

Sygn. akt VI ACa 425/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędzia SA – Irena Piotrowska

Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz

Protokolant: – sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Spółdzielni (...) w W.

przeciwko (...) w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 grudnia 2011 r.

sygn. akt XXV C 85/09

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił częściowo powództwo (...) Spółdzielni (...) w W. skierowane przeciwko (...) w przedmiocie ustanowienia użytkownika wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. i nieodpłatnego przeniesienia na tą Spółdzielnię własności stojącego tam budynku biurowo – administracyjnego w ten sposób, że zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

1. „(...) w W. oddaje (...) Spółdzielni (...) w W. w użytkowanie wieczyste na lat 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć), to jest do dnia 28 grudnia 2110 roku, zabudowaną działkę gruntu numer (...) w obrębie (...) o powierzchni użytkowej 7 012 m², wchodzącą w skład nieruchomości o powierzchni 1 ha 33 a 34 m², dla której Sąd Rejonowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) i nieodpłatnie przenosi na rzecz (...) Spółdzielni (...) w W. własność znajdującego się na tej nieruchomości budynku biurowo-administracyjnego o powierzchni użytkowej 106 m² - w celu prowadzenia działalności usługowo-handlowej;

2. pierwszą opłatę roczną ustala się na kwotę 1 250 000 (jeden milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych, stanowiącą 25 % wartości gruntu przyjmując, że wartość przedmiotowej nieruchomości 5 000 000 złotych;

3. kolejne opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu wynoszą 3 % wartości gruntu - płatne bez wezwania do dnia 31 marca każdego roku wraz z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym w przypadku zwłoki w ich uiszczeniu;

4. wysokość opłaty rocznej może ulec zmianie, stosownie do art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.);

5. wydanie nieruchomości użytkownikowi wieczystemu już nastąpiło”.

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił i zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Decyzją z dnia 26 kwietnia 1961 r. Prezydium Rady Narodowej w (...) W. przekazało nieodpłatnie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w użytkowanie nieruchomości położoną przy (...) i (...) w W. o pow. ok. 6000 m² Przedsiębiorstwo to uzyskało w dniu 9 kwietnia 1964 r. pozwolenie na budowę tam budynku administracyjno – gospodarczego i na zagospodarowanie targowiska. Jako użytkownik tego terenu zostało zobowiązane do uiszczania opłaty rocznej.

Zarządzeniem nr (...) z dnia 10 czerwca 1975 r. Prezydent (...) W. utworzył (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) w W. w skład, którego weszło m. in. wskazane wyżej Przedsiębiorstwo.

W wyniku dalszych przekształceń organizacyjnych, teren targowiska przypadł (...) Spółdzielni (...) w W. i został włączony do majątku Oddziału W. tej spółdzielni.

Na podstawie uchwały z dnia 15 grudnia 1982 r. nadzwyczajnego zgromadzenia przedstawicieli (...) doszło do podziału Spółdzielni (...) i dotychczasowe jej oddziały stały się samodzielnymi spółdzielniami. Powodowa spółdzielnia została wpisana do rejestru sądowego w dniu 1 grudnia 1983 r. Przejęła ona majątek w tym teren targowiska, którym dysponowała wcześniej jako oddział. Zakupiła i posadowiła tam nowe kioski i wymieniła ogrodzenie bazaru.

Pismem z kwietnia 1991 r. (...) Związek Spółdzielni (...) w likwidacji potwierdził całkowitą spłatę kredytu zaciągniętego na pokrycie należności z tytułu przejętych przez spółdzielnię (...) składników majątkowych.

W związku z inwestycją budowlaną prowadzoną przez Polską Akademię Nauk wydana została w dniu 5 marca 1979 r. przez Urząd Dzielnicowy W. – W. decyzja o wygaśnięciu przez (...) prawa użytkowania części przedmiotowego terenu.

W dniu 11 października 1991 r. została zawarta pomiędzy powódką a Dzielnicą – Gmina W. – W. umowa dotycząca prowadzenia targowiska przy ul. (...). W następnych latach były zawierane między tymi stronami kolejne analogiczne umowy.

Powódka składała w ustawowym terminie wnioski o zawarcie umowy użytkowania wieczystego przedmiotowego terenu. Pierwszy jej wniosek z 1992 r. nie został rozpoznany przez Urząd Dzielnicowy Gminy W. – W. z braku stosownych załączników. W dniu 30 października 1995 r. pełnomocnik powódki wystąpił z żądaniem ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) oraz o przeniesienie na nią własności budynku o pow. 120,93 m² oraz innych urządzeń technicznych, powołując jako podstawę prawną wnioski – art. 2 c ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami strona pozwana ostatecznie odmówiła powódce zawarcia z nią umowy użytkowania wieczystego, w trybie art. 204 tejże ustawy, powołując się na okoliczność, że wnioskodawczyni nie wykazała w sposób określony rozporządzeniem wykonawczym z dnia 10 lutego 1998 r. faktu użytkowania przedmiotowego gruntu.

W pozwie z dnia 26 stycznia 2009 r. powódka wносиła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o obrębnie (...) o pow. 7012 m², na okres

99 lat bez obowiązku wnoszenia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz przeniesienie na nią własności zlokalizowanego tam budynku biurowo – administracyjnego.

Jako podstawę prawną tego roszczenia powódka wskazała w pozwie art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami a w toku procesu przytaczała z tzw. ostrożności procesowej, również art. 207 a także art. 208 ust. 2 tejże ustawy.

Pozwane (...) wносиło o oddalenie powództwa w całości.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzą podstawy do przyznania powodowej spółdzielni prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i własności gospodarczego tam budynku w oparciu o przepis art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd wskazał, że wydana w 1961 r., na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...), decyzja administracyjna o przekazaniu przedmiotowego terenu w celu urządzenia na nim targowiska nie mogła prowadzić do ustanowienia użytkowania w rozumieniu art. 244 § 1 k.c., powołując na poparcie tego poglądu stosowne orzecznictwo Sądu Najwyższego. Wprawdzie doszło później tj. w latach siedemdziesiątych do przekazania majątku bazaru na rzecz (...) w W., z której powstała w wyniku jej podziału powodowa spółdzielnia ale tego rodzaju następstwo prawne nie ma istotnego znaczenia w sprawie gdyż nie mogło skutkować powstaniem ograniczonego prawa rzeczowego tj. użytkowania a nie zostało wykazane, iż takie prawo zostało ustanowione na rzecz innego poprzednika prawnego powódki lub na rzecz jej samej.

Natomiast Sad uznał, że powódka spełniała przesłanki do przyznania jej żądanych praw w stosunku do przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu, w myśl którego – posiadaczom stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, który w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości w formie przewidzianej prawem i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 r.) oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu podlega nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą stosuje się odpowiednio art. 200 ust. 1 tejże ustawy.

Sad wskazał przy tym, że w przypadku gdy posiadacz nieruchomości nabył w oparciu o art. 207 ust. 1 u.g.n. roszczenie o oddanie jej w użytkowanie wieczyste – dokonana w 2000 r. zmiana tego przepisu nie pozbawiła posiadacza (zarówno samoistnego jak i niezależnego) takiego roszczenia z uwagi na konstytucyjną ochronę praw nabytych. Przytoczone tu unormowanie nie przewiduje jej terminu wygaśnięcia wskazanego wyżej roszczenia. Poza sporem jest okoliczność, że w okresie od dnia 5 grudnia 1999 r. do dnia 1 stycznia 1998 r. powódka faktycznie władała przedmiotowym terenem, jako posiadacz zależny. Sąd uznał za pozbawiony znaczenia zarzut strony pozwanej, że składane przed wytoczeniem niniejszego powództwa wnioski powódki do władz samorządowych w sprawie przyznania jej prawa użytkowania wieczystego do działki nr (...) pochodziły od osoby należycie umocowanej do działania w imieniu spółdzielni.

O wymagalności dochodzonego roszczenia nie można w ogóle mówić przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami i dopiero od tej daty (2 stycznia 1998 r.) należy liczyć termin przedawnienia roszczenia, który wynosił tu 10 lat.

Wprawdzie powództwo zostało wytoczone po upływie wskazanego tu terminu lecz podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia należy ocenić jako sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Za takim stanowiskiem przemawia okoliczność, że jednostka organizacyjna poprzednika prawnego pozwanego – Dzielnicza W. Gminy W. – C.zapewniała powódkę, że dojdzie do ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego określonej w pozwie nieruchomości po założeniu dla niej księgi wieczystej i przygotowany był nawet projekt stosownej uchwały.

W tej sytuacji zgłoszony zarzut przedawnienia roszczenia narusza reguły lojalności względem kontrahenta i nie może być uwzględniony.

Powódka może zatem skutecznie realizować roszczenia wynikające z treści art. 20-7 ust. 1 u.g.n. (w wersji pierwotnej) co dotyczy również żądania przeniesienia na jej rzecz prawa własności budynku administracyjno – biurowego, który został tam wzniesiony w latach sześćdziesiątych. W odniesieniu do tego składnika majątkowego jego nabycie następuje nieodpłatnie, gdyż powódka dokonała już wcześniej stosownego rozliczenia finansowego.

Z kolei jednak nie można było zaakceptować żądania spółdzielni o zwolnienie jej z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gdyż nie złożyła ona takiego wniosku w okresie między 1 stycznia 1998 r. a 1 stycznia 1999 r. a poza tym, skorzystanie przez właściwy organ z takiej opcji miało zarówno pod rządami obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i poprzedniej (ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntem i wywłaszczeniem nieruchomości) fakultatywny charakter. Wysokość tej opłaty została określona na poziomie 25 % ceny przedmiotowej nieruchomości – 5.000.000 zł., której strona pozwana nie zakwestionowała, tj. w wysokości 1.250.000 zł. a następnie opłaty roczne wynoszą 3 % tej ceny.

Jednocześnie Sąd wskazał, że brak było podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 208 u.g.n.

Od tego wyroku apelację wniosły obie strony. Powódka zaskarżyła orzeczenie w części nakładającej na nią obowiązek uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 204 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich nie zastosowanie;

- naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść wyroku, tj.:

a) art. 233 k.p.c. wobec przyjęcia za niewykazane przedłożonymi przez powodową spółdzielnię dowodami, że spełniała on wymogi określone w art 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie ustanowienia na jego rzecz użytkowanie wieczystego ,

b) art 328 § 2 k.p.c. poprzez brak w rozważaniach Sądu wyjaśnienia, dlaczego odmówił on przyjęcia za podstawę istnienia po stronie powodowej prawa użytkowania bazaru (jako ograniczonego prawa rzeczowego) na podstawie dokumentów w postaci: decyzji Urzędu Dzielnicy W. –W. z dnia 5 marca 1979 r o wygaszeniu prawa użytkowania części gruntu Bazaru (...), protokołu przekazania terenu z dnia 21 czerwca 1979 r., notatki z dnia 24 kwietnia 1991 r., pisma z dnia 20 czerwca 1986 r. oraz zeznań świadków i strony powodowej.

Powołując się na przytoczone wyżej zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez usunięcie z jego treści pkt I. 2 nakładającego na nią obowiązek uiszczenia pierwszej opłaty rocznej oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz całości kosztów procesu.

Z kolei pozwane (...) zaskarżyło wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu podnosząc następujące zarzuty:

1) naruszenie 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) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powodowej spółdzielni przysługuje roszczenie na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U Nr 115, poz.741) w brzmieniu pierwotnym podczas gdy roszczenie to wygasło;

2) błędne zakwalifikowanie istniejącego stanu faktycznego do zakresu objętego treścią art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. w brzmieniu pierwotnym oraz wadliwe zastosowanie tego przepisu w takiej postaci;

3) art. 5 k.c. w zw. z art. 117 k.c., art. 118 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że podniesienie zarzutu przedawnienia przez pozwanego stanowi czynienie ze swojego prawa użytku sprzecznego z zasadami współzycia społecznego;

4) art. 118 k.c. wskutek jego błędnej wykładni i przyjęciu, że roszczenie powoda nie ma związku z działalnością gospodarczą a w konsekwencji niezastosowanie trzyletniego okresu przedawnienia;

- obrazę przepisów postępowania, które miały wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 210 § 3 k.p.c., art. 235 i 236 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd ustaleń faktycznych w oparciu o dowody, które nie zostały w formalny sposób dopuszczone i przeprowadzone na rozprawie,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sformułowanie na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że powodowa spółdzielnia spełniała przesłanki określone w art. 207 ust. 1 oraz art. 200 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu pierwotnym,

- art. 227 k.p.c., 233 k.p.c. w zw. z 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy np. czy i kiedy doszło do skutecznego złożenia przez powoda wniosków o ustanowienie użytkownika wieczystego oraz treści tych wniosków,

- rozpoznanie istoty sprawy wobec niewyjaśnienia i pozostawienia poza oceną okoliczności faktyczne takich jak: fakt skutecznego złożenia przez powódkę wniosku o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkownika wieczystego, terminu złożenia wniosku oraz jego treść, co stanowi podstawę zastosowania normy prawa materialnego (tu: art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu pierwotnie obowiązującym),

- art. 25 § 2 k.p.c. oraz art. 212 k.p.c., art. 229 i 230 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wskazana przez powoda wartość przedmiotu sporu, a w konsekwencji wartość nieruchomości nie była kwestionowana.

Wskazując powyższe zarzuty pozwany wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, a jako ewentualny zgłosił wniosek o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Odnosząc się w pierwszej kolejności do dalej idącej apelacji pozwanego należy podnieść, iż nie można odmówić słuszności tym zarzutom, które zawierają argumentację wskazującą na niewyjaśnienie przez Sąd Okręgowy istotnych okoliczności faktycznych sprawy w zakresie spełnienia przez powódkę przesłanek uzasadniających uwzględnienie jej roszczenia w oparciu o przepis art. 207 ust. 1 o gospodarce nieruchomościami, w jego pierwotnym brzmieniu.

U podłoża rozumowania Sądu legł błędny pogląd prawny, że powódka mogła skutecznie wystąpić z wnioskiem o przyznanie jej prawa użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) wraz z przeniesieniem na nią prawa własności znajdującego się tam budynku biurowo – administracyjnego, na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym do dnia 15 lutego 2000 r., w ciągu 10 lat od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie chodzi tu wprawdzie o sugerowany przez skarżącego 3 letni termin dochodzenia takiego roszczenia gdyż trudno dopatrywać się w czynnościach zmierzających do prawa ustanowienia użytkownika wieczystego przejawów prowadzenia przez spółdzielnię działalności gospodarczej, lecz o skutki prawne jakie dla posiadanych nieruchomości należących do gruntu lub Skarbu Państwa poczyniła za sobą nowelizacja wprowadzona ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. nr 6 poz. 70).

Do tego czasu kwestia zabudowania nieruchomości nie stanowiła przesłanki nabycia roszczenia o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W grę wchodziło jedynie zbadanie okoliczności – czy nabycie własności budynków związanych z przedmiotowym gruntem miało nastąpić odpłatnie czy też nieodpłatnie.

Dokonana cyt. wyżej ustawą zmiana art. 207 ust. 1 u.g.n. wprowadziła istotne zaostrożenie wymogów dla osób ubiegających się o uzyskanie prawa użytkownika wieczystego, w stosunku do będącego w ich władztwie gruntu, a mianowicie spełnienie warunku w postaci zabudowania posiadanego gruntu na podstawie pozwolenia z lokalizacją

stałą. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2006 r. sygn. akt SK 30/04 Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 1 pkt 81 lit. a w zw. z art. 9 ustawy z dnia 7 stycznia 200 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. nr 6 poz. 70) jest niezgodny z zasadą ochrony praw słusznie nabytych, wyrażoną w art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w zakresie w jakim, odnosi się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spaw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gmin niezabudowanych przez ich posiadaczy.

W rozważaniach swoich Trybunał Konstytucyjny wskazał, że wyłączenie przez ustawodawcę pewnej kategorii posiadaczy z kręgu beneficjentów uwłaszczenia którego zakres regulował art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu nastąpiło w sposób uniemożliwiający im przystosowanie się do nowego stanu prawnego.

Posiadaczy, którzy nie zabudowali pozostających w ich władaniu nieruchomości (a jednocześnie spełnili pozostałe warunki wymienione w art. 207 ust. 1 u.g.n. – przed nowelizacją) można było podzielić na 2 grupy. Pierwsza z nich to osoby, których powołana wyżej zmiana nie dotknęła, gdyż przed jej wejściem w życie zdążyły one nabyć prawo użytkowania wieczystego i nie można wobec nich mówić o utracie jakiegokolwiek ekspektatywy.

Druga grupa obejmowała dwa różne kręgi podmiotów tj.:

a) tych posiadaczy, na których rzecz użytkowanie wieczyste nie zostało jeszcze przed dniem 15 lutego 2000 r. jeszcze ustanowione (albo też nie zapadło jeszcze ostateczne rozstrzygnięcie o oddaleniu ich roszczenia) a ponieważ wystąpili z odpowiednim wnioskiem, po ich stronie pojawiła się ekspektatywa maksymalnie ukształtowana;

b) pozostałych posiadaczy którzy (do tego czasu) wniosków w ogóle nie złożyli.

Jedynie w stosunku do pierwszej z w/w kategorii osób Trybunał uznał, że przedmiotowa nowelizacja była niezgodna z zasadą ochrony praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 oraz art. 64 Konstytucji RP. Natomiast na analogiczną ochronę prawną nie zasługiwali ci posiadacze, którzy do daty wejścia w życie zmiany przepisu art. 207 ust. 1 u. g. n. nie złożyli wniosków o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego. Zdaniem Trybunału, ustawodawca decydując się na zmiany zasad uwłaszczenia mógł dokonać redukcji pierwotnie określonego zakresu podmiotów, i uprzywilejować tę kategorię posiadaczy, którzy dokonali trwałych naniesień (inwestycji budowlanych) na użytkowanych nieruchomościach.

Nie ma zatem racji Sąd Okręgowy podnosząc, że powodowa spółdzielnia miała przez okres – 10 lat licząc od dnia 1 stycznia 1998 r. pełną możliwość wystąpienia z wnioskiem opartym na przepisie art. 207 ust. 1 u.g.n. (w pierwotnym brzmieniu) o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) na której to nie ona wznosiła budynek biurowo – administracyjny (okoliczność bezsporna).

W ustaleniach faktycznych Sąd wskazuje, że powódka, „w terminie ustawowym”, składała wnioski o zawarcie z mocą umowy użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu (k. 476 a.s.).

Uchyła się jednak od oceny – które z nich zawierały skuteczne oświadczenie woli spółdzielni oraz jaka była ich treść. Jeżeli chodzi o pismo z dnia 30 października 1995 r., które w imieniu spółdzielni złożyła adw. G. H. to zawierało ono żądanie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) i nieodpłatnego przeniesienia własności znajdującego się tam budynku na podstawie art. 2 c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Odpowiednikiem tego unormowania jest obecnie art. 204 u.g.n..

Słusznie w tym kontekście podnosi strona pozwana, że wniosek ten nie mógł powodować skutku w postaci nabycia ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w jego pierwotnym brzmieniu.

Powyższe stanowisko znajduje oparcie w poglądzie Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 września 2008 r. sygn. akt I CSK 117/08 (Lex nr 465904), gdzie wyjaśniono, że wniosek oparty na twierdzeniu, iż powódka posiada prawo użytkowania gruntu i legitymuje się decyzją wydaną na rzecz jej poprzednika prawnego i tym samym spełnia kryteria określone w art. 2 c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości nie mógł wyrzucić skutku w postaci nabycia ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w jego pierwotnym brzmieniu.

Jednocześnie w tym samym wyroku Sąd Najwyższy uznał, że zgłoszenie żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nawet przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zawierającej przepis art. 207 nie wyklucza możliwości przyjęcia zachowania ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej wynikającej z pierwotnej wersji przepisu art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 czerwca 2006 r. sygn. akt IV CSK 161/05.

W tej sytuacji przedmiotem zainteresowania Sadu powinny być wszystkie wnioski o uwłaszczenie jaki spółdzielnia składała zarówno pod rządami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniami nieruchomości jak i po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami ale nie później niż do dnia 14 lutego 2000 r., i zbadania ich pod kątem spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 207 ust. 1 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu.

Pozwany ma rację podnosząc zarzut przeoczenia przez Sąd I instancji faktu wygaśnięcia uprawnień o których mowa w art. 207 ust. 1 i 1 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli żądanie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy nie zostało zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 r. (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) ale powyższa okoliczność nie ma w niniejszej sprawie większego znaczenia, bowiem dla powódki istotną cezurę czasową do zgłoszenia żądania opartego na przepisie art. 207 ust. 1 u.g.n. stanowił moment wejścia w życie ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (15 lutego 2000 r.).

Nie sposób zarazem zgodzić się z argumentacją skarżącego jakoby istniał wymóg wystąpienia również do końca 2005 r. z powództwem zawierającym żądanie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jak słusznie zauważył tutaj Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2012 r. sygn. akt I ACa 279/12 (uchylającym powołany w apelacji wyrok Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z dnia 24 listopada 2011 r. sygn. akt II C 1130/11) – nie można utożsamiać dnia zgłoszenia żądania, o którym mowa w art. 207 u.g.n. z datą wniesienia sprawy do Sądu i niezasadnie tamten Sąd Okręgowy przyjął, że nieuwzględnienie przez właścicieli nieruchomości żądania kreuje roszczenie, które winno być wniesione do Sądu przed dniem 31 grudnia 2005 r., a zgłoszenie go po tej dacie, mimo uprzedniej realizacji uprawnienia z art. 207 u.g.n. w drodze bezpośredniego wniosku do pozwanego, czyni go bezskutecznym.

Na obecnym etapie postępowania zbędnym, stało się badanie zarzutu pozwanego o dopuszczeniu się przez Sąd I instancji naruszenia przepisu art. 5 k.c. w zw. z art. 117 i 118 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wskutek uznania, że strona ta podnosząc zarzut przedawnienia nadużyła przysługującego jej prawa podmiotowego skoro w pierwszej kolejności należy wyjaśnić – czy powódka w ogóle złożyła do właściciela działki nr (...) skuteczny wniosek o oddanie jej przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste. Okolicznością wtórną jest również kwestia określenia wartości spornej nieruchomości. Jedynie ubocznie trzeba wskazać, iż strona pozwana słusznie podnosiła w apelacji zarzut, że Sąd nie miał podstaw do przyjęcia poglądu o przyznaniu przez (...) faktu, że podana w pozwie wartość przedmiotu sporu stanowi rzeczywistą cenę rynkową przedmiotowej działki (5.000.000 zł). w sytuacji gdy okoliczność ta została zakwestionowana w odpowiedzi na pozew. Natomiast z treści protokołu rozprawy z dnia 8 grudnia 2011 r. (k. 444 a.s.) jednoznacznie wynika, że pozwany nie widział potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z tej przyczyny, iż jego zdaniem kwestia ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (z racji nieuznawania powództwa co do zasady).

Trafny okazał się też zarzut naruszenia art. 236 k.p.c. poprzez niewydanie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z określonych dokumentów, które znajdowały się w dyspozycji Sądu, ze wskazaniem faktów polegających na stwierdzeniu. Dotyczy to zarówno przypadku gdy o przeprowadzenie dowodu wnioskuje strona jak i wówczas gdy Sąd dopuszcza nie wskazany przez strony dowód z urzędu.

Co się tyczy apelacji powoda to mimo podzielenia przez Sąd odwoławczy zarzutu o braku dostatecznych rozważań Sądu Okręgowego odnośnie przedstawionych przez tę stronę dowodów na okoliczność posiadania przez spółdzielnię ograniczonego prawa rzeczowego do gruntu targowiska (w postaci użytkowania) nie sposób jednak zgodzić się z twierdzeniem skarżącej, iż doszło również do naruszenia prawa materialnego przez niezastosowanie w sprawie art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co z kolei miało stanowić argument przemawiający za brakiem podstaw do obciążenia spółdzielni obowiązkiem wniesienia pierwszej opłaty rocznej.

Jednym z zasadniczych argumentów jakie powołuje skarżąca na poparcie twierdzenia, że musiała być wydana na rzecz jej poprzedniczki prawnej ((...) Spółdzielni (...)) decyzja administracyjna o ustanowieniu użytkowania przedmiotowego gruntu jest decyzja Urzędu Dzielnicowego W. z dnia 5 marca 1979 r. o wygaśnięciu prawa użytkowania, które miało przysługiwać (...) Spółdzielni (...) do terenu położonego w rejonie ulic: (...), (...), w odniesieniu do placu, gdzie zamierzała zrealizować inwestycję budowlaną Polska Akademia Nauk (k. 31 a.s.).

Jakkolwiek logicznym wydawałoby się rozumowanie, że można wygasić takie prawo, które wcześniej musiało powstać i istnieć to jednak w okolicznościach tej konkretnej sprawy przyjęcie tego rodzaju domniemania nasuwa poważne zastrzeżenia.

Po pierwsze z przedmiotowej decyzji nie wynika – kiedy i kto miał ustanowić na rzecz (...) w W. prawo użytkowania do spornej terenu (brak jakichkolwiek danych identyfikujących potencjalną decyzję takich jak: nazwa organu, który ją wydał, data decyzji i sygnatura sprawy).

Po drugie – jest bardzo prawdopodobne, że Urząd Dzielnicowy mógł w tamtym czasie uznawać poprzedniczkę prawną powódki za podmiot, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do spornej działki (użytkowanie) z racji wydania przez Radę Ministrów uchwały nr (...) z dnia 21 maja 1976 r. w sprawie zmian w organizacji handlu wewnętrznego w sytuacji gdy zlikwidowane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) miało również status użytkownika przedmiotowego gruntu. Tymczasem, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 kwietnia 2008 sygn. akt V CSK 540/07 (Lex Nr 515718) – powołana wyżej uchwała nie będą aktem prawnym powszechnie obowiązującym nie mogła stanowić źródła kreującego powstanie prawa użytkowania oraz nie mogła regulować problematyki przekazywania terenów między jednostkami państwowymi a spółdzielczymi w sposób odmienny od zasad i trybu określonego w przepisach ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. W cyt. wyżej orzeczeniu wyjaśniono też, że nadane przedsiębiorstwom państwowym uprawnienia do mienia państwowego zwane zarządem i użytkowaniem nie stanowi ograniczonego prawa rzeczowego.

Po trzecie – określanie przez organy administracyjne w różnych dokumentach powódki i jej poprzedniczki prawnej jako użytkownika terenu nie przesądzało bynajmniej, że istniała decyzja ustanawiająca na rzecz (...) prawo użytkowania do tego gruntu. Nie bez znaczenia jest tu przy tym okoliczność, że nie było w sprawie dowodów wskazujących na wnoszenie przez w/w podmioty opłat z tytułu użytkowania gruntu.

Prezentowana w toku niniejszej sprawy teza skarżącej, że na rzecz (...) Spółdzielni (...) została wydana decyzja kreująca prawo użytkowania nie znalazła też należytego oparcia w zeznaniach świadków i w wyjaśnieniach jaki złożył, przesłuchany za stronę powodową – Prezes Zarządu Spółdzielni – J. S. (1) (k. 443 a.s.) utrzymywał on jakoby widział taką decyzję wydaną w roku przekazania targowiska na rzecz (...) (tj. w 1979 r.) podczas gdy w uzupełnieniu apelacji zawarto twierdzenie, że owa decyzja była wydana przed 1979 r. (k. 541 a.s.). Z oczywistych względów J. S. (1) jest osobą żywnie zainteresowany korzystnym dla strony powodowej rozstrzygnięciem niniejszego sporu i do wartości dowodowej jego relacji należy podejść z dużym dystansem i krytycyzmem.

Podobnie należy też ocenić zeznania świadka J. S. (2) (k. 348 – 349 a.s.). Ten z kolei twierdził, że na pewno widział decyzje, która została wydana na rzecz (...) będąc zatrudniony (od 1975 r.) w charakterze zastępcy Naczelnika Dzielnicy W.. Nie sposób jednak nie zauważyć, że istnienie takiej decyzji musiałoby znaleźć potwierdzenie w dokumentacji tego Urzędu, choćby w postaci wzmianki o dacie jej wydania i numerze sprawy a nic takiego nie zostało Sądowi zaprezentowane. Poza tym należy zauważyć, że chodzi tu o zdarzenia z lat 1976 – 1979 i musi budzić wątpliwość wiarygodność zeznań św. S., który po wpływie ponad 30 lat miał rzekomo pamiętać, że w treści owej decyzji nie było zawarte rozstrzygnięcie dotyczące obowiązku wnoszenia opłat prze (...) z tytułu użytkowania terenu targowiska.

Z kolei zeznania trzech innych świadków, powołanych w apelacji tj. J. B. (k. 234 – 236 a.s.), K. K. (2) (k. 248 – 250 a.s.) i R. S. (2) (k. 339 o 340 a.s.) nie wnoszą w kwestii dotyczącej ewentualnego wydania decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania na rzecz poprzedniczki prawnej powódki żadnych istotnych elementów.

Wskazywany w apelacji protokół przekazania terenu z dnia 27 czerwca 1979 r. (k. 32 a.s.) dotyczy czynności faktycznej do której doszło pomiędzy (...) Oddział W. i Polską Akademią Nauk w W. w nawiązaniu do decyzji Urzędu Dzielnicowego w. z dnia 5 marca 1979 r. i nie może on świadczyć o legitymowaniu się przez poprzedniczkę prawną powódki statusem użytkownika przedmiotowego gruntu, w rozumieniu art. 252 i nast. k. c.

Reasumując, Sąd Okręgowy dysponując zebrany w sprawie materiałem dowodowym, prawidłowo uznał, że bak było podstaw do uwłaszczenia powodowej spółdzielni w oparciu o przepis art. 204 u.g.n.

Zaskarżony przez obie strony wyrok podlega uchyleniu w całości z uwagi na integralny charakter roszczenia powódki.

Sąd Okręgowy oddalił częściowo powództwo co pozostawiało w ścisłym związku z nałożeniem na powódkę (w punkcie I pkt 2 wyroku) obowiązku wniesienia, na rzecz pozwanej, pierwszej opłaty rocznej.

Skoro sprawa niniejsza będzie przedmiotem ponownego badania przez Sąd I instancji nie można ograniczyć jego kognicji i z góry przesądzać, że niniejsze powództwo mogłoby zostać uwzględnione, co najwyżej w części a taki skutek niosłoby za sobą oddalenie apelacji powódki.

Z uwagi na przytoczone wcześniej uchybienia procesowe i przyjęcie przez Sąd Okręgowy błędnych ocen prawnych nie sposób uznać, że doszło tu do rozpoznania istoty sprawy.

Przy jej ponownym rozpoznaniu Sąd Okręgowy zbada przede wszystkim – czy powódka złożyła w przepisany terminie, do organów administracyjnych, należycie umotywowany, pod kątem wymogów przepisu art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu wnioszek o oddanie jej w użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), na której urządzony został bazar, oraz z przeniesieniem na jego rzecz własności znajdującego się tam obiektu budowlanego (budynku biurowo – administracyjnego). Jednocześnie strona powodowa nie ma jeszcze zamkniętej drogi do wykazania, że spełniła przesłanki do uzyskania uwłaszczenia spornej nieruchomości w oparciu o art. 204 u.g.n.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Apelacyjny orzekła jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.

af