

Sygn. akt VI ACa 1292/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Zalewska

Sędziowie: SA Agata Zajac (spr.)

SA Jacek Sadowski

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Związku (...) w W.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 kwietnia 2015 r.

sygn. akt IV C 1422/12

uchyla zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1292/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 października 2012 r. (...) Związek (...) wniósł o zobowiązanie pozwanego (...) W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„1. (...) W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej:

a) działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) pow. 1.735 m⁽²⁾, położoną w W. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) oraz

b) działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 298 m⁽²⁾, położoną w W. przy Al. (...), która powstała z podziału geodezyjnego działki nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.197m², dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), dokonanej przez biegłego sądowego geodetę uprawnionego T. K. na mapie do celów sądowych, która to mapa została przyjęta do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (...) Ośrodka (...) w W. za numerem ewidencyjnym (...) w dniu 25 lutego 2004 r.

2. (...) W. oświadcza, że nieruchomościę opisaną w pkt 1 oddaje w użytkowanie wieczyste na rzecz (...) Związku (...) w W. (KRS (...)) w udziale wynoszącym o, (...) części-na okres 99 lat oraz przenosi nieodpłatnie na własność (...) Związku (...) w W. budynki znajdujące się na tej nieruchomości w udziale wynoszącym (...) części.

3. (...) W. oświadcza, że:

a) (...) Związek (...) w W. jest zwolniony z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opisanej w pkt 1, na podstawie art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu pierwotnym (Dz. U. Nr 115, poz. 741),

b) Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, opisanej w pkt 1, wynosi 3 % wartości gruntu,

c) Nieruchomość, opisana w pkt 1, zostaje oddana (...) Związkowi (...) w W. w celu realizacji zadań statutowych, w tym poprzez zabudowanie tej nieruchomości z uwzględnieniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co zostanie poprzedzone rozbiórką naniesień istniejących na gruncie w dacie ustanowienia użytkowania wieczystego,

d) w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w pkt 2 albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, wieczystemu użytkownikowi przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego budynki i inne urządzenia, odpowiadające wartości tych budynków i urządzeń, która zostanie określona na dzień wygaśnięcia wieczystego użytkowania”.

Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesiono, że powód spełnia przesłanki z art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu i z tego przepisu, jak również z art. 64 k.c. w art. 1047 k.p.c. oraz zasady ekspektatywy prawa majątkowego i zasady ochrony praw nabytych, wywodzi swoje roszczenie.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, iż uważa żądania powoda za bezzasadne. Wartość przedmiotu sporu jest w ocenie pozwanego zaniżona, a działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) nie istnieje. Nadto powód nie udowodnił aby to z jego środków nastąpiło wzniesienie budynków których nieodpłatnego przeniesienia żąda w pozwie, jak również pozwany nie widzi żadnego uzasadnienia do zwolnienia powoda od pierwszej opłaty, wnosząc jednocześnie o ewentualne ustanowienie tej opłaty na poziomie 25% wartości nieruchomości. Zdaniem strony pozwanej, powód nie zabudował także spornego gruntu. Pozwany podniósł także, iż strona powodowa w deklaracji podatkowej z 2011 r. wskazała grunt o powierzchni 1898 m², a nie łączną powierzchnię działek o nr (...) czyli 2033 m², co stwarza wątpliwości, czy rzeczywiście powód jest w posiadaniu całej powierzchni nieruchomości.

Pismem procesowym z dnia 17 stycznia 2013 r. powód dokonał modyfikacji roszczenia w ten sposób, że w ramach pkt 3c pozwu wnosi, aby oddanie powodowi przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w celu realizacji zadań statutowych, w tym poprzez zabudowanie nieruchomości budynkiem biurowym. Ewentualnie na wypadek stwierdzenia, iż to nie powód zabudował sporną nieruchomość, wniesiono o odpłatne przeniesienie na powoda tych zabudowań z pomniejszeniem o wartość nakładów poniesionych przez powoda.

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2013 r., wydanym na rozprawie, Sąd ustalił wartość przedmiotu sporu w sprawie na kwotę 10.228.023 zł.

Pismem procesowym z dnia 15 stycznia 2015 r. powód zmodyfikował swoje roszczenie w zakresie treści pkt 1 powództwa w ten sposób, że:

„1. (...) W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej:

a) działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.735 m⁽²⁾, położoną w W. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) oraz

b) działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 297 m⁽²⁾, położoną w W. przy Al. (...), która powstała z podziału geodezyjnego działki nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.197 m², dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), dokonanego przez biegłego sądowego geodetę uprawnionego mgr inż. A. C. na mapie do celów sądowych, która to mapa została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Prezydenta (...) W. za numerem ewidencyjnym (...) w dniu 15 października 2014 r.

W pozostałym zakresie pozostawiając powództwo bez zmian.

Na rozprawie w dniu 1 kwietnia 2015 r. strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał (...) W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

1. (...) W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej:

a) działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1.735 (tysiąc siedemset trzydzieści pięć) m⁽²⁾, położoną w W. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) oraz

b) działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 297 (dwieście dziewięćdziesiąt siedem) m⁽²⁾, położoną w W. przy Al. (...), która powstała z podziału geodezyjnego działki nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.197 (tysiąc sto dziewięćdziesiąt siedem) m², dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), dokonanego przez biegłego sądowego geodetę uprawnionego mgr inż. A. C. na mapie do celów sądowych, która to mapa została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Prezydenta (...) W. za numerem ewidencyjnym (...) w dniu 15 października 2014 r

2. (...) W. oświadcza, iż nieruchomość opisaną w pkt. I oddaje w użytkowanie wieczyste na rzecz (...) Związku (...) w W. (KRS (...)) w udziale wynoszącym (...) części na okres 99 lat oraz przenosi nieodpłatnie na własność (...) Związku (...) w W. budynki znajdujące się na tej nieruchomości w udziale wynoszącym (...) części.

3. (...) W. oświadcza, że:

a) (...) Związek (...) w W. jest zwolniony z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w pkt. I na podstawie art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu pierwotnym (Dz.U. nr 115, poz. 741);

b) opłata roczna za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości wynosi 3% wartości gruntu;

c) nieruchomość opisana w pkt. I zostaje oddana (...) Związkowi (...) w W. w celu realizacji zadań statutowych, w tym poprzez zabudowanie tej nieruchomości z uwzględnieniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co zostanie poprzedzone rozbiórką naniesień istniejących na gruncie w dacie ustanowienia użytkowania wieczystego;

d) w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek ustalonego w pkt. II okresu albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, wieczystemu użytkownikowi będzie przysługiwało wynagrodzenie za wzniesione przez niego budynki i inne urządzenia, odpowiadające wartości tych budynków i urządzeń, która zostanie określona na dzień wygaśnięcia wieczystego użytkowania.”

kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego, pozostawiając rozstrzygnięcie w tym zakresie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 297 m⁽²⁾, położoną w W. przy Al. (...), która powstała z podziału geodezyjnego działki nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.197 m², dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), dokonanej przez biegłego sądowego geodetę uprawnionego mgr inż. A. C. na mapie do celów sądowych, która to mapa została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Prezydenta (...) W. za numerem ewidencyjnym (...) w dniu 15 października 2014 r.

(...) Związek (...) w W. jest posiadaczem, nieruchomości położonej przy Al. (...) w W., nieprzerwanie od co najmniej 18 lipca 1967 r. do dnia dzisiejszego.

Powyższą nieruchomość powód posiada w części wynoszącej (...) części gruntu.

W oparciu o decyzję Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z dnia 4 marca 1968 r. o lokalizacji szczegółowej, powód dokonał przebudowy kotłowni, otrzymanej na podstawie decyzji (...) Komisji (...) z dnia 18 lipca 1967 r., a następnie modernizacji pomieszczeń socjalno-sanitarnych.

W dniu 6 stycznia 1998 r. powód złożył wniosek o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

Uchwałą nr (...) z dnia 26 stycznia 2000 r. pozwany uznał roszczenie powoda o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego, wskazując w uzasadnieniu uchwały, iż powód posiadając sporną nieruchomość co najmniej od 5 grudnia 1990 r. spełnia przesłanki wymienione w art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

W uzasadnieniu powyższej uchwały wskazano, że istotne warunki umowy zostaną rozstrzygnięte w odrębnej uchwale zaś realizacja roszczenia nastąpi w drodze zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej, w której pozwany zobowiąże się do realizacji roszczenia po usunięciu naniesień na przedmiotowym gruncie przez podmioty, które poniosły na nie nakłady, co nastąpi najpóźniej w terminie ustalonym odrębną uchwałą zaś zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi najpóźniej w terminie ustalonym odrębną uchwałą z zachowaniem warunków umowy przedwstępnej.

Następnie 11 lutego 2000 r. powód został poinformowany, iż z uwagi na zmianę ustawy o gospodarce nieruchomościami nie ma możliwości ustanowienia prawa użytkowania wieczystego spornego gruntu na jego rzecz.

(...) Związek (...) w W. jest związkiem stowarzyszeń, posiadającym osobowość prawną oraz prowadzącym w celach statutowych niezarobkową działalność gospodarczą.

Wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosi 10.228.023 zł.

Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższego terenu wynosi 286.466 zł.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się na złożonych do akt dokumentach, uznanych za wiarygodne oraz opiniach biegłych sądowych w postaci operatu szacunkowego oraz w mapy geodezyjnej, które to opinie nie były kwestionowane.

Uznając powództwo za zasadne Sąd Okręgowy wskazał na treść art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) w jego pierwotnym brzmieniu, zgodnie z którym posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie

legitymowali się nimi w dniu wejścia w życie ustawy (tj. 1 stycznia 1998 r.), oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwały zarząd, w drodze decyzji.

Sąd Okręgowy uznał, że powód wykazał spełnienie wszystkich przesłanek wymaganych powołanym przepisami, jest bowiem posiadaczem gruntu znajdującego się przy Al. (...) w W. nieprzerwanie co najmniej od 1967 r., nieruchomości ta stanowi własność Skarbu Państwa lub gminy oraz zarówno w dacie wejścia w życie omawianej ustawy jak i we wcześniejszym okresie powód nie legitymował się jakąkolwiek dokumentacją, potwierdzającą prawo powoda do użytkowania przedmiotowego terenu, co zostało także ustalone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2002 r., sygn. akt. I ACa 81/02.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód już w dacie obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami w jej pierwotnym brzmieniu nabył roszczenie o zawarcie umowy użytkowania wieczystego, powołując się na pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2002 r., sygn. akt. I CKN 341/01, iż z brzmienia art. 207 ust. 1 u.g.n. wynika wprost uprawnienie posiadacza nieruchomości stanowiącej własności Skarbu Państwa lub Gminy do żądania oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy, a na Skarbie Państwa lub Gminie spoczywa, odpowiadający temu uprawnieniu, obowiązek zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że strona pozwana w żaden merytorycznie zasadny sposób nie była w stanie wykazać, iż powód nie spełniał ustawowych wymagań i przesłanek do nabycia uprawnienia do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste, a jedynym argumentem strony pozwanej było powoływanie się na zmianę ustawy o gospodarce nieruchomościami, która w brzmieniu po nowelizacji z dnia 15 lutego 2000 r. (Dz. U. 2000.6.70) uzależniała przekazanie gruntu w użytkowanie wieczyste od jego poprzedniego zabudowania na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą.

Odnosząc się do powyższego zarzutu Sąd Okręgowy ponownie odwołał się do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku I CKN 341/01, zgodnie z którym, wobec braku przepisów przejściowych, nowelizacja art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana z dniem 15 lutego 2000 r. ma bezpośrednie działanie które jednak musi uwzględniać ochronę praw nabytych na podstawie regulacji obowiązującej wcześniej, zatem art. 207 w wersji znówelizowanej może mieć zastosowanie w sprawie tylko o tyle, o ile nie narusza praw nabytych powoda.

Sąd Okręgowy przywołał także orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego TK z dnia 24 października 2000 r. SK 7/00 (OTK 2000/7/256) i dnia 10 kwietnia 2006 r. SK 30/04 (OTK-A 2006) stwierdzające, że osobom spełniającym warunki określone w art. 207 ust. 1 u.g.n. przed nowelizacją przysługiwało roszczenie o użytkowanie wieczyste zajmowanych gruntów (i - oczywiście - związane z tym prawem nabycie własności znajdujących się na nich budynków). Tym samym w odniesieniu do tych osób można mówić o nabyciu ekspektatywy prawa majątkowego. Ostateczne (maksymalne) ukształtowanie tej ekspektatywy nastąpiło w stosunku do tych posiadaczy, którzy złożyli wniosek o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że wobec złożenia przez powoda, jako posiadacza nieruchomości, w dniu 6 stycznia 1998 r. wniosku o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego, powód legitymuje się ekspektatywą maksymalnie ukształtowaną.

Odnosząc się do żądania pozwanego w zakresie opłaty z tytułu ustanowienia ewentualnego użytkowania wieczystego w maksymalnej wysokości, tj. 25% wartości nieruchomości Sąd Okręgowy wskazał na treść art. 207 ust. 2 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu stanowiącego, że posiadacze o których mowa w ust. 1 mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że przewidziane w powyższym przepisie uprawnienie nie ma charakteru wyłącznie uznaniowego, bowiem orzecznictwo sądowe, w tym powołany przez Sąd Okręgowy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 46/06 (Lex nr 182954) wpracowało w tym zakresie regulę, zgodnie z którą Sąd ma obowiązek ocenić, czy odmowa gminy zwolnienia posiadacza od obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty ma uzasadnienie prawne.

Jeżeli gmina nie uchwaliła żadnych zasad ani kryteriów udzielania zwolnień i odmawia zwolnienia z pierwszej opłaty w sytuacji określonej w art. 207 ust. 2 u.g.n., powołując się jedynie na swoje prawo do dysponowania dochodami z nieruchomości i przeznaczania ich na realizację zadań ustawowych, sąd dokonuje oceny uprawnienia posiadacza do zwolnienia z pierwszej opłaty przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy.

Sąd Okręgowy wskazał, iż pozwany uznał roszczenie powoda poprzez podjęcie uchwały nr (...) z dnia 26 stycznia 2000 r., a mimo to powód zmuszony jest dochodzenia swych praw na drodze sądowej, co podważa zasadę pogłębiania zaufania obywateli do państwa, którą pozwany winien się kierować w podejmowanych działaniach. Stwierdzając, że brak jakiegokolwiek argumentacji prawnej i faktycznej ze strony pozwanego, która miałaby przemawiać za żadaną wysokością opłaty, Sąd Okręgowy zwolnił powoda z obowiązku jej ponoszenia.

Za gołosłowny i nieudowodniony Sąd Okręgowy uznał zarzut pozwanego dotyczący niewybudowania przez powoda z własnych środków budynków znajdujących się na spornym terenie wskazując, że pomimo spoczywającego na pozwanym materialnym ciężarze dowodu w zakresie podniesionego zarzutu, to powód jako jedyna ze stron procesu dążyła do wyjaśnienia tej spornej kwestii, przejawiając w tym zakresie inicjatywę dowodową. Zdaniem Sądu Okręgowego przedstawiona przez powoda decyzja o przyznaniu powodowi kotłowni, a następnie adaptacja kotłowni do celów (...) Związku (...), na koszt powoda, jak również dokonana modernizacja pomieszczeń socjalno-sanitarnych, są wystarczającymi przesłankami aby objąć stronę powodową domniemaniem faktycznym, iż wszystkie poczynione na sporną nieruchomość nakłady pochodziły od powoda.

Sąd Okręgowy uznał też, że nie doszło do przedawnienia roszczenia powoda, wskazując na treść art. 124 § 1 k.c. oraz na fakt wydania w dniu 27 września 2001 r. wyroku przez Sąd pierwszej instancji w sprawie IV C 812/02, w której powód wnosił o ustalenie, że pozwany obowiązany jest zawrzeć z nim umowę oddania w użytkowanie wieczyste sporny grunt, który to wyrok został uchylony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2002 r. I ACa 81/02, kierującym sprawę do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy. Zdaniem Sądu Okręgowego w sprawie ma zastosowanie art. 125 § 1 k.c., zgodnie z którym roszczenie stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu (wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 21 listopada 2002 r.) przedawnia się z upływem lat dziesięciu, chociażby termin przedawnienia roszczeń tego rodzaju był krótszy, zaś wniesienie niniejszego powództwa nastąpiło 5 października 2012 r.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy uznał, że podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia należy uznać za nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

W związku z modyfikacją powództwa, zakładającą oznaczenie sposobu i celu korzystania z oddanej powodowi w wieczyste użytkowanie nieruchomości, który ma być zbieżny z celami statutowymi (...) Związku (...) Sąd Okręgowy ni uwzględnił zarzutu pozwanego co do obawy o sprzeczne z przeznaczeniem korzystanie z gruntu.

W oparciu o powyższe rozważania, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 64 k.c., w związku z art. 1047 k.p.c., w związku z art. 207 u.g.n., uwzględnił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c., obciążając tymi kosztami pozwanego w całości jako stronę przegrywającą proces i pozostawiając rozstrzygnięcie w tym zakresie referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

- naruszenia art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powód spełnia wszystkie przesłanki konieczne do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na podstawie tego przepisu – zdaniem pozwanego powód legitymował się dokumentem o przekazaniu nieruchomości wydanym w formie przewidzianej prawem: decyzja z 19 kwietnia 1973 r. o przydziale lokalu użytkowego;

- naruszenia art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego aktualnym brzmieniu przez jego niezastosowanie i przyjęcie jako podstawę roszczenia przepisu w brzmieniu pierwotnym;
- naruszenia art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie bez jakichkolwiek dowodów, że powód wybudował budynki z własnych środków i że nieruchomość gruntowa zabudowana została na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą;
- naruszenia art. 207 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i zwolnienie powoda z zapłaty pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego;
- naruszenia art. 29 ust. 1 i 62 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 236 i 239 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie wskazanie w wyroku celu na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste i sposobu korzystania z nieruchomości, a także wadliwe określenie przedmiotu użytkowania – działki ewidencyjnej (...);
- naruszenia art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie, mimo że przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący i powinien być ujęty w treści oświadczenia woli Miasta;
- naruszenia art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie, gdyż to powód winien udowodnić, że sfinansowanie nabycia i przebudowy budynków nastąpiło środkami własnymi powoda;
- naruszenia przepisów § 8 ust. 1 i § 9 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych z uwagi na brak dowodów, że budynki na gruncie powód wybudował ze środków własnych;
- naruszenia art. 227 k.p.c. i 316 §1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na sprzeczności istotnych ustaleń sądu z zebraniem materiałem dowodowym, w szczególności poprzez błędne ustalenie, że powód spełniał przesłanki konieczne do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na podstawie przepisu art. 207 ustawy w jej brzmieniu pierwotnym, skoro legitymował się dokumentem o przekazaniu nieruchomości wydanym w formie przewidzianej prawem, tj. decyzją z 19 kwietnia 1973 r. o przydziale lokalu użytkowego;
- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na całkowitym pominięciu środków dowodowych wskazanych w pismach pozwanego, w tym do decyzji z 19 kwietnia 1973 r.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, o ile zmierza do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy nie odnoszą się bowiem do wszystkich kwestii istotnych dla treści oświadczenia woli do złożenia którego ma być zobowiązane (...) W., co uniemożliwia rozstrzygnięcie o zasadności roszczenia powoda.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał zarzuty pozwanego kwestionujące spełnienie przez powoda przesłanek z art. 207 u.g.n. i w konsekwencji nabycia roszczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, poparte obszerną argumentacją prawną z odwołaniem się do orzecznictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego, że z uwagi na złożenie przez powoda dnia 6 stycznia 1998 r. wniosku o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu oraz spełnienie przesłanek określonym art. 207 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w tej dacie, co pozwana potwierdziła uchwałą nr (...) z dnia 26 stycznia 2000 r., powód nabył roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania posiadania gruntu i przeniesienia własności posadowionych na gruncie budynków.

Dla oceny spełnienia przez powoda przesłanek z art. 207 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym nie ma znaczenia powołana przez skarżącego decyzja z 19 kwietnia 1973 r. o przydziale lokalu użytkowego. Decyzja nie dotyczy bowiem przekazania nieruchomości gruntowej, a jedynie przydziału lokalu użytkowego. Nie ulega zatem wątpliwości, że ani dacie objęcia nieruchomości w posiadanie, co nastąpiło najpóźniej w dniu 18 lipca 1967 r., ani w dniu 5 grudnia 1990 r. powód nie legitymował się dokumentami o przekazaniu mu nieruchomości wydanymi w formie przewidzianej prawem i dokumentami takimi nie legitymowała się w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. 1 stycznia 1998 r., mimo iż nadal pozostawał posiadaczem nieruchomości.

Zmiana treści art. 207 u.g.n. dokonana ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. (Dz. U. Nr 6, poz. 70), która weszła w życie w dniu 15 lutego 2000 r. nie mogła zatem wpłynąć na istnienie praw nabytych przez powoda na podstawie przepisów obowiązujących do tej daty.

Bezsporne jest między stronami, że powód nie spełnia przesłanek przewidzianych art. 207 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym obecnie.

Jednak za utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego należy uznać pogląd, że właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub gmina), po złożeniu wniosku przez posiadacza tej nieruchomości spełniającego przesłanki z art. 207 ust. 1 u.g.n. w wersji obowiązującej do dnia 15 lutego 2000 r. był zobowiązany dokonać czynności prawnej przewidzianej w tym przepisie, a w razie odmowy bądź niewykonania tego obowiązku w odpowiednim terminie, posiadacz nieruchomości mógł domagać się na drodze sądowej zobowiązania Skarbu Państwa lub gminy do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2002 r. I CKN 341/01, LEX nr 565989). Jeżeli zatem posiadacz nabył na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. roszczenie o jej oddanie w użytkowanie wieczyste, dokonana w 2000 r. zmiana tego przepisu nie pozbawiła posiadacza takiego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2009 r. IV CSK 533/08).

Nie stoi przy tym na przeszkodzie realizacji roszczenia powoda fakt, iż jest on jednym ze współposiadaczy gruntu.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 21 sierpnia 2008 r. IV CSK 124/08 (LEX nr 465602) Sąd Najwyższy rozstrzygnął pozytywnie problem, czy na podstawie art. 207 u.g.n. współposiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o przeniesienie odpowiedniego udziału w użytkowaniu wieczystym, odwołując się do dorobku orzecznictwa, które rozstrzygnęło podobny problem prawny, występujący na tle art. 231 k.c. i wskazując, że Sąd Najwyższy konsekwentnie przyjmuje, że samoistnemu posiadaczowi, który wraz z innymi osobami uczestniczył we wzniesieniu budynku przez wybudowanie jego części, może przysługiwać roszczenie z art. 231 § 1 k.c. o przeniesienie udziału odpowiedniej części nieruchomości (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 13 lutego 1978 r., sygn. akt III CZP 101/77 (OSNC 1978, nr 9, poz. 150), z dnia 11 lipca 1983 r., sygn. akt III CZP 27/83 (OSNCP 1984, nr 2-3, poz. 24), z dnia 5 czerwca 1985 r., sygn. akt III CZP 33/85 (OSNCP 1986, nr 5, poz. 66), oraz z dnia 21 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 85/00 (OSNC 2005, nr 1, poz. 2).

Sąd Apelacyjny podziela także stanowisko Sądu Okręgowego, iż nie doszło do przedawnienia roszczenia powoda, mimo wadliwej argumentacji zawartej w tym zakresie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Roszczenie powoda ma charakter majątkowy i nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zatem przedawnia się w terminie 10-letnim zgodnie z art. 118 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r. I CSK 863/14, LEX nr 1813470).

Pozwany uznał roszczenie powoda poprzez podjęcie uchwały nr (...) z dnia 26 stycznia 2000 r., a tym samym zgodnie z art. 123 § 1 pkt 2 k.c. oraz art. 124 § 1 k.c. od tego dnia przedawnienie roszczenia powoda zaczęło biec na nowo.

Kolejną przerwę biegu przedawnienia roszczenia spowodowało wniesienie przez powoda w dniu 17 kwietnia 2001 r. powództwa o stwierdzenie obowiązku pozwanego (...) W. zawarcia z powodem umowy notarialnej oddaniu w użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Zgodnie z art. 124 § 2 k.c. przedawnienie nie biegło do czasu prawomocnego zakończenia tego postępowania, co miało miejsce dopiero z dniem wydania przez Sąd Apelacyjny w W.wyroku z dnia 4 sierpnia 2011 r. w sprawie VI ACa 1264/10 oddalającego apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w W.z dnia 29 czerwca 2010 r. sygn. akt XXV C 1621/09.

Ponieważ pozew w sprawie niniejszej został wniesiony 5 października 2012 r., roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Błędne jest zaś stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie zastosowania art. 125 k.c., w żadnym bowiem wypadku nie można uznać, że roszczenie powoda zostało stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju albo też ugodą zawartą przed sądem.

Odrębną kwestią jest jednak określenie treści oświadczenia woli, które realizując przysługujące powodowi roszczenie ma złożyć pozwany jako właściciel nieruchomości.

Prawo użytkowania wieczystego jest prawem celowym, ustanawianym dla realizacji oznaczonego celu gospodarczego, jest prawem podmiotowym bezwzględnym z uwagi na jego skuteczność względem innych podmiotów i względnym w relacji do właściciela gruntu. Treść prawa użytkowania wieczystego, w granicach wyznaczonych przepisami prawa, określa umowa stron, określana jako umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Ustanowienie prawa wieczystego powoduje nakłada określone prawa i obowiązki zarówno na użytkownika wieczystego, jak i na właściciela gruntu. Właściciel gruntu ma obowiązek znoszenia korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego, zaś wieczysty użytkownik może korzystać z nieruchomości zgodnie z określonym w umowie przeznaczeniem.

W stanie faktycznym sprawy niniejszej jest poza sporem, że pozwana, uchwałą nr (...) z dnia 26 stycznia 2000 r., a więc przed nowelizacją art. 207 u.g.n., uznała roszczenie powoda o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu. W uchwale tej wskazano, że istotne warunki umowy zostaną rozstrzygnięte w odrębnej uchwale zaś realizacja roszczenia powoda nastąpi w drodze zawarcia umowy przedwstępnej, w której Gmina zobowiąże się do realizacji roszczenia po usunięciu naniesień na przedmiotowym gruncie, co nastąpi najpóźniej w terminie ustalonym odrębną uchwałą oraz zawarcia umowy przyrzeczonej, co nastąpi najpóźniej w terminie ustalonym odrębną uchwałą z zachowaniem warunków umowy przedwstępnej.

Nie ma więc podstaw do uznania, że w 2000 r. doszło do uznania prawa powoda do nieodpłatnego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, czy też zwolnienia powoda z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty.

Zgodnie z art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym posiadacz nieruchomości spełniający przesłanki określone w art. 207 ust. 1 u.g.n. mogli być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożyli wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy.

Bezsporne jest, że powód złożył wniosek we wskazanym wyżej terminie, jednak ta okoliczność nie może przesądzać o zwolnieniu powoda z pierwszej opłaty.

Rozważania Sąd Okręgowy odnoszące się do tej kwestii są tak ogólne, że nie poddają się żadnej ocenie z punktu widzenia przesłanek, jaki kierował się sąd I instancji uznając za zasadne zwolnienie powoda z obowiązku uiszczenia

pierwszej opłaty, w szczególności brak argumentów odnoszących się do sytuacji objętej niniejszym postępowaniem, uzasadniających udzielenie takiego zwolnienia.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 7 kwietnia 2006 r. III CSK 46/06 (LEX nr 182954) Sąd Najwyższy wskazał, że określając warunki umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego sąd ma obowiązek określić obciążającą nabywcę prawa wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego albo stwierdzić w treści oświadczenia woli, że posiadacz jest wolny od obowiązku jej uiszczenia. Sąd zatem ma obowiązek ocenić stanowiska obu stron w tym przedmiocie, a więc ocenić także, czy odmowa gminy zwolnienia posiadacza od obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty ma uzasadnienie prawne. Jeżeli gmina nie uchwaliła żadnych zasad ani kryteriów udzielania zwolnień i odmawia zwolnienia z pierwszej opłaty w sytuacji określonej w art. 207 ust. 2 u.g.n., powołując się jedynie na swoje prawo do dysponowania dochodami z nieruchomości i przeznaczania ich na realizację zadań ustawowych, sąd dokonuje oceny uprawnienia posiadacza do zwolnienia z pierwszej opłaty przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy.

Uwzględnienie wszystkich okoliczności sprawy nie może ograniczać się do wskazania, że mimo podjęcia przez powoda uchwały nr (...) z dnia 26 stycznia 2000 r. powód zmuszony jest do dochodzenia swych praw na drodze sądowej, co podważa zasadę pogłębiania zaufania obywateli do państwa, którą pozwany winien się kierować w podejmowanych działaniach. Wskazana przez Sąd Okręgowy przesłanka nie uzasadnia zwolnienia powoda z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty.

Co do zasady użytkowanie wieczyste jest prawem odpłatnym, co wynika zarówno z art. 238 k.c., jak i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że obowiązek uiszczania opłaty rocznej wynika wprost z ustawy, a wszelkie postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące obowiązek jej ponoszenia muszą mieć wyraźną podstawę prawną (m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r. III CZP 47/04, OSNC 2005, Nr 5, poz. 74, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r. I CSK 760/14, LEX nr 1943201).

Zarówno pierwsza opłata, jak i opłaty roczne składają się na odpłatność prawa użytkowania wieczystego, do powstania którego dochodzi w drodze umowy określonej zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie zamiennie jako umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo umowa ustanowienia użytkowania wieczystego.

Należy także wskazać, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ze zwolnieniem powoda z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty wiązałoby się z zastosowaniem przepisów o pomocy publicznej.

Ustawa z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej w art. 1 ust. 1 definiuje pojęcie pomocy publicznej jako pomocy państwa spełniającej przesłanki określone w art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Unię Europejską (TWE).

Prawo wspólnotowe w art. 87 TWE wprowadza ogólny zakaz udzielania pomocy publicznej, a więc pomocy udzielanej przez państwo lub ze źródeł państwowych wskazując, że nie do pogodzenia ze wspólnym rynkiem jest pomoc, która narusza wymianę między państwami członkowskimi oraz jednocześnie skutkuje uprzywilejowaniem niektórych przedsiębiorstw lub niektórych gałęzi produkcji i przez to zakłóca konkurencję lub grozi zakłóceniem tej konkurencji.

Zakazaną pomocą publiczną jest zatem pomoc przyznawana ze źródeł państwowych na warunkach preferencyjnych, której udzielenie wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi oraz co najmniej grozi zakłóceniem konkurencji.

Dla oceny czy mamy do czynienia z pomocą publiczną ma zastosowanie zasada inwestora prywatnego oraz test wierzyciela prywatnego działającego na zasadach rynkowych – w wypadku publicznego kapitału który ma być zainwestowany w przedsiębiorstwo należy odpowiedzieć na pytanie, czy prywatny inwestor dokonałby takiej inwestycji, a więc czy w danej sytuacji i warunkach kapitał zainwestowany może przynieść zysk w postaci wzrostu wartości kapitału.

W wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. C-124/10P w sprawie Komisja Europejska v.(...) Trybunał Sprawiedliwości UE stwierdził, że przesłanki, jakie musi spełnić działanie, by mogło wchodzić w zakres pojęcia pomocy w rozumieniu art. 87 WE nie są spełnione, jeżeli przedsiębiorstwo publiczne będące beneficjentem mogłoby uzyskać taką samą korzyść co korzyść przysporzona mu przy użyciu zasobów państwowych w okolicznościach, które odpowiadają normalnym warunkom rynkowym, przy czym w przypadku przedsiębiorstw publicznych oceny tej dokonuje się co do zasady na podstawie kryterium inwestora prywatnego.

Powyższe przesłanki powinny być także rozważone przy dokonywaniu oceny, czy zachodzą podstawy do zwolnienia powoda z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Kolejną istotną kwestią jest przeniesienie własności budynków znajdujących się na gruncie objętym umową o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego i związanej z tym odpłatności.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy błędnie uznał, że to na stronie pozwanej spoczywa ciężar dowodu, że strona powodowa zabudowała nieruchomość ze środków własnych.

Zgodnie bowiem z art. 6 k.c., to strona powodowa, domagając się nieodpłatnego przeniesienia własności znajdujących się na gruncie budynków powinna wykazać, że spełnia przesłanki określone przepisami ustawy uzasadniające to żądanie.

Należy przy tym wskazać, że art. 207 ust. 1 zd. 2 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym odsyłał w tym zakresie do przepisów art. 200 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, a zatem nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali następowało odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych posiadacza lub jego poprzednika prawnego.

Z akt niniejszego postępowania wynika jednoznacznie, co znalazło także częściowe odzwierciedlenie w ustaleniach faktycznych Sądu okręgowego, że w dacie objęcia przez powoda w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nieruchomość ta była zabudowana, a nakłady powoda ograniczały się do modernizacji i adaptacji istniejących już budynków.

Nie ma zatem podstaw do uznania, na podstawie dotychczas zgromadzonych dowodów, że powód wznosił budynki znajdujące się na gruncie z własnych środków lub je nabył. W szczególności nie jest możliwe zaakceptowanie stanowiska Sądu Okręgowego, że przedstawiona przez powoda decyzja o przyznaniu powodowi kotłowni, a następnie adaptacja kotłowni do celów (...) Związku (...), na koszt powoda, jak również dokonana modernizacja pomieszczeń socjalno-sanitarnych, są wystarczającymi przesłankami aby objąć stronę powodową domniemaniem faktycznym, iż wszystkie poczynione na sporną nieruchomość nakłady pochodziły od powoda.

Z uwagi na powyższe konieczne jest dokonanie oceny wartości znajdujących się na gruncie budynków, a ewentualnie odniesienia się do kwestii nakładów poczynionych przez stronę powodową, co wymaga dokonania ustaleń dotyczących stanu, w jakim budynki znajdowały się w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie przez powoda, zakresu nakładów finansowanych ze środków własnych powoda i ich wpływu na aktualną wartość budynków.

Istota niniejszego postępowania jest nie tylko rozstrzygnięcie o zasadności roszczenia powoda wywodzonego z treści art. 207 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym, ale także ocena zasadności żądania w zakresie treści oświadczenia woli, które w wyroku powinno być ustalone precyzyjnie.

Określona w wyroku sądu treść oświadczenia woli musi bowiem zawierać wszystkie elementy niezbędne do wywołania określonych skutków w postaci powstania prawa użytkowania wieczystego, w tym do dokonania wpisu w księdze wieczystej, który to wpis ma charakter konstytutywny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego sytuacja, w której cały ciężar pełnego, merytorycznego rozpoznania sprawy wraz z dokonaniem niezbędnych ustaleń faktycznych spoczywałby na sądzie odwoławczym, prowadzi do naruszenia zasady dwuinstancyjności postępowania.

Niedokonanie przez Sąd I instancji ustaleń koniecznych dla określenia istotnych elementów oświadczenia woli które ma być zastąpione treścią orzeczenia oznacza nierozpoznanie istoty sprawy uzasadniające uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r. I CZ 168/12).

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 386 4 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.