

***Sygn. akt I ACa 957/16***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Romana Górecka

Sędziowie: SA Roman Dziczek (spr.)

SO del. Mariusz Jabłoński

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 1 marca 2016 r., sygn. akt II C 305/15

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od (...) W. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 11.250 zł (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Mariusz Jabłoński Romana Górecka Roman Dziczek

Sygn. akt ***I ACa 957/16***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 kwietnia 2015 r., (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zobowiązanie (...) W. na podstawie art. 236 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści „(...) W. oświadcza, że na podstawie art. 236 § 2 przedłuża na dalszy okres 99 (dziewięćdziesięciu dziewięciu) lat, to jest do dnia 18 kwietnia 2114 r. termin użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. w dzielnicy M. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1100 m<sup>(2)</sup>, z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...)”, zaś ewentualnie powód wniósł o stwierdzenie na podstawie art. 236 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., względnie ustalenie na podstawie 189 k.p.c., że (...) W. oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. mają obowiązek zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego o następującej treści: „(...) W. oświadcza, że na podstawie art. 236 § 2 k.c. przedłuża na dalszy okres 99 (dziewięćdziesięciu dziewięciu) lat, to jest do dnia 18 kwietnia 2114 roku (osiemnastego

kwietnia dwa tysiące sto czternastego roku) termin użytkowania wieczystego nieruchomości, której grunt stanowi własność (...) W., położonej w W. w dzielnicy M. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1 100,00 m<sup>(2)</sup> z obrębem (...), identyfikator obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), a spółka pod firmą (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. jako użytkownik wieczysty wyraża zgodę na to przedłużenie”.

Nadto powód kolejnym wnioskiem ewentualnym na wypadek nie uwzględnienia poprzednich żądań wniosła o zobowiązanie pozwanego na podstawie art. 236 k.c. § 2 w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., względnie ustalenie na podstawie 189 k.p.c., że (...) W. oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. mają obowiązek zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego o następującej treści: „(...) W. oświadcza, że na podstawie art. 236 § 2 k.c. przedłuża na dalszy okres 40 (czterdziestu) lat, to jest do dnia 18 kwietnia 2055 roku (osiemnastego kwietnia dwa tysiące pięćdziesiątego piątek roku) termin użytkowania wieczystego nieruchomości, której grunt stanowi własność (...) W., położonej w W. w dzielnicy M. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1 100,00 m<sup>2</sup> z obrębem (...), identyfikator obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...)”.

Następnie powód wskazując, iż w przypadku nie uznania zasadności wcześniejszych roszczeń wnosi o stwierdzenie na podstawie art. 236 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., względnie ustalenie na podstawie 189 k.p.c., że (...) W. oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. mają obowiązek zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego o następującej treści: „(...) W. oświadcza, że na podstawie art. 236 § 2 k.c. przedłuża na dalszy okres 40 (czterdziestu) lat, to jest do dnia 18 kwietnia 2055 roku (osiemnastego kwietnia dwa tysiące pięćdziesiątego piątek roku) termin użytkowania wieczystego nieruchomości, której grunt stanowiącego własność (...) W., położonej w W. w dzielnicy M. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1 100,00 m<sup>(2)</sup> z obrębem (...), identyfikator obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), a spółka pod firmą (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. jako użytkownik wieczysty wyraża zgodę na to przedłużenie”.

Nadto powód zarówno w zakresie żądania głównego, jak i żądań ewentualnych wniosł w każdym przypadku o stwierdzenie, że wydany w niniejszej sprawie wyrok zastępuje umowę, jak również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu niniejszego pozwu wskazano, iż w dniu 27 sierpnia 1992 roku, została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., a (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowa sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Przedmiotem w/w umowy było prawo własności budynku (stanowiącego odrębną nieruchomość) znajdującego się na ulicy (...) w W. wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę nr (...), z obrębem ewidencyjnego (...), identyfikator obrębem (...), o powierzchni 1 100,00 m<sup>(2)</sup> dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nadto wskazano, iż jedynym obciążeniem wskazanej nieruchomości w momencie jej nabycia przez powoda stanowiło prawo dożywotniego zamieszkiwania przez M. R. (byłą właścicielkę nieruchomości budynkowej) na podstawie umowy z dnia 25 lutego 1974 r, jak również podkreślono, iż w działach III i IV przedmiotowej księgi wieczystej nie znajdowały się żadne wpisy, zaś prawo użytkowania wieczystego było ustanowione do dnia 18 kwietnia 2015 r., przy czym właścicielem przedmiotowego gruntu jest aktualnie (...) W.. W dalszej części uzasadnienia wskazano, iż z uwagi na upływ terminu użytkowania wieczystego w dniu 14 stycznia 2015 r., (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zgłosił pozwanemu wniosek z żądaniem przedłużenia użytkowania wieczystego gruntu przedmiotowej nieruchomości, jednakże (...) W. pismem z dnia 15 lutego 2015 r., odmówiło (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. przedłużenia wskazanego terminu, nie wskazując przy tym podstawy prawnej takiej decyzji, a jedynie stwierdzenie, iż „(...) w odniesieniu do dawnej nieruchomości hipotecznej, z której pochodzi nieruchomość położona przy Ul. (...), toczy się postępowanie z wniosku złożonego w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze rn.st, W. (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Podkreślono, iż z uwagi na postępowanie z wniosku złożonego w trybie przepisów wyżej powołanego dekretu brak jest

możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. w sprawie przedłużenia terminu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...).” Jak wskazał pozwany odmowa przedłużenia terminu użytkowania wieczystego jest bezzasadna, bowiem przedmiotowa nieruchomość ma zdaniem powoda uregulowany stan prawny, zaś zgłoszenie wniosku w tym trybie nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek roszczeń. Co więcej powód wskazał, iż jego zdaniem odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego musi mieć charakter zupełnie wyjątkowy, interpretowany w sposób ścisły, a wręcz zawężający.

W dniu 29 maja 2015 r., pozwany złożył odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż po pierwsze powód zalega z opłatami względem powoda za wskazany grunt, a nadto, iż powód pismem z dnia 14 stycznia 2015 r., zwrócił się do pozwanego jedynie z zapytaniem na jakich warunkach będzie możliwe przedłużenie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przedkładając zaświadczenie o istnieniu zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz dzierżawy gruntu stanowiącego własność (...) W. oraz z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi. Ponadto pozwany wskazał, iż rzeczywiście toczy się postępowanie, bowiem taki wniosek złożył A. R., a dotyczy on jedynie jednej nieruchomości, która następnie była objęta księgą wieczystą KW nr (...) podkreślając jednocześnie, że powód w dniu zawarcia umowy z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wiedział o istnieniu roszczeń wynikających z art. 7 Dekretu (...), zaś przysługujące M. R. roszczenia związane z nieruchomością nie były jej wszystkimi roszczeniami. Ostatecznie pozwany wskazał, iż w przedmiotowej sprawie występuje konflikt wartości pomiędzy uprawnieniami przyznanymi następcom prawnym przedwojennych właścicieli nieruchomości przy ul. (...), a prawem powoda z art. 236 § 2 k.c.

Pismem z dnia 19 października 2015 r., powód podtrzymał w całości swoje dotychczasowe stanowisko.

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2015 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z dnia 1 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał uje (...) W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „(...) W. oświadcza, że na podstawie art. 236 § 2 k.c. przedłuży na dalszy okres 99 (dziewięćdziesięciu dziewięciu) lat, to jest do dnia 18 kwietnia 2114 r. termin użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. w dzielnicy M. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1100 m<sup>2</sup>, z obrębu (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)” oraz zasądził od (...) W. na rzecz (...) SA w W. kwotę 107217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1 100 m<sup>(2)</sup>, z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) i nie zalega z zapłatą opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (odpis zwykły księgi wieczystej (...)) - k. 44 – 44v, wypis i wyrys z rejestru gruntów działki nr (...) k. 45 – 46, 47; zaświadczenie z dnia 30 grudnia 2014 r., wydane przez Prezydenta miasta (...) W.).

Przedmiotowa nieruchomość (objęta wówczas księgami wieczystymi nr (...)) na mocy art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy przeszła na własność (...) W..

Przedwojennym właścicielem nieruchomości (...) nr (...) oraz nieruchomości (...) nr (...) o powierzchni odpowiednio 597,20 m<sup>2</sup> i 497,66 m<sup>2</sup> był A. R. na mocy umowy sprzedaży z dnia 08 lipca 1938 r za nr Rep. (...) sporządzonej przed notariuszem w W. J. S. (kserokopie zaświadczeń z dnia 09 lipca 1973 r., k. 72 i k. 73).

W dniu 4 sierpnia 1948 r., A. R. złożył do Zarządu Miejskiego (...) W. Wydziału (...) wniosek dotyczący nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) oznaczonej numerem hip. (...) o oddanie w dzierżawę wieczystą w/w nieruchomości (wniosek Zarządu Miejskiego (...) W. Wydziału (...) z dnia 04 sierpnia 1948 r., k. 71).

Aktem notarialnym z dnia 10 lipca 1973 r. i 7 września 1973r., sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w W. M. R. jako spadkobierczyni oraz żona A. R. sprzedała budynek mieszkalny oraz obiekty budowlane znajdujące się na nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) wraz z prawami i roszczeniami o przyznanie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonego nr hip. (...) i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pod warunkiem nie skorzystania przez Prezydium Rady Narodowej z prawa pierwokupu (kserokopie aktów notarialnych, k.75–78v).

Decyzją Urzędu Dzielnicowego (...) z dnia 26 czerwca 1974 r., ustanowiono na rzecz (...) Zakładów (...) wieczyste użytkowanie gruntu na okres 40 lat, terenu o powierzchni 1 100 m<sup>(2)</sup> położonego w W. przy ulicy (...) (...), objętego decyzją o lokalizacji inwestycji nr (...) z dnia 16 kwietnia 1974 r. (kserokopia decyzji z dnia 26 czerwca 1974 r. Urzędu Dzielnicowego (...) k.79).

Aktem notarialnym za Rep. (...) – (...) z dnia 18 kwietnia 1975 r., zawartym pomiędzy Skarbem Państwa, a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. umowę użytkowania wieczystego. W niniejszej umowie wskazano, iż Skarb Państwa na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r., o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. jest właścicielem gruntu objętego księgami wieczystymi „ (...) nr (...)” i „ (...) nr (...)” (kserokopia aktu notarialnego za Rep. (...) – (...) z dnia 18 kwietnia 1975 r., k. 80 – 81v).

Aktem notarialnym za Rep. (...) z dnia 27 sierpnia 1992 r., (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., jako następcą prawnym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. sprzedała (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w W. przy ulicy (...), w obrębie (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 1 100 m<sup>(2)</sup> wraz z własnością budynków stanowiących odrębną nieruchomość o kubaturze 4 816 m<sup>(3)</sup> przeznaczonego na cele biurowe. Zgodnie z postanowieniami wskazanego aktu notarialnego w/w nieruchomość była obciążona prawem dożywotniego zamieszkiwania przez M. R. na podstawie umowy z dnia 25 lutego 1974 r., jak również część budynków była oddana w użytkowanie do końca 1993 r. (akt notarialny za Rep. (...) z dnia 27 sierpnia 1992 r., k. 21 – 25).

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2012 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XVI Wydziału Cywilnego wydanym w sprawie o sygn. akt XVI Ns 1314/07 spadek po M. R., zmarłej 22 sierpnia 2008 r., nabyło (...) Prowincji (...) (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XVI Wydział Cywilny z dnia 14 listopada 2012 r., sygn. akt XVI Ns 1314/07 – k.83-84).

Pismem z dnia 14 stycznia 2015 r., (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. działając na podstawie art. 236 § 2 k.c. zwrócił się do (...) W. o przedłużenie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1100 m<sup>2</sup>, z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) wskazując jednocześnie, iż w dniu 18 kwietnia 2015 r., upływa okres na jaki powyższa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste i oświadczając przy tym, iż wskazany podmiot nie posiada zobowiązań finansowych względem (...) W. (pismo z dnia 14 stycznia 2015 r. wraz z załącznikami k. 35 – 50).

Pismem datowanym na dzień 25 lutego 2015 r., otrzymanym przez (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W., (...) W. nie wyraziło zgody na przedłużenie okresu użytkowania wieczystego, wskazując jednocześnie, iż w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem toczy się postępowanie z wniosku złożonego w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta (...) W. (Dz. U. 50, poz. 279), jak również wskazano, że wnioskujący podmiot posiada zaległości podatkowe oraz zaległości z tytułu należności finansowych, do których nie stosuje się przepisów ordynacji podatkowej (pismo z dnia 25 lutego 2015 r., k. 51).

Decyzją z dnia 11 czerwca 2015 r. Prezydent (...) W. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 sierpnia 1948 r. złożonego przez A. R. o ustanowienie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) odmówił spółce pod firmą (...) SA (następca (...) sp. z o.o.) prawa użytkowania wieczystego z uwagi na trwałe rozdysponowanie nieruchomości w postaci oddania gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich i związane z tym zawarcie umowy notarialnej (k.113-115).

Sąd pierwszej instancji dał wiarę powołanym wyżej dokumentom urzędowym i prywatnym, jako że żadna ze stron nie kwestionowała tak istnienia wyżej wymienionych dokumentów jak i zgodności z oryginałami. Zbędne było zatem żądanie złożenia do akt sprawy oryginałów tych dokumentów.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest usprawiedliwione.

Odnosząc się do dyspozycji art. 236 § 2 k.c. oraz zastosowania powołanego przepisu do okoliczności tej sprawy (zgodnie z jego treścią, w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. Jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny.) Sąd Okręgowy stwierdził, że przesłanka odmowy została sformułowana w sposób ogólny, poprzez klauzulę klauzulę „ważnego interesu społecznego”. Chociaż pojęcie to zawiera w sobie elementy uznaniowości, ale to właściciel powinien wykazać, jaki to ważny interes społeczny (który musi być traktowany w kategoriach obiektywnych) przemawia przeciwko przedłużeniu czasu trwania użytkowania wieczystego (tak E. Gniewek [w]: Prawo rzeczowe. System prawa prywatnego, Tom 4, Legalis; także K. Pietrzykowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1 - 449<sup>10</sup>, Tom 1. Legalis).

W rozpoznawanej sprawie chodziło – zdaniem Sądu pierwszej instancji - o ocenę znaczenia regulacji, na podstawie której przedwojenni właściciele gruntów (...), dotknięci skutkami dekretu z dnia 26 października 1945 r., do końca 1988 r. mogli składać wnioski o ustanowienie na swoją rzecz użytkowania wieczystego nieruchomości, których byli właścicielami przed wejściem w życie dekretu. Z kolei regulacja zawarta w art. 214 u.g.n. wykazuje, że wartością wchodzącą w kolizję z uprawnieniami użytkowników wieczystych, wynikającymi z art. 236 § 2 k.c., jest udzielenie ochrony uprawnieniom dotyczącym zwrócenia gruntu osobom, które zostały pozbawione jego własności w wyniku wejścia w życie dekretu przez wywiązanie się przez pozwanego z obowiązków, które poprzednio wynikały z art. 89 ust. 2 u.g.g.w.n., zaś obecnie są uregulowane w tym pierwszym przepisie.

Sąd podkreślił, że bezspornym było, iż (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. złożył w ustawowym terminie wniosek o przedłużenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Odnosząc się do nieruchomości objętej żądaniem Sąd stwierdził, że w chwili obecnej nie toczy się żadne postępowanie administracyjne, ani sądowe dotyczące tej nieruchomości.. Decyzją z dnia 11 czerwca 2015 r. wniosek A. R. złożony w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy został rozpoznany negatywnie. W ocenie Sądu Okręgowego brak było zatem podstaw do odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. na dalszy okres.

Sąd podkreślił także, że nie można pozbawiać ochrony gwarantowanej użytkownikowi wieczystemu i nie uwzględniać jego wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego powołując się tylko na to, iż trwa jeszcze postępowanie administracyjne wywołane wnioskiem następców prawnych osoby pozbawionej własności dekretem z 1945 r. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.06. 2014 r., sygn. I CSK 342/13). Interes następcy prawnego osoby pozbawionej własności dekretem z 1945r. nie jest bowiem ważnym interesem społecznym, a jedynie interesem indywidualnym.

Mając to na uwadze, w ocenie Sądu pierwszej instancji brak było podstaw do odmowy przedłużenia przez (...) W. użytkowania wieczystego (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.. Dlatego Sąd zobowiązał pozwane (...) W.

reprezentowane przez Prezydenta Miasta (...) W. do złożenia oświadczenia woli treści wskazanej w pkt 1 sentencji wyroku, na podstawie art. 236 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i w zw. z art. 1047 k.p.c.

Sąd Okręgowy przedłużył użytkowanie wieczyste zgodnie z wnioskiem powoda na lat 99. Wskazał, że zgodnie z art. 236 § 1 k.c., określającym na jakie okresy może być ustanowione użytkowanie wieczyste, tylko wyjątkowe wypadki, gdy cel gospodarczy nie wymaga oddania gruntu w użytkowanie wieczyste na 99 lat, uzasadniają krótszy okres, na jaki użytkowanie wieczyste zostaje ustanowione. Z tego wynika domniemanie ustanawiania użytkowania wieczystego na 99 lat. To pozwany winien wykazać, iż zachodzi wyjątkowy wypadek uzasadniający oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na krótszy okres, czego pozwany w niniejszym postępowaniu nie udowodnił.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi stronę pozwaną, jako przegrywającą spór w całości.

Na koszty procesu składały się: opłata sądowa od pozwu opłacona przez powoda w kwocie 100 000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 7200 zł (§ 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz kwota 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Od wyroku tego apelację wniosła strona pozwana.

Zaskarżyła wyrok w całości zarzucając mu:

- naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 210 i art. 224 § 1 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c.,
- naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.,
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., a także
- naruszenie art. 236 k.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

I. Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych nie naruszając dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., a sposób umotywwowania oceny stanu faktycznego i oceny prawnej jest klarowny i czytelny oraz poddaje się kontroli instancyjnej.

Niedokładności wytknięte przez stronę pozwaną w apelacji nie mają znaczenia dla oceny, czy stan faktyczny został ustalony poprawnie. Niewątpliwie bowiem żądanie pozwu zostało odkodowane właściwie, a stanowisko negatywne wobec tego żądania było i pozostało negatywne. Wszelkie zaś istotne okoliczności zostały odnotowane przez Sąd Okręgowy i poddane ocenie prawnej. To zaś, czy toczy się nadal postępowanie dekreto we, w którym zapadła decyzja z dnia 11 czerwca 2015 r., obciążało pozwanego, skoro to on wyciągał skutki prawne korzystne dla siebie z tego postępowania (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). Nie miało to także istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

II. W stanie faktycznym sprawy, który nie został skutecznie podważony apelacją pozwanego, a który Sąd Apelacyjny podziela w całości, nie można także podzielić zarzutów naruszenia prawa materialnego, wskazanych w apelacji.

Sąd pierwszej instancji poprawnie przywołał i wyłożył istotną treść art. 236 k.c. Przyznaje on roszczenie użytkownikowi wieczystemu o przedłużenie czasu trwania tego prawa i jest to prawo, które podlega wyjątkowemu tylko ograniczeniu:

co do czasokresu – na okres krótszy niż 99 lat (ale nie mniej niż 40 lat) – w wyjątkowych wypadkach, gdy cel gospodarczy nie wymaga oddania gruntu na lat 99 (§ 1 in fine tego przepisu w zw. z § 2 in principio) oraz co do wyłączenia tego prawa w ogóle, gdy przemawia za tym interes społeczny (§ 2 in fine tego przepisu). Istnienie tych wyjątkowych przesłanek, jako podstawy odmowy przedłużenia trwania tego prawa lub ograniczenia nowego czasokresu jego trwania, obciąża właściciela (pozwanego), jako wyjątek od zasady, którą ustawodawca przewidział we wskazanym przepisie (art. 6 k.c.) i jako podstawa nieuwzględnienia powództwa w całości lub części.

Wbrew zarzutom apelacji, pozwany nie wykazał, aby w sprawie zachodził szczególny interes społeczny, który uniemożliwia przedłużenie powodowi prawa użytkowania wieczystego.

Trafnie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 9 maja 2014 r. (I CSK 342/13, G.Prawna 2014/124/9), że brak podstaw do uznania za ważny interes społeczny jako przesłankę odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego, istnienie roszczeń spadkobierców byłych właścicieli gruntów (...).

Ważny interes społeczny związany jest z tym, że zachodzi konieczność przeznaczenia tego gruntu dla realizacji ważnych społecznie celów. Przykładowo wtedy, gdy grunt będący w użytkowaniu wieczystym, w miejscowym planie zagospodarowania został przeznaczony np. pod obwodnicę miejską lub metro, szpital miejski lub inny społecznie istotny cel, który nie może być zrealizowany przez wieczystego użytkownika. Podobne względy leżą u podstaw odmowy ustanowienia tego prawa na rzecz byłych właścicieli dekretowych lub ich następców prawnych (art. 7 i nast. dekretu (...)).

Nadto wniosek dekretowy, który realizuje indywidualne prawo majątkowe byłego właściciela lub jego następcy prawnego (a nie interes społeczny), nie może być pozytywnie rozpoznany, gdy grunt jest oddany jest w użytkowanie wieczyste na rzecz innej osoby – jak w sprawie niniejszej; użytkowanie wieczyste istnieje do czasu, gdy zostanie ono przedłużone w drodze umowy lub orzeczenia sądu (por. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11, OSNC 2012/11/124). Innymi słowy, do czasu wydania wyroku nieruchomości, której wniosek dotyczy, jest więc obciążona użytkowaniem wieczystym i sąd orzekający w procesie o przedłużenie prawa użytkowania wieczystego, nie może przyjmować, że prawo tu już wygasło. Gdyby więc nawet w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 k.p.c.) i orzekania sprawa wniosku dekretowego nie była ostatecznie zakończona, nie sprzeciwiałoby się to uwzględnieniu powództwa; nie istniała bowiem przesłanka niweczająca roszczenie użytkownika wieczystego. Przede wszystkim dlatego, że ewentualne naruszenie praw osób objętych dekretem z 1945 r. nie może być uznane za ważny interes społeczny w rozumieniu art. 236 § 2 k.c. Zarazem Sąd nie może, pozbawiając ochrony gwarantowanej użytkownikowi wieczystemu, nie uwzględniać jego wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego powołując się tylko na to, że trwa jeszcze postępowanie administracyjne wywołane wnioskiem następców prawnych osoby pozbawionej własności dekretem z 1945 r. Quasi właścicielskie prawo użytkowania wieczystego chronione konstytucyjnie (art. 2, art. 64 Konstytucji), nie może być naruszone tylko dlatego, że koliduje to z ochroną innego prawa majątkowego, tym bardziej jeżeli właściwe przepisy wyraźnie wykluczają uwzględnienie wniosku dekretowego, gdy dotyczy on nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (zob. także uzasadnienie decyzji dekretowej z 2015 r., opisaną przez Sąd Okręgowy). Dochodziłoby wówczas do wykładni contra legem, powodując kolejną szkodę, którą należałoby naprawić. Taki sposób wyrównywania krzywd prowadziłby w istocie do pogłębiania istniejącej niesprawiedliwości.

Notabene, w realiach sprawy, spór w tym zakresie jest pozorny, albowiem poprzednik prawny powoda nabył roszczenie dekretowe wraz z prawem własności budynku i „skonsumował” roszczenie dekretowe uzyskując użytkowanie wieczyste, co wynika wprost z czynności dokonanych i opisanych przez Sąd pierwszej instancji, zaistniałych w pierwszej połowie lat 70 – tych ubiegłego wieku.

Także zarzut dotyczący czasokresu, na jaki zostało przedłożone użytkowanie wieczyste, nie miał usprawiedliwionych podstaw. Pozwana bowiem nie wykazała, aby cel gospodarczy był celem szczególnym, nie wymagającym przedłużenia tego prawa na lat 99.

Przepis § 2 in principio art. 236 k.c. należy odczytywać w powiązaniu z § 1 in fine, który ustanawia korzystną dla użytkownika wieczystego zasadę, a wyjątek powinien być interpretowany w ścisłym powiązaniu z celem umownym.

O ile, w realiach realnego socjalizmu, prowadzenie prywatnej działalności gospodarczej mogło być postrzegane, jako ograniczony w czasie eksces socjalizmu, który nie radzi sobie z wyeliminowaniem własności prywatnej w tym zakresie, o tyle pod rządami Konstytucji RP z 1997 r., swoboda działalności gospodarczej jest zasadą ustrojową i brak jakichkolwiek podstaw, aby ograniczać tylko z tego względu prawo użytkownika wieczystego, do przedłużenia jego prawa na maksymalny okres przewidziany przez ustawodawcę.

Z tych wszystkich względów, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c..

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 i art. 99 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powoda wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej obowiązującej w dacie wniesienia apelacji.

SSO (del.) Mariusz Jabłoński SSA Romana Górecka SSA Roman Dzięczek