

Sygn. akt I ACa 992/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Roman Dzikczek (spr.)

SA Beata Kozłowska

Protokolant: Joanna Mikulska

po rozpoznaniu 26 lipca 2017 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie pozwanej: M. M., A. M., P. M., K. W. oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 01 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 1366/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym (I.), drugim (II.) i czwartym (IV.) w ten sposób, że powództwo oddala, zasądza od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 113 600,00 zł (sto trzysta tysięcy sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazuje pobrać od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 737,31 zł (siedemset trzydzieści siedem złotych trzydzieści jeden groszy) tytułem zwrotu wydatków;

II. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 114 500 zł (sto czternaście tysięcy pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz interwenientów ubocznych: K. W. kwotę 14 400,00 zł (czternaście tysięcy czterysta złotych), a na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 14 500,00 zł (czternaście tysięcy pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Beata Kozłowska SSA Bogdan Świerczakowski SSA Roman Dzikczek

Sygn. akt I ACa 992/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 stycznia 2008 roku powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zobowiązanie pozwanego (...) W. do zawarcia umowy ustanowienia prawa wieczystego użytkowania na rzecz powoda na okres 99 lat:

- działek gruntu: nr(...), o pow. 4 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 636 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr(...) pow. 651 m⁽²⁾, z tego samego obrębem, nr (...) o pow. 289 m⁽²⁾ z obrębem (...) oznaczonych na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 listopada 2007 r., objętych KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M., z ustaleniem pierwszej opłaty na 25 % wartości gruntu i opłat rocznych w wysokości 3% wartości gruntu;

- działek gruntu: nr (...) o pow. 1455 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 1 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 10 m⁽²⁾ z obrębem (...), oznaczonych na wyżej wskazanej mapie, uregulowanych w KW nr (...) prowadzonej przez Rejonowy dla W. M., z ustaleniem pierwszej opłaty w wysokości 25% wartości gruntu oraz ustaleniem opłat rocznych w wysokości 3% wartości gruntu;

- działki gruntu nr (...) o pow. 135 m² z obrębem (...), oznaczonej na powoływanej mapie i objętej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M., z ustaleniem pierwszej opłaty w wysokości 25% wartości gruntu oraz opłat rocznych w wysokości 3% wartości gruntu;

- działek gruntu: nr (...) o pow. 405 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 265 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 1475 m⁽²⁾, z obrębem (...), nr (...) o pow. 652 m⁽²⁾, z obrębem (...), nr (...) o pow. 679 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 1008 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 336 m⁽²⁾, z obrębem (...), oznaczonych na powołanej mapie, objętych KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...), wraz z przeniesieniem na powoda własności znajdującego się na działkach nr (...) budynku dwukondygnacyjnego o pow. zabudowy 430 m⁽²⁾, z ustaleniem pierwszej opłaty w wysokości 25 % wartości gruntu oraz opłat rocznych w wysokości 3% wartości gruntu;

- działek gruntu: nr (...) o pow. 171 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr(...) o pow. 258m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 289 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 269 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 642 m⁽²⁾ z obrębem (...), nr (...) o pow. 39 m⁽²⁾ z obrębem (...) i nr (...) o pow. 63 m⁽²⁾ z obrębem (...), opisanych na powoływanej już mapie, objętych KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) M., z ustaleniem pierwszej opłaty w wysokości 25% wartości gruntu oraz opłat rocznych w wysokości 3% wartości gruntu. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) W. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z ze zm. - dalej „u.g.n.”).

Pozwane (...) W. w odpowiedzi na pozew z dnia 5 marca 2008 roku wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż brak jest istnienia przesłanek z powołanego przez powoda przepisu prawa materialnego oraz zarzut przedawnienia. Nadto pozwany wskazał, że do gruntów objętych żądaniem pozwu są zgłoszone roszczenia spadkobierców byłych właścicieli, objętych działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów a obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 50 z 1945 r., poz. 279 - dalej „dekret”).

W dniu 22 września 2009 roku wpłynęło do sprawy pismo J. M., M. M., P. M. i A. M. zawierające interwencję uboczną po stronie pozwanego (...) W.. Interwenienci wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu stanowiska interweniencji uboczni wskazali, iż są spadkobiercami byłego właściciela spornych działek i realizują obecnie swoje uprawnienia przysługujące im z mocy dekretu z dnia 26 października 1945 roku.

Wyrokiem z dnia 8 października 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo z uwagi na przedawnienie i orzekł o kosztach procesu zgodnie z wynikiem procesu.

Na skutek apelacji powoda wyrokiem z dnia 21 maja 2010 roku wydanym w sprawie I ACa 27/10 Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny przesądził, że roszczenie powoda nie jest przedawnione, albowiem żądanie ustanowienia użytkownika wieczystego zostało zgłoszone powodowi w marcu 1998 r. i jako roszczenie bezterminowe (art. 455 k.c.) powinno zostać zrealizowane niezwłocznie po wezwaniu zobowiązanego do jego wykonania; z kolei pozew do Sądu został skierowany w styczniu 2008 r., a wobec 10 – letniego okresu przedawnienia (art. 118 k.c.), brak było podstaw do przyjęcia przedawnienia. Stwierdził, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Pismem z dnia 3 czerwca 2014 roku powód zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zobowiązanie pozwanego (...) W. do zawarcia, na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z powodem (...) S.A. z siedzibą w W. umowy o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. pomiędzy ulicami (...), tak aby było one zgodne z treścią mapy nr(...)sporządzonej przez geodetę J. S.. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 118.800 zł (pismo k. 974-1000).

W piśmie z dnia 26 marca 2015 roku pozwany wniósł o zawiadomienie w trybie art. 84 k.p.c. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o toczącym się postępowaniu celem umożliwienia mu wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej..

W dniu 21 maja 2015 roku powód ostatecznie zmodyfikował żądanie pozwu tak, aby wysokość oznaczonych w pozwie opłat za ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu była zgodna z określoną w opinii biegłego sądowego z dnia 23 kwietnia 2015 roku wartością prawa własności nieruchomości objętych żądaniem pozwu. Ponadto podniósł, iż w odniesieniu do działki nr (...), która decyzją Prezydenta (...) nr (...) roku z 7 lutego 2014 roku została oddana interwenientom ubocznym w użytkowanie wieczyste, wydanie wyroku stało się niedopuszczalne i postępowanie w tym zakresie powinno być umorzone (pismo k. 1144-1152).

W toku postępowania zmarła interwenientka uboczna J. M. (k. 2048). Za następcę prawnego zmarłej J. M. Sąd uznał K. W. (k. 2076).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie, z tym że interwenienci uboczni wskazali, iż powództwo w części dotyczącej ustanowienia na rzecz powoda użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewid. nr (...)powinno zostać oddalone.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie

I. zobowiązał pozwanego (...) W. do zawarcia, na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z powodem (...) S.A. z siedzibą w W. umowy o następującej treści:

1. „(...) W. ustanawia na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ewidencyjne:

a) nr (...) o obszarze 636 m⁽²⁾ (sześćset trzydzieści sześć metrów kwadratowych) z obrębem (...),

b) nr (...) o obszarze 651 m⁽²⁾ (sześćset pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) z obrębem (...),

c) nr (...) o obszarze 288 m⁽²⁾ (dwieście osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych) z obrębem (...),

oznaczone na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 czerwca 2013 r. nr (...), wydzielone z działki ewidencyjnej numer (...) z obrębem (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla(...)w W.. Sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz przeznaczeniem w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu zostaje ustalona na 25% wartości gruntu, tj. w kwocie 3 120 075, 00 zł (trzy miliony sto dwadzieścia tysięcy siedemdziesiąt pięć złotych). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 374 409, 00 zł (trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta dziewięć złotych)."

2. „(...) W. ustanawia na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o obszarze 4 m⁽²⁾ (cztery metry kwadratowe) z obrębu (...), oznaczoną na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 czerwca 2013 r. nr (...), wydzieloną z działki ewidencyjnej numer (...) z obrębu (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W.. Sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz przeznaczeniem w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu zostaje ustalona na 25% wartości gruntu, tj. w kwocie 7 924,00 zł (siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery złote). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 950,88 zł (dziewięćset pięćdziesiąt złotych i osiemdziesiąt osiem groszy)."

3. „(...) W. ustanawia na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ewidencyjne:

- a) nr (...) o obszarze 405 m⁽²⁾ (czteryście pięć metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- b) nr (...) o obszarze 265 m⁽²⁾ (dwieście sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- c) nr (...) o obszarze 652 m⁽²⁾ (sześćset pięćdziesiąt dwa metry kwadratowe) z obrębu (...),
- d) nr (...) o obszarze 679 m⁽²⁾ (sześćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- e) nr (...) o obszarze 1008 m⁽²⁾ (tysiąc osiem metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- f) nr (...) o obszarze 336 m² (trzysta trzydzieści sześć metrów kwadratowych) z obrębu (...),

oznaczone na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 czerwca 2013 r. nr (...), wydzielone z działek ewidencyjnych numer (...) z obrębu (...), uregulowanych w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W. oraz przenosi na spółkę (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. własność znajdującego się na działkach (...) budynku dwukondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 430 m⁽²⁾ (czteryście trzydzieści metrów kwadratowych). Sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz przeznaczeniem w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu zostaje ustalona na 25% wartości gruntu, tj. w kwocie 6 626 445, 00 zł (sześć milionów sześćset dwadzieścia sześć tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 795 173, 40 zł (siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote i czterdzieści groszy).

II. zobowiązuje pozwanego (...) W. do zawarcia, na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z powodem (...) S.A. z siedzibą w W. umowy o następującej treści:

1. „(...) W. ustanawia na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ewidencyjne:

- a) nr (...) o obszarze 1447 m⁽²⁾ (tysiąc czterysta czterdzieści siedem metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- b) nr (...) o obszarze 1 m⁽²⁾ (jeden metr kwadratowy) z obrębu (...),

oznaczone na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 czerwca 2013 r. nr(...), wydzielone z działki ewidencyjnej numer (...) z obrębu (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W.. Sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz przeznaczeniem w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu zostaje ustalona na 25% wartości gruntu, tj. w kwocie 2 868 488, 00 zł (dwa miliony osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt osiem złotych). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 344 218, 60 zł (trzysta czterdzieści cztery tysiące dwieście osiemnaście złotych i sześćdziesiąt groszy)."

2. „(...) W. ustanawia na rzecz (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o obszarze 135 m⁽²⁾ (sto trzydzieści pięć metrów kwadratowych) z obrębu (...), oznaczoną na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 czerwca 2013 r. nr (...), wydzieloną z działki ewidencyjnej numer (...) z obrębu(...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W.. Sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz przeznaczeniem w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu zostaje ustalona na 25% wartości gruntu, tj. w kwocie 267 435, 00 zł (dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta trzydzieści pięć złotych). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 32 092, 20 zł (trzydzieści dwa tysiące dziewięćdziesiąt dwa złote i dwadzieścia groszy)."

3) „(...) W. ustanawia na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ewidencyjne:

- a) nr (...) o obszarze 171 m⁽²⁾ (sto siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- b) nr (...) o obszarze 257 m⁽²⁾ (dwieście pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- c) nr (...) o obszarze 173 m⁽²⁾ (sto siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe) z obrębu (...),
- d) nr (...) o obszarze 289 m⁽²⁾ (dwieście osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- e) nr (...) o obszarze 269 m⁽²⁾ (dwieście sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- f) nr (...) o obszarze 39 m⁽²⁾ (trzydzieści dziewięć metrów kwadratowych) z obrębu (...),
- g) nr (...) o obszarze 63 m⁽²⁾ (sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe) z obrębu (...),

oznaczone na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 czerwca 2013 r. nr (...), wydzielone z działek ewidencyjnych numer (...) z obrębu (...), uregulowanych w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W.. Sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz przeznaczeniem w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu zostaje ustalona na 25% wartości gruntu, tj. w kwocie 2 498 041, 00 zł (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterdzieści jeden złotych). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 299 764, 90 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote i dziewięćdziesiąt groszy)."

4) „(...) W. ustanawia na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o obszarze 19 m⁽²⁾ (dziewiętnaście metrów kwadratowych) z (...) oznaczoną na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 czerwca 2013 r. nr (...), wydzieloną z działki ewidencyjnej numer (...) z obrębu (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W.. Sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz przeznaczeniem w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu zostaje ustalona na 25% wartości gruntu, tj. w kwocie 37 639, 00 zł (trzydzieści siedem tysięcy sześćset trzydzieści dziewięć złotych). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 4 516, 68 zł (cztery tysiące pięćset szesnaście złotych i sześćdziesiąt osiem groszy)."

5) „(...) W. ustanawia na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o obszarze 642 m⁽²⁾ (sześćset czterdzieści dwa metry kwadratowe) z obrębu (...), oznaczoną na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 6 czerwca 2013 r. nr (...), wydzieloną z działki ewidencyjnej numer (...) z obrębu (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W.. Sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz przeznaczeniem w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu zostaje ustalona na 25% wartości gruntu, tj. w kwocie 1 271 802, 00 zł (jeden milion dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy osiemset dwa złote). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 152 616, 20 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące sześćset szesnaście złotych i dwadzieścia groszy).";

oddalił powództwo w pozostałej części (III.) oraz orzekł w przedmiocie kosztów postępowania między stronami (pkt IV.) oraz pomiędzy powodem a interwenientami ubocznymi: K. W., M. M., P. M. i A. M., w ten sposób, że obciążył powoda kosztami postępowania w całości (V.).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Poprzednik prawny powoda(...) w W. uzyskał w dniu 21 października 1989 roku decyzję lokalizacyjną inwestycji budowlanej-kompleksu obiektów handlowo-hotelowo-biurowych, na terenie położonym w śródmieściu W., pomiędzy ulicami (...). Integralną część decyzji stanowiła mapa sytuacyjna (...), która oznaczała literami (...) teren do projektowania. Termin ważności decyzji upływał w dniu 30 października 1992 roku, z tym dniem najpóźniej inwestor winien wystąpić o pozwolenie na budowę. W dniu 11 października 1990 roku (...) wystąpiło z wnioskiem do burmistrza dzielnicy (...) o oddanie terenu, o którym mowa w decyzji w trwały zarząd w oparciu o przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16.09.1985 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w zarząd oraz użytkowanie nieruchomości państwowych. Wniosek zawierał jednocześnie wzmiankę, że w przypadku rozpatrywania go już po wejściu w życie ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu, wnioskodawca w oparciu o przepis art. 20 tejże ustawy wnosi o zawarcie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Ponowny wniosek o oddanie nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym został złożony przez (...) w dniu 19 października 1992 roku. Dodatkowo we wniosku podano, iż od chwili uzyskania wskazania lokalizacyjnego na inwestycje poniesione zostały znaczne nakłady finansowe obejmujące prace projektowe, promocyjne oraz analizy ekonomiczne wraz z ekspertyzami dotyczącymi przedsięwzięcia, ponadto w trakcie projektowania inwestycji w celu pozyskania wiarygodnego partnera dla jej realizacji podpisano listy intencyjne z firmami: (...) oraz (...)

Pismem z dnia 12 stycznia 1993 roku, nr (...) Urząd Dzielnicy (...) poinformował (...), iż wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętych Decyzją Lokalizacyjną nie może być uwzględniony, ponieważ nie został w niej określony teren inwestycji. W ocenie (...) Dzielnicowego powinno to nastąpić w planie realizacyjnym, który nie

został przedstawiony. Ponadto podano, iż w zaistniałej sytuacji warunkiem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest zmiana Decyzji Lokalizacyjnej w trybie art. 155 k.p.a., tzn. za zgodą strony, przy założeniu, że (...) nabyły prawa strony - mimo nie wywiązania się z warunków decyzji / **dowód:** pismo Urzędu Dzielnicy (...) z dnia 12 stycznia 1993 roku k. 50/.

Decyzją z dnia 26 maja 1994 roku nr (...) Burmistrz Dzielnicy (...) działając na podstawie art. 155 k.p.a., na wniosek (...) z dnia 7 lutego 1994 roku, zmienił decyzję lokalizacyjną w części dotyczącej granic terenu lokalizacji. Zmiana polegała na uściśleniu granic lokalizacji zaznaczonych na mapie sytuacyjnej nr (...) załączonej do decyzji.

W dniu 16 marca 1998 roku (...) ponownie złożyły wniosek do Urzędu Dzielnicy (...) Gminy (...) o oddanie przedmiotowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. We wniosku tym żądano rozpoznania sprawy i uwzględnienia wniosku w terminie do dnia 30 marca 1998 roku.

Po raz kolejny wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste został ponowiony w piśmie z dnia 21 grudnia 2000 roku /**dowody:** wnioski z dnia 16 marca 1998 roku oraz z dnia 21 grudnia 2000 roku k. 63-66 i k. 68-70/.

W piśmie z dnia 29 marca 2005 roku powód zażądał wyjaśnienia przyczyn przewlekłości postępowania. Ponadto w treści tegoż pisma powód wnioskował o rozpatrzenie w pierwszej kolejności wniosku, co do tych części przedmiotowych nieruchomości, co do których nie istnieją skuteczne roszczenia na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)

W dniu 13 marca 2006 roku (...) poinformowało powoda, iż nie spełnia on przesłanek określonych w art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu wskazano, iż Decyzja Lokalizacyjna nie określała precyzyjnie granic tereny niezbędnego dla realizacji inwestycji.

W kolejnym piśmie datowanym na 27 lipca 2007 roku pozwany odmówił zaspokojenia roszczenia powoda /**dowody:** pismo k. 114-115, pismo k. 116-117/.

Część działek objętych pozwem stanowiła przedmiot roszczeń byłych właścicieli oraz ich spadkobierców /okoliczności bezsporne/.

Decyzją Prezydenta (...) nr (...) z dnia 23 listopada 2010 roku zatwierdzono podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), której część stanowiła działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...). Z gruntu działki ewidencyjnej nr (...) wydzielona została część gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej (...) o pow. 0,1475 ha dla realizacji roszczeń wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku. Integralną częścią tej decyzji była mapa z projektowanym podziałem nieruchomości KW nr (...), na której przedstawiono projektowane granice podziału odpowiadające przebiegowi granic dawnej nieruchomości hip. (...) na obszarze działki ewidencyjnej nr (...) / **dowód:** pismo k. 757, mapa k. 758/.

Decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 7 lutego 2014 roku nr (...) ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1475 m², położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) na rzecz następców prawnych byłych właścicieli. Jednocześnie organ odmówił ustanowienia użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu, stanowiącej dawną nieruchomość położoną przy ul. (...) nr hip. (...). W uzasadnieniu odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu wskazano, iż grunty te stanowią drogi publiczne tj. ul. (...) (działki nr (...)) i ul. (...) (działka nr (...)), zatem w ocenie Organu korzystanie z tej części nieruchomości nr hip. (...) nie da się pogodzić z jej obecnym przeznaczeniem /**dowód:** decyzja k. 901/.

Aktualnie wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonych w W., pomiędzy ulicami: (...), (...) stanowiących działki ewidencyjne z obrębu (...) o nr (...) oraz działki planowane do wydzielenia z działek (...) o

nr (...) wynosi 78.479.296 zł (siedemdziesiąt osiem milionów czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych) (**dowód**: opinia pisemna biegłej A. G. k. 1070-1113, pisemna uzupełniająca opinia A. G. k. 1172-1175, pisemna uzupełniająca opinia A. G. k. 2018-2021).

Do chwili obecnej pozwany nie zawarł z powodem umowy użytkowania wieczystego.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie jest usprawiedliwione w zdecydowanej części.

Odwołując się do art. 386 § 6 k.p.c. stwierdził, że Sąd Apelacyjny w Warszawie w całości podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 8 października 2009 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 45/08, a ponadto jednoznacznie przesądził, iż roszczenie z art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami o ustanowienie użytkowania wieczystego jest roszczeniem majątkowym podlegającym przedawnieniu na ogólnych zasadach, czyli z upływem 10 lat. Sąd Okręgowy w pełni zaakceptował to stanowisko i uznał, że jest nim związany.

Sąd pierwszej instancji uznał żądanie powoda za zasadne w części na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwszy z tych przepisów stanowi, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Charakter prawny orzeczenia pozwala na osiągnięcie skutków prawnych związanych z oświadczeniem woli, którego złożenie odmawia podmiot do tego zobowiązany. Na gruncie proceduralnym odpowiednikiem rozwiązania materialnoprawnego jest art. 1047 § 1 k.p.c. Skutki prawne następują z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, a jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela - z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności (art. 1047 § 2 k.p.c.). Orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli ma charakter konstytutywny.

Z kolei w myśl art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603), osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 roku.

Sąd wskazał, że przepis ten jest kontynuacją uregulowania zawartego w art. 88a ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985 roku (Dz.U. z 1991 roku, Nr 30, poz.127, z późn.zm.). Zgodnie z jego brzmieniem osoby prawne lub osoby fizyczne, które do dnia 5 grudnia 1990 roku uzyskały na działki budowlalne, stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, ostateczne decyzje lokalizacyjne, otrzymują te działki w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym. Przepis ten wszedł w życie w dniu 29 listopada 1991 roku.

Z treści tego przepisu wynikało, iż warunkiem powstania roszczenia o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest łączne spełnienie dwóch przesłanek:

- 1) uzyskanie przez osobę fizyczną lub prawną w terminie do dnia 5 grudnia 1990 roku ostatecznej decyzji lokalizacyjnej na nieruchomości stanowiącej własność państwa lub gminy;
- 2) złożenie wniosku o oddanie owego gruntu przed dniem utraty ważności tej decyzji.

Powód powołał jako podstawę materialnoprawną swego żądania wskazał decyzję lokalizacyjną z dnia 21 października 1989 roku. Jak już wskazał Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 8 października 2009 roku decyzja lokalizacyjna została wydana przed terminem określonym w przepisie tj. przed dniem 5 grudnia 1990 roku. W dacie ważności decyzji lokalizacyjnej również, bo w dniu 11 października 1990 roku, podczas gdy termin ważności upływał w dniu 20 października, wystąpił z wnioskiem o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego. Aczkolwiek decyzja lokalizacyjna dotyczyła przedsięwzięcia państwowego, podobnie jak wniosek o oddanie nieruchomości w

użytkowanie wieczyste złożyło przedsiębiorstwo państwowe, jednak powód jest następcą prawnym przedsiębiorstwa co ostatecznie nie było przez pozwanego kwestionowane.

Zdaniem Sądu Okręgowego już Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 21 maja 2010 roku wskazał, iż przesłanki roszczenia powoda opartego na przepisie art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały ustalone i ocenione przez Sąd I instancji poprawnie.

Następnie Sąd ten odwołał się do art. 455 k.c. Podkreślił, że niewątpliwie roszczenie powoda miało charakter bezterminowy, zaś wezwanie do spełnienia świadczenia zostało wystosowane przez powoda w dniu 16 marca 1998.

Początkowo nie było możliwe jego zaspokojenie przez pozwanego w tej samej dacie w postaci zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Pozwany w jednym z pism odmawiających zawarcia umowy powołał się na istnienie roszczeń dekretowych wywodzonych z art. 7 dekretu (...).

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, funkcjonuje utrwalona linia orzecznictwa w myśl której art. 7 dekretu (...) ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Wedle tej koncepcji do czasu rozstrzygnięcia o prawach wynikających z przepisu tego dekretu nieruchomość nie mogła być przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego w oparciu o ustawę z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (a następnie - obecnie obowiązującą ustawę o gospodarce nieruchomościami), a pierwszeństwo dotychczasowego właściciela nieruchomości wynikające z dekretu (...) ma charakter bezwzględnie obowiązujący, gdyż ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz innych osób, możliwe jest dopiero po negatywnym rozpoznaniu wniosku zgłoszonego na podstawie tego dekretu (tak m.in.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 maja 1997 r., I ACr 86/97, Wokanda 1998/8/36, por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2000 r., I CKN 1014/00, OSNC 2001 nr 5, poz. 76). W konsekwencji w tej linii orzecznictwa przyjmuje się, że nieważna jest umowa o oddaniu na rzecz innych osób gruntu w użytkowanie wieczyste, zawarta przed rozpoznaniem, zgłoszonego na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), wniosku poprzedniego właściciela o przyznanie użytkowania wieczystego tego gruntu (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 58/01, LEX nr 83830). Jest to stanowisko akceptowane również w orzecznictwie sądów administracyjnych. W wyroku z dnia 20 listopada 2009 r., I SA/Wa (...) (LEX nr 588912) Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. stwierdził, że ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz innych podmiotów jest możliwe dopiero po negatywnym rozpoznaniu wniosku zgłoszonego na podstawie dekretu z 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...), zaś ustanowienie prawa użytkowania wieczystego z naruszeniem prawa pierwszeństwa roszczeń wynikających z wniosku dekretowego, jest rażącym naruszeniem prawa.

Z akt sprawy wynika, iż w odniesieniu do działki nr (...) było prowadzone postępowanie związane z roszczeniami dekretowymi.

Decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 7 lutego 2014 roku nr (...) ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1475 m², położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) na rzecz następców prawnych byłych właścicieli (interwenientów ubocznych w niniejszej sprawie).

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko, wedle którego nierozpoznane roszczenia dekretowe stały na przeszkodzie uwzględnieniu wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, ponieważ zostały w ten sposób naruszony bezwzględnie obowiązujący przepis art. 7 dekretu.

Po wydaniu decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 7 lutego 2014 roku nr (...) postępowanie przed sądem powszechnym zostało podjęte. W związku z decyzją Prezydenta (...) W. działka nr (...) została oddana w użytkowanie wieczyste interwenientom ubocznym. Dlatego – zdaniem Sądu - żądanie powoda w zakresie dotyczącym tej działki jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o przyznanie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Wskazał, iż istnienie i funkcjonowanie II linii metra nie stanowi przeszkody w sposobie korzystania z działek będących przedmiotem żądania. Odwołał się do opinii biegłej A. G., że „teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”. Ponadto powołując się na treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W. przyjętych stosownymi uchwałami Rady (...) W. biegła wskazała, iż dla tych obszarów ustalono priorytet dla lokalizowania usług z zakresu administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transport, łączności itp. o charakterze międzynarodowym, krajowym, ogólnomiejskim. Zdaniem biegłej, istnieją w W. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidujące zabudowę bezpośrednio na gruntach, pod którymi znajduje się stacja lub tunel metra. Dlatego też Sąd pierwszej instancji uznał, iż wniosek pozwanego o zawiadomienie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o toczącym się postępowaniu nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż nawet istnienie tunelu i stacji metra nie stoi na przeszkodzie do zabudowy przedmiotowego terenu obiektem kubaturowym.

Sąd nie uwzględnił też zarzutu pozwanego, iż powód nie określił w treści pozwu celu, na jaki ma być wykorzystana nieruchomość objęta żądaniem pozwu.

Ustosunkowując się do tego zarzutu powołał art. 239 § 1 k.c., zgodnie z którym sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie.

Zdaniem Sądu cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste to planowany wynik, do jakiego ma doprowadzić realizowanie umowy użytkowania wieczystego. Może to być np. cel mieszkaniowy, cel gospodarczy, bądź też cel publiczny. Sposób korzystania zaś z nieruchomości to sprecyzowanie celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Sąd uznał, że przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stawiają wymogu, aby umowa użytkowania wieczystego określała cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Umowa powinna określać okres użytkowania wieczystego oraz wysokość opłaty, ewentualnie termin zabudowy nieruchomości, które powinny być zgodne z celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste może być wskazany w umowie wprost, lecz może również wynikać ze zgodnego zamiaru stron, czy też ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa użytkowania wieczystego. Tak więc, cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie jest koniecznym składnikiem umowy użytkowania wieczystego.

W konsekwencji tego zauważył, że pozwany przez 24 lata uchyla się od zawarcia umowy użytkowania wieczystego z powodem, co świadczy o tym, iż pozwany zrezygnował ze współokreślenia z powodem celu oddania terenu w użytkowanie wieczyste oraz sposobu korzystania z niego. Z tej przyczyny podnoszenie przez pozwanego w tym przedmiocie zarzutów stanowi nadużycie prawa.

O kosztach procesu pomiędzy powodem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. a pozwanym (...) W. Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. ustalając, że powód ponosi koszty procesu w 14,89 %, a pozwany w 85,11 % i na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. pozostawił szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

O kosztach procesu pomiędzy powodem a interwenientami ubocznymi: K. W., M. M., P. M., A. M. Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 107 zd. 3 k.p.c. ustalając, że powód ponosi koszty procesu w całości i na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. pozostawił szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Od wyroku tego apelację wniosło pozwane (...) W..

Zaskarżyło wyrok w części w części uwzględniającej powództwo (pkt I i II) oraz orzekającej o kosztach procesu między stronami.

Pozwany zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

1) naruszenie przepisów postępowania:

- art. 386 § 6 k.p.c. poprzez błędne odczytanie związania wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 21 maja 2010 r. (I ACa 27/10), że przesłanki roszczenia z art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały ustalone i ocenione poprawnie przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku z 8 października 2009 r.,

- art. 233 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie, że działki projektowane nr (...) z obrębem (...) są zabudowane budynkiem o pow. 430 m⁽²⁾; że wobec działki o nr ewid. (...) o pow. 4 m⁽²⁾ z obrębem (...) nie toczy się postępowanie w trybie art. 7 dekretu (...) oraz nieustalenie, że część dawnych działek ewid. nr (...), (...)i (...) stanowią pasy drogowe: ul. (...) – dz. ewid. nr (...) i (...) i ul. (...) – dz. ewid. nr (...),

- art. 78 i art. 84 k.p.c. poprzez nieprzyzpozwanie spółki z o.o. (...),

- art. 229 i art. 230 k.p.c. poprzez przyjęcie, że następstwo prawne powoda w stosunku do (...) w W. nie było kwestionowane przez pozwanego,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia, w szczególności co do spełnienia przez powoda przesłanek z art. 208 ust. 1 u.g.n., następstwa prawnego powoda wobec przedsiębiorstwa państwowego pod tą samą nazwą,

- art. 227 k.p.c. i art. 217 k.p.c., art. 233 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. poprzez przedwczesne zamknięcie rozprawy poprzedzone oddaleniem wniosków dowodowych pozwanego o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych geodety oraz z zakresu planowania przestrzennego i urbanistyki, w sytuacji gdy nie doszło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i tym samym, nie rozpoznanie istoty sprawy,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 7 dekretu (...), poprzez przyjęcie, że w stosunku do dawnej nieruchomości hip. (...) (ul. (...)) nie toczy się postępowanie przed Prezydentem (...) W. z wniosku byłych właścicieli w trybie tego przepisu, co do działki projektowanej (...) o pow. 4 m⁽²⁾ z obrębem (...),

- art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie, poprzez przyjęcie spełnienia przez powoda przesłanek z tego przepisu, w szczególności w zakresie następstwa prawnego powoda wobec (...), możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego w pasie drogowym, przyjęcie ważności i prawidłowości decyzji Urzędu (...) nr (...) z dnia 21 października 1989 r. ustalającej lokalizację kompleksu handlowo – hotelowo – biurowego(...)na rzecz (...),

- art. 232 k.c., art. 240 k.c., art. 72 ust. 3 i art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie.

Wniósł o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych sądowych geodety i z zakresu planowania przestrzennego i urbanistyki na okoliczności szczegółowo opisane w apelacji.

W oparciu o sformułowane zarzuty wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Na wstępie zauważyć należy, że Sąd Okręgowy odwołując się do wytycznych Sądu Apelacyjnego zawartych w wyroku z dnia 21 maja 2010 r., zaniechał w istocie samodzielnej oceny zaistnienia w sprawie pozytywnych przesłanek z art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, koniecznych do uznania, że powód dysponuje roszczeniem o ustanowienie użytkowania wieczystego. Przyjął bowiem, że ich zaistnienie zostało przesądzone ad casu w tym wyroku.

Stanowisko to było wadliwe i wywiedzione w sposób nieuprawniony zarówno w myśl art. 386 § 6 k.p.c., jak i w świetle rzeczywistej treści orzeczenia Sądu drugiej instancji uchylającego poprzedni wyrok Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny uchylając wcześniejszy wyrok w sprawie przesądził jedynie, że w sprawie dla oceny roszczenia ma zastosowanie art. 208 ust. 1 u.g.n, a to wobec jednoznacznej treści art. 241 u.g.n. oraz, że roszczenie zgłoszone na tej podstawie nie jest przedawnione, albowiem w sprawie powód wystąpił do Sądu w dniu 7 stycznia 2008 r., a wcześniej – w dniu 16 marca 1998 r. - wystąpił do pozwanego z wnioskiem o ustanowienie użytkowania wieczystego, co w powiązaniu z 10 - letnim terminem przedawnienia (art. 118 k.c.), które przyjął dla tej sprawy, nie czyniło roszczenia powoda przedawnionym. Zarazem Sąd drugiej instancji uznał, że Sąd Okręgowy (wskutek naruszenia art. 118 k.c.), nie dokonał właściwej subsumpcji i nie orzekł o roszczeniu powoda na podstawie art. 208 ust. 1 u.g.n., przy ścisłym przyporządkowaniu stanu faktycznego do prawnych podstaw żądania. Uznał, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.). Przesądził, że nie można powoływać się na wcześniejsze roszczenia (z art. 88a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), które wygasły – art. 241 u.g.n. Przy ponownej subsumpcji nakazał przede wszystkim ścisłą konfrontację żądania z treścią decyzji lokalizacyjnej, nie dokonując w tym przedmiocie żadnych ocen, wiążących Sąd pierwszej instancji.

W tej sytuacji stanowisko Sądu Okręgowego, że powód dysponuje co do zasadniczej części roszczenia, skuteczną podstawę w dyspozycji art. 208 ust. 1 u.g.n., zostało wadliwie wywiedzione ze wskazań Sądu Apelacyjnego zawartych w wyroku z 21 maja 2010 r.; tym samym doszło do naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. Zarazem stanowisko to nie zostało w istocie umotywowane; tym samym doszło do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Mimo tego jednak, że istota sprawy w jej aspekcie relewantnym prawnie (bytu roszczenia) nie została rozpoznana, nie uchybia to prawu Sądu drugiej instancji dokonania własnej oceny, tym bardziej, że konieczny i wystarczający materiał dowodowy został zgromadzony w sprawie, a możliwość uchylecia wyroku (art. 386 § 4 k.p.c.) jest prawem, a nie obowiązkiem Sądu Apelacyjnego.

II. Przed przejściem do oceny przesłanek wymaganych przez art. 208 ust. 1 u.g.n., uzupełnić należy ustalenia stanu faktycznego Sądu pierwszej instancji o okoliczności w istocie niesporne, znajdujące oparcie w zebranych materiale dowodowym, o to mianowicie, że decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 28 listopada 2008 r. stwierdzono z urzędu nieważność decyzji Burmistrza dzielnicy (...) z dnia 26 maja 1994 r., jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy SKO w W. decyzją z dnia 23 czerwca 2009 r. utrzymało wcześniejszą własną decyzję uznając, że w dniu 26 maja 1994 r. decyzja lokalizacyjna z dnia 21 października 1989 r. nie funkcjonowała w obrocie prawnym, albowiem wygasła z dniem 30 października 1992 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 25 listopada 2009 r. (sygn.. akt IV SA/Wa 1430/090 oddalił skargę (...) S.A w W., a skargę kasacyjną (...) S.A. w W. od tego wyroku oddalił Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie II OSK 873/10 /.

Zmiana decyzji lokalizacyjnej z 21 października 1989 r., dokonana pierwotnie decyzją z dnia 26 maja 1994 r. (jak się okazało – nieważną), wynikała z braku w decyzji pierwotnej linii rozgraniczających inwestycji. Decyzja ta (lokalizacyjna) – co także nie było sporne – nie została poprzedzona umową pomiędzy terenowym organem administracji państwowej a (...) o warunkach realizacji inwestycji. Do zawarcia umowy doszło dopiero 29 stycznia 1990 r., ale dokumentem umowy strony nie dysponują, a opis jej przedmiotu został zawarty w decyzji z dnia 22 lutego 1990 r. nr (...).

Ustalić też należy uzupełniająco, co także nie było sporne i podnoszone przez samego powoda, a wynikający z dokumentów przedłożonych w sprawie, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. pismem z dnia 2 sierpnia 2011

r. odmówiło wszczęcia postępowania z wniosku pozwanego (...) W. o stwierdzenie nieważności decyzji lokalizacyjnej z dnia 21 października 1989 r. (sprawa zarejestrowana pod sygn. akt KOC 1878/Ar/8), z uwagi na brak przedmiotu sprawy. Szczegółowo ten przedmiot postępowania oraz innych został opisany w osnowie i uzasadnieniu decyzji SKO w W. z dnia 3 grudnia 2014 r. (KOC 3582/ Ar/14) – odpis w aktach sprawy.

III. W myśl art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenie na budowę na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r. Należy w tym miejscu zauważyć, że początkowo, wraz z wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 r.), wskazany przepis nie zawierał daty granicznej, w której wniosek o oddanie gruntu powinien zostać złożony; uczyniła to dopiero nowelizacja z dnia 7 stycznia 2000 r. (Dz. U. Nr 6, poz. 70). Tym samym, roszczenie jako takie, zostało ograniczone terminem prekluzyjnym, w którym uprawniony powinien wystąpić do gminy lub Skarbu Państwa z żądaniem (wnioskiem) o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Reasumując wstępnie przesłanki uzyskania skutecznego roszczenia odnoszone do realiów sprawy:

- 1) uprawniony powinien uzyskać do dnia 5 grudnia 1990 r. ostateczną decyzję lokalizacyjną na nieruchomości gminy;
- 2) przed utratą ważności tej decyzji, powinien złożyć wniosek – wystąpić z żądaniem - do gminy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W doktrynie i orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że ocena, czy pozwolenie lub decyzja lokalizacyjna utraciły ważność, należy do sądu cywilnego rozpoznającego roszczenie z art. 208 ust. 1 u.g.n. (por. m.in. Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz pod red. Gerarda Bieńka. Warszawa 2011, LexisNexis, wyd. 4, s. 813, wyrok SN z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 60/01. Lex nr 141390).

Należy dodać i uzupełnić w realiach tej sprawy, że w ramach tej swobody orzecniczej, sąd cywilny bada nie tylko samo wygaśnięcie (na skutek utraty ważności) lokalizacyjnej, co jest regułą i miało miejsce w sprawie niniejszej (o czym w dalszej części uzasadnienia), ale w wyjątkowych wypadkach, gdy organ nadzorczy nie może orzekać o nieważności w trybie art. 156 k.p.a., albowiem decyzji nie ma już w obrocie, a zarazem dla sądu cywilnego jest to przesłanka bytu roszczenia, może on i musi ocenić, czy decyzja lokalizacyjna miała cechy właściwe i wymagane przez przepisy i czy była ważną, ostateczną decyzją lokalizacyjną, tj. czy była nią w istocie, jako ostateczna decyzja lokalizacyjna w myśl obowiązujących w dacie jej wydania przepisów prawa zagospodarowania przestrzennego.

Ta ostatnia kompetencja wynika nie tylko z odpowiedniej wykładni art. 208 ust. 1 u.g.n. (konieczność badania ważności decyzji lokalizacyjnej), ale także z łącznego odczytywaniu tego przepisu z art. 199¹ k.p.c., który przyznaje sądowi cywilnemu kompetencję i obowiązek orzekania w przedmiocie zasadniczo zastrzeżonym dla organów administracyjnych lub sądownictwa administracyjnego, jeżeli te ostatnie organy uznały się niewłaściwe w tym zakresie i uchyliły się od orzekania w tym przedmiocie (tu: nieważności decyzji lokalizacyjnej).

Przepis art. 199¹ k.p.c. jest regulacją szczególną. Wynika z niego właściwość sądu powszechnego do załatwienia w postępowaniu cywilnym sprawy nienależącej do drogi sądowej w tym postępowaniu, jeżeli wcześniej organ administracji publicznej uznał się w tej sprawie za niewłaściwy. Rozwiązanie to ma wyłączać występowanie negatywnych konfliktów kompetencyjnych między sądami powszechnymi a organami administracji publicznej; **stoją za nim także ważne względy związane z koniecznością zapewnienia każdemu drogi sądowej w sprawie w znaczeniu konstytucyjnym (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP) i zakazu jej zamykania (art. 77 ust. 2 Konstytucji RP) (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 stycznia 2007 r., IV CSK 312/06, nie publ., i z dnia 25 kwietnia 2012 r., I PK 142/11, nie publ.).** – pogrubienie SA.

Odpowiednie zastosowanie tego przepisu przesądza, że Sąd meriti ma prawo i obowiązek badać ważność decyzji lokalizacyjnej w całym jej spektrum, w ramach badania przesłanki bytu roszczenia.

W niniejszej sprawie zasadniczej odpowiedzi wymaga pytanie, czy przed 5 grudnia 1990 r. uprawnione przedsiębiorstwo posiadało ostateczną, ważną decyzję lokalizacyjną, tj. taką, jakiej wymagało ówczesne prawo i która była (jest) pierwszą konieczną przesłanką roszczenia z art. 208 ust. 1 u.g.n. (1).

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, czy powód złożył stosowny wniosek (zgłosił żądanie) w czasie właściwym (terminie prekluzyjnym), wynikającym z art. 208 ust. 1 u.g.n. i przed utratą ważności tej decyzji (2).

IV. Jak ustalił Sąd Okręgowy, pismem z dnia 12 stycznia 1993 roku nr (...), Urząd Dzielnicy (...) poinformował(...), iż wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętych Decyzją Lokalizacyjną nie może być uwzględniony, ponieważ nie został w niej określony teren inwestycji. W ocenie Urzędu Dzielnicowego powinno to nastąpić w planie realizacyjnym, który nie został przedstawiony. Ponadto podano, iż w zaistniałej sytuacji warunkiem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest zmiana Decyzji Lokalizacyjnej w trybie art. 155 k.p.a., tzn. za zgodą strony, przy założeniu, że (...) nabyły prawa strony - mimo nie wywiązania się z warunków decyzji (dowód: pismo Urzędu Dzielnicy (...) z dnia 12 stycznia 1993 roku k. 50/.

Na to przystał powód i skutek jego wniosku złożonego w tym trybie (art. 155 k.p.a.) – k. 53, decyzją z dnia 26 maja 1994 roku nr (...), Burmistrz Dzielnicy (...) działając na podstawie art. 155 k.p.a., na wniosek (...) z dnia 7 lutego 1994 roku, zmienił decyzję lokalizacyjną w części dotyczącej granic terenu lokalizacji. Zmiana polegała na uściśleniu granic lokalizacji zaznaczonych na mapie sytuacyjnej nr (...) załączonej do tej ostatniej decyzji.

Jak jednak uzupełniająco ustalił Sąd Apelacyjny, decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 28 listopada 2008 r. stwierdzono z urzędu nieważność decyzji Burmistrza dzielnicy (...) z dnia 26 maja 1994 r., jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa. Następnie, po ponownym rozpatrzeniu sprawy SKO w W. decyzją z dnia 23 czerwca 2009 r. utrzymało wcześniejszą własną decyzję uznając, że w dniu 26 maja 1994 r. decyzja z dnia 21 października 1989 r. nie funkcjonowała w obrocie prawnym, albowiem wygasła z dniem 30 października 1992 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 25 listopada 2009 r. (sygn.. akt IV SA/Wa 1430/090 oddalił skargę (...) S.A w W., a skargę kasacyjną(...) S.A. w W. od tego wyroku oddalił Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie II OSK 873/10 /.

Innymi słowy, zmiana decyzji lokalizacyjnej z dnia 21 października 1989 r. nie doszła do skutku albowiem organ nadzorczy stwierdził jej wydanie z rażącym naruszeniem prawa, co skutkowało stwierdzeniem nieważności tej decyzji (z maja 1993 r.).

W myśl art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. ustawy o planowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 17 z 1989 r., poz. 99 ze zm. – dalej „ustawa o planowaniu”), decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji określa m.in. linie rozgraniczające teren inwestycji oraz warunki i wytyczne kształtowania zabudowy (pkt 1); natomiast zgodnie z art. 44 ust. 1 tej ustawy, wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsiębiorstw i inwestycji organizacji spółdzielczych, z wyjątkiem inwestycji komunalnego budownictwa mieszkaniowego i przedsiębiorstw użyteczności publicznej, poprzedza umowa zawierana między terenowym organem administracji państwowej o właściwości ogólnej odpowiedniego stopnia a inwestorem, w której określa się inne niż wymienione w art. 43 ust. 1 warunki jej realizacji.

Tymczasem decyzja z dnia 21 października 1989 r. nie spełniała tych podstawowych wymogów ustawowych: nie zawierała wymaganych ustawą zdefiniowanych linii rozgraniczających teren inwestycji (art. 43 ust. 1 pkt 1 tej ustawy), ani nie doszło wcześniej do zawarcia obligatoryjnej umowy, o której mowa w art. 44 w.w. ustawy.

Ten pierwszy obligatoryjny warunek został zastąpiony ustaleniem zawartym w załączniku nr 2 do decyzji, że stałe linie rozgraniczające projektowanego kompleksu obiektów określi plan realizacyjny. Notabene jednak, plan ten nie został wykonany do daty wygaśnięcia decyzji w normalnym trybie (30 października 1992 r.), a próba jego „uzyskania”

i sanowania wadliwej decyzji, nastąpiło decyzją z 26 maja 1994 r., co jednak okazało nieskuteczne, gdyż decyzja ta decyzja była nieważna.

Nie doszło także do wcześniejszego – jak wymagał art. 44 tej ustawy – zawarcia umowy pomiędzy inwestorem (przedsiębiorstwem państwowym), a terenowym organem administracji państwowej o wzajemnych zobowiązaniach świadczeniach związanych z realizacją inwestycji i przyszłym funkcjonowaniem obiektu.

Trafnie zwrócił uwagę na te wadliwości decyzji lokalizacyjnej pozwany już w piśmie procesowym z dnia 21 września 2010 r.

Zauważyć należy, że próba konwalidacji wady w zakresie braku umowy, podjęta po wydaniu decyzji lokalizacyjnej (a więc wbrew ustawie), nie sanowała tego braku także wskutek odmiennego przedmiotu obu tych aktów: w decyzji mowa o lokalizacji kompleksu obiektów handlowo – hotelowo – biurowych(...), tymczasem późniejsza umowa dotyczy warunków realizacji inwestycji budowlanej o znaczeniu wojewódzkim – budowy (...) na terenie Dzielnicy (...). Ta pierwsza inwestycja, jak trafnie podniósł pozwany, nie mieściła się w katalogu inwestycji wojewódzkich, których zamknięty krąg przedmiotowy wyznaczało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1985 r. w § 1 pkt 2 ppkt 17 w brzmieniu obowiązującym w dniu wydawania decyzji lokalizacyjnej. Mowa tam tylko o „budowie domów towarowych i handlowych oraz ośrodków handlowo – usługowych ogólnomiejskich i dzielnicowych”.

Obie te wadliwości, rozpatrywane łącznie, w szczególności jednak ta pierwsza, miały zdaniem Sądu Apelacyjnego postać rażącego naruszenia wymagań ustawowych (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.), co skutkować musi uznaniem, że decyzja z 21 października 1989 r. obarczona była wadliwościami o skutkach czyniących ją nieważną jeszcze przed utratą jej ważności przewidzianą w niej samej, tj. 30 października 1992 r. Jak trafnie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 maja 2017 r. (II OSK 2406/15, LEX nr 2310015) „Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. zachodzi wtedy, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią przepisu prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządny państwa. O rażącym naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. decydują łącznie trzy przesłanki: oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony, oraz racje ekonomiczne lub gospodarcze - skutki, które wywołuje decyzja, uznana za rażąco naruszającą prawo. Chodzi o skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności - gospodarcze lub społeczne skutki naruszenia, których wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe zaakceptowanie decyzji jako aktu wydanego przez organy praworządne państwa.

Wymagania powyższe spełnia charakter opisanych naruszeń w każdym aspekcie. Braki decyzji lokalizacyjnej wymagane przez prawo materialne (ustawę o planowaniu) były oczywiste i ewidentne. Nie zostały one uzupełnione skutecznie, albowiem próba odnosząca się do naruszenia art. 43 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu ubyła spóźniona i nieskuteczna (nieważna); drugie naruszenie zaś (art. 44 ustawy o planowaniu) nie mogło być sanowane a limine (porozumienie powinno wyprzedzać decyzję), a podjęte w swym opisie pozostawało w jaskrawej sprzeczności z treścią decyzji lokalizacyjnej.

Te wadliwości były niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności – gospodarczych i społecznych skutków naruszeń. Realizacja takiej decyzji nie mogła się powieść i nigdy się nie powiodła; w tej sytuacji, dla potrzeb uwłaszczenia – a tym samym wywłaszczenia pozwanego z jego mienia – uznawanie jej ważności, było nie do zaakceptowania dla sądu praworządne państwa.

Jak już wyżej wspomniano, w ramach badania przesłanek ustawowych z art. 208 ust. 1 u.g.n., sąd powszechny bada ważność decyzji lokalizacyjnych w zakresie istotnym w sprawie, w szczególności wówczas, gdy – co jak w sprawie niniejszej – nie została ona skonsumowana, poprzez realizację określonych inwestycji i nie ma prawno – administracyjnych form kontroli, albowiem decyzja ta nie funkcjonuje jako taka, w obrocie, a nadzorczy organ administracyjny uznał, że nie może badać jej ważności wobec utraty przez nią swego bytu.

Już ten wzgląd pozwala uznać, że powódka nie spełniała jednego z podstawowych warunków roszczenia, o którym mowa w art. 208 ust. 1 u.g.n.

V. Nie można jednak nie pochylić się także – niejako równolegle (wobec ustaleń i oceny zaprezentowanej w pkt IV) - nad kwestią, czy powód zgłosił roszczenie do pozwanego w czasie ważności decyzji lokalizacyjnej przy założeniu, że nie była ona nieważna od samego początku, lecz utraciła ważność w dniu 30 października 1992 r.

Ta ostatnia okoliczność, utraty ważności decyzji z 21 października 1989 r. w dniu 30 października 1992 r., nie była w istocie sporna między stronami i jest wręcz oczywista, albowiem inwestor w okresie jej ważności (wynikającego z ustawy i decyzji) nie uzyskał prawa do gruntu, ani nie wystąpił o pozwolenie na budowę (por. art. 43 ust. 3 ustawy o planowaniu przestrzennym). Oczywiście, nie skonsumował jej także poprzez dokonanie zabudowy.

Niewątpliwie powód wystąpił z wnioskiem o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w dniu 16 marca 1998 r., w warunkach przewidzianych w art. 208 ust. 1 u.g.n. Było to w czasie, gdy decyzja lokalizacyjna straciła swoją ważność (niezależnie od ustaleń w niniejszej sprawie, poczynionych wyżej), co nastąpiło w normalnym biegu rzeczy 30 października 1992 r.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 21 maja 2010 r., uchylającym poprzedni wyrok Sądu pierwszej instancji, którym to wskazaniem Sąd w niniejszej sprawie jest związany, powód zgłosił żądanie (wniosek) o ustanowienia wieczystego użytkowania pod rządami art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i miało to miejsce 16 marca 1998 r. Ustawa ta nie zawiera odpowiednika art. 87 ust. 2 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. A zatem, w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 1998 r., nie można powoływać się na wcześniejsze roszczenia (z art. 88a wskazanej ustawy), które wygasły, co wynika wprost z art. 241 u.g.n.

Sąd Apelacyjny poprzednio rozpoznający sprawę przyjął, że zgłoszenie żądania (roszczenia) do pozwanego nastąpiło w dniu 16 marca 1998 r., co miało ten skutek – w realiach sprawy – że (przy wsparciu o art. 455 k.c. oraz) przy przyjęciu 10 letniego okresu przedawnienia (art. 118 k.c.), sędownie zgłoszone w styczniu 2008 r. roszczenie, nie było przedawnione.

Pytanie zasadnicze, którego szczegółowo nie rozważał ten Sąd uchylając wcześniejszy wyrok Sądu pierwszej instancji jest takie, czy użyte w art. 208 ust. 1 u.g.n. sformułowanie „jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone ...nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r., może odnosić się do wniosków wcześniejszych, sprzed wejścia w życie u.g.n.

Można postawić tezę, w kontekście art. 241 u.g.n., że ustawodawca po okresie niespójnych i wywołujących kontrowersje uregulowaniach z okresu transformacji ustrojowej, postanowił na nowo określić zasady uwłaszczenia na gruntach skarbowych (państwowych i gminnych); bardziej jednoznacznie, bardziej rygorystycznie i z wprowadzeniem terminów prekluzyjnych.

I tak art. 208 ust. 1 wymagał zachowania trzyletniego terminu prekluzyjnego na zgłoszenie wniosku (żądania) do gminy (Skarbu Państwa), przy warunku ważności decyzji lokalizacyjnej.

Zarazem, skoro art. 241 u.g.n. wygasił wcześniejsze roszczenia, a brak stricte przepisów przejściowych, trudno przyjmować, że pod pojęciem „wniosku o oddanie nieruchomości ...” należy rozumieć także wcześniejsze wnioski, zgłoszone przed 1 stycznia 1998 r. Przeczy temu także art. 3 k.c., który stanowi, że ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że co innego wynika z jej brzmienia i celu.

Z brzmienia nie wynika nic innego, natomiast z celu wynika zaostrzenie warunków „uwłaszczenia”, co także nie pozwala na uznanie, że pod pojęciem tym należy rozumieć także wcześniejsze wnioski, sprzed wejścia w życie u.g.n. Te bowiem nie zostały inkorporowane do nowego stanu prawnego.

Gwoli spojrzenia systemowego wskazać należy, że ustawodawca wprost opisał warunki uwłaszczenia wynikające z ustawy z dnia 29 września 1990 o zmianie ustawy o gospodarce gruntami ..., w art. 200 u.g.n. Podobnie uczynił w art. 201 u.g.n.

Z kolei w innych przepisach, np. w art. 207 u.g.n. wprost wskazał, że posiadanie (jako przesłanka roszczenia) musi mieć miejsce zarówno w dniu 5 grudnia 1990, jak i 1 stycznia 1998 r. (dacie wejścia w życie u.g.n.)

Natomiast w art. 208 ust. 1 poza historyczną datą 5 grudnia 1990 i przesłanką uzyskania ostatecznej, ważnej decyzji lokalizacyjnej lub decyzji zezwalającej na budowę (której, jako przesłanki uzyskania roszczenia nie było przed 1 stycznia 1998 r.), wprowadził jako drugą przesłankę – wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego. Jednak przepis nie odsyłał do regulacji wcześniejszych, ani nie wskazywał, że chodzi także o wcześniejsze (pod rządami u.g.g.w.n.). Oznacza to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, że mowa tu o nowych wnioskach – żądaniach, po myśli nowej ustawy. Brak bowiem jakiegokolwiek odesłania do wcześniejszych regulacji, przy jednoczesnej, jasnej regulacji art. 241 u.g.n.

Wszędzie tam, gdzie ustawodawca chciał zachować relewantne prawnie czynności i prawa podmiotów uprawnionych do uwłaszczenia, uczynił to w stosownych zapisach ustawy.

Tu tego nie uczynił.

Zarazem wyraźnie wskazał, że mają to być wnioski – żądania, zgłoszone w czasie ważności decyzji lokalizacyjnej. To nie miało miejsca w sprawie, albowiem decyzja lokalizacyjna wygasła (niezależnie od ustalonej w punkcie IV uzasadnienia, jej nieważności od samego początku), w dniu 30 października 1992 r.

Poglądy odmienne, które pojawiły się w judykaturze, dopuszczające możliwość uznania, że w art. 208 ust. 1 u.g.n. mowa jest także o wnioskach wcześniejszych, sprzed wejścia w życie u.g.n., wychodzą z założenia, że na gruncie wcześniejszych przepisów doszło w istocie do powstania ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, a nowa regulacja niejako ją w całości inkorporuje.

Nie jest to pogląd trafny i w sprawie nie mógł mieć zastosowania, na co wskazał już Sąd Apelacyjny w wyroku z maja 2010 r.

Pogląd taki mógłby znaleźć zastosowanie jedynie wówczas, gdyby normatywna treść nowej ustawy została podważona przez Trybunał Konstytucyjny i niejako wskutek tego, odżyło roszczenie wcześniejsze, wygaszone nowym unormowaniem. Notabene, ta konstrukcja (ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej) powstała właśnie na bazie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r. (SK 30/04, Dz. U. nr 64, poz. 456) odnoszącym się do zmiany art. 207 ust. 1 u.g.n., już dokonywanej po 1 stycznia 1998 r. (z dniem 15 lutego 2000 r.), mniej korzystnym wskutek nowelizacji, do wersji pierwotnej art. 207 ust. 1 u.g.n.

W żadnym razie nie może to być podstawą do stosowania przez sądy powszechne, ani Sąd Najwyższy, tzw. konstytucyjnej kontroli rozproszonej i nadawanie nowej treści przepisom ustawowym mimo, że Trybunał Konstytucyjny nie zakwestionował w sposób prawem przewidzianym, danego przepisu.

Art. 208 ust. 1 u.g.n. nie był podany kontroli zgodności z Konstytucją.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zachodzi w sprawie, przy takim odkodowaniu treści przepisu, wątpliwość co do jego zgodności, w szczególności z art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji, co usprawiedliwiłoby ewentualnie skierowanie pytania prawnego do Trybunału Konstytucyjnego.

Po pierwsze, z przyczyn omówionych w pkt IV uzasadnienia, albowiem brak takiej potrzeby dla celów rozstrzygnięcia.

Po drugie dlatego, że przepis art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera normę "uwłaszczeniową" rozumianą, jako stanowiącą kontynuację, w zmodyfikowanej postaci, rozwiązań ją poprzedzających.

Ustawodawca formułując i wprowadzając w życie tę normę zmierzał poprzez ingerencję we własność skarbową lub gminną do generalnego uregulowania stanu prawnego nieruchomości bliżej określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a precyzyjniej rzecz ujmując - dostosowania lub nawet zmiany ich stanu prawnego ze względu na powstały stan faktyczny. Dla Skarbu Państwa lub gminy, a więc podmiotów, którym przed wprowadzeniem tej normy "uwłaszczeniowej" przysługiwały prawa rzeczowe, owa norma stanowi w istocie rzeczy swoistą normą "wywłaszczeniową".

Można zauważyć, że przepis art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest więc przepisem szczególnym, zawierającym odstępstwa od ogólnych reguł dotyczących zasad obowiązujących przy oddawaniu nieruchomości (gruntów) stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w użytkowanie wieczyste, w tym od reguł art. 37 ust. 3 in. fine o gospodarce nieruchomościami. Daje on profity określonym podmiotom, ale zakres tych profitów i warunki skorzystania z nich, określa ustawodawca. Nie są one „nabyte”; nigdy bowiem nie doszło do wywłaszczenia kogoś, a chodzi o „danie” od Skarbu Państwa lub gminy, „uwłaszczenie” na ich prawie własności. Tu ustawodawca ma pełną swobodę.

Art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera szczególną regulację dotyczącą uprawnień do nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy określonej w nim grupy, z reguły posiadaczy takich nieruchomości, a – jak w sprawie niniejszej – skoro decyzja wygasła (a posiadania nigdy nie było), należy przepis wyklądać ściśle, aczkolwiek przy uwzględnieniu wyników wykładni systemowej, funkcjonalnej, czy też - będącej szczególnym rodzajem tej ostatniej - wykładni celowościowej.

Zasadniczym motywem składającym się na ratio legis art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami było uregulowanie stanu prawnego nieruchomości skarbowych i gminnych w celu zapewnienia prawnej stabilizacji gospodarczej osobie, która przystąpiła do realizacji inwestycji budowlanej na tych nieruchomościach poprzez jej "uwłaszczenie"; i z tych przyczyn interesom owej osoby należy dać pierwszeństwo przed interesami właściciela.

Przepis 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest więc nastawiony na ochronę osoby w nim wymienionej przed konsekwencjami obowiązywania zasady superficies solo cedit (art. 191, 47,48 k.c.); stanowi zatem środek ochrony przed realizacją przez właściciela nieruchomości po wygaśnięciu więzów obligacyjnych jego praw właścicielskich także w stosunku do obiektu budowlanego wzniesionego przez tę osobę. Norma ta ma przez umożliwienie tej osobie uzyskania wieczystego użytkowania m.in. wyeliminować niekorzystne skutki, jakie jej stwarzał brak jakiegokolwiek prawa rzeczowego na nieruchomości, na której zamierzała wznieść obiekt budowlany.

W rezultacie należy stwierdzić, że roszczenie z art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje osobom fizycznym oraz prawnym z reguły wówczas, gdy wymienione w tym przepisie decyzje prowadzą do budowy obiektu, którego dotychczas na nieruchomości nie było, a ponadto zostały spełnione pozostałe jego przesłanki. Inaczej mówiąc, roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przysługuje z reguły osobom, które objęły w posiadanie nieruchomości niezabudowane.

(...) W sprawie nie tylko nie było posiadania, ale w dacie wejścia w życie uprawnienia z art. 208 ust. 1 u.g.n., decyzja lokalizacyjna wygasła, a poza tym była obciążona wadami skutkującymi, że była nieważna od samego początku.

VI. Te zasadnicze względy skutkowały uznaniem, że powództwo jest nieusprawiedliwione i podlega oddaleniu.

Brak było w tej sytuacji potrzeby dokonywania oceny pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji. Przy czym Sąd Apelacyjny uznaje na marginesie, że komercjalizacja i prywatyzacja(...), w braku wyłączeń w ustawie, nie wpływała negatywnie na prawa powoda, który w zmienionej formie prawnej i własnościowej, wstąpił w prawa dotychczasowego przedsiębiorstwa.

VII. Sąd Apelacyjny w związku z podnoszoną przez interwenantkę uboczną ad. 4 kwestią nieważności postępowania wskutek uchybień w wezwaniu jej do udziału w sprawie, nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności (art. 379 k.p.c.), którą to okoliczność bierze Sąd drugiej instancji pod uwagę z urzędu.

Instytucja interwencji ubocznej niesamoistnej pozwala osobie zainteresowanej wejście do procesu na każdym etapie, do zakończenia postępowania apelacyjnego (art. 376 k.p.c.)

Już ta okoliczność wskazuje, że jej pozycja jest znacząco różna niż strony; chodzi wszak o to, aby gdy to możliwe, przystąpiła do sprawy i do strony, jeżeli ma w tym interes prawny.

W niniejszej sprawie K. W. odpowiednio reprezentowana w postępowaniu apelacyjnym, mogła skutecznie bronić interesu pozwanego i swego i nie została pozbawiona prawa do obrony (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Nie można podzielić poglądu, że interwenant uboczny niesamoistny jest zrównany ze stroną jak interwenant samoistny i że wadliwe zawieszenie i podjęcie postępowania, z udziałem nienależycie reprezentowanej nowej interwenantki ubocznej, przesądza o istnieniu nieważności (art. 379 pkt 2 k.p.c.). Skoro skuteczne jej wezwanie w istocie nastąpiło na etapie drugiej instancji i było to zgodne z art. 76 k.p.c. i była ona należycie reprezentowana w dalszym toku sprawy (a istota takiej interwencji pozwala jej występować i wstępować do sprawy pod kontrolą sądu i przeciwnika, do prawomocnego zakończenia sprawy w drugiej instancji), wadliwe - zdaniem Sądu Apelacyjnego - zawieszanie postępowania wobec śmierci J. M., a następnie także wadliwe uznanie, że doszło do skutecznego wejścia nowej interwenantki do sprawy, nie przekłada się ani na nieważność postępowania pierwszoinstancyjnego, ani na naruszenie praw nowej interwenantki ubocznej. Śmierć J. M. umożliwiała jedynie jej następcy prawnemu wstąpienia do sprawy, ale należało to do jej prawa, a nie obowiązku, a tym samym, nie implikowało obowiązku sądu

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

O kosztach procesu w pierwszej instancji orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 i art. 99 k.p.c., w całości obciążając nimi powoda. Koszty zastępstwa procesowego na rzecz pozwanego zostały zasądzone w stawce minimalnej obowiązującej w czasie właściwym (za pierwszą instancję i drugą instancję odwoławczą z roku 2010) wraz z kosztami opłaty od pierwszej apelacji. (Koszty na rzecz interwenantów nie były objęte zaskarżeniem i wcześniej orzeczone, także przez referendarza sądowego).

Wg tej zasady i art. 113 u.k.s. nakazano pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie koszty sądowe, tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa na rzecz wynagrodzenia biegłej sądowej.

O kosztach instancji apelacyjnej orzeczono zgodnie z powołanymi przepisami, ale z uwzględnieniem nowych (od 1 stycznia 2016 r.) stawek minimalnych wynagrodzenia radców prawnych i adwokatów i zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami. Objęły one w stosunku do pozwanego i interwenta ubocznego ad.5 także opłaty: od apelacji (pozwanego) i od wniosku o uchylenie zabezpieczenia (pozwanego i interwenta ad. 5).

SSA Beata Kozłowska SSA Bogdan Świerczakowski SSA Roman Dżiczek