

Sygn. akt I ACa 804/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Hanna Muras

SA Maciej Dobrzyński (spr.)

Protokolant: st. sek. sąd. M. R.

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2011 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa H. J.

przeciwko miastu stołecznemu W.

o zobowiązanie do złożenie oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 kwietnia 2011 r. sygn. akt I C 1081/10

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala oraz oddala wnioski pozwanego o zasądzenie od powódki kosztów procesu,**
- 2. oddala wnioski pozwanego o zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.**

I ACa 804/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 listopada 2010 roku skierowanym przeciwko miastu stołecznemu W. powódka H. J. wniosła o stwierdzenie obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

1/ ustanawia się na lat 99 prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako dz. ew. nr (...) o powierzchni 720 m⁽²⁾ w obrębie (...) uregulowanego w KW nr (...) w całości na rzecz H. J.,

2/ zwraca się własność znajdującego się na ww. gruncie budynku w całości na rzecz H. J.,

3/ ustala się opłatę roczną z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1 w wysokości 16.047,23 zł netto, co stanowi 1 % ceny gruntu i udziela się 80 % bonifikaty od powyższej opłaty. Po udzieleniu bonifikaty opłata roczna wynosi 9.628,34 zł netto. Opłata roczna płatna będzie przez osobę wymienioną w pkt 1 z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy (...) m.st. W.. Opłaty tej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Strona powodowa wniosła nadto o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 marca 2011 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał miasto stołeczne W. do złożenia oświadczenia woli, iż jako właściciel nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr(...) w obrębie (...) o powierzchni 720 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem posiadającym trzy pełne kondygnacje nadziemne i podpiwniczenie, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr(...), oddaje H. J. w użytkowanie wieczyste na lat 99, opisaną wyżej nieruchomość o wartości 1.604.723 zł z przeznaczeniem na cele mieszkalne w zamian za opłatę roczną w wysokości 16.047,23 zł stanowiącą 1 % wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i udziela 80 % bonifikaty od 1/2 powyższej opłaty, po udzieleniu której opłata roczna wynosi 9.628,34 zł i zwalnia H. J. z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej oraz przenosi na jej rzecz nieodpłatnie wartość istniejącego na tym gruncie budynku, a powódka H. J. przyjmuje to oświadczenie, wyraża na nie zgodę i zobowiązuje się do wnoszenia opłat rocznych w terminie do 31 marca każdego roku z góry za dany rok kalendarzowy (pkt 1 wyroku). Nadto zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2 wyroku) oraz przejęto na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone przez stronę powodową koszty sądowe.

Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

Decyzją z dnia 1 września 2009 roku nr (...) Prezydent m.st. W. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 720 m⁽²⁾ w obrębie (...), uregulowanego w KW (...) w całości na rzecz powódki H. J., zwrócił H. J. własność znajdującego się na ww. gruncie budynku w całości oraz ustalił opłatę roczną z tytułu prawa użytkowania wieczystego na kwotę 16.047,23 zł netto, udzielając 80 % bonifikaty od 1/2 części powyższej opłaty, która po jej udzieleniu wynosić będzie 9.628,34 zł. W decyzji tej organ administracyjny stwierdził również, że decyzja ta, gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego opisanego w niej gruntu. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna i podlegająca wykonaniu w dniu 19 listopada 2009 roku.

Pismem z dnia 23 grudnia 2009 roku powódka zwróciła się do Biura (...) m.st. W. z prośbą o wyznaczenie terminu podpisania aktu notarialnego. Termin podpisania umowy został ustalony przez strony na dzień 14 czerwca 2010 roku, jednak w dniu 10 czerwca 2010 roku powódka została poinformowana przez pracownika Kancelarii Notarialnej, że termin ten został odwołany.

W dniu 6 lipca 2010 roku powódka wezwała pozwanego do wykonania decyzji nr (...) w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Kolejnym pismem z dnia 30 sierpnia 2010 roku powódka zwróciła się do pozwanego z prośbą o wykonanie przedmiotowej decyzji w terminie 7 dni. Umowa o ustanowienie na rzecz strony powodowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości nie została jednak do chwili obecnej zawarta.

Strona pozwana jest zainteresowana nabyciem od powódki prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości, jednak strony nie doszły dotychczas do porozumienia w kwestii ceny zakupu.

Opierając się na powyższym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że prawo użytkowania wieczystego jest uregulowane w dwóch podstawowych aktach normatywnych: kodeksie cywilnym (k.c.) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej jako u.g.n.). K.c. reguluje wyłącznie zagadnienia cywilnoprawne, natomiast u.g.n. również zagadnienia o charakterze administracyjnoprawnym. Sąd pierwszej instancji podniósł również, że w kwestiach nieuregulowanych ustawowo należy odpowiednio stosować przepisy normujące bądź własność, bądź ograniczone prawa rzeczowe.

Z treści art. 234 k.c. wynika, że do oddania gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Art. 158 k.c. przewiduje zarówno dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jak i dla umowy przenoszącej jej własność wymóg formy aktu notarialnego, zaś niezachowanie formy skutkuje nieważnością umowy. Identycznie kwestia ta uregulowana została w art. 27 zd. 1 u.g.n., zgodnie z którym sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Nadto zd. 2 art. 27 u.g.n. jako dodatkowy wymóg oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienia tego prawa w drodze umowy przewiduje wpis w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu Okręgowego treść powyższych przepisów wskazuje jednoznacznie, że ustanowienie przez pozwanego na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego gruntu w drodze decyzji administracyjnej nie jest równoznaczne z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste w rozumieniu art. 27 u.g.n. oraz art. 234 k.c. W tej sytuacji żądanie powódki należało uznać za uzasadnione.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że prawo cywilne łączy powstanie, ustanie lub zmianę stosunku cywilnoprawnego z określonymi zdarzeniami – nie tylko uregulowanymi w k.c. takimi jak czynności prawne lub czyny niedozwolone, ale także z aktami (decyzjami) administracyjnymi, które skutkują powstaniem, zmianą lub ustaniem stosunku cywilnoprawnego albo uzyskaniem osobowości w sferze prawa cywilnego. O nadaniu decyzji charakteru zdarzenia cywilnoprawnego nie decyduje charakter tego aktu, lecz charakter skutków prawnych, które z niego wynikają.

W ocenie Sądu Okręgowego decyzja administracyjna wydana przez stronę pozwaną na podstawie art. 214 u.g.n., będąca podstawą zawarcia umowy cywilnoprawnej oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, stanowi zdarzenie cywilnoprawne, rodzące skutki cywilnoprawne, które dają jej adresatowi (tu: powódce) uprawnienie żądania zawarcia z nim umowy. Wydanie decyzji określającej osobę użytkownika wieczystego oraz przedmiot użytkowania wieczystego stanowi wyrażenie woli zadysponowania nieruchomością w taki właśnie sposób. Akt administracyjny miał na celu jedynie właściwy wybór nabywcy, a nie ingerencję w samą, z natury swej cywilistyczną, formę ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości. Organ administracji państwowej lub samorządowej zostaje na mocy decyzji zobowiązany do zawarcia umowy na warunkach w niej wskazanych, natomiast dla adresata decyzji wynika z niej uprawnienie do zawarcia na jej podstawie umowy i wynikające z niego roszczenie o charakterze cywilnoprawnym.

Za przyjęciem powyższego stanowiska zdaniem Sądu pierwszej instancji przemawiała sama treść przedmiotowej decyzji, w której pkt 6 strona pozwana stwierdziła, że decyzja, z chwilą gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I decyzji, zatem dopiero zawarcie umowy będzie stanowiło spełnienie zasadniczych przesłanek ustawowych nabycia tego prawa, umożliwiających przejście do ostatniego koniecznego etapu, tj. wpisu do księgi wieczystej.

Związanie organu administracji państwowej lub samorządowej wydaną decyzją od chwili jej doręczenia lub ogłoszenia wynika z art. 110 k.p.a., a możliwość zmiany decyzji administracyjnej, na mocy której strona nabyła prawo, jest ograniczona do przypadków ściśle określonych w ustawie (art. 155 k.p.a.), zatem odmowa pozwanego zawarcia umowy użytkowania wieczystego była pozbawiona podstawy faktycznej i prawnej. Potrzeba wynegocjowania przez pozwanego korzystnej ceny wykupu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu od strony powodowej, po pierwsze wskazywała na to, że strona pozwana przyznaje, że prawo to powódce przysługuje, po drugie zaś nie mogła być argumentem uzasadniającym uchylanie się od skutków wydanej decyzji.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że redakcja art. 214 ust. 3 u.g.n. nasuwa wątpliwości co do formy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz byłych właścicieli gruntów przejętych przez Skarb Państwa na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Jednocześnie Sąd wskazał, że w powiązaniu z art. 27 u.g.n. oraz przepisami k.c. dotyczącymi użytkowania wieczystego uznać należało, że przepis ten stanowi o dwustopniowym systemie ustanawiania prawa użytkowania wieczystego, tj. wydanie decyzji stanowi podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożył pozwany, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

- 1) art. 2 § 3 k.p.c. w zw. z art. 214 ust. 3 u.g.n. polegające na błędnej wykładni tych przepisów poprzez przyjęcie, iż treść art. 214 ust. 3 u.g.n. nie przesądza o trybie administracyjnym ustanowienia użytkownika wieczystego w przypadku roszczenia z art. 214 ust. 1 i 2 u.g.n.,
- 2) naruszenie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu i odmowę odrzucenia pozwu, na skutek wadliwego przyjęcia, iż powódce przysługiwała droga sądowa w sprawie dotyczącej roszczenia z art. 214 ust. 1 i 2 u.g.n.,
- 3) art. 27 u.g.n. i art. 234 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię tych przepisów polegającą na uznaniu, iż treść powołanych przepisów – w sytuacji wydania decyzji administracyjnej o przyznaniu użytkownika wieczystego i zwrocie budynków na mocy art. 214 ust. 3 u.g.n. – przesądza o dwustopniowym modelu ustanowienia użytkownika wieczystego.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i odrzucenie pozwu;
- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 15 lipca 2011 roku strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie stwierdzić należało, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny sprawy nie był sporny między stronami sporu. W tej sytuacji, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjął je za własne.

Przechodząc do meritum sprawy w pierwszym rzędzie należało odnieść się do tych zarzutów apelacji, które dotyczyły niedopuszczalności drogi sądowej i w konsekwencji niezastosowania przez Sąd pierwszej instancji art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c., tj. niewydania postanowienia o odrzuceniu pozwu. Zdaniem pozwanego Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że powódce przysługiwała droga sądowa w sprawie roszczeń z art. 214 ust. 1 i 2 u.g.n., podczas gdy treść art. 214 ust. 3 u.g.n. przesądzała o administracyjnym trybie ustanowienia prawa użytkownika wieczystego.

Zarzuty powyższe nie zasługiwały na uwzględnienie.

Niedopuszczalność drogi sądowej oznacza, że dana sprawa nie może być rozpoznana przez sąd powszechny albo z uwagi na to, że nie ma charakteru sprawy cywilnej, albo ze względu na szczególną regulację prawną. Podkreślić przy tym należy, że o dopuszczalności drogi sądowej nie decyduje obiektywne istnienie prawa podmiotowego, ale twierdzenie strony o jego istnieniu (np. postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 1998 r., I CKN 1000/97, OSNC 1999/1/6; postanowienie SN z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 340/98, OSNC 1999/9/161).

Strona powodowa dochodziła w niniejszej sprawie zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o oddanie powódce określonej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Oceniając żądanie pozwu oraz przytoczone na jego poparcie okoliczności faktyczne uznać należało, że niniejsza sprawa ma niewątpliwie charakter sprawy cywilnej. Wbrew odmiennym twierdzeniom pozwanego art. 214 u.g.n. nie przekazał tego typu spraw do właściwości innych organów niż sądy powszechne. Inną oczywiście kwestią było, czy roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie, to jednak podlegało ocenie przez pryzmat okoliczności decydujących o merytorycznej zasadności powództwa, nie zaś istnienia przesłanek procesowych.

Do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste może dojść przede wszystkim w wyniku zawarcia umowy, z mocy samego prawa albo na podstawie decyzji administracyjnej, przy czym trzeci ze wskazanych powyżej sposobów ma charakter wyjątkowy, ograniczony do sytuacji wymienionych w przepisach szczególnych.

Art. 234 k.c. dotyczy pierwszego sposobu oddania gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste i wskazuje, że odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, w szczególności dotyczące kauzalności, warunku i terminu oraz formy umowy.

W przedmiotowej sprawie nie było sporne, że w dniu 1 września 2009 roku Prezydent m.st. W. wydał decyzję nr (...) o ustanowieniu w całości na rzecz powódki na lat 99 prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 720 m⁽²⁾ w obrębie(...), uregulowanego w KW (...), nadto zwrócił H. J. własność znajdującego się na ww. gruncie budynku w całości oraz ustalił opłatę roczną z tytułu prawa użytkowania wieczystego na kwotę 16.047,23 zł netto, udzielając 80 % bonifikaty od 1/2 części powyższej opłaty, która po jej udzieleniu wynosić będzie 9.628,34 zł.

Podstawę prawną wydania powyższej decyzji stanowił art. 214 u.g.n. dotyczący roszczeń byłych właścicieli nieruchomości objętych dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej jako dekret). Art. 214 u.g.n. zawiera rozwiązania prawne nawiązujące do art. 82 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t. jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.; dalej jako u.g.g.w.n.). Stosownie do treści art. 82 ust. 1 u.g.g.w.n. z dniem 1 sierpnia 1985 roku, tj. z datą wejścia w życie u.g.g.w.n., wygasły prawa do odszkodowania za przejęte grunty, budynki i inne części składowe nieruchomości, przewidziane w art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 8 dekretu. Poprzedni właściciele działek zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi i domami, w których liczba izb nie przekracza 20, a także domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 roku została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, oraz domami, które stanowiły przed tym dniem własność spółdzielni mieszkaniowych, lub ich następcy prawni mogli zgłosić w terminie do dnia 31 grudnia 1988 roku wniosek o oddanie wymienionych gruntów w użytkowanie wieczyste. O przyznaniu prawa użytkowania wieczystego ww. gruntów i o zwrocie budynków orzekał rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, a w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy zarząd gminy (art. 82 ust. 2 u.g.g.w.n.).

Na gruncie rozwiązania zawartego w art. 82 ust. 2 u.g.g.w.n. w piśmiennictwie przyjmowano, że decyzja organów wskazanych w tym przepisie jest zdarzeniem prawnym powodującym powstanie użytkowania wieczystego, a tym samym umowa była w tym wypadku zbędna, a wręcz niedopuszczalna. Decyzja stanowiła samodzielną podstawę wpisu do księgi wieczystej bez potrzeby ustalania prawa użytkowania wieczystego w drodze powództwa ustalającego (tak E. Drozd, Z. Truskiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, str. 322-323).

Wobec nawiązania w art. 214 u.g.n. do rozwiązania zawartego w art. 82 u.g.g.w.n. możliwe jest odwołanie się do dotychczasowego dorobku orzecznictwa i piśmiennictwa, w tym do powyżej przedstawionego poglądu. Również obecnie w piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że art. 214 u.g.n. ma charakter szczególny w stosunku do ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego i stanowi wyłączną podstawę prawną ustanowienia użytkowania wieczystego i zwrotu budynków bez potrzeby sięgania do innych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak G. Bieniek [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz* pod redakcją G. Bieńka, LexisNexis, Warszawa 2011, str. 827; E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz* do art. 214, LEX 2011; A. Cisek [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4 *Prawo rzeczowe*, Wydawnictwo C.H. Beck. Instytut Nauk Prawnych, Warszawa 2005, str. 165-166).

Podzielając powyżej przedstawione poglądy piśmiennictwa uznać należało, że Sąd pierwszej instancji rozstrzygając o żądaniu powódki błędnie odwołał się do treści art. 27 u.g.n. oraz art. 234 k.c., które odnoszą się jedynie do ustanowienia użytkowania wieczystego w drodze umowy. Jak już powyżej była o tym mowa jest to tylko jeden

z możliwych sposobów oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Art. 214 u.g.n. przewiduje administracyjny tryb przyznania prawa użytkowania wieczystego i stosownie do ust. 3 przedmiotowego art. orzeka o tym właściwy organ. Z przepisu tego nie wynika, aby do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego konieczne było zawarcie umowy, zatem aby decyzja administracyjna rodziła jedynie po stronie uprawnionego cywilnoprawne roszczenie o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jak przyjął to Sąd pierwszej instancji. Podkreślić należy, że na gruncie u.g.n. ustawodawca zrezygnował z dwustopniowego systemu ustanawiania użytkowania wieczystego, tj. wydanie decyzji administracyjnej i zawarcie umowy (tak też G. Bieniek [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz pod redakcją G. Bieńka, LexisNexis, Warszawa 2011, str. 205-206).

Zauważyć należało, że powyżej przedstawionych ustaleń nie mógł zmienić fakt, że w pkt 6 decyzji z dnia 1 września 2009 roku wskazano, że po tym jak stanie się ona ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego opisanego w niej gruntu. Deklaracja ta, jako sprzeczna z treścią art. 214 u.g.n., nie mogła rodzić żadnych konsekwencji prawnych.

Z powyżej przedstawionych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., uznając, że ze względu na szczególne okoliczności sprawy nie zachodzą podstawy do obciążania powódki kosztami procesu należnymi stronie pozwanej.

Przede wszystkim zauważyć należało, że to postawa pozwanego spowodowała wystąpienie przez stronę powodową z niniejszym powództwem. Po pierwsze w pkt 6 decyzji nr (...) Prezydent m.st. W. wskazał, że będzie ona stanowiła podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Po drugie na etapie przesądowym pozwany podejmował działania, które utwierdzały powódkę w przekonaniu, że do zawarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dojdzie. Po trzecie, jeszcze w odpowiedzi na pozew strona pozwana podnosiła głównie, że strony prowadziły negocjacje w sprawie nabycia przez pozwanego od powódki prawa użytkowania wieczystego, z uwagi na okoliczność, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się placówka medyczna. Dopiero na rozprawie w dniu 14 marca 2011 roku pozwany podniósł, że sama decyzja administracyjna jest wystarczająca do wpisania prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej. Mając w tej sytuacji na względzie fakt, że postępowanie strony pozwanej mogło wywołać u powódki przekonanie o konieczności wystąpienia z przedmiotowym powództwem, jak również okoliczność, że sytuacja majątkowa strony powodowej przemawiała za zwolnieniem jej od opłaty od pozwu, Sąd Apelacyjny uznał, że zgodne będzie z zasadami słuszności nieobciążenie strony powodowej obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz strony pozwanej.