

Sygn. akt I ACa 748/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Joanna Wiśniewska-Sadowska

SO del. Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Marta Puzkarska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wydawnictwu (...) spółce akcyjnej z siedzibą
w W.

o wydanie i zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego Wydawnictwa (...) spółki akcyjnej
z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji powoda (pozwanego wzajemnego)

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 lutego 2017 r., sygn. akt XXIV C 367/15

***zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo o
zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.***

Anna Strączyńska Dorota Markiewicz Joanna Wiśniewska-Sadowska

Sygn. akt I ACa 748/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 kwietnia 2015 r. (...) W. wniosło przeciwko Wydawnictwu (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. o wydanie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oraz o zapłatę kwoty 200.942 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 01 czerwca 2011 r. do dnia 31 maja 2014 r. wraz z odsetkami od poszczególnych kwot i dat wskazanych w pozwie. W uzasadnieniu żądania strona powodowa wskazała, że jest właścicielem działki, na której znajdują się obiekty produkcyjne, magazyny

i tereny do obsługi oraz tereny zielone i że pozwany włada nieruchomością, co do której próbował uzyskać tytuł w postaci użytkowania wieczystego grunt, ale tytuł taki nie powstał a pozwany nie uiszcza żadnych opłat.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa, a w razie nakazania wydania nieruchomości o uzależnienie tego obowiązku od zapłaty kwoty 6.000.000 zł wraz z odsetkami od dnia 03 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty z tytułu nakładów czynionych na nieruchomość. Ponadto złożyła powództwo wzajemne o nakazanie złożenia oświadczenia woli na podstawie na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 208 ust. 2 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), które po spreycyzowaniu miałyby następującą treść:

a) „(...) W. przenosi nieodpłatnie na rzecz Wydawnictwa (...) SA z siedzibą w W. własność wszelkich budowli oraz budynku murowanego magazynowego o powierzchni 1.014,25 m⁽²⁾ położonych na działce ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...) w (...) W. przy ul. (...), objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych księgą wieczystą nr (...);

b) „(...) W. oddaje w użytkowanie wieczyste na rzecz Wydawnictwa (...) SA z siedzibą w W. na okres 99 lat zabudowany grunt

o powierzchni 4.630 m⁽²⁾, oznaczony jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), położony w (...) W. przy ul. (...), objęty prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych księgą wieczystą nr (...) z przeznaczeniem na cele zgodne z każdorazem obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienie własności budynku i budowli następuje bez obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 299.232 zł”.

Ewentualnie powód wzajemny (pozwany) wniósł na podstawie art. 64 k.c.

w zw. z art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. i wniosku poprzednika prawnego powoda wzajemnego (pozwanego) o zawarcie umowy o oddanie spornego gruntu w użytkowanie wieczyste – o zobowiązanie pozwanego wzajemnego (powoda) do złożenia oświadczenia woli o treści jak wyżej z dodatkowym zastrzeżeniem, że wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu zostaje ustalona na 15 % wartości gruntu, tj. w kwocie 1.496.161 zł”. W uzasadnieniu pozwana spółka zakwestionowała żądania pozwu

i oświadczyła, że wносиła o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, co – pomimo spełniania przesłanek z u.g.n. – nie spotkało się z uznaniem (...) W.. Wskazała, że zajmuje sporną nieruchomość legalnie. Została ona przekazana jej poprzednikowi prawnemu, na rzecz którego wydano decyzję o lokalizacji szczegółowej z 22 lutego 1962 r., na podstawie której,

z własnych środków, został wzniesiony na nieruchomości magazyn, istniejący do chwili obecnej. Poprzednik prawny pozwanego zgłosił pismem z 14 lutego 1992 roku, uzupełnionym kolejnymi pismami, wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego. W chwili jego wnoszenia poprzednik prawny pozwanego był posiadaczem spornej nieruchomości. Wniosek ten jednak nie został uwzględniony.

W odpowiedzi na pozew wzajemny gmina wносиła o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie kosztów postępowania. Wskazała, że nie doszło do wypełnienia przez powoda wzajemnego normy z art. 208 ust. 1 u.g.n. ani z art. 207 u.g.n. Powód wzajemny nie udowodnił, że budynek magazynowy wybudowany

w latach sześćdziesiątych na nieruchomości przy ul. (...) w W. powstał

z jego środków, a decyzja o pozwoleniu na budowę i decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu zostały wydane na wniosek Dyrekcji Rozbudowy Miasta, nie zaś (...). Miasto podniosło też, że powód wzajemny nie złożył skutecznie wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu, a wniosek zgłoszony przez niego na podstawie art. 200 u.g.n. został prawomocnie oddalony decyzją Prezydenta (...) W. z 13 marca 2015 r. Zdaniem pozwanego wzajemnego brak jest podstaw do nieodpłatnego przeniesienia na powoda wzajemnego prawa własności budynku magazynowego pobudowanego na przedmiotowej nieruchomości, gdyż z treści art. 31 u.g.n. wynika wprost, że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na

tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Ponadto wskazał, że dochodzone pozwem wzajemnym roszczenia uległy przedawnieniu.

Wyrokiem częściowym z dnia 08 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w W. stwierdził obowiązek złożenia przez (...) W. oświadczenia woli następującej treści: „(...) W. oddaje w użytkowanie wieczyste na rzecz Wydawnictwa (...) SA w W. na okres 99 lat zabudowany grunt o powierzchni 4.630 m. kw., oznaczony jako działka ewidencyjna nr (...), z obrębu (...), położony w W. przy ul. (...), objęty prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa księgą wieczystą nr (...) z przeznaczeniem na cele zgodne z każdorazem obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie (...) W. przenosi nieodpłatnie na rzecz Wydawnictwa (...) SA w W. własność wszelkich budowli i budynku murowanego – magazynu o powierzchni 1.014,25 m. kw. położonych na opisanej wyżej działce nr (...). Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności budowli i budynku następuje bez obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu i wynosi 346.979 zł” i oddał powództwo wzajemne o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w pozostałym zakresie.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

(...) W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 4.630 m⁽²⁾, objętą księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Przedmiotową nieruchomością włada Wydawnictwo (...) SA z siedzibą w W..

Wydawnictwo (...) SA z siedzibą w W. jest następcą prawnym Państwowego (...) – przedsiębiorstwa państwowego utworzonego 28 kwietnia 1951 r., przekształconego następnie 31 maja 1991 r. w Wydawnictwo (...) jednoosobową spółkę Skarbu Państwa. Ostatnio wymieniona spółka dnia 29 października 1992 roku została przekształcona w Wydawnictwo (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 28 maja 1997 roku spółka ta została przekształcona w spółkę akcyjną.

Na działce ewidencyjnej nr (...) w W. przy ul. (...) w latach 1964-1967 Państwowe Wydawnictwo (...) – przedsiębiorstwo państwowe wybudowało z własnych środków prowizoryczny magazyn papieru i książek o powierzchni 295,2 m⁽²⁾ (później rozebrany), a także parterowy budynek magazynowy o powierzchni 1.014,25 m⁽²⁾, który istnieje do chwili obecnej. Budowę przeprowadzono na podstawie decyzji z 22 lutego 1962 r. nr 338 Prezydium (...) o lokalizacji szczegółowej i decyzji z 21 stycznia 1964 r. Prezydium (...) o udzieleniu pozwolenia na budowę. Inwestorem wskazanego przedsięwzięcia budowlanego było Państwowe Wydawnictwo (...), zaś inwestorem zastępczym/powierniczym – Dyrekcja Rozbudowy Miasta. Po zakończeniu prac wydana została decyzja z 10 listopada 1966 r. Prezydium (...) o pozwoleniu na użytkowanie.

Budynek magazynowy o powierzchni 1.014,25 m⁽²⁾ był użytkowany przez Państwowe Wydawnictwo (...) do dnia 30 listopada 1973 r., tj. do dnia przekazania go Przedsiębiorstwu (...) na podstawie zarządzenia nr 22 Ministra Kultury i Sztuki z 19 marca 1973 r. i wydanej na rzecz Przedsiębiorstwa (...) decyzji o oddaniu w zarząd tej nieruchomości na czas do 31 grudnia 1990 r. W protokole przekazania magazynu papieru datowanym na 30 listopada 1973 r. zaznaczono, że (...) zachowuje prawo posiadania działki przy ul. (...) w związku z planową budową nowych magazynów i innych pomieszczeń. We władaniu (...) pozostawiono pomieszczenie o powierzchni 18 m⁽²⁾ przeznaczone na powielarnię i 50 m⁽²⁾ magazynu przeznaczone na magazynowanie urządzeń reklamowych i gospodarczych.

W dniu 31 marca 1991 r. Państwowe Wydawnictwo (...)

i Przedsiębiorstwo (...) ugodowo uzgodniły, że (...) nieodpłatnie zwróci (...) obiekt magazynowy wraz z terenem przy ul. (...) w W., co też nastąpiło. Przedmiotową nieruchomością pozwany wzajemny, a wcześniej jego poprzednicy prawni, włada nieprzerwanie do chwili obecnej.

Wnioskiem z dnia 14 lutego 1992 r. Wydawnictwo (...) wystąpiło o stwierdzenie powstania na jego rzecz użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 6.954 m² położonego w W. przy ul. (...) oraz o stwierdzenie własności budynku magazynowego znajdującego się na tej nieruchomości.

Pismem z 21 kwietnia 1993 roku, skierowanym do Urzędu (...) w W., (...) sp. z o.o., nawiązując do wniosku z 14 lutego 1992 roku, wniosło o uwłaszczenie spółki na wymienionej wcześniej nieruchomości. (...) domagało się stwierdzenia, że spółce przysługuje do tejże nieruchomości prawo użytkowania wieczystego, ewentualnie uregulowania stanu prawnego nieruchomości w inny sposób. W piśmie Wydawnictwo powołało się na decyzję o lokalizacji szczegółowej nr (...) z 22 lutego 1962 r., na podstawie której jego poprzednik prawny zabudował nieruchomość za środki własne i budżetowe, którą następnie użytkował i którą posiada.

Wniosek o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości był następnie ponawiany w lutym i kwietniu 1995 r.

Pismem z dnia 28 grudnia 1995 r. Wydawnictwo (...) sp. z o.o. wystąpiło do Gminy (...) o oddanie mu w użytkowanie wieczyste, nieruchomości wskazanych w piśmie, w tym działki nr (...). Jako podstawę wniosku wskazano art. 80 ust. 1a ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Wniosek sprostowano pismem z 19 grudnia 1996 r.

Postępowanie administracyjne wywołane wnioskiem (...) z dnia 14 lutego 1992 roku trwało do marca 2015 r.

Decyzją Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 16 marca 2015 r. odmówiono stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Państwowe Wydawnictwo (...) w W. prawa użytkowania gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 4.630 m⁽²⁾ z obrębu (...), uregulowanego w księdze wieczystej nr (...) oraz prawa własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie.

W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że mimo iż organ podjął działania mające na celu odnalezienie dokumentów, na podstawie których istniałaby możliwość stwierdzenia prawa zarządu nad przedmiotową nieruchomością przez poprzednika prawnego pozwanego, to nie znalazł dokumentów na powyższą okoliczność. Ponadto wskazano, za orzecznictwem sądów administracyjnych, że istnienia prawa zarządu nie można domniemywać. Brak dowodów na oddanie przedmiotowej nieruchomości w zarząd przedsiębiorstwu państwowemu (...) stał się przyczyną odmowy stwierdzenia nabycia użytkowania wieczystego z mocy prawa.

Kończąc prowadzone przez strony negocjacje, pismem z 28 sierpnia 2015 roku, (...) W. odmówiło (...) zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości. W uzasadnieniu wskazano, że jeśli chodzi o przesłanki z art. 208 ust. 2 u.g.n., to zdaniem (...) W. wnioskodawca nie wykazał, że był inwestorem w odniesieniu do obiektów, które powstały na spornym gruncie w latach 1964-1967. Jako inwestor w treści stosownych decyzji administracyjnych figuruje Dyrekcja Rozbudowy Miasta. Uznano nadto, że brak dowodów, aby przyjąć, że inwestycja została zrealizowana z własnych środków (...).

Wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), w tym znajdujących się na niej naniesień, wynosi 11.565.955 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których wiarygodność i autentyczność nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu. Ponadto Sąd oparł się na treści opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości oraz na zeznaniach świadków: J. Ś., L. B. i A. N.. Przedstawiona przez nich relacja była zgodna z okolicznościami sprawy ustalonymi na podstawie zgromadzonych

w aktach sprawy dokumentów. Mając to na uwadze Sąd uznał zeznania członków zarządu powoda wzajemnego za wiarygodne.

Następnie Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie dopuszczalne jest wydanie rozstrzygnięcia częściowego.

Sąd przypomniał treść art. 208 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, dalej: u.g.n.), zgodnie z którym spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej

i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie

o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu

w rozumieniu art. 207 u.g.n. i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku. Jak stanowi ust. 3 art. 208 u.g.n., w sprawach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. Roszczenie przewidziane w art. 208 ust. 2 u.g.n. wygasło, jeżeli stosowne wnioski nie zostały złożone przez osoby uprawnione do 31 grudnia 1996 r. (art. 208 ust. 4 u.g.n.).

Sąd wskazał, że przepisy art. 208 ust. 2–4 u.g.n. dotyczą wyłącznie postępowań wszczętych przed datą wejścia w życie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2005 r., III CK 628/04, Legalis) i uznał, że przesłankami roszczenia wynikającego z omawianego przepisu są:

- zgłoszenie wniosku o ustanowienie na rzecz osoby prawnej użytkowania wieczystego przed 31 grudnia 1996 r.,
- osoba domagająca się ustanowienia użytkowania wieczystego sama lub jej poprzednicy prawni do 5 grudnia 1990 r. dokonali, z własnych środków, zabudowy gruntów Skarbu Państwa lub gminy,
- do zabudowy doszło za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego,
- wnioskodawca posiadał nieruchomość objętą roszczeniem w dniu jego zgłoszenia,
- wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego obejmuje wyłącznie grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.

Jeśli idzie o pierwszą z wymaganych prawem przesłanek, a mianowicie zgłoszenie wniosku o ustanowienie na rzecz osoby prawnej użytkowania wieczystego przed 31 grudnia 1996 r., to zdaniem Sądu Okręgowego (...) wykazał, że w latach 1992 – 1996 kilkakrotnie występował do Skarbu Państwa – Wojewody (...), który wówczas był uważany za właściciela gruntu (decyzja komunalizacyjna została wydana dopiero w 2012 r.) i do Gminy (...) o uregulowanie stanu prawnego spornej nieruchomości. We wnioskach tych dominował wątek żądania stwierdzenia nabycia użytkowania wieczystego z mocy prawa, ale ich uważna lektura nie pozostawiała wątpliwości, że poprzednik prawny powoda wzajemnego domagał się – na wypadek braku przesłanek do uwzględnienia wniosku o nabycie z mocy prawa – oddania mu spornego gruntu w użytkowanie wieczyste. Czynił to początkowo w sposób nieprecyzyjny, pisząc o uwłaszczeniu, czy uregulowaniu stanu prawnego, ale, zdaniem Sądu Okręgowego, rzeczywista wola uzyskania prawa użytkowania wieczystego z uwagi na okoliczności opisane w stanie faktycznym zawarta w tych pismach była niewątpliwa. Niebudzące wątpliwości żądanie zostało zawarte w piśmie z 28 grudnia 1995 r., w którym Wydawnictwo (...) sp. z o.o. wystąpiło do Gminy (...) o oddanie mu

w użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości. W piśmie tym wskazano co prawda niewłaściwą podstawę prawną, ale jasno sformułowano tak żądanie, jak

i okoliczności faktyczne, które przemawiały za jego uwzględnieniem. Doszło zatem do spełnienia pierwszej z przesłanek warunkujących powstanie roszczenia. Sąd zauważył też, że sam pozwany wzajemny na etapie

przedprocesowym nie zaprzeczał, aby (...) złożył w terminie przewidziany prawem wniosek, czemu dał wyraz w piśmie z 28 sierpnia 2015 r. W piśmie tym (...) W. ostatecznie odmówiło ustanowienia na rzecz powoda wzajemnego użytkownika wieczystego powołując się na brak innych niż złożony w terminie wniosek przesłanek z art. 208 ust. 2 u.g.n.

Następnie Sąd ustalił, że poprzednicy prawni powoda wzajemnego do 5 grudnia 1990 r. dokonali z własnych środków zabudowy gruntów Skarbu Państwa lub gminy i że stało się to za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego. Sąd Okręgowy przypomniał, że fakt, iż działka przy ul. (...) została zabudowana w latach 1964-1967, w szczególności, że wzniesiono na niej wówczas parterowy budynek magazynowy o powierzchni 1.014,25 m⁽²⁾, który istnieje do chwili obecnej, nie był sporny pomiędzy stronami. Budowę przeprowadzono na podstawie decyzji z dnia 22 lutego 1962 r. nr(...) Prezydium (...) w (...) W. o lokalizacji szczegółowej i decyzji z dnia 21 stycznia 1964 r. Prezydium (...) o udzieleniu pozwolenia na budowę. Wnioskodawcą wydania obu tych decyzji była Dyrekcja Rozbudowy Miasta, ale okoliczności sprawy wskazywały jasno, że nie działała ona we własnym imieniu, ale jako inwestor zastępczy przedsiębiorstwa państwowego (...). Za takim wnioskiem przemawiało to, że w tamtym czasie wspomniana Dyrekcja Rozbudowy Miasta pełniła taką właśnie rolę (inwestora powierniczego) dla wielu przedsięwzięć budowlanych, o czym wspominał sam powód (pозwany wzajemny). W przypadku decyzji z dnia 22 lutego 1962 r. o lokalizacji szczegółowej Sąd zwrócił uwagę, że (...) zostało wymienione wśród podmiotów, które otrzymują jej odpis, co nie dawało się inaczej wytłumaczyć niż w ten sposób, że Wydawnictwo jako inwestor było zainteresowane jej otrzymaniem. W decyzji z dnia 21 stycznia 1964 r. o pozwoleniu na budowę wprost zaś wskazano, że inwestycja jest realizowana dla Państwowego Wydawnictwa (...). Odnośnie kwestii z czyich środków sfinansowano zabudowę spornej nieruchomości, Sąd wskazał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nasuwał istotne wątpliwości. Nie zachowały się bowiem żadne dokumenty, które wprost odnosiłyby się do tej kwestii. Wiedza przesłuchanego na tę okoliczność świadka i członków zarządu powoda wzajemnego nie była bezpośrednia, gdyż z uwagi na upływ czasu osoby te nie miały okazji bezpośrednio zetknąć się z procesem inwestycji. Sąd ocenił jednak, że sam fakt, że pozwany wzajemny zakwestionował tę okoliczność powinien w okolicznościach sprawy przesądzić o wniosku, że to nie przedsiębiorstwo państwowe (...) zapłaciło za zabudowę przedmiotowej nieruchomości. Należało przede wszystkim wziąć pod uwagę oczywistą zasadę, że to inwestor finansuje realizowaną inwestycję. Skoro magazyn był wznoszony dla (...), to wszystko wskazuje na to, że to właśnie wskazane przedsiębiorstwo państwowe wyłożyło na niego środki. Żadne ujawnione w sprawie okoliczności nie dawały podstaw do przyjęcia, że było inaczej. Wśród licznych zebranych w aktach dokumentów nie było takich, które wskazywałyby na to, że ktoś inny niż inwestor wyłożył pieniądze na wzniesienie obiektów na przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu I instancji nadmiernego znaczenia nie można było przywiązywać do treści wypowiedzi, która znalazła się w jednym z pism (...), gdzie napisano, że obiekty na działce powstały ze środków własnych i budżetowych. Wskazane sformułowanie nie przesądzało bowiem, w jakiej formie i wysokości owe środki publiczne zostały spożytkowane na budowę, czy środki publiczne zostały wcześniej przekazane (...), ani na jakiej podstawie wspomniana wzmianka została sformułowana. Podsumowując tę przesłankę Sąd Okręgowy ocenił, że powód wzajemny zdołał wykazać, że jego poprzednik prawny do dnia 5 grudnia 1990 r. dokonał z własnych środków zabudowy gruntów Skarbu Państwa i że stało się to za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego.

Odnośnie przesłanki posiadania nieruchomości objętej roszczeniem w dniu zgłoszenia wniosku o ustanowienie użytkownika wieczystego, to powód wzajemny odzyskał posiadanie spornej nieruchomości 31 marca 1991 r., kiedy została mu ona zwrócona przez przedsiębiorstwo (...).” Od tego momentu posiada ją nieprzerwanie do chwili obecnej. (...) był zatem jej posiadaczem w latach 1992-1996, kiedy składane były wnioski u oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Ustawa wymaga wreszcie, aby wniosek o ustanowienie użytkownika wieczystego obejmował wyłącznie grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku. Przepis nie precyzuje, co należy rozumieć pod pojęciem „gruntów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynku”, niemniej nie jest kwestionowane, że ocenę należy każdorazowo odnosić do sytuacji konkretnego budynku i sposobu korzystania z niego. W szczególności należy uwzględnić potrzeby korzystających z budynku osób, w tym potrzeby parkingowe. Z okoliczności sprawy nie wynikało, aby przedmiotowa

działka miała rozmiar większy niż było to niezbędne do korzystania z posadowionego na niej magazynu. Pozwany wzajemny nie podnosił takiego zarzutu.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia, który został podniesiony przez pozwanego wzajemnego, Sąd zaczął od stwierdzenia, że roszczenie z art. 208 ust. 2 u.g.n. ma charakter majątkowy, z czego wynika, że tak jak inne roszczenia tego rodzaju podlega przedawnieniu (art. 117 k.c.). Wobec braku w u.g.n. przepisów szczególnych stosuje się do niego ogólną regulację z art. 118 k.c., co oznacza, że termin przedawnienia wynosi 10 lat (por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 listopada 2014 r., I CSK 657/13, Legalis nr 1187076).

Sąd Okręgowy przypomniał treść art. 120 § 1 k.c., zgodnie z którym bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Art. 120 § 1 zd. drugie k.c. określa termin rozpoczęcia biegu przedawnienia

w stosunku do roszczeń bezterminowych, a takim roszczeniem jest roszczenie z art. 208 ust. 2 u.g.n.

W wyroku z dnia 29 kwietnia 2009 roku (II CSK 625/08) Sąd Najwyższy stwierdził, że w okolicznościach, o których mowa w art. 120 § 1 zd. drugie k.c., datę początkową biegu przedawnienia określa się przez dodanie do daty zawarcia umowy najkrótszego czasu, jaki w konkretnych okolicznościach był potrzebny wierzycielowi dla dokonania wezwania dłużnika do wykonania zobowiązania, oraz czasu, jaki jest potrzebny dłużnikowi, działającemu z należytą starannością, aby mógł spełnić świadczenie wykonując to zobowiązanie.

Zatem za Sądem Najwyższym, który wypowiedział się w przywołanym wyżej wyroku z 28 listopada 2014 r., Sąd Okręgowy uznał, że w typowej sytuacji ustalenie terminu, w jakim zobowiązany z art. 208 ust. 2 u.g.n. powinien uczynić zadość zgłoszonemu roszczeniu, tj. zawrzeć umowę ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego, powinno nastąpić z uwzględnieniem właściwego czasu, jaki potrzebny jest uprawnionemu do przygotowania i złożenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, jak również czasu, po złożeniu wniosku, niezbędnego do oceny przez zobowiązanego jego zasadności oraz podjęcia odpowiednich działań organizacyjno-prawnych umożliwiających spełnienie świadczenia polegających np. na konieczności uzyskania odpowiednich dokumentów wieczysto-księgowych i geodezyjnych, umożliwiających zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. typowych okolicznościach zawarcie umowy będzie możliwe dopiero po upływie kilkunastu dni, bądź kilku tygodni od chwili zgłoszenia wniosku przez uprawnionego. Od tej chwili dopiero rozpocznie więc bieg termin przedawnienia według art. 120 § 1 zd. drugie k.c.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy Sąd I instancji zauważył także, że roszczenie przewidziane w art. 208 ust. 2 u.g.n. jest kontynuacją roszczenia przewidzianego w art. 88 lit. a ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t.j.: Dz.U. z 1991 r., nr 30, poz. 127 ze zm.). Ostatnio wymieniony przepis wszedł w życie 27 listopada 1991 r., zatem poprzednik prawny powoda wzajemnego mógł od tego dnia zgłosić roszczenie o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Uznając, że przygotowanie wniosku wymagało około miesiąca i podobna ilość czasu była potrzebna właścicielowi do ustosunkowania się do wniosku, należało przyjąć, że najwcześniejszym momentem, w którym wierzyciel mógł domagać się na drodze sądowej zaspokojenia roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, czyli chwilą od której rozpoczął bieg termin przedawnienia był dzień 28 stycznia 1992 r., zatem dwa miesiące po wejście w życie przepisu, który stanowił podstawę prawną roszczenia. Oznaczałoby to, że termin przedawnienia, gdyby pominąć inne okoliczności sprawy, upłynąłby dnia 28 stycznia 2002 r.

Tak się jednak nie stało, gdyż zdaniem Sądu Okręgowego doszło do przerwania biegu przedawnienia. Pismem z dnia 14 lutego 1992 r. powód wzajemny zgłosił roszczenie dalej idące niż obecnie rozpoznawane, a mianowicie roszczenie o stwierdzenie nabycia przez niego z mocy prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Podstawą tego roszczenia jest obecnie art. 200 ust. 1 u.g.n. Postępowanie w tej sprawie trwało do 16 marca 2015 r., kiedy ostatecznie Prezydent (...) W. decyzją nr (...) odmówił (...) stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990

r. prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Po przerwie biegł przedawnienia rozpoczął się na nowo, zatem termin ten nie upłynął przed wniesieniem pozwu wzajemnego, co nastąpiło w dniu 03 czerwca 2015 roku.

Zdaniem Sądu I instancji, o skuteczności zarzutu przedawnienia trudno też mówić w zaistniałej sytuacji, bowiem strony prowadziły negocjacje w sprawie zgłoszonego przez powoda wzajemnego roszczenia - (...) W. nie kwestionowało go, a (...) miało uzasadnione przekonanie, że jego roszczenie zostanie zaspokojone dobrowolnie. Stan taki zakończył się dopiero w sierpniu 2015 r., kiedy pozwany wzajemny zajął stanowisko, że odmawia uwzględnienia roszczeń powoda.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że powód wzajemny zdołał wykazać przesłanki opartego na art. 208 ust. 2 u.g.n. roszczenia o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego spornego gruntu.

W związku z tym, że podstawą roszczenia pozwu wzajemnego był art. 208 ust. 2 i 3 u.g.n., które przewidują niepobieranie przy ustanowieniu użytkowania wieczystego na ich podstawie pierwszej opłaty, Sąd stwierdził brak obowiązku jej wniesienia.

Stosownie do art. 239 § 1 k.c., sposób korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego powinien być ujęty w treści umowy, w związku z czym Sąd Okręgowy orzekł o sposobie korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego wskazując, że powinna ona być użytkowana na cele zgodne z każdorazem obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Odnośnie opłaty rocznej, Sąd orzekł o niej, mając na uwadze przepis art. 71 ust. 1 u.g.n. Wysokość tej opłaty ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 u.g.n., z którego wynika, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej rynkowej wartości. Wartość przedmiotowej nieruchomości została ustalona na kwotę 11.565.955 zł. Stosownie do przepisu art. 72 ust. 5 u.g.n., stawka procentowa wynosi 3% ceny, a więc opłata roczna powinna wynieść 346.979 zł ($11.565.955 \text{ zł} \times 3\% = 346.978,65 \text{ zł}$).

Oddalenie powództwa, którego dotyczy punkt drugi wyroku dotyczyło wysokości opłaty rocznej, którą niższą wskazywał powód wzajemny.

Z wydanym orzeczeniem nie zgodził się pozwany wzajemny, który zaskarżył wyrok w punkcie pierwszym, zarzucając:

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, prowadzącej do błędnych ustaleń faktycznych, polegających na uznaniu, że: powód wzajemny jako inwestor wybudował z własnych środków budynek magazynu na nieruchomości za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że budynek był budowany również za środki pochodzące z budżetu, a zezwolenia wydawane były innym podmiotom niż poprzednik prawny (...); oraz że pisma Wydawnictwa (...) sp. z o.o. z dnia 28 grudnia 1995 r. i z dnia 19 grudnia 1996 r. wbrew ich literalnej treści stanowią wniosek, którego podstawą jest roszczenie przewidziane w art. 208 u.g.n.,

- naruszenie prawa materialnego, tj:

1. art. 208 ust. 2 u.g.n. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powód wzajemny spełnił przesłanki określone w tym przepisie,

2. art. 208 ust. 4 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i ustalenie, że roszczenie powoda wzajemnego wygasło,

3. art. 117 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez niezastosowanie 10-letniego terminu przedawnienia biegnącego od dnia 28 stycznia 1992 r., kiedy roszczenie stało się wymagalne, do oceny początku biegu i terminu przedawnienia roszczenia powoda wzajemnego, a w konsekwencji przyjęcie, że roszczenie uległo przedawnieniu,

4. art. 123 § 1 k.c. w zw. z art. 124 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że postępowanie administracyjne zapoczątkowane pismem z dnia 14 lutego 1992 r. wraz z wnioskiem (k. 235-237) toczące się w przedmiocie

ustanowienia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa (obecnie art. 200 u.g.n.) doprowadziło do przerwania biegu terminu przedawnienia, które zakończyło się dopiero wydaniem przez Prezydenta (...) W. decyzji Nr (...) z dnia 16 marca 2015 r.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wzajemny wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa wzajemnego w całości.

Powód wzajemny wnosil o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony powodowej - pozwanego wzajemnego była zasadna, choć nie wszystkie jej zarzuty są trafne.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje niemal całość ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy oraz podkreśla, że ustalenia poza kwestią złożenia właściwego wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do dnia 31 grudnia 1996 r. i kwestią pochodzenia środków przeznaczonych do wybudowania budynków na nieruchomości nie są kwestionowane. Niemniej jednak ocena prawna dokonana przez Sąd Apelacyjny jest odmienna od zaprezentowanej przez sąd I instancji.

Nietrafny jest jedynie zarzut apelacji, wskazujący na nieprawidłowe ustalenia odnośnie złożenia przez (...) wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, który podlegałby rozpoznaniu przez organy administracyjne w trybie przepisu art. 208 u.g.n. Rzeczywiście pozwany – powód wzajemny nigdy nie sprecyzował, że na takiej podstawie domaga się ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, niemniej jednak, Sąd Okręgowy w tej części ma rację, że z pism kierowanych do organów administracyjnych wynika wola bycia użytkownikiem wieczystym gruntu, a z uzasadnień tych wniosków podstawa, na jakiej (...) domagało się ustanowienia prawa. (...) złożyło łącznie 6 wniosków: w dniu 14 lutego 1992 r. bez wskazania podstawy prawnej, w dniu 21 kwietnia 1993 r. o uwłaszczenie, w dniu 20 lutego 1995 r. i w dniu 07 kwietnia 1995 r. o wydanie decyzji potwierdzającej nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (obecnie art. 200 u.g.n.) i w dniach 28 grudnia 1995 r. oraz 19 grudnia 1996 r. ogólne wnioski o ustanowienie użytkowania wieczystego. Wszystkie wnioski kierowane były do organów administracyjnych i dotyczyły ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) w W. oraz nieodpłatnego przeniesienia prawa własności nieruchomości budynkowych. Z treści pism daje się odczytać intencja wnioskującego, który wskazuje na spełnienie przesłanek m.in. z art. 208 u.g.n. W związku z powyższym należało uznać, że wniosek został zgłoszony prawidłowo i w czasie, wskazywanym w ustawie, a zatem w tej części ustalenia Sądu Okręgowego były prawidłowe i nie podlegały zmianie. Takie stanowisko jest uzasadnione tym bardziej okolicznością wskazującą na to, że obie strony przekonywały sąd o prowadzonych na początku postępowania rokowaniach, w których podstawą do zawarcia umowy miał być przepis art. 207 lub 208 u.g.n. Rację miał więc Sąd I instancji, że gmina godziła się ze stanowiskiem, że prawidłowy wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego został zgłoszony. W tej materii podkreślenia wymaga też, że takie „godzenie się” (...) W. na podstawę prawną złożonego wniosku nie oznaczało bynajmniej uznania niewłaściwego, na co wskazywało Wydawnictwo, a tym samym nie doszło do przerwania biegu przedawnienia.

Pozostałe zarzuty zawarte w środku zaskarżenia są trafne i pozwalają na dokonanie zmiany orzeczenia – powyższe wskazuje, że istotnie Sąd Okręgowy nieprawidłowo zastosował zarówno przepisy prawa materialnego, jak i prawo procesowe.

Zgodnie z przepisem art. 208 ust. 2 u.g.n., spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 roku wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 u.g.n. i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku. Jak stanowi ust. 3 art. 208 u.g.n., w sprawach, o których

mowa w ust. 2, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. Roszczenie przewidziane w art. 208 ust. 2 u.g.n. wygasło, jeżeli stosowne wnioski nie zostały złożone przez osoby uprawnione do 31 grudnia 1996 roku (tak z kolei stanowi przepis art. 208 ust. 4 u.g.n.).

Przesłankami, których spełnienia łącznie wymaga przepis art. 208 u.g.n. są zatem, co prawidłowo stwierdził Sąd I instancji:

- zgłoszenie wniosku o ustanowienie na rzecz osoby prawnej użytkowania wieczystego przed 31 grudnia 1996 r., co jak już opisano powyżej miało miejsce,
- osoba domagająca się ustanowienia użytkowania wieczystego sama lub jej poprzednicy prawni do 5 grudnia 1990 r. dokonali, z własnych środków, zabudowy gruntów Skarbu Państwa lub gminy,
- do zabudowy doszło za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego,
- wnioskodawca posiadał nieruchomości objętą roszczeniem w dniu jego zgłoszenia,
- wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego obejmuje wyłącznie grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.

Sąd Apelacyjny nie ma wątpliwości, że poprzednik prawny Wydawnictwa (...) SA w W. posiadał zezwolenia właściwych organów na zabudowanie nieruchomości magazynem – w aktach sprawy znajduje się zarówno decyzja o szczegółowej lokalizacji z 1962 r., jak i pozwolenie na budowę z 1964 r., jak i pozwolenie na użytkowanie z 1966 r. Słusznie też Sąd Okręgowy zauważył, iż okoliczność, że za inwestora działał inwestor zastępczy – w tej sytuacji Dyrekcja Rozbudowy Miasta – jest nieistotna. Pewne jest także to, że wnioskodawca – (...) posiadał nieruchomości objętą roszczeniem w dniu zgłoszenia wniosku.

Nie doszło jednak do spełnienia dwóch pozostałych przesłanek.

(...) w trakcie postępowania musiało wykazać, że budynek posadowiony na gruncie początkowo Skarbu Państwa, a następnie po komunalizacji – na gruncie gminy, został postawiony ze środków własnych poprzednika prawnego pozwanego (powoda wzajemnego). Z dokumentów znajdujących się w aktach – k. 91 – dokument podpisany przez prezesa spółki (...) sp. z o.o. z dnia 21 kwietnia 1993 r. kierowany do Urzędu (...)i k. 180 – wniosek z dnia 20 lutego 1995 r. kierowany również do Urzędu (...) podpisany przez Dyrektora(...)wynika, że budynek wybudowany został ze środków budżetowych oraz (...). Powyższe powoduje, że nie sposób jest uznać za prawdziwe aktualnego oświadczenia spółki o wybudowaniu budynku z własnych środków. Dokumenty z k. 91 i 180 są sprzeczne z zeznaniami świadków i osób występujących w sprawie w charakterze strony, zatem podlegały ocenie i wnioski z nich płynące są odmienne od tych, które wyciągnął Sąd Okręgowy. Nawet jeśli na rzecz (...) z budżetu państwa przez właściwe ministerstwo kierowane były dotacje celowe lub subwencje przeznaczone na wybudowanie budynku, to nadal były to środki państwowe, a nie o takie chodzi w przepisie art. 208 ust. 1 i 2 u.g.n. W tej kwestii powołać można się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w orzeczeniu z dnia 14 maja 2015 r. I CSK 166/14, że środki własne w rozumieniu przepisu art. 208 ust. 1 i 2 u.g.n. to środki pochodzące z innych źródeł niż gmina i Skarb Państwa. Ponadto podkreślenia wymaga również to, że poprzednik prawny pozwanego (powoda wzajemnego) był w dacie wybudowania budynku (lata 1964-1966) przedsiębiorstwem państwowym, nie posiadającym odrębnej osobowości prawnej, gdyż dopiero ustawa z 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych pozwoliła na oddzielenie majątku Skarbu Państwa i przedsiębiorstw państwowych oraz nadała przedsiębiorstwom osobowość prawną w art. 1 tego aktu prawnego. Ustawa o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, na którą powoływał się w trakcie rozprawy apelacyjnej pełnomocnik powoda wzajemnego jedynie potwierdziła tę okoliczność i spowodowała, że mienie do tej pory państwowe przeszło na własność określonych przedsiębiorstw. Wniosek odmienny, że ustawa ta potwierdza, iż środki przedsiębiorstwa stanowiły środki własne jest w świetle powyższego nieuprawniony.

W kodeksie cywilnym był ponadto do dnia 31 stycznia 1989 r. przepis art. 128 k.c., stanowiący, że własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługiwała niepodzielnie Państwu, a w granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonywały w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej (tzw. zasada jedności mienia ogólnonarodowego). Tym samym środki na budowę budynku, którymi dysponowało w latach 1964-66 (...) pochodziły w całości z rachunku Skarbu Państwa. Bez znaczenia jest, jak już wspomniano, istnienie inwestora i inwestora zastępczego. W latach 70-tych wszelkie czynności związane z inwestycjami budowlanymi wykonywała na terenie W. Dyrekcja Rozbudowy Miasta, niezależnie od źródła pochodzenia środków na takie inwestycje. Konsekwencją powyższego powinno być przyjęcie, że ta przesłanka, przewidziana w przepisie art. 208 u.g.n. nie została spełniona, a skoro tak to nie ma podstaw do ustanowienia użytkownika wieczystego i ocena dokonana przez Sąd Okręgowy nie była uprawniona, a tym samym była niezgodna z przepisem art. 233 § 1 k.p.c., na którego naruszenie wskazywała gmina.

Kolejna przesłanka określona w art. 208 u.g.n. stanowi, że ustanowienie użytkownika wieczystego dotyczy wyłącznie gruntów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynku. Budynek ma powierzchnię około 1.000 m² (w różnych dokumentach podawane są różne powierzchnie: np. 1000,8 lub 1014,25), zaś cała działka o numerze ewidencyjnym (...), powierzchnię 4.630 m². Sąd Okręgowy uznał, że cała pozostała część jest niezbędna do korzystania z budynku, choć okoliczność taka nie wynikała z materiału dowodowego. Strona pozwana (powód wzajemny) w ocenie Sądu Apelacyjnego nie udowodniła, że parking i tereny zielone są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku. Zobowiązanie właściciela do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkownika wieczystego co do gruntu ponad trzykrotnie przekraczającego powierzchnią rozmiar budynku nie jest zgodny z przepisem prawa materialnego, stanowiącym odstawę do ustanowienia prawa. Podlegało to też ocenie niezależnie od braku zarzutu apelacji w tej kwestii – jest to prawo materialne, badane z urzędu. Pełnomocnik strony pozwanej wskazywał, że wydzielenie działki o numerze ewidencyjnej (...) potwierdziło, że jest to grunt niezbędny do prawidłowego korzystania z budynku, nie wiadomo jednak czy wydzielenie nastąpiło w trybie postępowania prowadzonego według przepisu art. 208 u.g.n. czy też według innej podstawy, tym bardziej, że pozwany wzajemny składał kilka wniosków celem wszczęcia postępowania administracyjnego.

Wreszcie również za trafny należało uznać zarzut przedawnienia zgłoszony przez (...) W., a tym samym również ocena tego zarzutu dokonana przez Sąd Apelacyjny jest odmienna od tej, której dokonał Sąd Okręgowy. Sąd I instancji trafnie przyjął, że okres 2 miesięcy od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o u.g.n. był wystarczający dla przeprowadzenia czynności związanych z ustanowieniem prawa użytkownika wieczystego gruntu i przeniesieniem prawa własności budynków, a zatem początek biegu przedawnienia prawidłowo został ustalony na dzień 28 stycznia 1992 r. Trafnie Sąd Okręgowy wskazał również, że termin przedawnienia roszczenia wynosi 10 lat według art. 120 k.c., bowiem roszczenie z art. 208 u.g.n. jest roszczeniem bezterminowym. Nie może jednak być mowy o przerwaniu biegu przedawnienia w rozumieniu przepisu art. 123 i 124 k.c.

Przepis art. 123 § 1 k.c. wskazuje jakie czynności przerywają bieg przedawnienia. Dla rozstrzygnięcia sprawy istotny jest pkt 1 w/w przepisu, stanowiący, że dochodzi do przerwania biegu przedawnienia przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznania sprawy lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Niewątpliwie roszczenie przewidziane w art. 208 u.g.n. ma charakter cywilnoprawny i złożenie wniosku do podmiotu administracyjnego o wydanie decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego nie przerywa biegu przedawnienia tego roszczenia. Właściwy organ administracyjny może w drodze wydania decyzji uwzględnić wnioski o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego, ale samo postępowanie administracyjne nie przerywa biegu przedawnienia roszczenia cywilnoprawnego, które ma odrębny, niezależny byt od postępowania administracyjnego. Należy też stwierdzić, że rację ma apelujący, iż złożenie wniosku do Wojewody (...) nie było czynnością zmierzającą bezpośrednio do dochodzenia roszczenia – ponadto Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2015 r. uznał, że tożsamość roszczenia oznacza zarówno jego tożsamość podmiotową, jak i przedmiotową. Tu niewątpliwie brak tożsamości podmiotowej. Wreszcie na uwagę zasługuje również orzeczenie tutejszego Sądu z dnia 07 grudnia 2011 r. (I ACa 528/11, LEX 1120145) wskazujące na fakt, że tego typu roszczenie (w tamtej sprawie z art.

204 u.g.n.) od początku ma charakter cywilnoprawny i może być realizowane wyłącznie w trybie procesu cywilnego, a nie w postępowaniu administracyjnym.

Na marginesie można tylko wspomnieć, że tutejszy Sąd Apelacyjny w sprawie V ACa 427/17 stwierdził, że dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą roszczenie przedawnia się z upływem lat trzech.

Zastosowanie przepisów art. 123 k.c. w zw. z art. 124 k.c. doprowadziło w ostateczności do uwzględnienia po pierwsze przedawnionego (od 2002 r.), a po drugie nieuzasadnionego żądania (nie spełniono wszystkich przesłanek z przepisu art. 208 u.g.n.), zatem wyrok częściowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. podlegał zmianie, o czym orzeczono w sentencji.

Sąd Apelacyjny stwierdza także, że nie było podstawy do zastosowania przepisu art. 5 k.c. Po pierwsze Wydawnictwo (...) SA w W. działa w sprawie jako powód wzajemny, zatem nie może się powoływać na ów przepis przy realizacji powództwa kierowanego z jego strony, gdyż stanowić może on podstawę do obrony. Gdyby jednak przyjąć, że strona może powołać się na nadużycie prawa podmiotowego, to stwierdzić należy, że do takiego nadużycia nie doszło. Zgłoszenie zarzutu przedawnienia przez gminę nie stanowiło nadużycia prawa, ale było realizacją praw przysługujących (...) W.. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 grudnia 1965 r. , III CR 278/65, OSNCP 1966/7-8/130) wskazał, że domniemanie przemawia za tym, że ten, kto korzysta ze swego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezaskładającego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego”. W niniejszej sprawie nie wystąpiły żadne szczególne okoliczności, które wskazywałyby na nadużycie prawa ze strony gminy, a taka sytuacja powoduje, że powołanie się na zarzut przedawnienia nie stanowiło nadużycia prawa. Wreszcie też najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, że aby skorzystać z klauzuli z art. 5 k.c. przy przedawnieniu, przekroczenie terminu ze strony podmiotu, któremu przysługuje roszczenie powinno być niewielkie. W tej zaś sprawie opóźnienie związane z wniesieniem żądania przez powoda wzajemnego wynosi ponad 13 lat przy przyjęciu korzystniejszego dla strony 10-letniego terminu przedawnienia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

SSO Anna Strączyńska SSA Dorota Markiewicz SSA Joanna Wiśniewska-Sadowska