

Sygn. akt I ACa 883/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2023 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Artur Kowalewski (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Leon Miroszewski</b> <b>SA Tomasz Sobieraj</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>sekretarz sądowy Mariusz Zajac</b>

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2023r. na rozprawie w Szczecinie

**sprawy z powództwa A. N.**

**przeciwko Gminie P.**

**o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

**na skutek apelacji powoda**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie**

**z dnia 5 kwietnia 2022r., sygn. akt I C 862/21**

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda A. N. na rzecz pozwanej Gminy P. kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o kosztach.**

**SSA Leon Miroszewski SSA Artur Kowalewski SSA Tomasz Sobieraj**

**Sygn. akt I ACa 883/22**

## UZASADNIENIE

W pozwie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przeciwko Gminie P. powód A. N. wniósł o stwierdzenie, że pozwana jest zobowiązana do zawarcia umowy o ustanowieniu na rzecz powoda wieczystego użytkowania na okres 99 lat nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb (...) miasto P., stanowiącej działkę gruntu nr (...), o powierzchni 0,1485 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pyrzycach prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na tej nieruchomości budynku gospodarczego o łącznej powierzchni 268,15

metrów kwadratowych, składającego się z części wyższej (o powierzchni 126,29 m<sup>2</sup>) stanowiącej halę oraz części niższej (o powierzchni 141,86 m<sup>2</sup>) użytkowanej częściowo jako pomieszczenie gospodarcze oraz pomieszczenie mieszkalne oraz budynku niemieszkalnego o powierzchni 49 m<sup>2</sup> i dwóch budynków gospodarczych w postaci warsztatu i kotłowni z jednoczesnym zwolnieniem powoda z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Powód wskazał również, że wnosi o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwana Gmina P. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 5 kwietnia 2022 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 862/21 w pkt 1 oddalił powództwo, zaś w pkt 2 kosztami procesu w 100% obciążył powoda, ich szczegółowe wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Co niesporne, przedmiotowa nieruchomość stanowi własność pozwanej. Powód włada nieruchomością od 1987 roku, w tym od 1990 roku na podstawie umów dzierżawy zawieranych z pozwaną na kolejne okresy. 4 lutego 1997 roku powód wniósł o oddanie mu tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W odpowiedzi Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w P. poinformował powoda, że wniosek został załatwiony negatywnie wobec przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego tego terenu na ośrodek handlowo-usługowy z zielenią i parkingiem.

Powód w latach 1997 – 2017 wielokrotnie zwracał się do pozwanej na drodze administracyjnoprawnej z wnioskami o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste z jednoczesnym przeniesieniem własności posadowionych na niej budynków, a także z wnioskami o sprzedaż tej nieruchomości. Powód powoływał się na różnorodne podstawy prawne. Każdorazowo pozwana odmawiała załatwienia tych spraw zgodnie z żądaniami powoda.

W dniu 20 listopada 2006 roku powód wniósł do Sadu Rejonowego w S. (ówcześnie S.) pozew o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz własności nieruchomości budynku położonego na ww. działce gruntu oraz o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu lub sprzedaż nieruchomości lub zwrot kosztów za obiekt budowlany. Pismem z 21 listopada 2006 roku powód zawiadomił pozwaną o wniesieniu pozwu i wniósł o traktowanie go w związku z wszczęciem postępowania w sprawie wydania decyzji warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą dojazdową na terenie działek nr (...) w obrębie (...)w P. jako strony. 27 listopada 2006 roku pozwana poinformowała powoda, że za stronę postępowania uważa się właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości, a powód jako dzierżawca jest jedynie posiadaczem zależnym. Pozew został zwrócony.

Uchwała Rady Miejskiej w P. z 29 grudnia 2011 roku wyrażono zgodę na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat z jednoczesną sprzedażą budynków posadowionych na tej działce. W latach 2012 – 2015 odbyły się przetargi na sporną nieruchomość. Nie było jednak na nią żadnych oferentów.

W piśmie z 23 stycznia 2013 roku powód na podstawie art. 207 ust. 1, 1a i art. 208 ust. 1 u.g.n. wniósł o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat z jednoczesnym nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków posadowionych na tej działce. Pismem z 8 marca 2013 roku skierowanym do Burmistrza P. powód wskazał, że zapoznał się z projektem decyzji odmownej co do jego żądania i że wskazuje, iż jest następcą prawnym posiadacza, który wznosił budynek na gruncie, a także że żądanie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste zgłaszał przed 31 grudnia 1999 roku. Decyzją z 15 marca 2013 roku Burmistrz P. odmówił przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynków ze względu na niespełnienie warunków z art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n., ponieważ budynek został wybudowany nie przez powoda, a przez Z. W. (pierwszego dzierżawcę) na podstawie pozwolenia czasowego. Wskutek odwołania powoda Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z 7 czerwca 2013 roku uchyliło zaskarżoną decyzję i umorzyło postępowanie pierwszej instancji, ponieważ roszczenie powoda ma charakter cywilnoprawny, nie kwalifikujący sprawy do postępowania administracyjnego.

Pismem z 12 listopada 2019 roku Urząd Miejski w P. wezwał powoda do wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz zabudowań w związku z korzystaniem z nieruchomością bez tytułu prawnego, a także wobec konieczności rozbiórki budynku ze względu na stan techniczny.

Uchwałą Rady Miejskiej w P. z 26 kwietnia 2018 roku wyrażono zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat gruntu oznaczonego jako działka nr (...) o powierzchni 0,1485 ha położonej w obrębie (...) miasta P. z jednoczesną sprzedażą budynków posadowionych na tej działce. Uchwała z 29 grudnia 2011 roku utraciła moc.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest w całości bezzasadne.

Wyjaśnił, że po uchyleniu ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, uwłaszczenie posiadaczy nieruchomości państwowych i gminnych uregulowane zostało w art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: u.g.n.), który w tekście pierwotnym do 15 lutego 2000 roku miał brzmienie: „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”. Rozstrzygając zagadnienia międzyczasowe (przepis ten podlegał zmianom już po zgłoszeniu przez powoda swojego roszczenia) Sąd Okręgowy wyjaśnił, z powołaniem się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 10 kwietnia 2006 roku, sygn. akt SK 30/04, że w przypadku powoda zastosowanie ma wersja pierwotna art. 207 ust. 1 u.g.n., ponieważ jeżeli posiadacz nieruchomości nabył na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. roszczenie o jej oddanie w użytkowanie wieczyste, dokonana w 2000 roku zmiana tego przepisu nie pozbawiła takiego posiadacza roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych.

Sąd uznał zatem, że przesłanki zaktualizowania się roszczenia były następujące:

1. posiadanie nieruchomości w okresie wynikającym z ustawy, tj. w dniu 5 grudnia 1990 roku i w dacie wystąpienia z wnioskiem,
2. nielegitymowanie się uprawnionego w dniu 5 grudnia 1990 roku, ani w dniu 1 stycznia 1998 roku (data wejścia w życie ustawy) odpowiednim dokumentem szczególnym o przekazaniu mu tych nieruchomości.

Powód niewątpliwie spełniał pierwszą z tych przesłanek, natomiast zdaniem Sądu nie spełniał drugiej przesłanki, tj. nielegitymowania się dokumentem szczególnym o przekazaniu mu nieruchomości.

Sąd wskazał, że choć brak jest definicji ustawowej „dokumentu o przekazaniu nieruchomości”, to oczywiste jest, że umowę dzierżawy, którą powód zawarł z gminą należy do nich zakwalifikować. Do ustawowych uprawnień dzierżawcy należą na podstawie art. 693 k.c. używanie przedmiotu dzierżawy, jego posiadanie oraz pobieranie pożytków. Oznacza to,

że wydzierżawiający ma obowiązek wydania nieruchomości do jej używania i przeniesienie jej posiadania. Umowa dzierżawy ze względu na swoje essentialia negotii spełnia kryteria dokumentu „o przekazaniu nieruchomości”. Sąd uznał, że jest to tym bardziej jasne, jeżeli zważy się, że celem omawianej regulacji było uwłaszczenie posiadaczy nieruchomości Skarbu Państwa, ale nie uwłaszczenie dzierżawców nieruchomości. Dla tych ostatnich ustawa przewidziała w przypadku dzierżawców dzierżawiących nieruchomość dłużej niż 10 lat możliwość odstąpienia od przetargu na podstawie art. 37 ust. 3 u.g.n. Gdyby intencją ustawodawcy było uwłaszczenie wszystkich dzierżawców nieruchomości, przepis art. 37 ust. 3 u.g.n. byłby niepotrzebny, podobnie jak zastrzeżenie prawa pierwokupu dzierżawcom nieruchomości rolnych w art. 3 ust. 1 ustawy z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego.

Kontynuując wywód Sąd Okręgowy podniósł, że można twierdzić przy wykładni tego pojęcia, że chodzi tu o każdy dokument świadczący o legalnym (prawnym) władaniu nieruchomością przez uprawnionego (w tym dokument

obejmujący umowę dzierżawy). Wydaje się bowiem, że chodziło o uwłaszczenie posiadaczy niemających żadnego tytułu

do użytkowania nieruchomości, a nie o dzierżawców, najemców, użytkowników czy zarządców nieruchomości. Sąd podniósł pytanie o jakie dokumenty „o przekazaniu nieruchomości”

ma chodzić w tym przepisie, inne niż np. umowa dzierżawy lub użytkowania. Zgodnie z jego poglądem, ustawodawcy nie chodziło wyłącznie o dokumenty dotyczące przekazania praw

do nieruchomości, np. o przeniesienie praw własności, ponieważ w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy przekazanie nieruchomości przez Skarb Państwa nie było w ogóle możliwe (gdyby było, regulacja art. 207 ust. 1 u.g.n. byłaby zbędna). Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest też podstaw do uznania, że przepis ten pozwala na rozgraniczenie dokumentów „o przekazaniu nieruchomości” o charakterze obligacyjnym i o charakterze praworzeczym. W ocenie Sądu Okręgowego przepis zmierzał do ostatecznego uporządkowania stosunków cywilnoprawnych dotyczących nieruchomości państwowych i gminnych i ochrony posiadaczy, którzy legalnie podjęli określone działania na gruntach, choć formalnie nie przysługiwały im wobec nich żadne prawa. Interpretacja art. 207 ust. 1 u.g.n. w sposób wykluczający z zakresu tych dokumentów umowę dzierżawy byłaby nonsensowna, ponieważ należałoby wówczas przyjąć, że ustawa przewiduje przesłankę nielegitymowania się dokumentami o przekazaniu nieruchomości na dzień 1 stycznia 1998 roku w stanie prawnym, w którym co najmniej od 5 grudnia 1990 roku w ogóle nie było możliwości prawnej „przekazania gruntów” w inny sposób niż w dzierżawę, zarząd lub użytkowanie. Tym samym przesłanka nielegitymowania się dokumentem świadczącym o przekazaniu gruntu na dzień 1 stycznia 1998 roku (tj. na dzień wejścia w życie ustawy) byłaby fikcyjna.

Sąd Okręgowy podkreślił również, że nawet przy przyjęciu odmiennej interpretacji

i założeniu, że wolą ustawodawcy było uwłaszczenie wszystkich posiadaczy, w tym również związanych stosunkiem obligacyjnym dotyczącym nieruchomości, powództwo należało oddalić ze względu na skuteczne podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Odnosząc się do argumentacji powoda na kanwie judykatów odwołujących się do wyłączenia przedawnienia roszczeń z art. 231 § 2 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że roszczeniu powoda bliżej jest do roszczenia z art. 208 ust. 1 u.g.n. niż do roszczenia z art. 231 § 2 k.c. i tu należy upatrywać analogii, a roszczenie z art. 208 ust. 1 u.g.n. jak najbardziej ma charakter roszczenia majątkowego i ulega przedawnieniu. W ocenie Sądu Okręgowego początkiem biegu terminu przedawnienia jest 1 stycznia 1998 roku, czyli chwila wejścia w życie u.g.n. Powód mógłby podjąć czynności związane z realizacją swego uprawnienia do ustanowienia użytkowania wieczystego już 2 stycznia 1998 roku, a więc zgodnie z ówczesnie obowiązującym 10-letnim terminem przedawnienia z art. 118 k.c., upłynął on z dniem 1 stycznia 2008 roku. Tymczasem powód wniósł pozew 10 marca 2020 roku, a zatem dwanaście lat po upływie okresu przedawnienia. Nie nastąpiły żadne zdarzenia, z których wynikałoby przedawnienie biegu przedawnienia. Bieg terminu przedawnienia nie rozpoczął się z chwilą odmowy zawarcia przez gminę umowy, bowiem art. 120 k.c. i art. 455 k.c. nie uzasadniają traktowania odmowy spełnienia świadczenia przez dłużnika czy dokonania przez wierzyciela oceny zasadności swego roszczenia jako zdarzenia stawiającego roszczenie o wykonanie zobowiązania w stan wymagalności. Formą realizacji ustanowionego na rzecz posiadaczy gruntów roszczenia było przy tym żądanie wyroku zastępującego oświadczenia woli, a nie składanie wniosków o zawarcie umowy do organów administracji.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie było też mowy o podniesieniu przez pozwaną zarzutu przedawnienia z nadużyciem prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Pozwana winna mieć co prawda świadomość braku drogi administracyjnoprawnej, ale nie zmienia to faktu wydawania decyzji administracyjnych wyłącznie wskutek żądań i ponagleń powoda. Trudno uznać,

że pozwana „zwodziła” powoda w przedmiocie przysługujących mu uprawnień, skoro powód powołał się na art. 207 u.g.n. po raz pierwszy dopiero w piśmie z 23 stycznia 2013 roku,

a więc już po upływie terminu przedawnienia. Wcześniejsza korespondencja stron dotyczyła płaszczyzny wyznaczonej przez wnioski powoda odnośnie sprzedaży lub roszczeń z art. 231

§ 2 k.c. Strony zachowywały się wówczas tak, jakby roszczenie powoda z art. 207 ust. 1 u.g.n. w ogóle nie istniało.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w całości apelacją przez powoda, który zarzucił mu:

1) naruszenie art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż przez dokumenty o przekazaniu nieruchomości wydanymi w formie przewidzianej prawem należy rozumieć również umowy obligacyjne (w tym umowę dzierżawy), podczas gdy posiadacz zależny dysponujący jedynie dokumentami obejmującymi umowy obligacyjne (umowy dzierżawy) nie legitymuje się kategorią dokumentu specjalnego sformułowaną w art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu;

2) naruszenie art. 117 k.c. i art. 118 k.c. w zw. z art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie wskutek błędnego przyjęcia, iż roszczenie wynikające z art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu ulega przedawnieniu w terminie 10 lat, podczas gdy dla ochrony ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej nabycia prawa własności przyjmuje się takie same zasady, jakie dotyczą konstytucyjnej ochrony własności, zaś prawo użytkowania wieczystego podlega takiej samej ochronie jak prawo własności;

3) naruszenie art. 120 k.c. w zw. z art. 118 k.c. w zw. z art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek błędnego przyjęcia, iż bieg 10-letniego terminu przedawnienia roszczenia z wynikającego z art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu rozpoczyna się od dnia 1 stycznia 1998 roku z uwagi na fakt, iż od tej daty uprawniony mógł realizować swoje roszczenia o ustanowienia użytkowania wieczystego w drodze żądania wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli Skarbu Państwa lub organu samorządu terytorialnego, podczas gdy bieg terminu przedawnienia roszczenia wynikającego z art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu powinien być liczony od upływu określonego w art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw terminu do zgłoszenia roszczenia z art. 207 u.g.n.. tj. od dnia 31 grudnia 2005 roku, gdyż przyjęcie jako rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia daty

1 stycznia 1998 roku (daty wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 207 u.g.n. w jej pierwotnym brzmieniu) skutkowałoby tym, iż w przypadku złożenia stosownego wniosku w oparciu o art. 207 u.g.n. w jej pierwotnym brzmieniu tuż przed wygaśnięciem roszczenia, skutkowałoby przedawnieniem roszczenia w terminie dwóch lat od dnia złożenia stosownego wniosku;

4) naruszenie art. 5 k.c. w zw. z art. 118 k.c. w zw. z art. 207 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu poprzez jego niezastosowanie wskutek błędnego przyjęcia, iż podniesienie przez pozwaną zarzut przedawnienia w realiach niniejszej sprawy nie stanowiło nadużycia prawa, podczas gdy brak wystąpienia przez powoda wcześniej z pozwem o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wraz z przeniesieniem własności budynków na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym wynikał z zachowania pozwanej, która rozpatrywała składane przez powoda wnioski o oddanie mu spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste wydając w trybie administracyjnym decyzje odmowne, pomimo iż roszczenie o użytkowanie wieczyste ma charakter cywilnoprawny, co skutkowało oczekiwaniem przez pozwaną na kolejne rozstrzygnięcia organu wyższej instancji, zamiast pouczyć powoda, iż w tej sprawie nie przysługuje droga administracyjnoprawna, lecz jedynie droga cywilnoprawna, co nakierowałoby powoda na właściwą drogę postępowania zamiast występowania z kolejnymi wnioskami o wydanie decyzji administracyjnych, a nadto pozwana wielokrotnie zapewniała i zwodziła powoda, iż między stronami dojdzie do polubownego uregulowania stanu prawnego spornej nieruchomości, wobec czego powód wycofał wcześniej złożony pozew z 20 listopada 2006 roku (sprawa zawisła przed Sądem Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim I Wydziale Cywilnym pod sygn. akt I Nc 522/06), albowiem pozwana zapewniła, iż po zawarciu kolejnej umowy dzierżawy na okres 10 lat przeniesienie na powoda prawo własności spornej nieruchomości, a więc prawo zdecydowanie szersze niż dochodzone przez powoda roszczenie z art. 207 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu, a więc roszczenie o zawarcie umowy o oddanie mu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Wskazując na powyższe powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez:

a) stwierdzenie, że Gmina P., reprezentowana przez Burmistrza P. zobowiązana jest do zawarcia umowy o ustanowieniu na rzecz powoda wieczystego użytkowania na okres 99 lat nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), obręb (...) miasto P., stanowiącej działkę gruntu numer (...), o powierzchni 0,1485 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie (...) Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczysta KW (...) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na tej nieruchomości budynku gospodarczego o łącznej powierzchni 268,15 m<sup>(2)</sup>, składającego się z części wyższej (o powierzchni 126,29 m<sup>(2)</sup>) stanowiącej halę oraz części niższej (o powierzchni 141,86 m<sup>(2)</sup>) użytkowanej częściowo jako pomieszczenie mieszkalne oraz pomieszczenie gospodarcze (o powierzchni 80,73 m<sup>(2)</sup>) oraz budynku niemieszkalnego o powierzchni 49 m<sup>(2)</sup> i dwóch budynków gospodarczych o powierzchni 12 m<sup>(2)</sup> i 6 m<sup>(2)</sup> (warsztat i kotłownia), z jednoczesnym zwolnieniem powoda z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu;

ewentualnie poprzez:

b) stwierdzenie, że Gmina P., reprezentowana przez Burmistrza P. zobowiązana jest do zawarcia umowy o ustanowieniu na rzecz powoda wieczystego użytkowania na okres 99 lat nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), obręb (...) miasto P., stanowiącej działkę gruntu numer (...), o powierzchni 0,1485 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie (...) Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczysta KW (...) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na tej nieruchomości budynku gospodarczego o łącznej powierzchni 268,15 m<sup>(2)</sup>, składającego się z części wyższej (o powierzchni 126,29 m<sup>(2)</sup>) stanowiącej halę oraz części niższej (o powierzchni 141,86 m<sup>(2)</sup>) użytkowanej częściowo jako pomieszczenie mieszkalne oraz pomieszczenie gospodarcze (o powierzchni 80,73 m<sup>(2)</sup>) oraz budynku niemieszkalnego o powierzchni 49 m<sup>(2)</sup> i dwóch budynków gospodarczych o powierzchni 12 m<sup>(2)</sup>; 6 m<sup>(2)</sup> (warsztat i kotłownia) za kwotę 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) z jednoczesnym zwolnieniem powoda z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych;

ewentualnie wniósł o:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania;

ponadto wniósł o:

4. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Powód nie zgłosił w apelacji żadnego zarzutu naruszenia przepisów postępowania. Mając na uwadze zasadę związania sądu odwoławczego postawionymi w apelacji zarzutami obraży przepisów prawa procesowego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. akt III CZP 49/07), w braku tego rodzaju zarzutów, Sąd Apelacyjny nie był uprawniony do ingerowania w ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny sprawy. Z tego względu Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własny ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, co z mocy art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c. zwalnia go od obowiązku ich ponownego, szczegółowego przytaczania. Stan faktyczny w niniejszej sprawie był zresztą generalnie niesporny, strony różniły się właściwie wyłącznie co do kwestii prawnych. Odnośnie materii procesowej wypada

jedynie dodać, że Sąd Apelacyjny nie dostrzegł żadnych uchybień przepisom prawa procesowego, które mogłyby prowadzić do nieważności postępowania.

Dokonując ponownej, materialnoprawnej oceny sprawy, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że w całej rozciągłości podziela w tej mierze stanowisko Sądu Okręgowego, co również zwalnia go od obowiązku jego powielania (art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c.). Motywy wyводу prawnego Sądu Okręgowego zostaną przytoczone jedynie w zakresie niezbędnym do odniesienia się do zarzutów apelacji oraz rozwinięcia niektórych aspektów sprawy.

Zasadniczym zarzutem powoda jest zakwestionowanie wykładni kluczowego pojęcia zawartego w pierwotnym brzmieniu art. 207 ust. 1 u.g.n., polegającej na przyjęciu, że przez „dokumenty o przekazaniu nieruchomości wydanyymi w formie przewidzianej prawem” należy rozumieć również umowy obligacyjne (w tym umowę dzierżawy), podczas gdy posiadacz zależny dysponujący jedynie dokumentami obejmującymi umowy obligacyjne (w tym wypadku – umowę dzierżawy) nie legitymuje się tego rodzaju dokumentem.

Detalicznie skarżący zarzuca w tej mierze w pierwszej kolejności brak odniesienia się do dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z 2 kwietnia 2009 roku, sygn. akt IV CSK 533/08 wykładni tego pojęcia, odwołując się do passusu z uzasadnienia wyroku SN, iż można twierdzić, że chodzi tu w zasadzie o każdy dokument świadczący o legalnym (prawnym) władaniu nieruchomością przez uprawnionego (w tym dokument obejmujący umowę dzierżawy). Można też wywodzić, że określono tu dokument w znaczeniu węższym, wykazujący odpowiednią treść i formę oraz stanowiący podstawę „przekazania” nieruchomości uprawnionemu podmiotowi (dokument specjalny). Ustawowy opis tej kategorii dokumentów wskazuje, w ocenie Sądu Najwyższego, jednak na węższe ujęcie dokumentu w rozumieniu art. 207 ust. 1 u.g.n. W przeciwnym razie ustawodawca – w miejsce szczegółowego opisu – posłużyłby się sformułowaniami ogólnymi (por. art. 244 i 245 k.p.c.). Należy także stwierdzić, że podobną terminologią posłużono się w art. 80 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i o wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 4, poz. 10). Może to oznaczać wyraźne odesłanie ustawodawcy do takich kategorii dokumentów, które stawały się podstawą „przekazywania” innym podmiotom nieruchomości we władanie, zwłaszcza – do decyzji administracyjnych”. Jak wskazuje powód, Sąd Najwyższy wyprowadza stąd wniosek, iż posiadacz zależny dysponujący jedynie dokumentami obejmującymi umowy obligacyjne (umowy dzierżawy) nie legitymuje się kategorią dokumentu specjalnego sformułowaną w art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu, a zatem spełnia tę przesłankę nabycia prawa użytkowania wieczystego na podstawie omawianego przepisu.

Powyższe stanowisko jest jednak błędne, a wniosek ten wynika zresztą częściowo z samego uzasadnienia tezy postawionej przez Sąd Najwyższy. Argumentacja ta wymaga jednak właściwej reinterpretacji, w następstwie której uprawnione jest przyjęcie wniosków odmiennych, aniżeli postuluje apelujący. Jeżeli w art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu relewantnym dla sprawy ustawodawca zamierzałby odwołać się wyłącznie do owych „dokumentów specjalnych”, to wprost odniósłby się do dokumentów o przekazaniu gruntów w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste z art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, albo zawarłby inną jeszcze, lecz wyraźnie zawężającą (najpewniej taksatywną) definicję takiego dokumentu, zwłaszcza wyłączając z niej te dokumenty, który dotyczyły stosunków obligacyjnych, w tym, w odniesieniu do niniejszej sprawy, umów dzierżawy. Tymczasem, choć może przesadą byłoby tu szukać analogii z pojęciem o tak szerokim zakresie jak dokument w znaczeniu procesowym, to z pewnością ustawodawca zrezygnował z tak wąskiego ujęcia. Ustawodawca posłużył się pojęciem stosunkowo szerokim, które należy odnosić do dokumentów mogących dotyczyć wszelkich możliwych instytucji prawa cywilnego, tak rzeczowych, jak i obligacyjnych, z którymi wiąże się „przekazanie” rzeczy. Takim dokumentem jest zatem dokument umowy dzierżawy, mając na uwadze że jednym z ustawowych uprawnień dzierżawcy jest prawo do posiadania rzeczy oddanej mu w dzierżawę (art. 693 k.c.).

Wniosek taki dodatkowo uzasadniają względy wykładni historycznej i systemowej. Analizowane pojęcie (w formie „dokumentów o przekazaniu gruntów wydanych w formie prawem przewidzianej”) pojawiło się po raz pierwszy w kontekście analizowanego zagadnienia w art. 80 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu

nieruchomości, dodanej przez art. 1 pkt 32 ustawy z 13 lipca 1988 roku (Dz. U. z 1988 r. Nr 24, poz. 170), zmieniającej tę ustawę z dniem 20 lipca 1988 roku. Przywoływany przepis stanowił, że posiadaczom 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 31 grudnia 1988 r. o uregulowanie stanu prawnego, mogą być przekazane grunty będące w ich posiadaniu odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste (tożsamą konstrukcją prawną zastosowano później również w ust. 1a tego artykułu, dodanym przez art. 1 pkt 7 ustawy z 21 października 1994 roku, Dz. U. z 1994 r. Nr 123, poz. 601, zmieniającej tę ustawę z dniem 8 grudnia 1994 roku). W ramach jednej jednostki redakcyjnej aktu prawnego pojęcie „przekazania” użyto w dwóch różnych kontekstach – „dokumentów o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej” i „przekazaniu gruntów (...) odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste”. Wyraźnie wynika stąd dystynkcja pomiędzy obydwoma pojęciami, wszakże definicja powstaje przez rodzaj najbliższy (czyli „przekazanie”) i różnicę gatunkową („dokumenty o przekazaniu gruntów wydane w formie prawem przewidzianej” i „w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste”), zgodnie ze znaną zasadą *definitio fit per genus proximum et differentiam specificam*, a przy tym nie sposób przyjmować, by w ramach jednej jednostki aktu prawnego posługiwano się tym samym pojęciem dla zdefiniowania dwóch różnych kwestii. Ponadto, w pierwszym wypadku mowa jest o sytuacji zastanej (nielegitymowaniu się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej i niewystąpieniu o uregulowanie stanu prawnego), a w drugiej o postulowanym rozwiązaniu (możliwości przekazania gruntów w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste), co nie oznacza tożsamości obu „przekazań”, gdyż w takiej sytuacji ustawodawca już opisując stan zastany odwołałby się do dokumentów dotyczących przekazania gruntów w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste. Opisana konstrukcja prawna pozostaje co do swojej istoty aktualna również pod rządami u.g.n. W konstrukcji normy wyrażanej przez art. 207 ust. 1 u.g.n. ustawodawca odwołuje się do opisu sytuacji zastanej jako do „dokumentu

o przekazaniu nieruchomości wydanego w formie prawem przewidzianej”, którym posiadacz ma się w danej chwili nie legitymować (aktualnie jest to nie 20 lipca 1988 roku i 31 grudnia 1988 roku, lecz 5 grudnia 1990 roku i 1 stycznia 1998 roku) i możliwego rozwiązania, w którym nie ma już mowy o „przekazaniu”, lecz „oddaniu” w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd (w zależności od zaistnienia określonych tam okoliczności), co należy uznać wyłącznie za zmianę terminologiczną, lepiej pasującą do cywilistycznej siatki pojęciowej (por. art. 232§ 1 k.c.).

Przede wszystkim jednak skarżący całkowicie pomija względy wykładni celowościowej. Przepis art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu znajdującym zastosowanie do niniejszej sprawy, tak jak jego poprzednicy (art. 80 ust. 1a i 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości), stanowi ustawę epizodyczną, której oczywistym celem było uregulowanie w wielu przypadkach niejasnej (stąd odwołanie się przede wszystkim do kryterium dowodowego, a więc legitymowania się określonym dokumentem) sytuacji własnościowej nieruchomości, które były przedmiotem własności Państwa w poprzednim ustroju społeczno-gospodarczym („gruntów państwowych”). Zdecydowano, uznając najwidoczniej, że w ten sposób interes publiczny i prywatny zostaną najlepiej wyważone, że optymalnym rozwiązaniem nawarstwionych problemów będzie oddanie tych gruntów w użytkowanie wieczyste. Regulacje te nie odnosiły się jednak do sytuacji, w których sytuacja prawna nieruchomości była jasna, a tak właśnie było w niniejszej sprawie, gdy powodowi (a wcześniej jego poprzednikom prawnym) przysługiwało prawo dzierżawy nieruchomości, a powód mógł wylegitymować się w tej mierze stosownym dokumentem. W tym wypadku sytuacja prawna jest jasna, zarówno przed rokiem 1990, gdy istniała przecież praktyka oddawania gruntów państwowych w dzierżawę, jak i obecnie. Jak słusznie wskazał na kanwie art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu znajdującym zastosowanie w niniejszej sprawie Naczelny Sąd Administracyjny – Ósrodek Zamiejscowy we W.,

z przepisu tego wynika, że nie obejmuje on posiadaczy, którzy mogą wylegitymować się dokumentem potwierdzającym ich tytuł prawny do nieruchomości (najemca, dzierżawca), zatem posiadaczy zależnych, jeżeli możliwe jest ustalenie tytułu własności nieruchomości. Posiadanie zależne oznacza bowiem, że posiadanie nieruchomości zostało uregulowane (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ósrodka Zamiejscowego we W. z 10 sierpnia 1999 roku, sygn. akt II SA/Wr 599/19).

Trudno byłoby natomiast przyjąć, by celem ustawodawcy było uwłaszczenie dzierżawców, zwłaszcza mając na uwadze zbyteczną w takiej sytuacji instytucję z art. 37 ust. 3 u.g.n. (mając na uwadze zakaz wykładni *per non est* przepisów



ustawy nie można wyklądać w ten sposób, by jakikolwiek jej przepis okazał się zbędny), co trafnie zauważył Sąd Okręgowy, a czemu powód nie przeciwstawił żadnej argumentacji.

Za wadliwą Sąd Apelacyjny uznał również argumentację powoda odwołującą się do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 września 2012 roku, sygn. akt VI ACa 493/12, z którego uzasadnienia przytoczył on, iż określenie „dokumenty o przekazaniu nieruchomości” choć może nieprecyzyjnie w ocenie Sądu Apelacyjnego oznaczają dokumenty przenoszące własność nieruchomości na jej posiadacza. Za taką interpretacją przemawia także fakt, że przepis zgodnie z utrwalonym orzecnictwem, jak i doktryną adresowany jest zarówno do posiadaczy samoistnych, jak i zależnych. Skoro bowiem w ustawie nie zdefiniowano odrębnie pojęcia posiadacza, należy przyjąć, że na gruncie jej przepisów obowiązuje klasyczne rozumienie tej instytucji, uregulowane w kodeksie cywilnym (por. wyrok SN z dnia 27 sierpnia 2003 r., I CKN 665/00). Skoro zatem treść przepisu dotyczy także posiadacza zależnego, którym zgodnie z treścią art. 336 k.c. jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą, umowa dzierżawy, która jedynie potwierdza status powoda jako posiadacza zależnego, nie jest dokumentem przekazującym nieruchomość w rozumieniu przedmiotowej ustawy. Przedstawiony na tej podstawie wywód powoda sprowadzający się do tezy, że art. 207 ust. 1 u.g.n. obejmuje też posiadaczy zależnych, a zatem umowa dzierżawy nie jest wskazanym w tym przepisie dokumentem, jest jednak zdecydowanie nieprzekonujący.

Pierwsza z wyeksplikowanych przez Sąd Okręgowy przesłanek dotyczy (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*) wszystkich posiadaczy, a więc także posiadaczy zależnych. Druga przesłanka, dotycząca legitymowania się określonym dokumentem, ma natomiast charakter autonomiczny. Jej hipoteza (brak legitymowania się określonym dokumentem) w żadnym miejscu nie zazębia się z hipotezą tej pierwszej (posiadania nieruchomości). Kwestie te są odmienne również rodzajowo. Logicznym wnioskiem jest przyjęcie, że przesłanka braku legitymowania się określonym dokumentem nie służy do wykładni pojęcia posiadania, a w szczególności do zróżnicowania statusu tych posiadaczy. Pojęcie dokumentu dotyczy zatem wszystkich posiadaczy, w tym również posiadaczy zależnych. Wbrew wywodowi apelacji ustawodawca nie musiał dookreślać, że chodzi tu wyłącznie o posiadaczy samoistnych, jako że posiadacz zależny również nie musi legitymować się tytułem do władania rzeczą, a tym bardziej obrazującym ten tytuł dokumentem.

Odnosząc się krytycznie do stanowiska Sądu Apelacyjnego w Warszawie i przedstawionej na jego podstawie argumentacji powoda należy jeszcze dodać, że odniesienie „dokumentów o przekazaniu nieruchomości” wyłącznie do dokumentów przenoszących własność całkowicie abstrahuje od zasadniczego w tej sprawie historycznego kontekstu jurydycznego, jako że w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości ustawodawca w ogóle nie posługiwał się pojęciem „przekazania” nieruchomości w stosunku do przeniesienia jej własności lub nawet ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Reasumując, w sytuacji, w której powód był posiadaczem nieruchomości, jednak legitymował się dokumentem umowy dzierżawy, nie spełnił on zasadniczego warunku z art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu znajdującym zastosowanie w niniejszej sprawie, co stanowiło wystarczającą przyczynę do uznania za bezzasadne powództwa, a obecnie apelacji powoda. W braku roszczenia, które nie powstało z mocy konstytucyjnego dla niego przepisu prawa materialnego, pozostałe, uboczne zarzuty powoda, nawet gdyby przyznać im zasadność, nie mogły mieć już jakiegokolwiek wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny w odniesieniu i do tych dalszych kwestii zajmuje natomiast stanowisko tożsame z tym, które wyraził już Sąd Okręgowy.

Powód wywodził, iż na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu nabył „ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną” prawa użytkowania wieczystego, a zatem wynikające stąd roszczenie nie ulega przedawnieniu. Taki pogląd, na poparcie którego powód przywołał jednostkowe orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie na kanwie zbliżonego art. 208 ust. 4 u.g.n., nie zasługuje na uwzględnienie. Pogląd o analogii tego uregulowania do art. 231

k.c. jest nieuprawniony, gdyż regulacje dotyczące praw rzeczowych, a przewidujące nieprzedawnienie roszczeń, mają charakter szczególny, stanowią wyjątek od ogólnej zasady przewidzianej w art. 117 k.c. i w związku z tym podlegają wykładni ścisłej. Mając na uwadze, że żaden przepis nie wyłącza roszczeń z art. 207 – 208 u.g.n. spod działania przedawnienia, należy stosować zasadę wynikającą z art. 117 k.c., co skutkuje przyjęciem, że roszczenie powoda, o ile w ogóle by zaistniało, podlegałoby przedawnieniu.

Odnośnie natomiast przedawnienia powód argumentował, że nawet gdyby przyjąć, że roszczenie to by mu ulegało, to Sąd Okręgowy nieprawidłowo przyjął bieg jego terminu od daty wejścia w życie u.g.n. Skarżący odwołał się od art. 14 ustawy z 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, gdzie wskazano, że uprawnienie o którym mowa w art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. wygasa, jeżeli żądanie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy nie zostanie zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 roku i stanął na stanowisku, że w bieg terminu przedawnienia roszczenia powinien być liczony od tej ostatniej daty. Pogląd ten również jest jednak z gruntu wadliwy. Po pierwsze, przepis dotyczący wygaśnięcia roszczenia nie zmienia ogólnej zasady z art. 120 § 1 zdanie drugie k.c., że 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. W sytuacji ustawy epizodycznej uprawniony musiał liczyć się również z możliwością rychłego wygaśnięcia roszczenia. Nie można wyprowadzić z tego wniosku, że w takiej sytuacji należy premiować uprawnionego arbitralnie przyjmując, wbrew ogólnej regule, możliwie najkorzystniejszy dla niego termin przedawnienia. Oczywiście nonsensowne byłoby przy tym założenie, że początek biegu przedawnienia roszczenia wyznacza jego wygaśnięcie. Roszczenie powoda i tak zresztą przedawniłoby się w takiej sytuacji z dniem 31 grudnia 2015 roku, a zatem przed wniesieniem pozwu (10 marca 2020 roku).

Powód przedstawił wreszcie szereg uchybień pozwanej w sposobie załatwiania jego kolejnych wniosków, które miałyby uzasadniać podniesienie zarzutu przedawnienia sprzecznie z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Przez szereg lat powód ustawicznie występował z roszczeniem o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego, względnie sprzedaż spornej działki, na drodze administracyjnoprawnej. Wnioski te nie przynosiły oczekiwanego przez powoda rezultatu. Brak jest jednak podstaw do przyjęcia, aby pozwana „zwodziła” powoda, doprowadzając do przedawnienia jego roszczenia. Jej organy, działając na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP, art. 6 k.p.a.) obowiązane były rozpatrzyć wnioski powoda. Nie miały przy tym obowiązku pouczenia powoda o mogących mu przysługiwać uprawnieniach cywilnoprawnych, jako że zgodnie z art. 9 zdanie pierwsze k.p.a. organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków, ale dotyczy to tych będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Uzupełniając wywód Sądu Okręgowego należy zresztą zauważyć, że w 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. wskazało powodowi, iż właściwą drogą realizacji jego roszczeń będzie droga cywilnoprawna. Już wcześniej, w obliczu szeregu decyzji odmownych, powód powinien był rozważyć skierowanie się na nią, należycie dbając o swoje interesy. Trzeba zresztą podkreślić, że jeszcze przed upływem terminu przedawnienia powód złożył pozew do Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim, który został zwrócony (a nie cofnięty – jak wskazuje w zarzucie), co powód przyznaje, wskutek jego celowego nieopłacenia w sytuacji, w której uzyskał z pozwanym porozumienie w sprawie dalszej dzierżawy. Nie sposób dopatrywać się tu jakiegokolwiek uchybienia ze strony pozwanego, skoro sam powód zdecydował, że jego interes zostanie lepiej zabezpieczony właśnie wskutek prolongowania dzierżawy (nie było zatem sytuacji uniemożliwienia lub utrudnienia dochodzenia roszczeń z cytowanego przez powoda wyroku Sadu Apelacyjnego w Warszawie z 6 czerwca 2019 roku, sygn. akt VI ACa 133/18). Dopiero po upływie 10-letniego terminu dalszej dzierżawy powód zdecydował się podjąć działania w celu uzyskania kolejnego tytułu do nieruchomości, w międzyczasie żądał bezprzetargowej sprzedaży. Pozwana nie mogła zatem utrzymywać powoda w przekonaniu, że jego roszczenie zostanie zaspokojone (jak wskazano w przywoływanym przez powoda wyroku Sądu Najwyższego z 17 września 2021 roku, sygn. akt I CSKP 241/21), bowiem powód nie zgłaszał takiego roszczenia, jak w niniejszym procesie przed upływem terminu przedawnienia. Pozwana jasno przy tym

wskazywała powodowi, że odmawia przeniesienia lub ustanowienia na jego rzecz jakiegokolwiek prawa rzeczowego co do spornej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., przy zastosowaniu normy art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Powód jako przegrywający postępowanie apelacyjne w całości powinien zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty tego postępowania, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 4 050 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Brak było przy tym podstaw do zastosowania w stosunku do powoda dobrodziejstwa odstąpienia od obciążania go kosztami sądowymi (art. 102 k.p.c.). Postanowieniem z 8 sierpnia 2022 roku powód został wprawdzie zwolniony od kosztów sądowych w zakresie opłaty sądowej od apelacji w całości (k. 435), jednak zwolnienia od kosztów sądowych nie można automatycznie transponować na odstąpienie od zwrotu kosztów procesu stronie przeciwnej. Zwolnienie od kosztów sądowych ma na celu zagwarantowanie prawa do sądu. Inną rzeczą jest natomiast konieczność poniesienia przez przeciwnika procesowego kosztów obrony w razie gdyby dochodzone przed sądem roszczenie okazało się bezzasadne. Odstąpienie od obciążania strony kosztami zastępstwa procesowego oznacza bowiem nieuchronnie obciążenie nimi jej wygrywającego przecież spór przeciwnika. Z tego względu odstąpienie od obciążania powoda kosztami zastępstwa procesowego możliwe byłoby do uwzględnienia jedynie w sytuacjach wyjątkowych („wypadkach szczególnie uzasadnionych”), w których szczególne względy aksjologiczne stałyby na drodze zastosowaniu ogólnej reguły odpowiedzialności za wynik sprawy. Żadne tego rodzaju względy w niniejszej sprawie się nie ujawniły. Należy natomiast mieć na uwadze, że powód zdecydował się na wystąpienie z apelacją dysponując już obszernym, przekonującym wywodem prawnym Sądu Okręgowego. Na etapie postępowania apelacyjnego okolicznością uzasadniającą zastosowanie art. 102 k.p.c. nie jest w szczególności subiektywne przekonanie strony o zasadności jej roszczeń. W judykaturze przyjmuje się, że przekonanie strony o zasadności zajmowanego stanowiska, które może przemawiać za nieobciążaniem jej kosztami przegranego procesu przed Sądem pierwszej instancji, przestaje być aktualne w postępowaniu apelacyjnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 marca 2012 roku w sprawie III CZ 13/12).

Leon Miroszewski Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj