

GRZEGORZ JĘDREJEK

UWŁASZCZENIE POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI
W TRYBIE ART. 207 USTAWY Z DNIA 21 SIERPNI 1997 R.
O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

I. UWAGI WSTĘPNE – ISTOTA PROBLEMU

Art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r.¹ przewiduje możliwość żądania przez osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., 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.

Wykładnia art. 207 może nastroić pewne trudności. W szczególności można postawić pytanie, czy przesłanką żądania oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy jest zabudowanie tej nieruchomości – na podstawie pozwolenia na budowę – przez te właśnie osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., czy wystarczającą przesłanką żądania posiadacza, o którym mowa w ust. 1 art. 207, jest zabudowanie nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową bez względu na to, jaki podmiot zabudowy tej dokonał.

GRZEGORZ JĘDREJEK – adiunkt Katedry Prawa Cywilnego WPPKiA KUL; adres do korespondencji: Al. Raławickie 14, 20-950 Lublin.

¹ Tekst jednolity: Dz.U. Nr 46, poz. 543 z 2000 r. z późn. zm.; cyt. dalej jako u.g.n.

Przedstawione zagadnienie sprowadza się w zasadzie do problemu, czy przy wykładni przepisu art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. należy zastosować wykładnię rozszerzającą tego przepisu. Zgodnie bowiem z wykładnią językową odpowiedź nie powinna nasuwać większych wątpliwości, czyli uwłaszczony mógłby zostać jedynie ten posiadacz, który sam zabudował nieruchomość.

Wykładnia rozszerzająca polega na ustaleniu, że ze względu na dyrektywę wykładni systemowej lub funkcjonalnej należy przyjąć szerszy zakres zastosowania normy, niż wynikałoby to z rezultatów osiągniętych na podstawie reguł wykładni językowej². Przepis przewidujący możliwość uwłaszczenia posiadaczy nieruchomości, począwszy od ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, był wielokrotnie zmieniany. Ustawodawca zmieniał przesłanki umożliwiające takie uwłaszczenie. Dlatego też konieczne będzie odwołanie się do wykładni historycznej. W szczególności należy zbadać kierunek „ewolucji” przesłanek uwłaszczenia posiadaczy.

II. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA ART. 207 U.G.N.

Zgodnie z art. 207:

1. 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.

1a. 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.

2. Posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy.

Obecne brzmienie ustawy obowiązuje od dnia 15 lutego 2000 r. Dla ustalenia wykładni przepisu art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ konieczne będzie prześledzenie zmian w

² Z. R a d w a ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1993, s. 62.

³ Dz.U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.

regulacji uwłaszczenia posiadaczy nieruchomości, począwszy od ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁴.

Możliwość uwłaszczenia posiadaczy przewidywał art. 80 ust. 1a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., zgodnie z którym posiadaczom gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub 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 8 grudnia 1994 r., grunty te mogły być oddane odpowiednio w zarząd, w użytkowanie lub użytkowanie wieczyste na ich wniosek złożony do dnia 31 grudnia 1995 r.⁵

Kolejną regulację statusu prawnego posiadaczy zawierał art. 80 ust. 2 ustawy z 1985 r., zgodnie z którym posiadaczom gruntów stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy, którzy w dniu 1 sierpnia 1988 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu gruntów, wydanymi w formie prawem przewidzianej, i nie wystąpili do dnia 31 grudnia 1988 r. o uregulowanie stanu prawnego, mogą być przekazane grunty będące w ich posiadaniu – odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste⁶.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. uwłaszczenie posiadaczy nieruchomości zostało uregulowane w art. 207 ust. 1, zgodnie z którym

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 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.

Ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. (Dz.U. Nr 6, poz. 70) z dniem 15 lutego 2000 r. art. 207 u.g.n. otrzymał brzmienie, które obowiązuje po dzień dzisiejszy.

⁴ Dz.U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.

⁵ Zob. G. B i e n i e k, [w:] G. B i e n i e k, A. H o p f e r, Z. M a r m a j, E. M z y k, R. Ż r ó b e k, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wyd. 2, Zielona Góra 2000, s. 348.

⁶ Tamże, s. 349.

III. WYKŁADNIA PRZEPISU ART. 207 U.G.N.
W ŚWIETLE ORZECZNICTWA SĄDU NAJWYŻSZEGO,
TRYBUNAŁU KONSTITUCYJNEGO I DOKTRYNY

Sąd Najwyższy (SN) w swoim wyroku z dnia 30 maja 2003 r.⁷ stwierdził, że:

Treść art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym od 15.02.2000 r. daje podstawę do stwierdzenia, że nabycie roszczenia o tzw. uwłaszczenie, czyli zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, uzależnione jest od spełnienia kumulatywnie dwóch wymagań: po pierwsze, przepis art. 207 ust. 1 ustawy obejmuje posiadaczy (zarówno samoistnych jak i zależnych), których władanie daną nieruchomością istniało w dniu 5.12.1990 r. i w dniu 1.01.1998 r.; po wtóre, uwłaszczenie obejmuje tych posiadaczy, którzy pobudowali na posiadanych nieruchomościach budynki, na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą.

A zatem SN wyraźnie mówi o posiadaczach, którzy „pobudowali” budynki na nieruchomości.

W swoim wyroku z dnia 6 czerwca 2001 r. SN⁸, dokonując wykładni przepisu art. 207 u.g.n., uznał m.in., że „nie można żądać oddania nieruchomości niezabudowanej przez posiadacza w użytkowanie wieczyste z tytułu tylko jej posiadania. Bezsporne jest, że działki będące przedmiotem sprawy są niezabudowane”. A zatem SN wskazał, że jedynie zabudowana działka może zostać oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 207 u.g.n. Podkreślona zatem została przesłanka „zabudowania” działki.

Odwołać się także można do wyroku SN z dnia 17 stycznia 2002 r.⁹, w którym stwierdzono, że:

Skuteczność powództwa opartego na podstawie art. 207 ustawy uzależniona jest od zabudowania nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową. Z dokonanych ustaleń nie wynika, aby strona powodowa zabudowała sporną nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową. Omawiany przepis nie mógł więc mieć zastosowania w sprawie.

W analizowanej sprawie poprzedniczka prawna powodowej Spółdzielni – Spółdzielnia Pracy, w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych dzierżawiąc

⁷ III CKN 416/01.

⁸ V CKN 1043/00.

⁹ III CKN 439/00.

sporną działkę od ówczesnej Gromadzkiej Rady Narodowej w P., wybudowała z własnych środków budynek biurowy oraz wiatę magazynową. Sąd Najwyższy, odnosząc się do zarzutu kasacyjnego naruszenia art. 207 ust. 1 ustawy przez jego niezastosowanie, w ogóle pominął kwestię wzniesienia budynków przez poprzedniczkę prawną powodowej spółdzielni. A zatem należy uznać, że przesłanki uwłaszczenia w trybie art. 207 ust. 1 u.g.n., w tym także zabudowanie nieruchomości, winny być spełnione przez stronę powodową, czyli przez osobę, która była posiadaczem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawała nim nadal w dniu 1 stycznia 1998 r.

Trybunał Konstytucyjny (TK) w swoim wyroku z 3 czerwca 2002 r.¹⁰ dokonał analizy pierwotnej wersji art. 207 ust. 1 u.g.n., tj. do wejścia w życie ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. (Dz.U. Nr 6, poz. 70), czyli 15 lutego 2000 r. TK stwierdził, że:

działaniem pierwotnej regulacji art. 207 ust. 1 ustawy objęci zostali zarówno posiadacze nieruchomości niezabudowanych, jak i nieruchomości zabudowanych. Podkreślić także należy, iż oddanie w wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej uwarunkowane było tylko istnieniem pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Wymaganie to obecnie zostało dodatkowo „wzmocnione” o warunek, by pozwolenie takie było udzielone osobie, która była posiadaczem nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawała nim nadal w dniu 1 stycznia 1998 r.

A zatem TK wyraźnie stwierdził, że pozwolenie takie „było udzielone osobie, która była posiadaczem nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawała nim nadal w dniu 1 stycznia 1998 r.”. TK podkreślił także, że „analiza porównawcza pozwala stwierdzić znaczące zmiany co do zakresu podmiotowo-przedmiotowego i czasowego działania tych przepisów”. Jak wskazuje TK, w obecnej regulacji poszerzeniu uległ zakres podmiotowy art. 207 ust. 1 u.g.n., albowiem *de lege lata* przepis ten obejmuje wszystkich posiadaczy, zarówno samoistnych jak i zależnych. „Ograniczeniu” uległ natomiast zakres przedmiotowy przepisu. Wyrazem tego „ograniczenia” jest, jak wskazuje TK, fakt że „działaniem pierwotnej regulacji art. 207 ust. 1 ustawy objęci zostali zarówno posiadacze nieruchomości niezabudowanych, jak i nieruchomości zabudowanych”. *De lege lata* przepis art. 207 ust. 1 obejmuje tylko posiadaczy nieruchomości zabudowanych.

¹⁰ K 26/01, OTK – A 2002/4/40.

Warto podkreślić, że wykładnia przepisu art. 207 ust. 1 u.g.n. została przyjęta przez SN, który w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 27 marca 2003 r.¹¹ stwierdził m.in.

Ustalenie znaczenia oraz podmiotowego, przedmiotowego i czasowego zakresu art. 207 u.g.n., zarówno w brzmieniu pierwotnym (obowiązywał do dnia 15 lutego 2000 r., kiedy został zmieniony nowelą u.g.n. z 2000 r.), jak i obecnie obowiązującym, powinno uwzględniać wykładnię tego przepisu dokonaną przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 3 czerwca 2002 r., K 26/01 (OTK 2002, Nr 4, poz. 40). Podkreślić należy, że Sąd Najwyższy podziela zawartą w nim argumentację i wypływające z niej wnioski, a zatem niecelowe jest ponowne ich szczegółowe przedstawienie. W każdym razie ze znowelizowanego brzmienia art. 207 u.g.n. niewątpliwie wynika dla posiadacza roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków.

W doktrynie podkreśla się, że jedną z przesłanek uwłaszczenia w świetle art. 207 u.g.n. jest okoliczność, że „uwłaszczenie obejmuje tych posiadaczy, którzy pobudowali na posiadanych nieruchomościach budynki”, przy czym przesłanka ta odnosi się zarówno do ust. 1, jak i ust. 1a art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹².

Inni autorzy nie stwierdzają aż tak jednoznacznie, że posiadacze, którzy żądają uwłaszczenia w trybie art. 207 ust. 1 u.g.n., winni sami zabudować grunt. I tak np. pojawiają się sformułowania, że „osobom, o których mowa w art. 207 ust. 1, w razie zabudowania nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą oddaje się nieruchomość gruntową w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków nieodpłatnie, jeżeli zostały wybudowane ze środków własnych posiadaczy”¹³. Można zatem uznać, że jeżeli według przepisu ust. 1a art. 207 u.g.n. nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, to zawarcie umowy jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. W ust. 1a przesłanka zabudowy została odniesiona do nieruchomości, a nie powiązana z osobą, która była posiadaczem w okresie oznaczonym w ust. 1 art. 207 ustawy.

¹¹ III CZP 87/02.

¹² B i e n i e k, [w:] B i e n i e k, H o p f e r, M a r m a j, M z y k, Ż r ó b e k, *Komentarz do ustawy*, s. 350.

¹³ J. S z a c h u ł o w i c z, [w:] J. S z a c h u ł o w i c z, M. K r a s s o w s k a, A. Ł u k a s z e w s k a, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2003, s. 498.

Odnosząc się do powyższych wątpliwości, należy uznać, że nie można ust. 1a art. 207 u.g.n. rozpatrywać w oderwaniu od ust. 1 art. 207 u.g.n. W ust. 1a ustawodawca odwołuje się do „umowy, o której mowa w ust. 1”. A zatem wszystkie warunki umowy zawarte w ust.1 odnoszą się także do ust. 1a art. 207 u.g.n. W ust. 1 art. 207 ustawodawca wyraźnie wskazał, że jednym z *essentialia negotii* umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest zabudowanie nieruchomości przez jej posiadaczy.

Ponadto zgodnie z argumentacją *a minori ad maius*, jeżeli przesłanką zawarcia umowy w świetle ust. 1 art. 207 u.g.n. jest zabudowanie przez posiadacza nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, to tym bardziej wymóg ten będzie obowiązywał w przypadku zabudowania nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową.

IV. WYKŁADNIA HISTORYCZNA ART. 207 UST. 1 U.G.N.

Według pierwotnego brzmienia art. 207 u.g.n. oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej uwarunkowane było tylko istnieniem pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Przyjęcie, że według art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od 15 lutego 2000 r. uprawnionym jest tylko osoba, posiadająca nieruchomość w określonym czasie, która zabudowała tę nieruchomość, oznaczałoby, że nastąpiło istotne ograniczenie uprawnień tych posiadaczy, którym uprawnienie przysługiwało na podstawie tego przepisu w pierwotnym brzmieniu.

Faktycznie, jak wskazał TK w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 czerwca 2002 r., „analiza porównawcza pozwala stwierdzić znaczące zmiany co do zakresu podmiotowo-przedmiotowego i czasowego działania tych przepisów”. Jak wskazuje TK, w obecnej regulacji poszerzeniu uległ zakres podmiotowy art. 207 ust. 1 u.g.n., albowiem *de lege lata* przepis ten obejmuje wszystkich posiadaczy, zarówno samoistnych jak i zależnych. „Ograniczeniu” uległ natomiast zakres przedmiotowy przepisu. TK podkreślił, że „działaniem pierwotnej regulacji art. 207 ust. 1 ustawy objęci zostali zarówno posiadacze nieruchomości niezabudowanych, jak i nieruchomości zabudowanych”. A zatem *de lege lata*, co podkreślił zresztą w cytowanym już wyroku z dnia 6 czerwca

2001 r. SN¹⁴, „nie można żądać oddania nieruchomości niezabudowanej przez posiadacza w użytkowanie wieczyste z tytułu tylko jej posiadania. Bezsporne jest, że działki będące przedmiotem sprawy są niezabudowane”.

Nie ulega zatem wątpliwości, że ustawodawca, nowelizując art. 207 ust. 1 u.g.n., „zaostrzył” kryteria przedmiotowe uwłaszczenia posiadaczy. Uwłaszczenie to jest powiązane, w świetle przepisu art. 207 u.g.n., z „zabudowaniem” nieruchomości. Wydaje się, że o ile po zmianach ustrojowych uzasadnione było „liberalne” określenie przesłanek uwłaszczenia posiadaczy nieruchomości należących do Skarbu Państwa lub gminy, o tyle obecnie nie ma takiej potrzeby.

V. ANALOGIA Z ART. 208 U.G.N.

W przypadku art. 208 ust. 1 u.g.n. ustawodawca wyraźnie powiązał uprawnienie z tym, kto uzyskał decyzję lub pozwolenie. Może zatem powstać sugestia, że takiego powiązania nie ma w art. 207 ust. 1 u.g.n. Jak wskazał SN w cytowanej już uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 27 marca 2003 r.¹⁵, analizując stosunek art. 207 do 208 ust. 1 u.g.n., „z logicznego punktu widzenia hipotezy omawianych przepisów pozostają w stosunku krzyżowania się”. Należy jednak pamiętać, że SN w uzasadnieniu uchwały precyzyjnie wskazał różnice między obydwoma przepisami. Jak bowiem podkreślił SN, „podstawową przesłanką roszczenia wynikającego z art. 208 ust. 1 u.g.n. jest uzyskanie do dnia 5 grudnia 1990 r. ostatecznej decyzji lokalizacyjnej lub pozwolenia na budowę na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy. Tymczasem na gruncie art. 207 u.g.n. zasadniczym wymaganiem jest faktyczne władztwo nad nieruchomością w dniu 5 grudnia 1990 r. i jego trwanie także w dniu 1 stycznia 1998 r. oraz zabudowanie nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową”.

Przesłanki uwłaszczenia posiadaczy w świetle art. 207, zarówno podmiotowe jak i przedmiotowe, różnią się od przesłanek zawartych w art. 208 ust. 2 u.g.n. I tak np. zakres podmiotowy hipotezy art. 207 u.g.n. jest szerszy niż art. 208 ust. 1 u.g.n., gdyż obejmuje wszystkich posiadaczy. Hipoteza pierwszego przepisu przewiduje bardziej rygorystyczne przesłanki uwłaszczenia niż drugiego, itp.

¹⁴ V CKN 1043/00.

¹⁵ III CZP 87/02.

VI. OCHRONA PRAW NABYTYCH

Ostatni z argumentów polega na tym, że przyjęcie, iż z dniem 15 lutego 2000 r. wprowadzono dodatkową przesłankę roszczenia w postaci uzyskania pozwolenia na budowę przez tę właśnie osobę, która była posiadaczem nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawała nim nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., narusza prawa nabyte posiadaczy, objętych pierwotnym brzmieniem ustawy, którzy nie skorzystali z prawa, o którym mowa była w art. 207 ust. 1 w pierwotnym brzmieniu ustawy, i pozostali nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r. Dodać trzeba, że do nieskorzystania z prawa w brzmieniu uchylonym mogło dojść z przyczyn niezależnych od uprawnionego. Z twierdzeniem powyższym trudno się zgodzić, ustawodawca bowiem nie przekształcił *ex lege* posiadania nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności wzniesionych na nich budynków. Posiadacze otrzymali jedynie roszczenie, z którego mogli, ale przecież nie musieli skorzystać. Zgodnie z zasadą *prior tempore potior iure* nie można uznać za pokrzywdzonych posiadaczy, którzy ze swoim roszczeniem wystąpili dopiero po 15 lutego 2000 r., kiedy to zaczął obowiązywać znowelizowany art. 207 u.g.n.

WNIOSKI

Wydaje się, że nie ma podstaw do przyjęcia rozszerzającej wykładni art. 207 ust. 1 u.g.n. W świetle tego przepisu uwłaszczeni mogą zostać tylko ci posiadacze, którzy sami zabudowali nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Za takim rozwiązaniem przemawia nie tylko wykładnia gramatyczna, ale także i celowościowa.

Ustawodawca wprowadzając, począwszy od ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (art. 80 ust. 1 a ustawy), możliwość uwłaszczenia posiadaczy nieruchomości należących do Skarbu Państwa lub gminy, kilkakrotnie nowelizował obowiązujące przepisy, zmieniając tym samym przesłanki wymagane do powstania użytkowania wieczystego. Analiza ewolucji tych przesłanek nie prowadzi do wniosku, że celem ustawodawcy jest stworzenie coraz większych „ułatwień” w uwłaszczeniu posiadaczy nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, na co zwrócił uwagę w uzasadnieniu wyroku z 3 czerwca 2002 r. TK (K 26/01, OTK – A 2002/4/40), że ustawodawca ce-

lowo „zaostrzył” wymogi przedmiotowe uwłaszczenia posiadaczy na podstawie art. 207 u.g.n. Wyrazem powyższego jest objęcie możliwością uwłaszczenia jedynie nieruchomości zabudowanych. Należy zatem podkreślić znaczenie przesłanki uwłaszczenia posiadaczy w postaci „zabudowania” nieruchomości.

Za powyższym rozwiązaniem zdecydowanie przemawia orzecznictwo SN, które wyraźnie jako jedną z przesłanek nabycia roszczenia o tzw. uwłaszczenie, czyli zawarcie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, uznaje zabudowanie nieruchomości przez ich posiadaczy (zob. wyrok SN z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 416/01; wyrok SN z dnia 17 stycznia 2002 r., LEX 53140).

Odwołać się należy także do wspomnianego powyżej uzasadnienia wyroku TK z 3 czerwca 2002 r. (K 26/01, OTK – A 2002/4/40), który dokonał wykładni art. 207 ust. 1 u.g.n. Wykładnia ta została przyjęta bez zastrzeżeń przez SN¹⁶. Zdaniem TK pozwolenie na zabudowę stałą, o którym mowa w art. 207 ust. 1 u.g.n., winno być udzielone osobie, która była posiadaczem nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawała nim nadal w dniu 1 stycznia 1998 r. Pozwolenie to jest, w świetle art. 207 ust. 1 u.g.n., podstawą zabudowania nieruchomości przez posiadaczy. Hipoteza zatem art. 207 ust. 1 u.g.n. obejmuje nieruchomości zabudowane przez samych posiadaczy, a nie np. przez ich poprzedników prawnych.

Nie można dokonywać wykładni przepisu ust. 1a art. 207 u.g.n. w oderwaniu od przepisu ust. 1 art. 207 u.g.n. Różnica między obydwoma przepisami dotyczy podstawy dokonania zabudowy nieruchomości. W pierwszym przypadku podstawę taką stanowi pozwolenie na budowę z lokalizacją czasową, a w drugim jest to pozwolenie na budowę z lokalizacją stałą. Pozostałe przesłanki uwłaszczenia są w obydwu przepisach takie same. Ustawodawca nie musiał, z uwagi na względy techniki legislacyjnej, powtarzać ich w przepisie ust. 1a art. 207 u.g.n.

Nieuzasadnione wydaje się także odwołanie się do brzmienia art. 208 u.g.n. Pomimo że hipoteza art. 207 ust. 1 u.g.n. może krzyżować się z hipotezą art. 208 u.g.n., występują między nimi zasadnicze różnice tak o charakterze podmiotowym, jak i przedmiotowym.

Na uwzględnienie nie zasługuje także sugestia, że powyższa wykładnia przepisu art. 207 ust. 1 u.g.n. narusza prawa nabyte posiadaczy. Ustawodawca

¹⁶ Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 27 marca 2003 r. (III CZP 87/02).

wprowadził w art. 207 u.g.n. jedynie możliwość uwłaszczenia posiadaczy, co nie jest równoznaczne z przekształceniem *ex lege* posiadania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wraz z własnością budynków wzniesionych na nieruchomości.

BIBLIOGRAFIA

- B i e n i e k G., H o p f e r A., M a r m a j Z., M z y k E., Ż r ó b e k R.:
Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyd. II, Zielona Góra
2000, s. 348.
- R a d w a ń s k i Z.: Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 1993.
- S z a c h u ł o w i c z J., K r a s s o w s k a M., Ł u k a s z e w s k a A.:
Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, wyd. 3, Warszawa 2003.

GRANTING PROPERTY RIGHTS FOR THE OWNERS OF PROPERTIES ACCORDING TO ART. 207 OF THE LAW OF 21ST AUGUST 1997 ON THE ECONOMY OF PROPERTIES

S u m m a r y

The paper analyses the interpretation of art. 207 of the law of 21st August 1997 on the economy of properties. This interpretation arouses many doubts. The paper answers the question whether a real estate could be made as perpetual usufruct following building some houses on it, by virtue of a planning permission, for those who were property owners owned by the commune on 5th December 1990 and remained its owners on 1st January 1998. Or, whether the owner's claims are sufficient, of which law 1 art. 207 speaks, when some houses have been built on the estate by virtue of a planning permission with permanent or temporary localisation, irrespective of what subjects has built them. According to the author, there are no grounds to accept the broader interpretation of art. 207 of the law. In the light of this regulation, those owners who have built houses on the estate by virtue of a planning permission with permanent localisation may be granted property rights. Not only the grammatical interpretation is in favour of this solution, but also its purpose.

Translated by Jan Kłós

Słowa kluczowe: użytkowanie wieczyste, ustawa o gospodarce nieruchomościami, posiadanie, nieruchomości.

Key words: perpetual usufruct, the law of the economy of fixed properties, ownership, fixed properties.