

***Sygn. akt I ACa 893/12***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

***Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Kaniok***

***Sędzia SA Robert Obrębski (spr.)***

***Sędzia SO (del.) Joanna Zaporowska***

***Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska***

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa głównego(...)W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o wydanie nieruchomości

oraz z powództwa wzajemnego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko(...)W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji (...) W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 kwietnia 2012 r.

sygn. akt I C 142/09

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od (...) W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

***Sygn. akt I ACa 893/12***

## UZASADNIENIE

***Pozwem z dnia 24 maja 2005 r. (...) W. wniosło o nakazanie (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wydania powodowi nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...), z obrębu (...), o powierzchni 372 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr Kw (...), którą pozwany zajmuje bez tytułu prawnego.***

Powództwem wzajemnym z dnia 17 października 2005 r. pozwany z pozwu głównego domagał się wydania wyroku zobowiązującego powoda z do złożenia oświadczenia o oddaniu wskazanej nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatne przeniesienie na pozwanego własności położonego na niej budynku, który został wzniesiony przez pozwanego w latach 60 - tych na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Jako podstawę prawną żądania zawartego w pozwie wzajemnym pozwany wskazywał art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i znosił o oddalenie powództwa głównego. Żądanie wzajemne pozwany sprecyzował w piśmie z dnia 13 maja 2009 r., wskazując, że domaga się ustanowienia dla siebie użytkowania wieczystego nieruchomości o wartości 180000 zł na okres 99 lat za pierwszą opłatą wynoszącą 25 % podanej kwoty, która w kolejnych latach powinna wynosić 3 % wartości nieruchomości, jak również nieodpłatnego przeniesienia własności budynku użytkowego, który został wybudowany przez pozwanego z własnych środków. Powód z powództwa głównego wnosił o oddalenie powództwa wzajemnego, zaprzeczał, aby sporna działka została zabudowana w latach 60 – tych na podstawie pozwolenia na budowę ze stałą lokalizacją i twierdził, że art. 207 ust. 1 powołanej ustawy nie może uzasadniać żądania zawartego w pozwie wzajemnym.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo główne, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania z pozwu głównego, uwzględnił powództwo wzajemne i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 14200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wywołanego powództwem wzajemnym. Uwzględniając w całości żądanie wzajemne, Sąd Okręgowy zobowiązał obie strony do złożenia oświadczeń woli następującej treści: „1.(...) W. oddaje w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), z obrębem (...), o powierzchni 372 m2, położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...) na rzecz (...) Spółki z o.o. w W. oraz przenosi nieodpłatnie na jego rzecz własność budynku położonego na tej działce. 2. (...) W. oświadcza, że (a) wartość gruntu wynosi 180000 zł, (b) pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 25 % wartości gruntu, tj. 45000 zł, (c) opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 3 % wartości gruntu, (d) wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego może ulec aktualizacji nie częściej niż raz w roku w związku ze zmianą wartości gruntu. 3. (...) W. oświadcza, że powyższą nieruchomość oddaje (...) Spółce z o.o. w W. w użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia działalności gospodarczej. (...) Spółka z o.o. w W. oświadcza, iż wyraża zgodę na powyższą treść oświadczenia (...) W. i zobowiązuje się do uiszczenia opłaty w kwocie 45000 zł w terminie 30 dni od uprawomocnienia się niniejszego wyroku oraz do uiszczania opłaty rocznej związanej z użytkowaniem wieczystym wymienionej nieruchomości.,,

Na podstawie zebranego materiału dowodowego, Sąd Okręgowy ustalił, że właścicielem opisanej nieruchomości jest (...) W. oraz że od lat 60 – tych działka znajduje się w posiadaniu (...) Spółki z o.o. w W., która w dniu 3 marca 1960 r. uzyskała zgodę Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego (...) na wzniesienie na działce nr (...) budynku magazynowo–biurowego, pod warunkiem jednak, że przednia ściana magazynu nie będzie przekraczała muru oporowego garażu położonego na sąsiedniej nieruchomości i będzie zapewniała właściwą jego wentylację. Warunek został spełniony, ponieważ pismem z dnia 18 marca 1960, jak ustalił Sąd Okręgowy, Zjednoczenie (...) w W., jako podmiot uprawniony do wskazanego garażu, wyraziło zgodę na budowę magazynu. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że w dniu 20 czerwca 1960 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej (...) wydało na rzecz pozwanego z pozwu głównego zaświadczenie nr (...), w którym określona została szczegółowa lokalizacja budynku, zaś w dniu 11 sierpnia 1960 r. zatwierdzony został projekt techniczny jego wzniesienia na działce nr (...). Sąd Okręgowy ustalił również, że w tym samym dniu wydane zostało pozwolenie budowlane nr (...) Ś.- (...) oraz że po oględzinach przeprowadzonych protokolarnie w dniu 14 czerwca 1961 r., trzy dni później zostało

wydane pozwolenie na użytkowanie budynku biurowo- magazynowego, który został wykonany według projektu zatwierdzonego w dniu 11 sierpnia 1960 r. oraz udzielonego w tym samym dniu pozwolenia na budowę nr (...) Ś.- (...). Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej (...) z dnia 11 kwietnia 1962 r. przekazało pozwanemu z pozwu głównego w użytkowanie nieruchomości przy ul. (...) (zaplecze), a następnie decyzją tego samego organu z dnia 18 grudnia 1962 nieruchomości objęta szczegółową lokalizacją z dnia 20 czerwca 1960 r. została przekazana w użytkowanie pozwanego z pozwu głównego, jednakże wskazana decyzja została uchylona w całości decyzją Urzędu Dzielnicowego (...) z dnia 5 kwietnia 1989 r., którą działka nr (...) została jednocześnie przekazana stronie pozwanej w zarząd na czas nieoznaczony. Sąd Okręgowy ustalił także, że decyzją z dnia 21 października 1996 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność powołanej decyzji z dnia 5 kwietnia 1989 r., zaś decyzją nadzorcą z dnia 3 czerwca 1997 r. stwierdziło także nieważność decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej (...) z dnia 11 kwietnia 1963 r. o przekazaniu spornej działki stronie pozwanej w użytkowanie. Ustalone również zostało, że w dniu 29 grudnia 1994 r. pozwany zwrócił się do powoda z pozwu głównego o oddanie spornej działki w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie na swoją rzecz własności budynku położonego na działce, pismem z dnia 26 lutego 1998 r. został poinformowany, że uchwałą z dnia 16 grudnia 1997 r. (...) D. Ś. pozytywnie zaopiniowała ten wniosek, jednakże w trakcie postępowania w tej sprawie, jak ustalił Sąd Okręgowy, pismem z dnia 15 listopada 2011 r. strona powodowa z pozwu głównego, działając na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odmówiła uwzględnienia tego wniosku, uznała bowiem, że pozwany nie przedstawił wymaganego pozwolenia budowlanego i nie wyjaśnił okoliczności związanej z wybudowaniem garażu podziemnego, który znajduje się pod częścią działki nr (...). Wartość tej działki, jak wskazał Sąd Okręgowy, została określona przez pozwanego na kwotę 180000 zł i nie była sporna między stronami.

Oceniając znaczenie ustalonych okoliczności, Sąd Okręgowy wskazał, że uwzględnienie powództwa głównego było uzależnione od rozstrzygnięcia o zasadności powództwa wzajemnego, ustanowienie bowiem na rzecz pozwanego z pozwu głównego użytkowania wieczystego do spornej działki, stanowiłoby przeszkodę uniemożliwiającą uwzględnienie powództwa opartego na art. 222 § 1 k.c. Oceniając w pierwszej kolejności zasadność powództwa wzajemnego, na podstawie zebranych dowodów oraz domniemania faktycznego dotyczącego uzyskania przez pozwanego pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą budynku położonego na spornej działce, Sąd Okręgowy przyjął, że wykazane zostały wszystkie przesłanki z art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz że wniosek złożony przez pozwanego przed wejściem w życie powołanego przepisu zasługiwał na uwzględnienie.

Szczegółowe rozważania dotyczące zastosowania w tej sprawie art. 207 ust. 1 powołanej ustawy, Sąd Okręgowy poprzedził omówieniem regulacji, która obowiązywała w dacie złożenia przez pozwanego wniosku z dnia 29 grudnia 1994 r., dotyczącego oddania spornej działki w użytkowanie wieczyste na swoją rzecz, i przypomniał podobne w swojej konstrukcji oraz funkcji unormowanie, które zostało przyjęte w znowelizowanym w 1990 r. art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zgodnie z którym posiadaczom gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa albo gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie posiadali tytułu prawnego do zajmowanego gruntu i nie legitymowali się stosownymi tytułami w dniu wejścia w życie nowelizacji z dnia 21 października 1994 r., będące w ich posiadaniu grunty mogły zostać oddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste, jeżeli stosowny wniosek został złożony do 31 grudnia 1995 r. Sąd Okręgowy wskazał, że w sytuacji, gdy taki wniosek nie został rozpoznany przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z art. 233 tej ustawy, ocena jego zasadności wymagała zastosowania art. 207 ust. 1 tej ustawy. Sąd Okręgowy wskazał, że przed nowelizacją powołanego przepisu,

*która weszła w życie w dniu 15 lutego 2000 r., na jego podstawie z wnioskiem o ustanowienie w drodze umowy użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub gminy mogli wystąpić posiadacze, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się wydanymi we właściwej formie dokumentami o przekazaniu im zajmowanych nieruchomości, jeżeli takimi dokumentami nie dysponowali także w dniu wejścia w życie powołanej ustawy. Od wejścia w życie nowelizacji powołanego przepisu, ze wskazanym wnioskiem mogli wystąpić, jak podniósł Sąd Okręgowy, posiadacze gruntów, które zostały zabudowane na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, zaś nabycie własności budynków wniesionych z własnych środków takich osób następowało nieodpłatnie. Oceniając ustalone okoliczności rozpoznawanej sprawy, Sąd Okręgowy uznał przede wszystkim, że pozwany z pozwu głównego wykazał wszystkie przesłanki uzasadniające uwzględnienie żądania zawartego w pozwie wzajemnym według aktualnej treści art. 207 ust. 1 powołanej ustawy, za udowodnioną Sąd Okręgowy uznał bowiem nie tylko okoliczność posiadania przez pozwanego działki nr (...) od początku lat 60 – tych bez tytułu prawnego, ale również jej zabudowanie na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, które zostało wydane na rzecz pozwanego w dniu 11 sierpnia 1960 r. pod nr (...) Ś.- (...).*

*Uzasadniając zastosowanie w rozpoznawanej sprawie aktualnej treści powołanego przepisu, Sąd Okręgowy wskazał, że do dnia 1 stycznia 1998 r. pozwany z pozwu wzajemnego nie dysponował tytułem prawnym do spornej nieruchomości, ponieważ decyzje nadzorcze, wydane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dniu 21 października 1996 r. oraz w dniu 3 czerwca 1997 r. ze skutkiem wstecznym wyeliminowały z obrotu wcześniejsze decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Nadzorczej przez Urząd Dzielnicowy (...) i uzasadniały przyjęcie, że sporna nieruchomość nie została oddana na rzecz pozwanego w użytkowanie, ani też w zarząd na czas nieoznaczony. Przeszkody do uwzględnienia powództwa wzajemnego Sąd Okręgowy nie dopatrzył się ponadto w tym, że zebrany materiał dowodowy nie obejmował pozwolenia na budowę, którego uzyskanie było przesłanką zastosowania art. 207 ust. 1 powołanej ustawy w jego obecnym brzmieniu. Opierając się na pozostałym materiale dowodowym, w tym na złożonym pozwoleniu z dnia 17 czerwca 1961 r. na użytkowanie budynku wzniesionego z własnych środków przez pozwanego, okoliczność wydania pozwolenia budowlanego wymaganego powołanym przepisem została ustalona przez Sąd Okręgowy na podstawie domniemania faktycznego z art. 231 k.p.c. Sąd Okręgowy wskazał, odwołując się do art. 357 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, które miało zastosowanie we wskazanym okresie, że koniecznym warunkiem uzyskania przez pozwanego pozwolenia na użytkowanie budynku położonego na spornej działce było jego wzniesienie na podstawie uprzednio uzyskanego pozwolenia budowlanego, zaś jego brak by się wiązał z sankcjami przewidzianymi art. 379 wskazanego rozporządzenia, które nie zostały zastosowane w stosunku do pozwanego. Sąd Okręgowy podniósł dodatkowo, że okoliczność uzyskania przez pozwanego z pozwu głównego wskazanego pozwolenia budowlanego potwierdzało wydanie w dniu 11 lutego 1966 r. pozwolenia na przebudowę budynku magazynowego położonego na spornej nieruchomości.*

*W końcowej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku, odwołując się do instytucji maksymalnie ukształtowanej ekspektatywy nabytego uprzednio prawa podmiotowego, Sąd Okręgowy uznał, że nawet gdyby okoliczność uzyskania przez pozwanego pozwolenia wymaganego aktualną treścią art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie została uznana za ustaloną na podstawie domniemania faktycznego, za zasadnością powództwa wzajemnego przemawiałaby konieczność zastosowania na korzyść pozwanego powołanego przepisu w wersji obowiązującej do dnia 15 lutego 2000 r., według której do ustanowienia wieczystego gruntu, a tym samym, jak wskazał Sąd Okręgowy, własności położonego na nim budynku, nie było niezbędne uprzednie uzyskanie pozwolenia budowlanego z lokalizacją stałą na wzniesienie budynku. Mając na uwadze okoliczność, że wniosek pozwanego o oddanie spornej nieruchomości został złożony*

**przed uchwaleniem powołanej ustawy, Sąd Okręgowy uznał, że prawo podmiotowe nabyte przez pozwanego zgodnie z art. 207 ust. 1 w zw. z art. 233 powołanej ustawy przed 15 grudnia 2000 r. zasługiwałyby na ochronę, nawet gdyby nie było podstaw do zastosowania tego przepisu na korzyść pozwanego zgodnie z obecnym jego brzmieniem.**

**Uwzględnienie powództwa wzajemnego powodowało, jak wskazał Sąd Okręgowy, że na ochronę nie zasługiwało roszczenie windykacyjne będące przedmiotem powództwa głównego, które z tego powodu podlegało oddaleniu. O kosztach procesu głównego i wzajemnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 3 w zw. z § 6 pkt 5i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.**

**Apelację do wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód z pozwu głównego. Zaskarżając ten wyrok w całości, (...) W. zarzuciło Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 oraz art. 231 k.p.c. przez nieuzasadnione ustalenie istotnej dla sprawy okoliczności uzyskania przez pozwanego z pozwu głównego pozwolenia na wzniesienie budynku użytkowego położonego na spornej działce na podstawie domniemania faktycznego i pominięcie znaczenia okoliczności wybudowania garażu podziemnego pod częścią nieruchomości, na której zaskarżonym wyrokiem zostało ustanowione użytkowanie wieczyste na rzecz pozwanego. Następny zarzut dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz w zw. z art. 67, art. 72 ust. 2 i art. 150 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez ustalenie wartości wskazanej nieruchomości bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Apelacja została ponadto oparta na zarzucie naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez uwzględnienie powództwa wzajemnego w odniesieniu do okoliczności, które nie uzasadniały zastosowania tego przepisu na korzyść pozwanego. Ostatni zarzut apelacji dotyczył naruszenia art. 222 § 1 k.c. przez bezpodstawne oddalenie powództwa głównego w sytuacji, gdy uprawnienia właścicielskie powoda do nieruchomości zajmowanej przez pozwanego były niesporne, a nie została wykazana zasadność powództwa wzajemnego. Na podstawie tych zarzutów strona skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku, nakazanie pozwanemu wydania powodowi spornej nieruchomości, oddalenie powództwa wzajemnego oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania w sprawie według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.**

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Ustalenia Sądu Okręgowego były prawidłowe, zostały oparte na dowodach z dokumentów, jak również na prawidłowo zastosowanym domniemaniu faktycznym z art. 231 k.c. i w całości zostały uznane za własne ustalenia Sądu Apelacyjnego, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia o zasadności apelacji, której zarzuty nie były trafne i zostały uznane za bezzasadną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego. Nieznacznemu uzupełnieniu podlegały okoliczności dotyczące wskazanego w apelacji garażu podziemnego, na który strony nie zwracały uwagi przed Sądem Okręgowym, jak też argumentacja podana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w zakresie dotyczącym podstawowej dla sprawy okoliczności uzyskania przez pozwanego z pozwu głównego pozwolenia na wzniesienie na spornej działce budynku użytkowego, która została ustalona przez Sąd Okręgowy na podstawie domniemania faktycznego. Sąd Apelacyjny uznał bowiem, że na korzyść pozwanego przemawiała również ocena dowodów zebranych w sprawie, a nie tylko reguła dowodowa z art. 231 k.p.c. Uzupełnienie argumentacji świadczącej o trafności ustaleń, przyjętych za podstawę wydania zaskarżonego wyroku, wykazuje bezzasadność zarzutów dotyczących zastosowania powołanego przepisu oraz art. 233 § 1 k.p.c., a zarazem uzasadnia stwierdzenie, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej**

subsumpcji i wykładni art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do aktualnej treści tego przepisu, zasadnie uznał, że powództwo wzajemne zasługiwało na uwzględnienie bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego i nie naruszył art. 222 § 1 k.c. przez oddalenie powództwa głównego w sytuacji, gdy wykazana została zasadność powództwa wzajemnego, którego uwzględnienie uniemożliwiało nakazanie pozwanemu wydania spornej nieruchomości.

Podstawowe znaczenie dla wyniku sprawy miało ustalenie okoliczności dotyczącej zabudowania przez pozwanego z pozwu głównego spornej działki na podstawie pozwolenia budowlanego z lokalizacją stałą, stanowiącej istotny element hipotezy zawartej w aktualnie obowiązującym art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którego zastosowanie w tej sprawie należało rozważyć w pierwszej kolejności, jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, ponieważ podstawową zasadą orzekania wynikającą z art. 316 § 1 k.p.c. jest konieczność zastosowania stanu prawnego obowiązującego w dacie wyrokowania. Podnieść także należy, że z art. 207 ust. 1 powołanej ustawy nie wynika, aby podmiot ubiegający się o ustanowienie na swoją rzecz prawa użytkowania wieczystego na zasadach określonych w powołanym przepisie miał obowiązek przedłożenia dokumentu stanowiącego wymagane tym przepisem pozwolenie budowlane, warunkiem prawidłowego jego zastosowania jest natomiast udowodnienie, że takie pozwolenie zostało wydane. Udowodnienie wskazanej okoliczności byłoby najprostsze, a zarazem najpewniejsze, gdyby do akt została złożona stosowna decyzja organu budowlanego, jednakże jej brak nie wyłącza możliwości, ani dopuszczalności udowodnienia tej okoliczności innymi dowodami lub regułami dowodowymi stosowanymi w postępowaniu cywilnych. Nawet istnienie dowodów pośrednio potwierdzających uzyskanie przez pozwanego z pozwu głównego pozwolenia na wzniesienie budynku na spornej nieruchomości nie sprzeciwiało się możliwości posłużenia się przez Sąd Okręgowy domniemaniem faktycznym z art. 231 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 103/05 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00), zwłaszcza że okoliczności faktyczne stanowiące podstawę zastosowania w tej sprawie powołanego przepisu zostały udowodnione przy zachowaniu wszelkich reguł dowodowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2005 r., I CK 114/05), zaś wskazanie przez Sąd Okręgowy związku pomiędzy wydaniem decyzji z dnia 17 czerwca 1961 r. stanowiącej pozwolenie na użytkowanie wzniesionego uprzednio budynku biurowo – magazynowego na spornej nieruchomości a koniecznością uprzedniego uzyskania przez pozwanego pozwolenia na budowę tego budynku stanowiło prawidłowe zastosowanie w tej sprawie domniemania faktycznego z art. 231 k.c. Jak bowiem w skazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 grudnia 2003 r., I CK 297/03: „Dokonywanie ustaleń w drodze domniemania faktycznego jest w istocie oparte na swobodnym wnioskowaniu, które, tak jak przy ocenie dowodów, powinno odpowiadać zasadom logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego,„. Podzielając przytoczone stanowisko, należy wskazać, że w rozpoznawanej sprawie związek logiczny, na który zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, dodatkowo został umocniony zależnościami prawnymi występującymi pomiędzy uprzednim uzyskaniem pozwolenia na budowę a wydaniem decyzji stanowiącej zezwolenie na jego użytkowanie, na który zasadnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy przez odwołanie się do obowiązującej w latach 60 – tych regulacji zawartej w rozporządzeniu Prezydenta z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli. Trafnie zostało ponadto podniesione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że dodatkowym elementem faktycznym, który uzasadniał zastosowanie w tej sprawie domniemania faktycznego z art. 231 k.p.c., było uzyskanie przez pozwanego z pozwu głównego późniejszej decyzji stanowiącej zezwolenie na przebudowę budynku oddanego do użytkowania na podstawie decyzji z dnia 17 lipca 1961 r. Zastosowanie powołanego przepisu było więc w pełni prawidłowe. Przeciwno dopuszczalności posłużenia się przez Sąd Okręgowy domniemaniem faktycznym nie mógł przemawiać konstytutywny charakter decyzji stanowiącej pozwolenie budowlane, ponieważ z reguły dowodowej zastosowanej przez Sąd

*Okręgowy wynikało, że taka decyzja została wydana, nie została natomiast zachowana w dokumentacji żadnej ze stron i nie mogła zostać przedstawiona jako bezpośredni dowód w sprawie. Przy ustaleniu okoliczności stwierdzonej dokumentem, który został utracony, nie obowiązywały więc żadne ograniczenia dowodowe, nie było także przeszkody w zakresie pomocniczego posłużenia się domniemaniem faktycznych z art. 231 k.p.c., zwłaszcza że za trafnością ustalenia poczynionego przez Sąd Okręgowy przemawiał pośredni dowód z decyzji z dnia 17 lipca 1961 r. stanowiącej pozwolenie na użytkowanie budynku wniesionego przez pozwanego na działce nr (...).*

*Należy wskazać, że niezależnie od poprawności odwołania się przez Sąd Okręgowy do domniemania faktycznego, które potwierdzało, że pozwany w pozwu głównego uzyskał wymagane zezwolenie budowlane, ten sam wniosek można było wyprowadzić bezpośrednio z powołanej decyzji z dnia 17 lipca 1961 r., ponieważ w jej treści decyzja stanowiąca zezwolenie budowlane została powołana. Co więcej, w treści zezwolenia na użytkowanie budynku nie tylko została wzmiankowana okoliczność wcześniejszego wydania pozwolenia na budowę, ale również została wskazana data tej decyzji oraz jej numeryczne oznaczenie. Wszystkie istotne dla sprawy okoliczności zostały więc podane w treści decyzji z dnia 17 lipca 1961 r., mogły więc zostać ustalone na podstawie pośredniego dowodu z dokumentu, nawet bez konieczności odwoływania się do art. 231 k.p.c. Ani daty decyzji stanowiącej pozwolenie budowlane, ani jej numeru nie można byłoby ustalić na podstawie domniemania faktycznego, dawał natomiast taką możliwość pośredni dowód z dokumentu stanowiącego decyzję z dnia 17 lipca 1961 r. Zapoznanie się z treścią tej decyzji wykazywało, że pozwolenie budowlane wymagane art. 207 ust. 1 powołanej ustawy zostało wydane w dniu 11 sierpnia 1960 pod numerem (...) Ś.- (...), nie można więc było zasadnie twierdzić, że wskazana okoliczność nie została udowodniona w tej sprawie. Złożona do akt decyzja z dnia 17 lipca 1961 r. stanowi dokument urzędowy i korzysta z domniemania zgodności jej treści z rzeczywistym stanem rzeczy, wykazuje tym samym, że wzmiankowane w niej pozwolenie na budowę zostało wydane na rzecz pozwanego z pozwu głównego. Argumentacja, którą Sąd Okręgowy wyprowadził z okoliczności wykazanych zgodnie z regułami postępowania dowodowego przez zastosowanie domniemania faktycznego z art. 231 k.p.c., potwierdzała tylko prawidłowość ustaleń, które można było poczynić na podstawie treści decyzji z 17 lipca 1961 r. Okoliczność wybudowania przez pozwanego z własnych środków budynku położonego na spornej działce została więc prawidłowo ustalona przez Sąd Okręgowy, a odmienne stanowisko strony skarżącej nie zasługiwało na uwzględnienie.*

*Apelacji nie uzasadniał także zarzutu oparty na zaniechaniu wyjaśnienia przez Sąd Okręgowy okoliczności wybudowania garażu podziemnego oraz jego położenia pod częścią działki nr (...). Powołanie tej okoliczności w apelacji było spóźnione. Wskazany zarzut apelacji można więc było pominąć na podstawie art. 381 k.p.c. Z drugiej jednak strony nie można było wskazanych okoliczności zbagatelizować ze względu na konstytutywne skutki, jakie wywołuje zaskarżony wyrok w zakresie dotyczącym zmiany stanu prawnego spornej nieruchomości. Analiza materiału dowodowego zgromadzonego przez Sąd Okręgowy, dająca podstawę do uzupełnienia ustaleń poczynionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie wykazuje jednak prawdziwości twierdzeń strony skarżącej, a przede wszystkim nie wykazuje, aby wskazany zarzut miał znaczenie na ostatecznego wyniku sprawy. Dokumenty dotyczące spornej nieruchomości, zgromadzone w załączonym skoroszycie, nie wykazują, aby podziemny garaż został urządzony przez pozwanego z pozwu głównego pod częścią spornej działki, nie wykazuje także, aby pozwany miał dostęp do podziemnego pomieszczenia garażowego, wykazuje natomiast, że zostało ono urządzone pod powierzchnią sąsiedniej działki nr (...), do której pozwany nie ma żadnych uprawnień, ani faktycznego dostępu. Z pisma Zastępcy Dyrektora Zarządu D. Ś. Gminy (...) do (...) z dnia 30 października 2001 r. (k: 185 skoroszytu) wynika, że na niewielkiej przestrzeni pod gruntem wskazane pomieszczenie wychodzi poza granicę działki nr (...) w głąb działki nr (...), jednakże*

*okoliczność ta nie została potwierdzona w inny sposób, a przede wszystkim należało uznać, że nie miała istotnego znaczenia dla wyniku sprawy, ponieważ przedmiotem rozstrzygnięcia zawartego w wyroku objętym apelacją nie było przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), ani wyodrębnienie własności innych naniesień niż budynek użytkowy, który został wzniesiony na powierzchni gruntu i został oddany do użytku w lipcu 1961 r., lecz ustanowienie prawa użytkowania wieczystego tej działki oraz przeniesienie własności wskazanego budynku. Nie może ulegać wątpliwości, że rozstrzygnięcia zawarte w zaskarżonym wyroku nie stanowią źródła żadnych praw rzeczowych na rzecz pozwanego do podziemnego garażu, który został urządzony na działce nr (...) i stanowi jej część składową.*

*Apelacji nie uzasadniało również powołanie się przez stronę skarżącą na wskazane w jej treści przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, które przewidują obowiązek ustalenia wartości gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste na podstawie operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę, strona skarżąca przeoczyła bowiem, że regulacja zawarta w tych przepisach odnosi się tylko do postępowania administracyjnego, które wieńczy podpisanie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy, nie ma natomiast zastosowania w postępowaniu cywilnym mającym na celu wydanie wyroku zastępującego taką umowę. W sprawach cywilnych obowiązują reguły kontradiktoryjnego postępowania oraz określone zasady ustalania okoliczności istotnych dla wyniku sprawy, w tym wynikające z art. 227 k.p.c. zasady ustalenia przedmiotu przeprowadzanych czynności dowodowych oraz pomocnicze reguły, których zastosowanie pozwala na zredukowanie zakresu postępowania dowodowego. Ustalenie wartości sporej nieruchomości przy pomocy dowodu z opinii biegłego byłoby konieczne, gdyby przed Sądem Okręgowym strona skarżąca kwestionowała wartość działki nr (...), którą pozwany z pozwu głównego podał w piśmie precyzującym powództwo wzajemne. W sytuacji natomiast, gdy wskazana okoliczność nie było sporna między stronami, a żadna ze stron nie występowała o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, oparcie apelacji na pominięciu przez Sąd Okręgowy dowodu z opinii biegłego nie mogło odnieść skutku, zwłaszcza że strona skarżąca w treści apelacji nie podała własnego oszacowania spornej nieruchomości, nie zgłosiła konkretnych zastrzeżeń dotyczących wartości podanej w zaskarżonym wyroku i nie wystąpiła w apelacji z wnioskiem dotyczącym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego przed Sądem Apelacyjnym. Strona skarżąca nie mogła liczyć na to, że Sąd Apelacyjny z urzędu dopuści dowód z opinii biegłego, który nie został zgłoszony na wcześniejszym etapie postępowania, na potrzeby ustalenia wartości spornego gruntu, której skarżąca nie kwestionowała w postępowaniu przed Sądem Okręgowym.*

*Podniesione argumenty oraz uzupełniające ustalenia Sądu Apelacyjnego wykazały, że zachodziły podstawy do uwzględnienia powództwa wzajemnego w całości, wykazane bowiem zostały wszystkie przesłanki uzasadniające korzystne dla pozwanego zastosowanie w tej sprawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami według aktualnego brzmienia tego przepisu, bez sięgania do poprzedniej regulacji, która obowiązywała do dnia 15 lutego 2000 r., a tym samym również bez odwoływania się do instytucji maksymalnie ukształtowanej ekspektatywy prawa podmiotowego, które pozwany nabył w poprzednim stanie prawnym. Nie można odmówić trafności odwołania się przez Sąd Okręgowy do instytucji stanowiącej dodatkową podstawę uzasadniającą uwzględnienie powództwa wzajemnego, wskazać jednak należy, że przy braku pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, posiadaczowi legitymowanemu do wystąpienia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu nie przysługiwało uprawnienie dotycząca nieodpłatnego przeniesienia na jego rzecz własności budynku, nawet wzniesionego za własne środki. Wskazana ewentualna podstawa prawna powództwa wzajemnego nie uzasadniałaby więc jego uwzględnienia w części dotyczącej nieodpłatnego przeniesienia na pozwanego własności budynku położonego na działce nr (...), za jego zasadnością w całości przemawiało natomiast*



*trafne zastosowanie przez Sąd Okręgowy art. 207 ust. 1 powołanej ustawy w brzemieniu obowiązującym od 15 lutego 2000 r., zostało bowiem udowodnione, że pozwany uzyskał wymagane tym przepisem pozwolenie na zabudowanie działki, do której nie miał tytułu prawnego w okresie wskazanym w powołanym przepisie. Zarzut naruszenia powołanego przepisu był więc bezzasadny. W konsekwencji za pozbawiony podstaw Sąd Apelacyjny uznał także zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 222 § 2 k.c., uwzględnienie powództwa wzajemnego uzasadniało bowiem oddalenie powództwa głównego.*

*Oddalenie apelacji uzasadniało uwzględnienie wniosku pozwanego z pozwu głównego o obciążenie powoda kosztami, które pozwany poniósł przed Sądem Apelacyjnym. Na podstawie art. 98 § 1 i 2 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Uwzględnione zostało wynagrodzenie należnego zawodowemu pełnomocnikowi w stawce minimalnej obowiązującej w sprawach tego rodzaju sprawach oraz podana w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia.*

*Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.*