

Sygn. akt V ACa 1415/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Sędziowie: SA Marcin Strobel

SO del. Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) (...) Towarzystwu (...) w W.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt IV C 2334/05

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) (...) Towarzystwa (...)**

**w W. na rzecz (...) W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska Bogdan Świerczakowski Marcin Strobel

Sygn. akt V ACa 1415/17

## UZASADNIENIE

Uwzględniając powództwo wytoczone w maju 2005 roku, wyrokiem z dnia 14 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanemu (...) Towarzystwu (...) z siedzibą w W. aby wydał do rąk powoda (...) W. D. O. nieruchomość położoną w W., przy ul. (...), stanowiącą działkę o nr ewidencyjnym (...)z obrębu 2-03-08, o powierzchni 5.305 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (pkt 1), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2) i nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3.141 zł tytułem nieuiszczonego wpisu sądowego (pkt 3).

Podstawa faktyczna i prawna wyroku jest następująca.

Nieruchomość położona w W., przy ul. (...), stanowiąca działkę o nr ewidencyjnym (...)z obrębu 2-03-08, o powierzchni 5.305 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi własność (...) W., jako następcy prawnego Gminy (...), z mocy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U.2002.41.461 ze zm.). O prawie własności Gminy (...) świadczył wpis w księdze wieczystej (k.6).

Decyzją z dnia 14 marca 1978 r., opisany grunt został oddany Towarzystwu (...) (na wniosek tego podmiotu) w użytkowanie wieczyste na lat 40. Dnia 8 kwietnia 1978 r. został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy. 20 grudnia 1989 r. (...) O. przekazało działkę na rzecz pozwanego (...) Towarzystwa (...) wraz z całym majątkiem zlokalizowanym na obiekcie przy ulicy (...). 4 maja 1993 r. została wydana decyzja Urzędu (...)w W. ustalająca wysokość opłaty rocznej na rzecz (...). Nigdy nie doszło do zawarcia umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i pozwany nie ma żadnych uprawnień do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Dlatego Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo.

Zdaniem Sądu ani decyzja z 14 marca 1978 r., ani z 4 maja 1990 r., nie tamują roszczenia opartego na art. 222 § 1 k.c. Wydanie decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste stanowiło tylko podstawę do tego, żeby właściwy organ zawarł umowę w formie aktu notarialnego i dopiero taka umowa dawałaby stronie pozwanej prawo w postaci użytkowania wieczystego. Sąd uznał przy tym za niezasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c. Zauważył, że na realizację decyzji miał pozwany prawie 40 lat. Nieuzyskanie tytułu do władania działką (mimo podejmowanych prób) ma przesądzające znaczenie. Sąd podkreślił przy tym znaczenie prawa własności, którego ochrona ma umocowanie m.in. w Konstytucji. W końcu Sąd zaznaczył także, iż 14 marca 2018 r. upłynie 40 lat z decyzji z 1974 r., co tym bardziej wyklucza rozstrzygnięcie na zasadach słuszności. Orzeczenie o kosztach Sąd uzasadnił zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Pozwany wniósł apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 366 k.p.c., art. 316 § 1 k.p.c., art. 2 § 3 w zw. z art. 16 § 1 k.p.a. i art. 7 i 10 Konstytucji, art. 328 § 2 k.p.c., art. 222 § 1 k.c. i art. 5 k.c. Skarżący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także o od powoda kosztów procesu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja jest niezasadna.

Pierwsza postać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odwołuje się do czynności prawnych i faktycznych podejmowanych wobec pozwanego, które miałyby przemawiać o istnieniu jego uprawnienia do władania nieruchomością. Pokrywa się z zarzutem naruszenia art. 222 § 1 k.c. i jest zbieżny z zarzutem oznaczonym w apelacji jako 1d). Zarzuty te nie zasługiwały na uwzględnienie. Sąd Okręgowy poczynił ustalenia dotyczące wydania decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i o ustaleniu opłaty rocznej, jak również co do protokolarnego wydania nieruchomości, tym samym wykorzystując dokumenty dołączone do odpowiedzi na pozew. Natomiast okoliczność, że na gruncie tym wzniesione zostały przez pozwanego i jego poprzednika prawnego zadane korty tenisowe i inne budynki rzeczywiście nie była sporna i dlatego nie wymagała dowodzenia. Jednakże wbrew stanowisku skarżącego, ani wszystkie te okoliczności łącznie, ani każda z osobna, nie dają podstaw do konstatacji o powstaniu po stronie pozwanej prawa, które mogłoby być przeciwstawione tytułowi własności w procesie windykacyjnym. Pozwany (reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika) nawet nie sprecyzował, jaki miał powstać między stronami stosunek prawny inny niż prawo wieczystego użytkowania. Materiał zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do stwierdzenia istnienia jakiegokolwiek umowy, choćby zawartej per facta concludentia. Natomiast ocena prawna skutków decyzji administracyjnych dokonana przez Sąd Okręgowy nie budzi zastrzeżeń.

Już przepisy o użytkowaniu wieczystym, zawarte w ustawie z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (j.t.: Dz.U.1969.22.159) oraz w kodeksie cywilnym, przewidywały dwustopniowy tryb powstawania użytkowania wieczystego. Pierwszym etapem było wydanie decyzji przez organ gospodarki komunalnej i mieszkaniowej odpowiedniej rady narodowej, drugim - zawarcie przez strony umowy w formie aktu notarialnego (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1970 r., III CZP 101/69). Zgodnie z art. 11 ust. 2 tej ustawy oddanie terenu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymagało wpisu do księgi wieczystej. Także później ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu wymagało wydania decyzji administracyjnej oraz zawarcia na jej podstawie umowy (art. 234 w związku z art. 158 k.c.) (por. też np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2006 r., I CSK 293/06, OSNC 2007/10/156). „Jak stanowi art. 234 k.c., do oddania gruntu Skarbu Państwa albo gruntu stanowiącego własność jednostek samorządu terytorialnego, bądź ich związków w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Oznacza to, że tak ustanowienie, jak i przeniesienie istniejącego prawa użytkowania wieczystego następuje na mocy umowy, która musi być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Zarówno umowa ustanowienia, jak i umowa przeniesienia istniejącego prawa użytkowania wieczystego wymaga wpisu w księdze wieczystej nieruchomości.” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 lipca 2011 r., I OSK 1293/10). Pogląd skarżącego, jakoby ostateczna decyzja administracyjna ukonstytuowała prawo wieczystego użytkowania, odwołujący się m.in. do Kodeksu postępowania administracyjnego i Konstytucji, jest więc zupełnie dowolny, nie ma merytorycznego uzasadnienia. Decyzja z 14 marca 1974 r. miała tylko takie znaczenie, że stanowiła jeden z elementów niezbędnych do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, samodzielnie wszakże (bez wymaganej umowy), skutku takiego nie spowodowała. Oczywiście tym bardziej nie mogły takiego skutku wywołać decyzje w przedmiocie opłat za użytkowanie wieczyste. Jeśli zaś chodzi o jakąś inną podstawę prawną do władania działką przez pozwanego, to należy zwrócić uwagę jeszcze na pozostałe dokumenty dołączone do odpowiedzi na pozew. Wynika z nich jasno, że powód proponował pozwanemu w 2005 roku zawarcie umowy dzierżawy (k.35,37-41), na co ten nie przystał. Zarazem brak jest podstaw do stwierdzenia, że nawiązał się jakiś stosunek prawny później – w czasie trwającego od 2005 roku procesu, kiedy powód konsekwentnie domaga się wydania nieruchomości, ani też, by w tym czasie obowiązywała jakakolwiek umowa zawarta przed propozycją dzierżawy z 2005 r. Zwraca przy tym uwagę stanowisko wyrażone w imieniu pozwanego w piśmie z 18 kwietnia 2005 r., w którym mowa jest jedynie o użytkowaniu wieczystym i o potrzebie wyznaczenia terminu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (k.33).

Druga postać zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zawiera wywód, który ma uzasadnić pogląd, iż przegrane w procesie i w postępowaniu administracyjnym, w których pozwany ubiegał się o uzyskanie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (w tym w sprawie o wydanie zastępczego oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego – sygn. akt II C 65/10/ I ACa 602/11), nie stanowią okoliczności przemawiających za uwzględnieniem niniejszego powództwa. Nie chodzi tu więc w istocie o naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, ale o ocenę prawną. Niemniej, ma rację skarżący, że przegrane pozwanego w innych postępowaniach nie wzmacniają argumentacji w procesie windykacyjnym. Sąd zawieszał niniejsze postępowanie tylko dlatego, że liczył się z ewentualnym prejudykatem, a ten mógłby mieć jedynie postać pozytywną, tj. uwzględniającą któreś z żądań powoda. Negatywne rozstrzygnięcia pozostają dla wyniku tej sprawy obojętne. Innymi słowy, jeśli by nie toczyły się sprawy o jakich mowa w apelacji, to powództwo o wydanie byłoby tak samo zasadne.

Także trzecia postać zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie dotyczy oceny dowodów. Jego treść nawiązuje z kolei wprost do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Również te zarzuty nie zasługują na uwzględnienie, tym bardziej w obliczu faktu, że proces trwał kilkanaście lat a w dodatku przed wyrokowaniem przez Sąd Apelacyjny - 14 marca 2018 r. - minęło 40 lat o jakich mowa w decyzji z 14 marca 1978 r. Żadne względy nie przemawiają za tym, by szczególnej ochrony udzielać podmiotowi, który uporczywie sprzeciwia się prawu właścicielskiemu i korzysta z cudzej własności, do której nie ma tytułu prawnego, a jedynie przed wieloma laty mógł oczekiwać, że taki tytuł uzyska. Wniosek o przedłużenie prawa wieczystego użytkowania, jaki pozwany złożył w styczniu 2016 r. (k.288-289), a który nie wywołał żadnej reakcji po stronie adresata, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 236 § 2 k.c. w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. Zatem chodzi o sytuację, w której doszło do

zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, co w tej sprawie nie miało miejsca. Nie można przedłużyć nieistniejącego prawa.

Sąd nie naruszył art. 316 § 1 k.p.c. Rzeczywiście wybiegł w przyszłość przewidując, że wkrótce upłynie 40-letni okres z decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego, ale uwaga na ten temat miała jedynie charakter poboczny i dotyczyła oczywistego zdarzenia, które musiało nadejść. W każdym razie konstatacja na ten temat nie była podstawą oddalenia powództwa. Można jednak przypomnieć, że art. 316 § 1 k.p.c. obowiązuje również w postępowaniu apelacyjnym (na podstawie art. 391 § 1 k.p.c.) i upływ 40-letniego terminu został odnotowany przez Sąd Apelacyjny już jako zdarzenie przeszłe. Przy hipotetycznym założeniu, że decyzja ta zrodziła po stronie pozwanego prawo do gruntu, powództwo i tak byłoby zasadne, z racji upływu terminu z decyzji z 14 marca 1978 r.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynikają motywy rozstrzygnięcia, przy czym obejmuje ono podstawę faktyczną i ocenę prawną. Brak stwierdzenia, że powód traktował pozwanego jako użytkownika wieczystego w żaden sposób nie narusza przepisu, który określa elementy konstrukcyjne uzasadnienia wyroku. Poza tym „traktowanie” jak użytkownika wieczystego (nie dłużej niż do 2005 r.), jak to już wyjaśniono, nie spowodowało nawiązania żadnego stosunku prawnego. Z oferty zawarcia umowy dzierżawy pozwany nie skorzystał.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego w przytoczonym kształcie, ze wskazanym uzupełnieniem, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację. Orzeczenie o kosztach zapadło na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.) i obejmuje wynagrodzenie radcy prawnego w stawce minimalnej.

Marcin Strobel Bogdan Świerczakowski Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska