

*Sygn. akt IA Ca 1458/12 Sygn. akt IA Ca 1458/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Jacek Sadowski

SO (del.) Anna Szymańska-Grodzka

Protokolant: sekr. sąd. Marta Lach

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko Miastu S. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 lipca 2012 r.

sygn. akt XXIV C 539/09

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zobowiązuje m.st. W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewid.(...)położonej w W. przy ul. (...) o pow. 1500 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), na lat 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć), bez wnoszenia pierwszej opłaty oraz o przeniesieniu nieodpłatnie na rzecz powódki znajdującego się na niej budynku, ustalając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% wartości gruntu, tj. na datę wyrokowania – 80 820 zł (osiemdziesiąt tysięcy osiemset dwadzieścia),**

**2. zasądza od (...) W. na rzecz Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 16 546,94 zł (szesnaście tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.**

Sygn. akt I ACa 1458/12

## UZASADNIENIE

Powódka – Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) w W. (dalej – Spółdzielnia lub powódka) w pozwie z dnia 4 czerwca 2009 r. skierowanym przeciwko (...) W. wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)

o pow. 1500 m<sup>(2)</sup>, bez przetargu i bez pobierania pierwszej opłaty oraz nieodpłatnego przeniesienia znajdującego się działce budynku. Szczegółowe sprecyzowane pozwu nastąpiło w piśmie z dnia 8 marca 2010 r. Jako podstawę prawną żądania powódka wskazała art. 208 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej – u.g.n.).

Spółdzielnia podniosła, że spełnia wszystkie przesłanki do realizacji roszczenia, a wniosek o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste złożyła dwukrotnie: 17 maja 1993 r. i 23 listopada 1998 r.

Pozwane(...) W. (dalej – pozwany lub (...)) wniosło o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 3 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że działka ewidencyjna nr (...) z obrębu(...) pow. 1500 m<sup>(2)</sup> położona przy ul. (...) w W., mająca obecnie urządzoną księgę wieczystą jest własnością pozwanego, na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z 7 października 1996 r. i z 30 kwietnia 1998 r.

Działka ta jest bezpośrednio położona przy ul. (...). Znajduje się na niej dwukondygnacyjny pawilon o charakterze handlowo-usługowym o pow. 505,5 m<sup>2</sup> i pow. użytkowej 1 331,4 m<sup>2</sup>. Mieszczą się tam biura i sklepy.

Działka ma kształt zbliżony do kwadratu z sięgaczem (wąskim pasem gruntu) w kierunku ul. (...). Sięgacz jest wykorzystywany jako droga dojazdowa do ul. (...) i droga przeciwpożarowa i ma łączną pow. 250 m<sup>2</sup>. Od ul. (...) nie ma wjazdu na teren działki.

Aktualna wartość działki gruntu wynosi 2 694 000 zł.

Sąd Okręgowy ustalił także, że przedmiotowy pawilon został wybudowany do 1977 r. na podstawie pozwolenia na budowę, przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. i przekazany do eksploatacji w grudniu 1977 r.

Od końca lat 70 – tych ubiegłego wieku (...) w W. władała przedmiotową działką, w tym w okresie 1990 – 91.

Na początku lat 90 – tych planowano dokonać podziału tej spółdzielni i wyodrębnić Spółdzielnię (...), której miała przyspaść m.in. działka o obecnym numerze ewid.(...)

Do podziału (...) w W. doszło na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków tej Spółdzielni i powstała Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...). Za datę podziału przyjęto 31 grudnia 1990 r.

W skład nowej Spółdzielni weszła m.in. przedmiotowa nieruchomość z pawilonem przy ul. (...). Spółdzielnia ta weszła w jej posiadanie.

W piśmie z 17 maja 1993 r. skierowanym do Zarządu Gminy D. M. powódka wniosła o przekazanie jej w użytkowanie wieczyste terenów, które były we władaniu (...) i przeszły na powódkę. Wskazano te tereny jako część działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) jako działki nr (...), a do czasu uregulowania stanu prawnego wniosła o stanowienie prawa dzierżawy z promesą.

Następnie, w dniu 25 listopada 1998 r. do Kancelarii (...) wpłynął wniosek powódki o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) w W. o pow. 1500 m<sup>2</sup>, objętej kw nr (...), bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty i z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku. Jako podstawę prawną żądania Spółdzielnia wskazała art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W odpowiedzi na ten ostatni wniosek Naczelnik Wydziału w Urzędzie Gminy (...) Centrum (...) poinformował Spółdzielnię o konieczności uregulowania stanu prawnego nieruchomości i dopiero po tych czynnościach rozpatrzony zostanie wniosek Spółdzielni. W piśmie zasugerowano zawarcie umowy przeniesienia posiadania z (...) na powódkę.

W dniu 4 maja 1999 r. (...) i Spółdzielnia zawarły umowę przeniesienia posiadania opisując szczegółowo w jej treści zdarzenia związane z zabudową działki i podziałem tej pierwszej Spółdzielni w 1991 r. oraz przenosząc roszczenie o

ustanowienie użytkowania wieczystego tej działki na powódkę. W umowie zapewniono, że przeniesienie działki wraz z pawilonem na powódkę już nastąpiło.

Na podstawie tej umowy powódka została wpisana w 1999 r. do ewidencji gruntów i budynków jako podmiot władający działką nr (...) z obrębem(...)

Mimo następującej w okresie późniejszym wymiany pism między stronami, nie doszło do zakończenia postępowania w przedmiocie wniosku powódki.

Sąd pierwszej instancji uznał, że opinia biegłego po jej uzupełnieniu jest wiarygodna i nie było podstaw, aby dopuszczać dowód z kolejnej opinii biegłego sadowego dla ustalenia wartości przedmiotowej działki.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia nie był usprawiedliwiony. Przede wszystkim dlatego, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 208 ust. 4 przewidywała termin na zgłoszenie wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego (do 31 grudnia 1996 r.), co oznaczało, że tak powstałe roszczenie (po spełnieniu tej przesłanki) nie podlega przedawnieniu.

Zarazem Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki wygasło, wobec niezachowania terminu określonego w przepisie art. 208 ust. 4 u.g.n. Stosowny wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego działki nr (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W. nie został złożony do 31 grudnia 1996 r.

Za taki wniosek Sąd pierwszej instancji nie uznał pisma powódki z 17 maja 1993 r. z uwagi na brak wskazania konkretnych nieruchomości; powódka nie podała administracyjnych adresów nieruchomości, ani ich powierzchni. Z kolei wskazanie nr działek ewidencyjnych i numeru kw nie było dostateczne.

Nadto w piśmie tym powódka nie domagała się przeniesienia nieodpłatnego pawilonu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, dopiero wniosek z 23 listopada 1998 r., doprecyzowany i uzupełniony w kolejnych pismach, można uznać za wniosek w rozumieniu art. 208 ust. 4 u.g.n. Jednakże w owym czasie roszczenie powódki już wygasło.

Nadto Sąd pierwszej wskazał, że powódka nie wykazała, aby cała działka nr (...) z obrębem(...) o pow. 1500 m<sup>(2)</sup> stanowiła grunt niezbędny do prawidłowego korzystania ze znajdującego się na niej budynku.

Z tych względów powódce nie przysługiwało roszczenie na podstawie art. 208 ust. 2 i 3 u.g.n. w zw. z art. 207 u.g.n.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od tego orzeczenia w całości apelację wniosła powódka zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie:

- art. 208 ust. 4 u.g.n.,

- art. 208 ust. 2 u.g.n. 379 pkt 2 k.p.c.,

- art. 233 k.p.c..

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

W prawidłowo ustalonym przez Sąd Okręgowy stanie faktycznym, z wyjątkiem tej części, w której Sąd uznał, że powódka nie zgłosiła wniosku, o którym mowa w art. 208 ust. 4 u.g.n., w przepisany terminie oraz, że nie wykazała,

aby wskazana w żądaniu pozwu działka gruntu była w całości niezbędna do prawidłowego korzystania z budynku wzniesionego na tej działce, zachodziły podstawy z art. 208 ust. 2 i 4 tego przepisu do uwzględnienia żądania.

Gwoli przypomnienia, w myśl tych przepisów 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 użytkownika 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 i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.

Przy czym, w myśl ust. 4 art. 208 u.g.n., roszczenie to wygasa, jeżeli wniosek nie został złożony do dnia 31 grudnia 1996 r.

Innymi słowy, wniosek, o którym mowa w tym ostatnim przepisie, był dodatkową przesłanką bytu roszczenia.

Na wstępie wskazać należy, że w ustalonym stanie faktycznym, (z zastrzeżeniem poczynionym wyżej), który Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za podstawę swego rozstrzygnięcia, powódka spełniała przesłanki roszczenia z art. 208 ust. 2 u.g.n. W szczególności, była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości na datę złożenia pierwszego wniosku z 1993 r. i była następcą prawnym (...) w W..

Następstwo prawne wynikało z uchwały o podziale z 1991 r., natomiast przejście posiadania nastąpiło po podziale i po uzyskaniu bytu prawnego przez powódkę na skutek zarejestrowania Spółdzielni. Wynika to ze zgodnych oświadczeń obu spółdzielni w akcie notarialnym z 4 maja 1999 r., § 1 in fine (k. 40 akt in principio).

Jedynie dla potrzeb uzyskania wpisu w ewidencji gruntów, według zaleceń urzędników pozwanego, w § 2 tej umowy zapisano, że dokonano przeniesienia posiadania mocą tego aktu (§ 2, tamże). Ten ostatni zapis nie przeniósł jednak posiadania, albowiem właściwym dokumentem, o którym mowa w art. 348 § 2 k.c., była uchwała podziałowa.

Notabene, sama okoliczność posiadania w 1993 r. nie była sporna i jako taka nie wymagała dowodu (art. 229 k.p.c.). Okoliczność posiadania i władania w dacie 17 maja 1993 r. była podnoszona w piśmie (wniosku) do pozwanego (k. 51 akt).

Przechodząc natomiast do przesłanki zgłoszenia w czasie wskazanym w art. 208 ust. 4 wniosku o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie uznać należało, wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego, że był to wniosek dostatecznie sprecyzowany w świetle tego przepisu. Wskazywał dostatecznie jasno dla pozwanego przedmiot żądania; zarówno w opisie nieruchomości (odwołanie się do działek gruntu i kw), jak i żądanego prawa. Wniosek ten zresztą był relewantny prawnie dla samego pozwanego, co wynika m.in. z jego pisma z 25 sierpnia 2006 r. (k. 81). Innymi słowy, jako oświadczenie woli, stanowiące element cywilnoprawnego roszczenia, podlegało badaniu w świetle art. 65 § 2 k.c. i było jednoznacznie odbierane (odczytywane) przez pozwanego.

Rzeczą pozwanego było ewentualnie ograniczenie przedmiotu przyszłej czynności oraz zachowanie bezwzględnych wymagań związanych z przeniesieniem własności budynku i sprawdzenie pozostałych przesłanek roszczenia, co też było czynione.

M.in. pozwany uczynił zadość dostosowaniu działki do potrzeb korzystania z budynku, wydzielając przedmiotową działkę nr (...) (objęta obecną kw) z sięgaczem, jako częścią działki gwarantującej odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Było to zgodne z art. 93 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 145 k.c.

Poprawnie bowiem ustalił Sąd pierwszej instancji, że takiego odpowiedniego (czy nawet, w ogóle) dostępu – z uwagi na sposób korzystania z działki - nie ma od strony ul. (...).

Z opisu biegłego sądowego przedmiotowej działki i pawilonu (k. 164, opinia) wynika, że dostęp do drogi publicznej dla użytkowników budynku jest zapewniany przez sięgacz w kierunku ul. (...) o pow. ok. 250 m<sup>2</sup>, a od ul. (...) nie ma dojazdu. Obszar poza budynkiem to droga dojazdowa oraz miejsca parkingowe (tamże).

W tym kontekście niezrozumiały był wniosek Sądu Okręgowego, że powódka nie wykazała „niezbędności” tak opisanej działki w świetle roszczenia z art. 208 ust. 2 u.g.n.

O ile pozwana uznawała, że mimo to działka nr (...) powinna zostać podzielona, aby wydzielić mniejszą działkę, powinna wskazać rzeczowe zarzuty w tym zakresie i przeprowadzić stosowne dowodzenie (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.); dowodzenie takiego zarzutu obciążało pozwanego.

Reasumując: zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka spełniała przesłanki roszczenia z art. 208 ust. 2 i 4 u.g.n. w zw. z art. 207 u.g.n. (w zakresie posiadania) i na podstawie tych przepisów oraz art. 64 k.c. powództwo podlegało uwzględnieniu, bez obowiązku pierwszej opłaty, z przeniesieniem nieodpłatnym własności budynku i ustaleniem 3% opłaty rocznej od ustalonej wartości gruntu.

Przy czym, w związku z podnoszonym przez pozwanego zarzutem przedawnienia, niezależnie od argumentacji Sądu pierwszej instancji zauważyć należy, że roszczenie to, jako nie powiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej, o charakterze uwłaszczeniowym, związane z przemianami ustrojowo – własnościowymi w Polsce, podlegało przedawnieniu 10 letniemu (art. 118 k.c.) licząc od 1 stycznia 1998 r. (wejścia w życie u.g.n.). Skorzystanie w tych warunkach z zarzutu przedawnienia, wobec w istocie niewielkiego przekroczenia tego terminu, w warunkach długotrwałego, obiektywnie przewlekłego załatwiania wniosku przez pozwaną, mimo wzmożonej aktywności powódki w latach 2006 – 2008 r. (v. pisma k. 80 – 91), należało uznać za nadużycie prawa (art. 5 k.c.), nie podlegające ochronie.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za obie instancje Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 102 k.p.c. zasądając na rzecz powódki od pozwanego tylko część kosztów procesu uznając, że w przytoczonych warunkach zniweczenia zarzutu pozwanego przez przyzmat art. 5 k.c., możliwe jest uznanie, że miał miejsce wypadek szczególny, o którym mowa w ostatnim z powołanych przepisów.