wydane rozstrzygnięcie – w przypadku nieuwzględnienia powództwa czynienie rozważań dotyczących opłat rocznych jest bezprzedmiotowe.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Powód jako podstawę prawną powództwa wskazał art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu sprzed jego nowelizacji, która nastąpiła ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r.. Wniosek zaś o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste został skierowany do pozwanego w 1996 r., a więc jeszcze w czasie obowiązywania ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127, z późn. zm.) na podstawie jej art. 80 – jak to wynika z samej jego treści. Z uwagi na zmiany stanu prawnego na wstępie Sąd Rejonowy przeanalizował, na podstawie jakich przepisów należało orzekać w niniejszej sprawie, zaś w dalszej kolejności skupił się na przesłankach zasadności powództwa, w celu ustalenia, czy roszczenie dochodzone przez (...) S.A z siedzibą w L. rzeczywiście istnieje i czy jest zasadne.

Przepis art. 207 ust. 1 u.g.n. jest elementem złożonej regulacji prawnej, której celem jest ostateczne uporządkowanie stosunków cywilnoprawnych dotyczących nieruchomości państwowych i gminnych. Przepisy te w zakresie przez nie przewidzianym chronią posiadaczy, którzy legalnie podjęli określone działania na gruntach (przykładowo zabudowali nieruchomość na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę), choć formalnie nie przysługiwały im żadne prawa rzeczowe. Jedynym z przejawów tej ochrony jest możliwość oddania gruntu w użytkowanie wieczyste na bardziej korzystnych warunkach niż miałyby to miejsce w trybie przetargowym (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004, III CZP 107/03).

Pierwszą regulacją, która przewidywała uwłaszczenie posiadaczy gruntów prawem użytkowania wieczystego był art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości wprowadzony ustawą z dnia 13 lipca 1990 r. o zmianie ustawy o g.g. i w.n. (Dz. U. Nr 24, poz. 170). Zgodnie z jego brzmieniem posiadacze gruntów państwowych, którzy w dniu 1 sierpnia 1988 r. nie legitymują się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej i nie wystąpią w terminie do dnia 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 na podstawie decyzji terenowych organów administracji państwowej wydanych bez konieczności uprzedniego złożenia wniosków o przekazanie, w granicach określonych liniami rozgraniczającymi i ustalonymi w miejscowych planach szczegółowych zagospodarowania przestrzennego lub w planach realizacyjnych.

Ustawą z dnia 21 października 1994 r. o zmianie ustawy o g.g. i w.n. i ustawy zmieniającej ustawę g.g. i w.n. (Dz. U. Nr 123, poz. 601) został dodany art. 80 ust. 1a, który przewidywał, że posiadaczom gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, grunty te mogą być oddane odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste na ich wniosek złożony do dnia 31 grudnia 1995 r. Rejonowe organy rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i zarządy gmin w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gmin, zawierają umowę lub wydając decyzje o oddaniu gruntu w zarząd, mogły nie pobierać pierwszej opłaty, o której mowa w art. 41, jeżeli wniosek został złożony w terminie.

Uchylenie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości wiązało się z koniecznością wypowiedzenia się ustawodawcy co do dalszej sytuacji prawnej posiadaczy nieruchomości państwowych lub gminnych. W myśl art.

207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) 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 trwały 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.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadzała zasadę bezpośredniego stosowania nowej ustawy do postępowań administracyjnych wszczętych przed jej wejściem w życie, lecz do jej wejścia w życie niezakończonych wydaniem ostatecznej decyzji (zgodnie z art. 233 u.g.n. "sprawy wszczęte, lecz niezakończone decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, prowadzi się na podstawie jej przepisów"). Zważyć jednak należy, że przepis ten swoim zakresem objął jedynie sprawy administracyjne, nie zaś te, które mają charakter cywilny. Skoro zatem o nabyciu użytkowania wieczystego nie rozstrzygało się dalej decyzją administracyjną, lecz nabycie następowało na podstawie umowy, to po wejściu u życie nowej ustawy postępowanie administracyjne stało się bezprzedmiotowe i podlegało umorzeniu. W orzecznictwie przyjmuje się jednak, iż wnioski złożone przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak jak w niniejszej sprawie) są oceniane z uwzględnieniem nowego, cywilnoprawnego sposobu powstawania użytkowania wieczystego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006 r., IV CSK 161/05; wyrok SN z dnia 9 czerwca 2006 r., IV CSK 161/05; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 I CSK 117/08). W orzecznictwie nadal jednak istniały wątpliwości, czy właściciel nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub gmina, po złożeniu wniosku przez posiadacza tej nieruchomości, który spełnił przesłanki z art. 207 ust. 1 u.g.n., był zobowiązany dokonać czynności prawnej polegającej na oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste i czy w razie odmowy bądź niewykonania tego obowiązku w odpowiednim terminie, posiadacz nieruchomości mógł domagać się na drodze sądowej zobowiązania Skarbu Państwa lub gminy do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. (na brak takiego roszczenia do dnia 15 lutego 2000 r., czyli do nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazywał SN w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2004, III CZP 107/03, choć wcześniej w wyroku z dnia 20 czerwca 2002, I CKN 341/01 opowiedział się za przyjęciem jego istnienia; sprawę ostatecznie przesądził TK w powołanym w dalszej części uzasadnienia wyroku z dnia 10 kwietnia 2006, SK 30/04 przyznając posiadaczom nieruchomości państwowych i gminnych prawo dochodzenia roszczenia wynikającego z art. 207 ust. 1 u.g.n. przed sądem).

W dniu 15 lutego 2000 r., na mocy ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70) art. 207 ust. 1 otrzymał nowe brzmienie: "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". Ustawodawca wyłączył zatem z zakresu uwłaszczenia tych posiadaczy, którzy nie zabudowali zajmowanych przez siebie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

Z uwagi na fakt, że ustawa nowelizująca z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw nie zawierała w tym zakresie przepisów przejściowych, przyjmowano, iż oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste podlegało ocenie w świetle aktualnego brzmienia przepisu. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 10 kwietnia 2006, SK 30/04 wyjaśnił jednak, że "osobom spełniającym warunki określone w art. 207 ust. 1 u.g.n. przed nowelizacją przysługiwało roszczenie o użytkowanie wieczyste zajmowanych gruntów (i - oczywiście - związane z tym prawem nabycie własności znajdujących się na nich budynków). Tym samym w odniesieniu do tych osób można mówić o nabyciu ekspektatywy prawa majątkowego. Ostateczne (maksymalne) ukształtowanie tej ekspektatywy nastąpiło w stosunku do tych posiadaczy, którzy złożyli wniosek o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste". Trybunał uznał w konsekwencji, że ustawodawca nie zabezpieczył realizacji ekspektatyw maksymalnie ukształtowanych nabytych na podstawie pierwotnego brzmienia art. 207 ust. 1 u.g.n.. Wobec tego

stwierdził, że art. 1 pkt 81 lit. a w związku z art. 9 ustawy z 7 stycznia 2000 r. w zakresie, w jakim odnosi się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy niezabudowanych przez ich posiadaczy, jest niezgodny z zasadą ochrony praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę aktualny stan prawny i wyrok TK oraz fakt, iż wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste został złożony w 1996 r., przyjęc należy, iż zastosowanie znajdą przepisy art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed nowelizacji, czyli sprzed dnia 15 lutego 2000 r. Wobec powyższego, roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powstaje, jeżeli taki zainteresowany jest posiadaczem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy oraz w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymował się dokumentami o przekazaniu mu tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie legitymuje się nimi w dniu wejścia w życie ustawy (t.j. w dniu 1 stycznia 1998 r.).

Nie ma zaś potrzeby dowodzenia, czy podmiot ten zabudował zajmowane przez siebie nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub gminy. Choć w niniejszej sprawie przedmiotowy grunt zlokalizowany przy ul. (...) w Ł. z całą pewnością został zabudowany (znajduje się na nim stacja transformatorowa) to rodzić pewne problemy mógłby fakt, iż to nie podmiot składający wniosek (...) S.A.) był realizatorem budowy, lecz jego poprzednik prawny (Zakład (...) w Ł.). Sąd Najwyższy bowiem w jednym ze swoich orzeczeń przesądził, że “sam fakt istnienia zabudowy wzniesionej na podstawie pozwolenia na budowę nie jest wystarczającą przesłanką uwłaszczenia. Posiadacz powinien bowiem udowodnić, że to on sam był realizatorem budowy na podstawie pozwolenia” (postanowienie SN z 23.01.2004 r., III CZP 107/03, LEX nr 182862). W przedmiotowej sprawie jednak – z uwagi na fakt, że mamy do czynienia z przypadkiem jednoosobowej spółki Skarbu Państwa powstałej w wyniku komercjalizacji lub przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego - należałoby się odwołać do szczególnej regulacji zawartej w art. 207a pkt 3 u.g.n., która umożliwia zastosowanie art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. również do tych spółek, jeżeli w dniu 1 stycznia 2004 r. podmioty te były posiadaczami nieruchomości, znajdujących się w dniu 5 grudnia 1990 r. w posiadaniu przedsiębiorstw państwowych.

Sąd Rejonowy podniósł, że należy odnieść się do kwestii podmiotowej, ale w innej płaszczyźnie. Pierwotnie podmiotem składającym wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste był (...) S.A., zaś powodem w niniejszej sprawie jest (...) S.A z siedzibą w Ł.. Rozważyć zatem należy, czy powodowi przysługuje w ogóle roszczenie. W tym celu niezbędne jest uzyskanie odpowiedzi na pytanie: czy roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przewidziane w art. 207 ust. 1 u.g.n. może przejść na inny podmiot w drodze sukcesji uniwersalnej bądź sukcesji singularnej? Innymi słowy, czy wymaga się tożsamości podmiotu, który:

- a) posiadał nieruchomość i nie legitymował się dokumentami o przekazaniu mu tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, w ściśle określonym przez ustawę czasie;
- b) pozostawał posiadaczem w dniu złożenia wniosku o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- c) aktualnie działa jako powód w procesie domagając się złożenia przez gminę oświadczenia o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Od razu trzeba zaznaczyć, że zagadnienie to nie było rozstrzygane w orzecznictwie jednolicie. Sąd Najwyższy w wyroku z 20.05.2009 r., I CSK 420/08, LEX nr 519351, wskazał, że: “jeżeli spółdzielnia powstaje w wyniku podziału innej spółdzielni, która posiadała sporną nieruchomość w dniu 5 grudnia 1990 r., to na powstałą spółdzielnię przechodzi posiadanie tej nieruchomości. Staje się ona sukcesorem praw, jak i chronionych prawnie stanów faktycznych wywodzonych od spółdzielni, która uległa podziałowi. Dotyczy to także uprawnienia do nabycia w przyszłości tych praw, które ustawodawca związał z posiadaniem tej nieruchomości”. Sąd skupił się na rezultatach wykładni celowościowej podkreślając fakt, że skoro spółdzielnia, która uległa podziałowi, poczyniła na nieruchomość określone nakłady rzeczowe i finansowe i w wyniku podziału spółdzielni nakłady te uzyskała spółdzielnia nowo powstająca, to powinna ona odnieść korzyści związane z zabudowaniem nieruchomości. Argumentem za tym stanowiskiem była także okoliczność, że w nowej spółdzielni są członkowie, którzy uczestniczyli w ponoszeniu tych ciężarów. Z kolei

w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2012, I CSK 230/11, wskazano – posługując się w głównej mierze wskazaniami dyrektyw wykładni językowej, iż: “Roszczenia przewidzianego w tym przepisie [art. 207 u.g.n.] nie może zatem skutecznie dochodzić osoba, która stała się posiadaczem nieruchomości po 1 stycznia 1998 r. Wyłączenie to odnosi się również do następców prawnych posiadaczy, którzy nie zrealizowali przysługującego im roszczenia o uwłaszczenie”. Sąd konsekwentnie wykluczył także możliwość przeniesienia roszczenia w drodze sukcesji singularnej - “przewidziane w tym przepisie szczególne uprawnienie do nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków (korzystniejsze od warunków trybu przetargowego), przyznane wyłącznie osobom spełniającym wskazane w tym przepisie warunki, nie może być skutecznie przeniesione w drodze umowy na inny podmiot (art. 509 § 1 k.c.)”.

Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie stanął na stanowisku, iż roszczenie z art. 207 u.g.n. nie może przejść na inny podmiot ani w drodze sukcesji uniwersalnej ani sukcesji singularnej. Za takim stanowiskiem przemawia literalna wykładnia przepisu, zwłaszcza jeżeli zestawia się go ze szczególnym unormowaniem zawartym w art. 207a u.g.n. Skoro ustawodawca wprost przewidział w nim, że w określonych przypadkach następstwa prawnego pod tytułem ogólnym (dotyczącego przedsiębiorstw państwowych) stosuje się art. 207 u.g.n., oznacza to, iż wykluczył inne sytuacje związane z przejściem posiadania na inny podmiot. Wykładnia ta jest zgodna z założeniem tymczasowości powyższych regulacji zmierzających do uporządkowania stosunków cywilnoprawnych związanych z wieloletnim władaniem nieruchomościami państwowymi oraz gminnymi przez posiadaczy, którym nie przysługiwały do tych nieruchomości żadne prawa rzeczowe. Nie jest zatem społecznie pożądane przedłużanie tego stanu niepewności. Fakt, iż ustawodawca dąży do ostatecznego zamknięcia tych kwestii, potwierdza wprowadzenie terminu na zgłoszenie roszczenia z art. 207 ust. 1 – wygasło ono, jeżeli nie zostało zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 r., o czym stanowi przepis art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Skoro wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste został złożony przez (...) S.A. to tylko temu podmiotowi przysługiwało roszczenie z art. 207 u.g.n. W sprawie zaś w charakterze powoda działa (...) S.A. z siedzibą w L. co musiało skutkować oddaleniem powództwa. Biorąc pod uwagę jedynie treść art. 207 u.g.n. nie ma już potrzeby badania, czy powód jest rzeczywiście następcą prawnym wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy wskazał, że można by jeszcze w tej sprawie rozważyć, czy stan faktyczny w niniejszej sprawie wypełnia hipotezę zawartą w art. 208 ust. 2 u.g.n. zgodnie z którą spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku. Stosownie zaś do ust. 4 roszczenia, o których mowa w ust. 2, wygasły, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r. Przepis ten jest powtórzeniem regulacji prawnej zawartej - przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami - w art. 88a ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.).

Powód występujący w sprawie jest osobą prawną, znajduje się w posiadaniu nieruchomości stanowiącej własność gminy, zaś wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości został złożony przed 31 grudnia 1996 r.. Jednakże Zakładu (...) w Ł., który wybudował stację transformatorową, nie można potraktować jako poprzednika prawnego powoda. (...) Sp. z o.o. zawierając w dniu 30 czerwca 2007 r. z (...) S.A. w Ł. umowę aportowego zbycia przedsiębiorstwa dokonał jedynie przejęcia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c., a więc zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2008, III CZP 45/08, wskazał, iż zbycia przedsiębiorstwa należy traktować jak szereg sukcesji singularnych (z uzasadnienia: “Przy zawarciu umowy zbycia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. zachowują aktualność ograniczenia lub wyłączenia dopuszczalności przeniesienia poszczególnych składników tego przedsiębiorstwa wynikające z przepisów ustawy, zastrzeżenia umownego lub

właściwości zobowiązania”). W przedmiotowej sprawie miał miejsce szereg przekształceń podmiotowych, jeżeli chodzi o posiadacza nieruchomości przy ul. (...), jednakże z tej przyczyny, iż przejście posiadania z 30 czerwca 2007 r. miało charakter sukcesji singularnej, nie można traktować powoda jako poprzednika prawnego ani Zakładu (...) w Ł. (który wybudował stację transformatorową) ani (...) S.A. (który złożył wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste).

Przesądzenie nieistnienia roszczenia powoda czyni bezprzedmiotowym dalsze ustalenia dotyczące ewentualnego przedawnienia roszczenia, co wiązałyby się najpierw z odpowiedzią na pytanie, czy roszczenie z art. 207 ust. 1 u.g.n. w ogóle ulega przedawnieniu i od jakiego momentu należałoby liczyć jego termin. Odpadła też potrzeba badania treści samego oświadczenia woli pod kątem wysokości opłaty rocznej – na którą to okoliczność powód wnioskował o powołanie biegłego. Nie ma także potrzeby odnoszenia się do kwestii własności budynku osadzonego na nieruchomości (i ewentualnego przejścia jego własności) - w uzasadnieniu powód stwierdził, że jest właścicielem urządzeń infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości pozwanego, a więc domniemywać należy, iż zakwalifikował budynek stacji „tafo” jako urządzenie przesyłowe w rozumieniu art. 49 k.c. niewchodzące w skład nieruchomości.

Pozwany wygrał sprawę w całości. Sąd Rejonowy zgodnie z art. 98 k.p.c. zasądził od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w kwocie 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (§ 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości. Skarżący wydanemu orzeczeniu zarzucił naruszenie prawa materialnego:

1. art. 207 ust. 1 oraz 200 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w pierwotnym brzmieniu (Dz. U. z 1977 r. Nr 115, poz. 741) zgodnie z którym posiadaczom zabudowanych nieruchomości gruntowych 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 w użytkowanie wieczyste w drodze decyzji, przez niezastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy, z którego wynika prawo powódki do objęcia nieruchomości przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste;

2. art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2204) przez przyjęcie, że roszczenie w niniejszej sprawie przedawniło się 15 lutego 2000 r., to jest „z dniem wejścia w życie nowelizacji przepisów ustawy o gospodarce gruntami”, podczas gdy nowelizacja ta nie zawiera przepisów uzasadniających takie stanowisko;

3. ewentualnie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji nadużycia prawa podmiotowego przez Gminę M. Ł. przejawiające się w pozbawieniu posiadającego urządzenia energetyczne na jej działce prawa do użytkowania urządzeń w zakresie unormowanym przepisami, a także na pominięciu okoliczności spełnienia się części stanu faktycznego koniecznego do nabycia prawa (ekspertywy).

W związku z tak podniesionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, a ponadto o zasądzenie od pozwanej – Gminy Ł. na rzecz powódki – (...) S.A. z siedzibą w Ł. Oddział Ł. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za pierwszą i drugą instancję, według norm prawem przepisanych.

Pozwany, w odpowiedzi na wniesioną przez powoda apelację, wniósł o jej oddalenie, a ponadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu w całości.

W ocenie Sądu Okręgowego, wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionych zarzutów niewłaściwej interpretacji, a co za tym idzie, naruszenia przepisów art. 207 i 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy wskazać, że są one całkowicie bezzasadne.

Trafnie uznał Sąd pierwszej instancji, że art. 207 ust. 1 oraz 200 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w pierwotnym brzmieniu (Dz. U. z 1977 r. Nr 115, poz. 741) nie mają zastosowania w stanie faktycznym sprawy, stojąc na stanowisku, iż roszczenie z art. 207 u.g.n. nie może przejść na inny podmiot ani w drodze sukcesji uniwersalnej ani sukcesji singularnej.

Sąd Rejonowy przeprowadził szczegółową analizę prawną przywołanych przepisów w kontekście dochodzonego przez powoda roszczenia. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу Sądu pierwszej instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia należy poprzestać jedynie na podkreśleniu, że zgodnie z art. 207 ust. 1 u.g.n. - w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 lutego 2000 r. z mocy ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70) - osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą; nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie. Stosownie zaś do ust. 1a. tego artykułu, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

W świetle dyrektyw wykładni językowej nie ulega wątpliwości, że roszczenie przewidziane w art. 207 ust. 1 u.g.n. przysługuje osobom, które: 1) były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r. oraz pozostawali nimi nadal w dniu składania wniosku (zob. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 2002 r., K 26/01 OTK-A 2002, nr 4, poz. 40); 2) same zabudowały nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą (zob. wyroki Sadu Najwyższego: z dnia 6 czerwca 2001 r., V CKN 1043/00, niepubl.; z dnia 17 stycznia 2002 r., III CKN 439/00, niepubl.; z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 116/03, niepubl.; z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 85/05 - niepubl.; z dnia 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 240/08, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r., III CZP 107/03, niepubl. oraz uzasadnienia wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 3 czerwca 2002 r. K 26/01 i z dnia 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04, OTK-A 2006, nr 4, poz. 42).

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

prawnych posiadaczy, którzy nie zrealizowali przysługującego im roszczenia o uwłaszczenie (zob. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 2002 r., K 26/01).

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

W tym miejscu należy podnieść, że w przedmiotowej sprawie według poczynionych bezspornych ustaleń, nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu, została zabudowana nie przez powoda, lecz przez jego poprzednika Zakład (...) w Ł., nadto pierwotnie podmiotem składającym wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste był (...) S.A. z siedzibą w Ł., zaś powodem w niniejszej sprawie jest (...) S.A z siedzibą w Ł..

Okoliczność ta – z przyczyn wskazanych wyżej – stanowi wystarczającą przesłankę oddalenia powództwa (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2012 r. I CSK 230/11, LEX nr 1168531). Zwłaszcza, że Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2008, III CZP 45/08, wskazał, iż zbycia przedsiębiorstwa należy traktować jak szereg sukcesji singularnych (z uzasadnienia: "Przy zawarciu umowy zbycia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. zachowują aktualność ograniczenia lub wyłączenia dopuszczalności przeniesienia poszczególnych składników tego przedsiębiorstwa wynikające z przepisów ustawy, zastrzeżenia umownego lub właściwości zobowiązania"). W przedmiotowej sprawie miał miejsce szereg przekształceń podmiotowych, jeżeli chodzi o posiadacza nieruchomości przy ul. (...), jednakże z tej przyczyny, iż przejście posiadania z 30 czerwca 2007 r. miało charakter sukcesji singularnej, nie można traktować powoda jako następcy prawnego ani Zakładu (...) w Ł. (który wybudował stację transformatorową) ani (...) S.A. (który złożył wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste).

Reasumując, Sąd Okręgowy w przedmiotowej sprawie, za Sądem pierwszej instancji, stanął na stanowisku, że roszczenie z art. 207 u.g.n. nie może przejść na inny podmiot, ani w drodze sukcesji uniwersalnej ani sukcesji singularnej.

Jeśli chodzi o zarzut zawarty w punkcie 2. apelacji, to należy wskazać, że jawi się on jako niezrozumiały, zważywszy na fakt, że Sąd Rejonowy, uzasadniając zaskarżony wyrok w zakresie oddalenia powództwa, nie wypowiedział się w kontekście przedawnienia roszczenia. Stwierdził bowiem, że przesądzenie nieistnienia roszczenia powoda czyni bezprzedmiotowym dalsze ustalenia dotyczące ewentualnego przedawnienia roszczenia.

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., należy wskazać, że również ten zarzut okazał się całkowicie bezzasadny.

Przeważająca obecnie w doktrynie i judykaturze wąska koncepcja nadużycia prawa akcentuje możliwość stosowania art. 5 k.c. tylko do przypadków "czynienia użytku ze swojego prawa" i wyklucza jego rozumienie, jako ogólne upoważnienie sędziego do dokonywania własnych, z konieczności subiektywnych ocen oraz modyfikowania w ten sposób praw i obowiązków obywateli (tak A. S., akceptując również M. P.-S. w tezie 7-8 Komentarza do art. 5 k.c., Lex nr 22/2015).

Powszechnie dostrzega się związek zasad współżycia społecznego z normami moralnymi, których treść i nasilenie w różnych stanach faktycznych i prawnych może być odmiennie akcentowane w ramach ogólnego odniesienia do "naturalnego porządku rzeczy" (por. M. Safjan). Uniwersalną wskazówką adresowaną do organów stosujących prawo jest jednak nakaz powściągliwego stosowania art. 5 k.c., ponieważ "istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku" (tak S.N. w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293; por. też wyroki S.N. z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607 i z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, Lex nr 964496).

Wykonywanie praw podmiotowych chronione jest domniemaniem zgodności takiego zachowania podmiotu uprawnionego z zasadami współżycia społecznego. Obowiązek obalenia owego domniemania spoczywa na stronie, która z zaprzeczenia powyższej zgodności wywodzi skutki prawne (por. SN w wyroku z dnia 22 listopada 2000 r., II CKN 1354/00, Lex nr 51966 oraz w postanowieniu z dnia 20 czerwca 2012 r., sygn. I CSK 590/11, Lex nr 1232228). Powód nie obalił w niniejszej sprawie domniemania, że zachowanie pozwanego jest zgodne z zasadami współżycia społecznego.

Ponadto w kontekście sposobu sformułowania przez apelującego zarzutu naruszenia art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji nadużycia prawa podmiotowego przez Gminę M. Ł., a to przejawiające się – według apelującego - w pozbawieniu posadawiającego urządzenia energetyczne na jej działce prawa do użytkowania urządzeń w zakresie unormowanym przepisami, na marginesie należy podnieść, na skutek wejścia w życie nowelizacji Kodeksu cywilnego z dnia 30 maja 2008 r., nastąpiła istotna zmiana stanu prawnego. Obowiązujące od 3 sierpnia 2008 r. przepisy normujące służebność przesyłu dotyczą nie tylko budowy nowych instalacji przesyłowych, ale również urządzeń już istniejących. Wynika to jednoznacznie z treści art. 305¹ k.c., skoro przepis mówi nie tylko o urządzeniach, które przedsiębiorca przesyłowy zamierza wybudować, ale również tych, które jego własność stanowią, a zatem istniejących. Taka interpretacja jest również zgodna z wykładnią funkcjonalną nowelizacji, której jednym z celów było uporządkowanie stosunków prawnych powstałych na tle działania urządzeń przesyłowych (por. uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustawy - Kodeks postępowania cywilnego - Druk nr 81) (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 listopada 2014 r. sygn. akt I ACa 784/14, LEX nr 1657041). Co za tym idzie w obecnym stanie prawnym strony mają prawo dochodzenia ustanowienia służebności przesyłu. Służebność przesyłu określa zakres, w jakim przedsiębiorca przesyłowy może korzystać z cudzej nieruchomości, na której znajdują się (lub mają się znajdować) jego urządzenia przesyłowe tj. wszelkie konstrukcje i instalacje tworzące linie do doprowadzania i odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia o podobnym przeznaczeniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (tj. Dz.U. 2018 r. poz. 265) zasądając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.