

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał pozwanemu (...) Spółce Akcyjnej Oddział Ł.-Miasto w Ł. wydać Miastu Ł. w Ł. nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 84 m2 oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) obręb W-48 dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył pozwany, zarzucając mu naruszenie:

- art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przy cenie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie polegających na:

- bezpodstawnym przyjęciu, że pozwany nie wykazał żadnego prawa do przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji nieuzasadnione przyjęcie, że swe władztwo sprawuje bez należytego tytułu prawnego;

- dowolnym przyjęciu, iż pozwany nie wykazał okoliczności czynności prawnych podjętych w celu uzyskania tytułu prawnego w postaci ustanowienia na rzecz pozwanego prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości;

- zaniechaniu gruntownej analizy zagadnienia prawnego w postaci następstwa prawnego między pozwanym, a jego poprzednikami prawnymi, jak również związanej z tym kluczowej dla niniejszego sporu okoliczności przejścia uprawnienia wynikającego z art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 2007 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) na następców prawnych pozwanego.

- art. 222 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że w ustalonym stanie faktycznym nad sporną nieruchomością włada osoba do tego nieuprawniona, tj. iż pozwanemu nie przysługuje względem właściciela uprawnienie do władania przedmiotową nieruchomością;

- art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 2007 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w zw. z art. 222 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwanej nie przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego na ww. nieruchomości, a w konsekwencji stwierdzenie, iż pozwany nie wykazał aby przysługiwało mu jakiegokolwiek prawo do spornej nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie ww. orzeczenia i przekazanie Sądowi I instancji sprawy do ponownego rozpoznania, a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Kwestią o pierwszorzędnym dla niniejszej sprawy znaczeniu było ustalenie, czy pozwanemu przysługuje tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, co pozwalałoby na oddalenie roszczenia powódki. Zgodnie bowiem z art. 222. § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W tym zakresie apelujący

powoływał się na mająca mu przysługiwać, a wynikającą z art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774) ekspektatywę użytkowania wieczystego, jako skuteczne względem powódki uprawnienie do władania nieruchomością.

Z powyższym zgodzić się nie można. Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą może wynikać z rozmaitych stosunków prawnych, w tym stosunków o charakterze rzeczowym, takich jak użytkowanie, służebność, zastaw, czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W grę wchodzi również stosunki obligacyjne, takie jak najem, dzierżawa, użyczenie, czy leasing.

Natomiast, ekspektatywa nabycia prawa nie może być, w świetle ww. przepisu, traktowana jako skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przyjęcie takiego założenia mogłoby bezterminowo uczynić bezskutecznym roszczenie windykacyjne właściciela. Owszem, w orzecznictwie przyjmuje się niekiedy konstrukcję tzw. prawa podmiotowego tymczasowego (ekspektatywy). Należy ona w zasadzie do tzw. prawa sędziowskiego i może być przyjęta na tle analizy określonej sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się podmiot prawa cywilnego, oczekujący na powstanie prawa podmiotowego definitywnego, a stan tego oczekiwania zasługuje już w pełni na ochronę prawną (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., V CKN 221/01, nie publ.). Oznacza to, że de lege lata nie jest wyłączone ocenianie niektórych, typowych i kwalifikowanych sytuacji prawnych jako „ekspektatywy prawa rzeczowego”.

Należy jednakże podkreślić, że powstanie ograniczonego prawa rzeczowego z reguły wymaga zachowania określonego przebiegu zdarzeń prawnych rozłożonych w czasie. Problem polega na tym, kiedy można mówić o prawnym ukształtowaniu się ekspektatywy jako prawa podmiotowego, samodzielnego w relacji do prawa oczekiwanego (definitywnego), czyli kiedy taki stan oczekiwania nie jest już indyferentny dla porządku prawnego i może być objęty ochroną prawną.

Apelujący wskazał, powołując się na art. 207 ust. 1 ww. ustawy, że przysługuje mu ekspektatywa prawa o ustanowienie użytkowania wieczystego, gdyż wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości został złożony przez jego poprzedników prawnych w dniu 14 listopada 1996 r. Jednakże, jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego postępowanie z wniosku (...) S.A. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., prowadzone na podstawie art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (znak sprawy: (...). (...),16,2014.AT) zostało zakończone 11 lipca 2014 r. odmową uwzględnienia wniosku o uwłaszczenie.

Pozwany, w opisanej wyżej sytuacji, mógł dochodzić zawarcia umowy użytkowania wieczystego nieruchomości na drodze postępowania sądowego w trybie art. 64 k.c – czyli o zobowiązanie powódki do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu takiego prawa, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Pozwany jednak nie wykazał, aby wszczął ww. postępowanie. Podjęte przez pozwanego czynności w żaden sposób nie doprowadziły zatem do nabycia omawianego prawa rzeczowego.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że pozwany nie wykazał żadnego prawa do przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.