

Sygn. akt VIA Ca 493/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SO (del.) – Beata Waś (spr.)

Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w Ł.

przeciwko Miastu i Gminie Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 stycznia 2012 r.

sygn. akt XXV C 1571/09

I oddala apelację;

II zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI A Ca 493/12

UZASADNIENIE

Przy ponownym rozpoznania sprawy, powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że zażądał zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „I. Miasto i Gmina Ł. oddaje Spółdzielni(...) w Ł. w użytkowanie wieczyste - na 99 lat - zabudowaną nieruchomość o powierzchni 1.2621 ha stanowiącą działki nr (...) z obrębu (...) w Ł., położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest księga wieczysta i KW nr (...) i przenosi nieodpłatnie na rzecz Spółdzielni (...) w Ł. własność znajdujących się na wyżej opisanej nieruchomości zabudowań; II. Miasto i Gmina Ł. zwalnia Spółdzielnię (...)w Ł. z pierwszej opłaty z tytułu ; użytkowania wieczystego gruntu, a opłaty roczne z tego tytułu Spółdzielnia (...) w Ł. opłacać będzie na rzecz Miasta i Gminy Ł. w wysokości 1% wartości gruntu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego”.

Wyrokiem z dnia 18 stycznia Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał pozwanego Miasto i Gminę Ł. do złożenia oświadczenia woli zgodnej z treścią żadaną przez powoda, oddalając powództwo w pozostałej części oraz orzekając o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji.

Nieruchomość położona przy ul. (...) w Ł., oznaczona jako działki ewidencyjne nr (...), jest nieruchomością gruntową zabudowaną o powierzchni 1,2621 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. -(...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W bliżej nieustalonym czasie, w okresie przed II wojną światową, ówczesny właściciel nieruchomości, J. B., wznosił na niej dwa budynki o konstrukcji z bali drewnianych: budynek mieszkalny i stodołę oraz wykonał przyłączenie do linii przesyłowej energii elektrycznej. Nieruchomość była ponadto wyposażona w otwartą studnię oraz zewnętrzną toaletę, bez instalacji kanalizacyjnej. W okresie II wojny światowej, J. B., będący obywatelem polskim, zgłosił przynależność do narodowości niemieckiej, jako tzw. volksdeutsch. Podczas działań wojennych, posadowione na nieruchomości budynki uległy znacznemu uszkodzeniu wskutek ostrzału artyleryjskiego. J. B. przestał zaś władać nieruchomością najpóźniej w 1945 r. W latach 1945-1949, nieruchomością władał A. S., który doprowadził posadowione na niej budynki do stanu, wprawdzie znacznie gorszego niż dobry, lecz umożliwiającego używanie budynków. W 1949 r., nieruchomość została objęta w posiadanie przez Gminną Spółdzielnię (...) w Ł.. W bliżej nieustalonej dacie, najpóźniej w 1962 r., Spółdzielnia ta włączona została do Spółdzielni (...) w C., którą następnie włączono do (...) Spółdzielni (...). Po objęciu nieruchomości w posiadanie, GS (...) z własnych środków adaptowała budynek mieszkalny na pomieszczenia biura, zaś stodołę - na magazyn zbożowy. W dniu 12 lipca 1957 r., Prezydium Rady Narodowej w N. - Architekt Powiatowy wyraził zgodę na lokalizację szczegółową - budowę na nieruchomości wagi wozowej 15-tonowej, zaś w dniu 17 września 1957 r., na lokalizację szczegółową - budowę magazynu nawozowego. W dniu 14 lipca 1958 r., Spółdzielnia wydane zostało pozwolenie na wykonanie robót budowlanych - budowę magazynu nawozów sztucznych, a w dniu 17 lipca 1959 r. - pozwolenie na budowę prowizorycznego budynku gospodarczego z mat trzciniowych. Z kolei decyzją z dnia 3 sierpnia 1982 r., Naczelnik Gminy Ł. zezwolił na budowę na nieruchomości budynku nastawczego oraz wagi 40-tonowej - inwestycji czasowej. Wskazane budynki zostały wzniesione przez Spółdzielnię z własnych środków. Dodatkowo zaś, między 1964 r. a latami 80 XX w., Spółdzielnia, z własnych środków, rozbudowała dawny budynek mieszkalny, na potrzeby rozlewni wód mineralnych i piwa, a także dawny budynek stodoły - o magazyn paszowy. Ponadto, Spółdzielnia wzniosła na nieruchomości, również z własnych środków, budynek sklepu żelaznego i szklarza. W 1968 r. nieruchomość, jako mienie ponemieckie, została formalnie przejęta w zasób Państwowego Funduszu Ziemi. Na podstawie umowy z dnia 1 września 1981 r., Spółdzielnia stała się dzierżawcą nieruchomości. Decyzją z dnia 23 lipca 1987 r., Naczelnik Gminy Ł. zezwolił Spółdzielni na utwardzenie dróg i placów składowych na nieruchomości.

Według stanu na dzień 31 grudnia 1990 r., na terenie nieruchomości przy ul. (...) znajdowały się następujące budynki: budynek biurowy, budynek murowany magazynu zbożowego, budynek murowany sklepu i dwa inne budynki murowane. Nieruchomość była ogrodzona, a jej teren utwardzony na powierzchni 8.316 m². W dniu 31 grudnia 1998 r., stan ten nie wykazywał istotnych zmian. (...) Spółdzielnia (...), posiadająca nieruchomość w dniu 5 grudnia 1990 r., uległa podziałowi, w wyniku którego powstała powódka Spółdzielnia, na którą przeszło posiadanie tej nieruchomości. Przedmiotem działalności powódki jest sprzedaż różnorodnych artykułów, w tym żywności, napojów, kosmetyków i art. toaletowych, odzieży, obuwia, mebli, art. elektrycznych, metalowych, farb i szkła. W dniu 31 grudnia 1996 r. powódka złożyła do Zarządu Miasta i Gminy Ł. wniosek o „uwłaszczenie” w trybie art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 79 z 1990 r., poz. 464 z późn. zm.) poprzez ustanowienie na rzecz powódki użytkowania wieczystego gruntu o pow. 1,11 ha położonego przy ul. (...) w Ł. oraz przeniesienie na rzecz powódki własności posadowionych na tym gruncie budynków i urządzeń, jako wzniesionych wyłącznie ze środków spółdzielczych. W odpowiedzi, pismem z dnia 13 lutego 1997 r., pozwany poinformował powódkę, że zarejestrował jej wniosek, lecz trudno jest określić termin zakończenia sprawy, bowiem ze względu na brak dokumentacji co do przejęcia nieruchomości na własność Skarbu Państwa i na trudności z rozliczeniem powierzchni tzw. gruntów ponemieckich, gmina Ł. nie jest jeszcze właścicielem określonej we wniosku nieruchomości. Brak możliwości szybkiego uregulowania spraw własnościowych przez pozwanego może zaś skutkować wygaśnięciem roszczeń powódki. Od dnia 25 listopada 1998 r., pozwany jest właścicielem nieruchomości. Pismami z dnia 19 listopada 1998 r., 7 maja 1999 r. i 5 grudnia 2001 r., powódka ponaglała pozwanego o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, wskazując, że przestały istnieć przeszkody, określone w piśmie pozwanego z dnia 13 lutego 1997 r. W odpowiedzi, pismem z dnia 5 lutego 2002 r., pozwany wezwał powódkę

do złożenia dokumentów, potwierdzających istnienie po stronie powódki prawa użytkowania wieczystego. Odnosząc się do tego wezwania, pismem z dnia 11 marca 2002 r., powódka wyraziła stanowisko, że nieruchomości przy ul. (...) nigdy nie była przedmiotem decyzji administracyjnego przekazania w użytkowanie, lecz powódka zawarła jedynie „narzuconą” jej umowę dzierżawy nieruchomości z dnia 1 września 1981 r., co nie ma jednak wpływu na istnienie roszczenia powódki. Aktualna wartość nieruchomości gruntowej przy ul. (...), bez naniesień, wynosi łącznie 6.581.914 zł, z czego wartość działki ewidencyjnej nr (...) to 5.998.144 zł, zaś wartość działki ewidencyjnej nr (...) to 583,770 zł. Z kolei aktualna wartość posadowionych na wskazanej nieruchomości budynków, wybudowanych przez J. B., wynosi 54.796 zł.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu, 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 u.g.n. (to jest w dniu 1 stycznia 1998 r. - art. 242 u.g.n.), 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 u.g.n., co oznacza, że nabycie własności posadowionych na nieruchomości budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych posiadaczy nieruchomości lub ich poprzedników prawnych.

W wypadku, gdy posiadacz nieruchomości nabył na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. roszczenie o jej oddanie w użytkowanie wieczyste, dokonana w 2000 r. zmiana wskazanego przepisu nie pozbawiła posiadacza takiego roszczenia, a to ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych (wiążąca w niniejszym postępowaniu, na podstawie art. 386 § 6 k.p.c., ocena prawna Sądu Apelacyjnego, ale też wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 533/08, LEX nr 603184).

Art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym (zresztą również w aktualnym) brzmieniu nie różnicuje sytuacji posiadaczy nieruchomości ze względu na rodzaju posiadania, czy jest to posiadanie samoistne, czy też zależne. Oznacza to, że roszczenie, o którym mowa w art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu przysługuje również zależnemu posiadaczowi nieruchomości, który w okresie między wskazanymi w przepisie datami faktycznie władał nieruchomością jak dzierżawca, to jest nieruchomości tej używał i pobierał z niej pożytki (art. 336 w zw. z art. 693 § 1 k.c.).

Następnie Sąd Okręgowy podkreślił, że omawiany przepis - w przeciwieństwie do art. 204 ust. 5 u.g.n. - nie zawiera regulacji, zgodnie z którą roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego wygasałoby w razie niezłożenia stosownego wniosku w określonym terminie.

Poprzednicy prawni powódki, a następnie sama powódka, są posiadaczami określonej w pozwie nieruchomości nieprzerwanie od 1949 r. Właścicielem nieruchomości już wtedy był Skarb Państwa. Skoro bowiem poza sporem jest, że w 1968 r. stwierdzone zostało formalnie przejście nieruchomości w zasób Państwowego Funduszu Ziemi, jako mienia polskiego, to nabycie własności nieruchomości, wraz z posadowionymi na niej budynkami, nastąpić musiało w trybie art. 2 ust. 1 lit. b) lub e) dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i polskich (Dz. U. nr 13 z 1946 r., poz. 87, dalej zwany dekretem), czyli z mocy samego prawa - z dniem 19 kwietnia 1946 r. (art. 41 dekretu).

Jak wskazał Sąd I instancji poprzednik prawny powódki objął w posiadanie nieruchomości zabudowaną dwoma budynkami, wzniesionymi przez J. B., przy czym nie była przedmiotem sporu kwestia wzniesienia owych dwóch budynków po uprzednim uzyskaniu stosownych pozwoleń, które - na gruncie obowiązującego stanu normatywnego - powinny być zrównane co do skutków z pozwoleniami na budowę z lokalizacją stałą. Powódka ma zatem, na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n., skuteczne wobec pozwanego roszczenie o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania

wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w Ł. i o przeniesienie własności posadowionych na nieruchomości budynków, innych urządzeń i lokali z tym, że nabycie budynków, zbudowanych przez J. B., następuje odpłatnie, za uiszczeniem równowartości tych budynków w kwocie 54.796 zł. Powódka zażądała zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zwolnienia powódki z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał też, że posiadacze, o których mowa w art. 207 ust. 1 u.g.n., 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 (art. 207 ust. 2 u.g.n.).

Jak zauważył Sąd Okręgowy między dniem 1 stycznia 1998 r. a dniem 1 stycznia 1999 r., powódka wniosku takiego nie złożyła. Co jednak istotniejsze, zarówno literalne brzmienie art. 207 u.g.n., jak i jego zestawienie z poprzednio obowiązującym art. 87 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 22 z 1985 r., poz. 99 z późn. zm.), wskazują że określona w art. 207 ust. 2 u.g.n. możliwość zwolnienia z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter fakultatywny, a nie obligatoryjny, co w konsekwencji oznaczało, że pozwany nie mógł zostać zobowiązany do zastosowania przedmiotowego zwolnienia na podstawie art. 207 ust. 2 u.g.n.

Zdaniem Sądu Okręgowego samodzielna podstawa do - tym razem obligatoryjnego - zwolnienia powódki od uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zawarta jest natomiast w art. 208 u.g.n.

Jak wskazał Sąd I instancji, Spółdzielniom, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 u.g.n. i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku, (art. 208 ust. 2 u.g.n.). W sprawach, o których mowa w art. 208 ust. 2 u.g.n, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty (art. 208 ust. 3 u.g.n.).

Zdaniem Sądu Okręgowego, w stosunku do roszczenia z art. 208 ust. 2 i 3 u.g.n. odpowiednie zastosowanie winna znaleźć argumentacja, odnosząca się do roszczenia z art. 208 ust. 1 u.g.n., wyrażona w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 10 października 2003 r., II CK 52/02 (LEX nr 567656) i przyjęta za podstawę tezy, że roszczenie to przysługuje osobom, które objęły w posiadanie nieruchomości niezabudowane. Uzupełniając argumentację Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że roszczenie, o którym mowa w art. 208 ust. 2 u.g.n. obejmuje wyłącznie grunty, niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków, wybudowanych przez spółdzielnię lub jej poprzednika prawnego, z własnych środków (art. 208 ust. 2 zd. 2 in fine w zw. ze zd. 1 u.g.n.).

W ocenie Sądu Okręgowego, gdy spółdzielnia lub jej poprzednik prawny objął w posiadanie grunt zabudowany budynkami, a następnie z własnych środków wniósł na tym gruncie kolejne budynki, można wysunąć co najwyżej tezę, że spółdzielnia, przy spełnieniu innych przesłanek z art. 208 ust. 2 u.g.n., przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego tej części gruntu, która jest niezbędna do prawidłowego korzystania tylko z tych budynków, które zostały wzniesione ze środków własnych przez spółdzielnię lub jej poprzednika prawnego. Zaprezentowane rozwiązanie rodziłoby szereg wątpliwości w wypadku, gdy określona część gruntu byłaby niezbędna do korzystania także z tych budynków, które nie zostały wzniesione przez spółdzielnię lub jej poprzednika prawnego. Co jednak istotniejsze, z treści art. 208 ust. 2 zd. 2 u.g.n. wynika jasno, że określone w tym przepisie roszczenie przysługuje w stosunku do gruntów - a nie części tych gruntów.

Konsekwentnie, w przypadku gdy spółdzielnia lub jej poprzednik prawny do dnia 5 grudnia 1990 r. objął w posiadanie grunt zabudowany budynkami, a następnie na gruncie tym wybudował, z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego kolejne budynki, to w stosunku do owego gruntu, w ocenie Sądu Okręgowego, nie przysługiwało spółdzielni roszczenie, o którym mowa w art. 208 ust. 2 u.g.n.

Jak wskazał Sąd I instancji taka sytuacja zachodzi w okolicznościach niniejszej sprawy, bowiem nie budziło wątpliwości, że powódka nie jest następcą prawnym J. B., który wznosił dwa budynki, istniejące w chwili objęcia określonej w pozwie nieruchomości w posiadanie przez poprzednika prawnego powódki. Tym samym wobec nabycia przez powódkę skutecznego względem pozwanego roszczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu, brak po stronie powódki roszczenia, o którym mowa w art. 208 ust. 2 u.g.n. skutkuje jedynie tym, że powódka nie może się domagać zwolnienia jej od obowiązku wniesienia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste (art. 208 ust. 3 u.g.n. a contrario).

Powództwo w tym zakresie podlegało więc w ocenie Sądu Okręgowego oddaleniu.

Wyrok nie zawiera zaś rozstrzygnięcia co do ustalenia wysokości pierwszej opłaty (art. 72 ust. 2 u.g.n.), bowiem należy to do kompetencji właściwego organu jednostki samorządu terytorialnego, a nie do Sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2005 r., I ACa 438/05, LEX nr 189685). Co się z kolei tyczy wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, to opłata ta - wbrew treści żądania pozwu - wynosić powinna nie 1%, lecz 3% ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). Nie zostało bowiem zdaniem Sądu Okręgowego wykazane, by nieruchomość miała zostać oddana w użytkowanie wieczyste na jeden z celów, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a u.g.n.

Sąd Okręgowy zaznaczył też, że nieruchomość jest nieruchomością zabudowaną budynkami, w tym budynkiem administracyjnym. Powódka, jak zostało to zaznaczone w jej nazwie, nie jest zaś spółdzielnią rolniczą lecz handlowo-usługową: przedmiotem jej działalności jest zwłaszcza sprzedaż różnorodnych artykułów, w tym przemysłowych, ale nie produkcja rolna. O ile nawet określone w art. 72 ust. 3 pkt 3a pojęcie „cele rolne” jest szersze od pojęcia „cele produkcji rolnej”, to nie mieści się w nim wykonywanie działalności w zakresie sprzedaży artykułów przemysłowych, nie służących do produkcji rolnej. W wypadku, gdy nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy (art. 73 ust. 1 u.g.n.). Rzecz jednak w tym, że nawet z treści oświadczenia woli, do którego złożenia powódka chce zobowiązać pozwanego, nie wynika, by zgodnie z (ewentualną) umową stron, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpić miało na cele rolne.

Konsekwentnie, zdaniem Sądu Okręgowego zasadne było zastosowanie dyspozycji art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., co oznacza, że wysokość opłaty rocznej, stanowiąca 3% ustalonej wartości nieruchomości gruntowej, wynosi 197.457,42 zł. Jak wskazał Sąd I instancji wysokość ta może w przyszłości ulec zmianie na podstawie i w trybie art. 77 u.g.n.

Ze względu na szczegółową treść żądania pozwu, Sąd Okręgowy stwierdził natomiast, że w świetle nie budzącego wątpliwości oznaczenia księgi wieczystej, którą objęta jest nieruchomość, nie budzi wątpliwości, że ową księgę wieczystą prowadzi nie - jak wskazano w żądaniu pozwu - Sąd Rejonowy w N., lecz Sąd Rejonowy (...) w W.. W przyjętym obecnie systemie oznaczania ksiąg wieczystych, prowadzonych w formie elektronicznej, do dostatecznego oznaczenia (zindywidualizowania) księgi wieczystej wystarczające jest jednak podanie samego jej numeru. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, który zaskarżając przedmiotowy wyrok w całości, zarzucił mu:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przepisu art 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 27 sierpnia 1997 roku poprzez przyjęcie, że Powódka nie legitymowała się dokumentem o przekazaniu jej przedmiotowej nieruchomości wydanym w formie przewidzianej prawem;
2. sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany materiał dowodowy poprzez przyjęcie, że Powódka nie legitymowała się dokumentem o przekazaniu jej przedmiotowej nieruchomości wydanym w formie przewidzianym prawem;
3. naruszenie prawa procesowego tzn. art 233 kpc tj. zasady logicznego rozumowania poprzez brak oceny prawnej dowodu z umowy dzierżawy z dnia 1 września 1981 roku.

Podnosząc powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna i dlatego nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji oraz ocenę prawną zebranego w sprawie materiału dowodowego dokonaną przez ten Sąd. Uznając tym samym podniesione w apelacji zarzuty jako chybione.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do sformułowanego w apelacji zarzutu dotyczącego naruszenia przez Sąd I instancji norm prawa procesowego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 (nieprecyzyjnie określony przez skarżącego jako zarzut naruszenia art. 233kpc) k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Istotą naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. jest dokonanie przez Sąd orzekający oceny dowodów w sposób odmienny od wskazanego w tym przepisie oraz wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków nieprawidłowych w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego. Skuteczne postawienie tego zarzutu wymaga zatem wykazania, że Sąd orzekający naruszył powyższe zasady oceny dowodów, tj. nie dokonał jej na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, pomijając niektóre dowody lub opierając się na dowodach błędnie obdarzonych walorem wiarygodności i mocy dowodowej, bądź też ze zgromadzonego materiału dowodowego wyprowadził wnioski nieprawidłowe w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Pozwany tego rodzaju uchybień nie wykazał albowiem pozwany zarzuca Sądowi I instancji , że dokonał sprzecznych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie , że powódka nie legitymowała się dokumentem o przekazaniu jej nieruchomości w formie prawem przewidzianej mimo ,że w ocenie apelującego dokumentem tym była zawarta pomiędzy stronami umowa dzierżawy , której doniosłość prawną miał obowiązek zgodnie z zasadami logiki ocenić Sąd a tego nie uczynił. Pozwany w rzeczywistości zatem nie kwestionuje prawidłowości ustaleń faktycznych w sprawie ale trafność dokonanego przez Sąd Okręgowy procesu subsumcji prawnej, a więc porównanie przez Sąd ustalonego przez siebie stanu faktycznego ze stanem faktycznym podanym w hipotezie normy prawnej (w tym wypadku art.207ustawy o gospodarce nieruchomościami w pierwotnym jego brzmieniu) i stwierdzenie, czy ten konkretny stan odpowiada w swych istotnych elementach stanowi faktycznemu abstrakcyjnemu określone w tej normie (wyroki SN z 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LexPolonica nr 360025; postanowienie SN z 20 listopada 2002 r., II CKN 1492/00, LexPolonica nr 377442; wyrok SN z 18 września 2002 r., III CKN 1375/00, LexPolonica nr 379204; wyrok SN z 23 lutego 2006 r., II CSK 101/05, LexPolonica nr 1352094; wyrok SN z 8 listopada 2002 r., III CKN 2/01, LexPolonica nr 365442).

Dodatkowo wskazać należy , że nie sposób zgodzić się ze skarżącą , że Sąd I instancji nie dokonał oceny prawnej umowy dzierżawy w żadnym razie nie potwierdza tego treść uzasadnienia rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy nie tylko ustalił , że strony postępowania łączyła od 1 września 1981 roku umowa dzierżawy ale też uznał ,że fakt ten jest irrelevantny dla zasadności roszczenia powoda opartego na art.207ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pogląd ten Sąd Apelacyjny podziela. Zgodnie z treścią art. 207 ustawy w pierwotnym jej brzmieniu 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 trwałą zarząd, w drodze decyzji. W ocenie pozwanego łącząca strony umowa darowizny świadczy o tym , że powódka legitymowała się dokumentem o przekazaniu jej nieruchomości wydanym w formie przewidzianej prawem a zatem nie spełnia przesłanki określonej tym przepisem. Zdaniem Sądu Apelacyjnego taka interpretacja treści tego artykułu pozostaje w sprzeczności zarówno z jego ratio legis jak i literalną wykładnią. Celem powyższej regulacji było uwłaszczenie posiadaczy nieruchomości Skarbu Państwa. W tym kontekście określenie „ dokumenty o przekazaniu nieruchomości „ choć może nieprecyzyjny w ocenie Sadu Apelacyjnego oznaczają dokumenty przenoszące własność nieruchomości na jej posiadacza. Za taką interpretacją przemawia także fakt , że przepis zgodnie z utrwalonym

orzecznictwem 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, LEX nr 182864).

Skoro zatem treść przepisu dotyczy także posiadacza zależnego, którym zgodnie z treścią art. 336 kc jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, umowa dzierżawy, która jedynie potwierdza status powoda jako posiadacza zależnego, nie jest dokumentem przekazującym nieruchomości w rozumieniu przedmiotowej ustawy. Mając powyższe na uwadze należało podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w pierwotnym brzmieniu tj sprzed 1 lutego 2000r.) uznać za chybiony.

Już tylko na marginesie, albowiem apelacja nie podnosi żadnych innych zarzutów niż wskazane powyżej, podnieść należy że jeżeli posiadacz nabył na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to dokonana w 2000 r. zmiana tego przepisu nie pozbawiła go takiego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych (por. też wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 533/08, LEX nr 603184). Zgłoszenie żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nawet przed wejściem w życie komentowanej ustawy, zawierającej przepis art. 207, nie wyklucza możliwości przyjęcia zachowania ekspektatywy prawa maksymalnie ukształtowanej wynikającego z pierwotnej wersji przepisu art. 207 ust. 1 u.g.n. (por. wyrok SN z dnia 5 września 2008 r., I CSK 117/08, LEX nr 465904). W sprawie niniejszej wniosek powodowej spółdzielni złożony w dniu 31 grudnia 1996 r. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienie własności budynków i urządzeń na podstawie art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, spełnia przesłanki prowadzące do nabycia przez skarżącą ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej. Zgodnie zaś z wiążącym stanowiskiem Sądu Najwyższego rozpoznającego skargę kasacyjną w niniejszej sprawie wiążącym, które Sąd Apelacyjny podziela na powodową Spółdzielnię przeszło posiadanie spornej nieruchomości i powódka stała się sukcesorem praw jak i chronionych prawem stanów faktycznych wywodzonych od (...) Spółdzielni (...) „ która uległa podziałowi.

W tym stanie rzeczy roszczenie powódki o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i przeniesienie własności budynków należy uznać za uzasadnione.

Dlatego mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację. O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu stosownie do przepisu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 roku Nr 163, poz. 1348 ze zm.)