

Sygn. akt I ACa 602/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Beata Kozłowska

Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędzia SA Robert Obrębski

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. K. i Z. K. (1)

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt I C 479/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i trzecim w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od G. K.

i Z. K. (1) na rzecz (...) W. kwotę 7 180,75 zł (siedem tysięcy sto osiemdziesiąt złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od G. K. i Z. K. (1) na rzecz (...) W. kwotę 7 700 zł (siedem tysięcy siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję;

3. nakazuje pobrać od G. K. i Z. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 1 632,67 zł (jeden tysiąc sześćset trzydzieści dwa złote sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu wydatków

4.

Sygn. akt: I ACa 602/13

UZASADNIENIE

G. K. i Z. K. (1) wystąpili przeciwko (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„(...) W. oświadcza, iż jest właścicielem działki ewidencyjnej gruntu nr (...) w obrębie (...)o powierzchni 140 m2 położonej w W. przy ul. (...), zabudowanej pawilonem handlowo – usługowym

oznaczonym numerem (...) o powierzchni użytkowej 152 m², ustanawia na rzecz G. K. i Z. K. (1) małżonków, prawo użytkowania wieczystego powyżej opisanej działki gruntu na 99 lat oraz przenosi nieodpłatnie na ich rzecz, własność budynku w postaci pawilonu handlowo – usługowego nr (...) wzniesionego na tej działce. (...) W. oświadcza, że ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki powyżej opisanej, w wysokości 3 % wartości gruntu i zwalnia powodów z wniesienia pierwszej opłaty”,

a także o zobowiązanie powodów do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„G. K. i Z. K. (1) małżonkowie oświadczają, że powyższe oświadczenie woli (...) W. przyjmują, wyrażają na nie zgodę i zobowiązują się do uiszczania każdorazowo opłaty rocznej”.

Jako podstawę prawną tego żądania wskazali art. 207 i art. 208 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. 64 k.c.

(...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 25.07.2012 r. powodowie ostatecznie sprecyzowali swe żądanie w zakresie zobowiązania pozwanego Miasta do złożenia oświadczenia woli, przede wszystkim określając numer działki, jej powierzchnię i wysokość opłaty rocznej.

Wyrokiem z dnia 28.02.2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. zobowiązał (...) W. do złożenia oświadczenia woli o treści następującej:

„(...) W. będące właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 3585 m kw., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), oddaje małżonkom G. K. i Z. K. (1) w użytkowanie wieczyste na 99 lat w celu prowadzenia działalności usługowo – handlowej część opisanej powyżej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 162 m kw., zabudowaną pawilonem handlowo - usługowym oznaczonym numerem (...), oznaczoną na mapie sporządzonej przez geodetę M. P. w dniu 12.12.2011 r. i przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego z dnia 27.12.2011 r. za numerem KEM (...), o wartości 592.513 w zamian za opłatę roczną wynoszącą 3 % wartości oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości i zwalnia małżonków G. K. i Z. K. (1) z wniesienia pierwszej opłaty oraz przenosi na nich nieodpłatnie własność pawilonu handlowo – usługowego oznaczonego numerem (...) przy ul. (...) w W.”, a małżonkowie G. K. i Z. K. (1) przyjmują to oświadczenie, wyrażają na nie zgodę i zobowiązują się do wnoszenia opłat rocznych w terminie do dnia 31.03.każdego roku z góry za dany rok kalendarzowy;

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. zasądził od (...) W. na rzecz G. K. i Z. K. (1) kwotę 25.822,47 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 10.834 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał:

Położona przy ul. (...) w W. działka ewidencyjna gruntu, której dotyczy pozew jest obecnie oznaczona numerem(...) w obrębie (...). Wcześniej wchodziła w skład działki nr (...) utworzonej z podziału działki nr (...), która z kolei została wydzielona z działek ew. nr (...) a te utworzone zostały z dawnych nieruchomości hipotecznych nr (...), (...), przy czym obecnie działka ew. nr(...) odpowiada części dawnej nieruchomości hipotecznej nr (...) i stanowi własność komunalną.

W dniu 02.11.1983 r. Urząd Dzielnicowy W.-W. wyraził zgodę na wydzierżawienie na rzecz H. K. i G. K. gruntu pod pawilon handlowo-usługowy przy ul. (...) w W. na okres od 2.11.1983 r. do 1.11.1993 r. Nastęstwem owej zgody było zawarcie przez H. K. i G. K. umowy dzierżawy w dniu 02.11.1983 r. Do umowy dzierżawy został sporządzony aneks obowiązujący od dnia 01.01.1988 r. w przedmiocie oddania w dzierżawę terenu położonego przy ul. (...) o powierzchni 44 m² z przeznaczeniem na pralnię.

W dniu 27.06.1984 r. Urząd Dzielnicowy W.-W. wydał na rzecz H. K. i G. K. decyzję zezwalającą na budowę pawilonu handlowo-usługowego nr (...) z prawem jego użytkowania do końca 2000 r.

H. K. i G. K. w dniu 06.10.1987 r. dokonały zbycia praw i roszczeń do nakładów poczynionych przy budowie pierwszego piętra pawilonu nr (...) na rzecz M. M. (1). Piętro to było wówczas w stanie surowym zamkniętym, niewykończone.

W dniu 22.04.1988 r. została zawarta umowa dzierżawy między Urzędem Dzielnicowym W.-W. a M. M. (1). H. K. i G. K. wystosowały pismo do (...) Dzielnicowego W. – W. z prośbą o zmianę dzierżawy gruntu poprzez dopisanie M. M. (1) do dotychczasowej umowy. Stosowne podanie M. M. (1) złożył dnia 19.10.1987 r.

H. K. na podstawie umowy kupna sprzedaży z dnia 29.04.1992 r. sprzedała swoje prawa do połowy pawilonu synowi Z. K. (1).

W maju 1998 r. Z. K. (1) w imieniu własnym i żony – G. K. złożył wniosek o oddanie im działki gruntu o powierzchni 86,4 m² w użytkowanie wieczyste oraz wystąpił o nieodpłatne przeniesienie na nich własności budynku tj. pawilonu handlowo-usługowego nr (...), dwukondygnacyjnego, wybudowanego ze środków własnych poprzedników prawnych, znajdującego się na przedmiotowym gruncie.

W maju 1998 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) W. zatwierdzony przez Radę (...) W. Uchwałą nr (...) z 28.09.1992 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. (...) Nr (...), poz. 184 z 15.10.1992 r.) – w planie tym posesja przy ul. (...) stanowiąca w 2000 r. działkę ew. nr (...) w obrębie (...) usytuowana była w obszarze (...) „Obszary centralnego zespołu usługowo – mieszkaniowego”, na którym preferowano lokalizowanie funkcji usługowych III stopnia stanowiących uzupełnienie programu obszaru ścisłego centrum w zakresie administracji, współpracy gospodarczej, placówek naukowo – badawczych itp., oraz zespołów mieszkaniowych stowarzyszonych z programem urządzeń obsługi mieszkańców, przy czym dopuszczano się utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji niekolidujących z funkcjami preferowanymi, a wykluczono lokalizowanie uciążliwych obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.

W piśmie z dnia 09.07.1998 r. Z. K. (1) występując w imieniu własnym i swej żony ponownie wystąpił z wnioskiem o oddanie dzierżawionego gruntu w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, powołując się na poprzedni wniosek w tym przedmiocie z dnia 15.05.1998 r.

W dniu 10.12.1998 r. pomiędzy Gminą W. – Centrum a (...) zawarta została umowa dzierżawy gruntu o powierzchni 111,4 m² położonego w W. przy ul. (...), obejmującego(...) części gruntu o powierzchni 86,4 m², stanowiącej w ewidencji gruntów część dz. ew. (...)z obrębu (...) i wykorzystywanej wspólnie z innym dzierżawcą na pawilon handlowo - usługowy oraz (...) części gruntu o pow. 649 m², stanowiącej w ewidencji gruntów część dz. ew. (...) z obrębu (...)i wykorzystywanej wspólnie z innymi dzierżawcami na miejsca postojowe dla samochodów. W umowie wskazano, iż dzierżawca przejął teren na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 2

listopada 1983r. i zabudował go pawilonem handlowo-usługowym znajdującym się w zabudowie szeregowej. Termin trwania dzierżawy został ustalony na okres od dnia 01.01.1999 r. do dnia 31.12.2001 r.

W dniu 21.06.2001 r. Z. K. (2) ponownie złożył wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste w formie bezprzetargowej przedmiotowej działki położonej przy ul. (...) w W.. W przedmiotowym piśmie powołał się na to, że taki wniosek złożył już kilkakrotnie tj. 18.05.1995 r., 11.03.1996 r. oraz 09.07.1998 r.

W dniu 21.06.2001 r. M. M. (1) złożył wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. M. M. (1) zmarł 09.12.2001r. Spadek po nim nabyła żona A. oraz małoletnie dzieci – syn M. i córka M..

A. M. i Z. K. (1) w dniu 03.01.2003 r. ponowili wnioski o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu.

(...) W. oświadczyło, że nie jest możliwe ściśle sprecyzowanie terminu załatwienia przedmiotowej sprawy, albowiem najpierw musi zostać założona księga wieczysta dla nieruchomości. Miasto powoływało się również na toczące się postępowanie administracyjne z wniosku spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości hipotecznej H.. nr (...) dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa w trybie tzw. (...)

W dniu 23.06.2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego nr (...) z dnia 20.06.1960 r. wydanego przez Prezydium Rady Narodowej (...) W. o odmowie przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...), nr hip. (...) – w części dotyczącej nieruchomości stanowiącej własność komunalną, tj. działkę nr ew. (...) z obrębu (...). Z uzasadnienia decyzji SKO wynika, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej został złożony w dniu 28.08.1948 r. przez podmiot nieuprawniony, tj. przez (...)w W. i żadna uprawniona osoba takiego wniosku nie złożyła w terminie. Po wniesieniu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy SKO decyzją z dnia 23.09.2010 r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję.

Sąd na podstawie opinii biegłego ustalił powierzchnię przedmiotowej nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w W., stanowiącej obecnie działkę gruntu nr (...) i zabudowanej pawilonem handlowo-usługowym oznaczonym numerem (...) – na 162 m². Sąd oparł się w tym zakresie na oznaczeniach naniesionych przez geodetę M. P. w dniu 12.12.2011 r. na mapę, która została przyjęta do Państwowego Zasobu Geodezyjnego w dniu 27.12.2011r. za numerem KEM (...). Bezpośredni dostęp do pawilonu jest możliwy od frontu od ul. (...), natomiast w celu umożliwienia dojazdu od strony zaplecza, możliwe jest ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Aktualna wartość ww. nieruchomości została ustalona na 592.513 zł.

Sąd I instancji wskazał, że należało uznać roszczenie powodów o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu za zasadne na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zdaniem (...) W. w sprawie niniejszej niezbędny był udział także spadkobierców M. M. (1), który na podstawie umowy z dnia 06.10.1987 r. nabył od H. K. i G. K. prawa i roszczenia do nakładów poniesionych na budowę pierwszego piętra pawilonu nr (...) Zarzut ten sąd uznał za bezpodstawny. Z uwagi bowiem na fakt, iż M. M. (1) złożył wniosek o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego do działki zabudowanej pawilonem nr(...) w dniu 21.06.2001 r. jego legitymacja winna być rozpatrywana w świetle treści przepisu art. 207 u.g.n. zmienionego

z dniem 15.02.2000 r. na podstawie ustawy z dnia 07.01.2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. nr 6 poz. 70).

Zgodnie z ust. 1 tego artykułu – w brzmieniu obowiązującym od dnia 15.02.2000r. – osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 05.12.1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 01.01.1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą; nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie. Roszczenie przewidziane w art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje zatem osobom, które:

1) były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy w dniu 05.12.1990 r. i w dniu 01.01.1998 r. oraz pozostawały nimi nadal w dniu składania wniosku (tak wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 03.06.2002 r., K 26/01 OTK-A 2002, nr 4, poz. 40);

2) same zabudowały nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, ewentualnie z lokalizacją czasową przy spełnieniu kryterium określonego w art. 207 ust. 1a (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 06.06.2001 r., V CKN 1043/00, niepubl.; z dnia 17.01.2002 r., III CKN 439/00, niepubl.; z dnia 30.01.2004 r., I CK 116/03, niepubl.; z dnia 23.03.2006 r., IV CSK 85/05 - niepubl.; z dnia 02.04.2009 r., IV CSK 240/08, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23.01.2004 r., III CZP 107/03, niepubl. oraz uzasadnienia wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 03.06.2002 r. K 26/01 i z dnia 10.04.2006 r., SK 30/04, OTK-A 2006, nr 4, poz. 42).

Z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie wynika, że nieruchomość, której dotyczy żądanie pozwu, została zabudowana przez małżonków K. oraz przez matkę powoda H. K..

W przedmiocie wezwania do udziału w postępowaniu spadkobierców M. M. (1) Sąd Okręgowy odwołał się do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku z dnia 15.02.2012 (I CSK 230/11, iż roszczenia, o jakim mowa w art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, może skutecznie dochodzić osoba, która była posiadaczem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy w dniu 05.12.1990 r. i w dniu 01.01.1998 r. oraz pozostawała nim nadal w dniu składania wniosku (tak wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 03.06.2002 r., K 26/01 OTK-A 2002, nr 4, poz. 40). Żadnej z tych przesłanek spadkobiercy M. M. (1) nie spełniają. W świetle wykładni art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidziane w tym przepisie szczególne uprawnienie do nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków (korzystniejsze od warunków trybu przetargowego), przyznane zostały wyłącznie osobom spełniającym wskazane w tym przepisie warunki, nie może być skutecznie przeniesione w drodze umowy na inny podmiot (art. 509 § 1 k.c.). Wyłączenie to odnosi się również do następców prawnych posiadaczy, którzy nie zrealizowali przysługującego im roszczenia o uwłaszczenie (uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 03.06.2002 r., K 26/01). Oznacza to, że udział spadkobierców M. M. (1) jako uprawnionych do przedmiotowego roszczenia jest wykluczony.

W ocenie sądu pierwszej instancji te same przesłanki stawiają pod znakiem zapytania legitymację czynną samego M. M. (1). M. M. (1) był co prawda posiadaczem gruntu w okresie od 05.12.1990 r. do 01.01. 1998 r., to jednak nie spełniał on drugiej przesłanki, tj. nie zabudował nieruchomości na podstawie wydanego na jego rzecz pozwolenia na budowę. Przepis art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga natomiast, aby posiadacz sam zabudował nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, ewentualnie z lokalizacją czasową przy spełnieniu kryterium określonego w art. 207 ust. 1a. Ze zgromadzonych dokumentów wynika, że M. M. (1)

nie dokonał samodzielnie zabudowy gruntu. Zdaniem Sądu Okręgowego, brak jest podstaw do uznania spadkobierców M. M. (1) za współuczestników koniecznych, którzy winni występować w niniejszym procesie po stronie powodowej.

Oceny zasadności roszczenia G. K. i Z. K. (1) Sąd Okręgowy dokonał na podstawie art. 207 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w tej dacie. Przepis ten wówczas stanowił, iż posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 05.12.1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwałą zarząd, w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu w użytkowanie wieczyste podlega nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, stosuje się odpowiednio przepis art. 200 ust. 1 pkt 1. 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 (tj. przed dniem 31.12.1998 r.).

W pierwotnej (tj. obowiązującej do dnia 14.02.2000 r.) wersji powołanego przepisu art. 207 ust. 1 u.g.n. przesłanki zaktualizowania się roszczenia były następujące:

- 1. posiadanie nieruchomości w okresie wynikającym z ustawy, tj. w dniu 05.12.1990 r. i w dacie wystąpienia z wnioskiem,**
- 2. nielegitymowanie się uprawnionego w dniu 05.12.1990 r. ani w dniu 01.01.1998 r. (data wejścia w życie ustawy) odpowiednim dokumentem szczególnie o przekazaniu mu tych nieruchomości.**

Podniesiono, że powyższe przesłanki powodowie w roku 1998 spełniali i z tą chwilą zaktualizowało się ich roszczenie o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, którego można dochodzić na drodze postępowania sądowego. Co prawda, Z. K. (1) nabył od swej matki H. K. prawa i roszczenia z tytułu wybudowania połowy pawilonu dopiero w dniu 29.04.1992 r., jednak spełniał on przesłankę posiadania gruntu już w dniu 05.12.1990 r. i spełnia ją do dnia dzisiejszego. Posiadanie gruntu przez małżonków musi być bowiem interpretowane jako realizowanie przez każdego z nich całości prawa z uwagi na wspólność ustawową małżeńską (wspólność łączna, tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11.08.2011 r., sygn. akt I CSK 647/10). Niewątpliwie powodowie nie legitymowali się nadto w dniu 05.12.1990 r. ani w dniu 01.01.1998 r. odpowiednim dokumentem szczególnie o przekazaniu im tej nieruchomości (za dokument taki nie można uznać umowy dzierżawy gruntu). Do uwzględnienia żądania powodów w świetle art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 14.02.2000 r., nie było konieczne spełnienie przesłanki samodzielnego zabudowania gruntu w oparciu o stosowne pozwolenie.

Skoro małżonkowie K. nabyli w 1998 r. roszczenie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, późniejsza zmiana tego przepisu z dniem 15.02.2000 r. nie pozbawiła ich roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw szczerze nabytych, o których mowa w art. 2 Konstytucji RP.

Podkreślono, że oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 207 u.g.n. winno nastąpić w formie umowy zawartej przez właściciela nieruchomości z wnioskodawcą. Zgodnie z art. 64 k.c. oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia może być zastąpione orzeczeniem sądu. Może to nastąpić na wniosek osoby uprawnionej i zainteresowanej dokonaniem określonej czynności prawnej w sytuacji, gdy strona zobowiązana do złożenia oświadczenia woli określonej treści, uchyla się od ciężącego na niej obowiązku, z kolei ten obowiązek może wynikać z ustawy czy też z czynności prawnej lub aktu administracyjnego (wyrok Sądu Najwyższego z

dnia 29.01.1999 r. sygn. akt. I CKU 86/98). W sytuacji spełnienia przez powodów warunków określonych w art. 207 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w 1998 r., po stronie (...) W. powstał obowiązek zawarcia z nimi umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu, z którym skorelowane jest roszczenie powodów oparte na art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3 % wartości nieruchomości sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 5) u.g.n.

Powodowie złożyli wniosek o ustanowienie przedmiotowego prawa w maju 1998 r. (a już z całą pewnością 09.07.1998 r.), a nie jak podnosiła strona pozwana 21.06.2001 r. W aktach sprawy znajdują się wnioski małżonków K. o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na niej budynków, z maja i z lipca 1998r. Ewidentnie więc przyjmując należy, że stosowny wniosek powodowie zgłosili w 1998 r., czyli w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na tej podstawie sąd pierwszej instancji uznał, że przedmiotowy wniosek powodowie złożyli w terminie, co uzasadnia zwolnienie ich od pierwszej opłaty na podstawie art. 207 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed 15.02.2000 r., albowiem przepis ten wówczas nie różnicował sytuacji wnioskodawców w zależności od tego, czy zabudowa nieruchomości nastąpiła na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, czy z czasową. Ustawodawca co prawda w przepisie tym przewidział jedynie możliwość, a nie obowiązek, zwolnienia wnioskodawcy od pierwszej opłaty, jednak pozwane Miasto nie przedstawiło żadnych obowiązujących kryteriów, którymi należałoby się kierować przy podejmowaniu decyzji w tym przedmiocie, a niewątpliwie z zapisu ustawowego wynika, że kryteria takie powinny być ustalone. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał za zasadne i celowe zwolnienie powodów od pierwszej opłaty, mając na uwadze fakt prowadzenia przez nich od wielu lat na przedmiotowej działce działalności gospodarczej, ich słabszą pozycję wobec Miasta oraz wielokrotne występowanie z wnioskami o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, które spotykały się z brakiem formalnej reakcji ze strony Miasta.

Wartość nieruchomości stanowiąca podstawę obliczenia opłaty rocznej została przez Sąd ustalona poprzez uśrednienie wynikających z opinii biegłych sądowych stawek za 1 m² (tj. stawki 3.434 zł wyliczonej przez biegłą D. J. – S. i skorygowanej stawki 3.881 zł wyliczonej przez biegłego J. B.) oraz przemnożenie tak uzyskanej średniej stawki przez powierzchnię nieruchomości, tj. 162 m².

Powództwo uległo natomiast oddaleniu w zakresie różnicy pomiędzy przyjętą przez powodów za podstawę obliczenia opłaty rocznej wartością nieruchomości, a wartością przyjętą w tym celu przez sąd orzekający w wyroku.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na mocy art. 100 zd. 2 k.p.c., uznając, że powodowie ulegli tylko co do nieznacznej części swego żądania i zasądzając wobec tego od pozwanego na rzecz powodów zwrot wszystkich poniesionych przez nich w toku procesu kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu w I instancji i w postępowaniu zażaleniowym, tj. łącznie 25.822,47 zł.

Pozwany wniósł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

1. wadliwość podstawy prawnej orzeczenia, będącą wynikiem naruszenia:

- art. 64 k.c. w zw. z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w 1998 r. przez jego błędną interpretację polegającą na przyjęciu, że powodowie spełniali przesłanki do oddania na ich rzecz przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste;

- art. 207 ust. 1 i 2 ustawy w brzmieniu j. w. w zw. z art. 200 ust. 1 pkt 1 przez przyjęcie, że powodom przysługuje zwolnienie od pierwszej opłaty a nadto przez błędną interpretację tego przepisu prowadzącą do bezpodstawnego ustalenia, że pozwane Miasto obowiązane było na podstawie zapisu ustawowego przedstawić obowiązujące kryteria zwolnienia z opłaty, podczas gdy brak takiego zapisu ustawy i w konsekwencji niezasadne przyjęcie na podstawie całokształtu okoliczności sprawy zasadności i celowości zwolnienia powodów od pierwszej opłaty;

- błędne zastosowanie art. 109 § 2 k.p.c. i przyjęcie, że charakter sprawy i nakład pracy poniesiony przez radcę prawnego reprezentującego powoda uzasadniał zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej a nadto błędne rozstrzygnięcie o kosztach w części dotyczącej zaliczek na biegłych przez pominięcie zaliczek uiszczonych przez pozwanego w łącznej kwocie 3.627,90 zł,

2. wadliwość podstawy faktycznej (art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c.) będącą wynikiem naruszenia

-art. 233 § 1 k.p.c. i przyjęcie wbrew dowodom, że:

a) powodowie złożyli w terminie wnioski o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu co uprawnia ich do zwolnienia z pierwszej opłaty na podstawie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) zasadne i celowe jest zwolnienie powodów od pierwszej opłaty

- naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 210 § 3 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanego o zasadniczym znaczeniu dla rozstrzygnięcia, mających na celu wykazanie iż wnioski powodów o ustawienie prawa użytkowania wieczystego złożone zostały po terminie,

- naruszenia art. 195 k.p.c. przez nieuwzględnienie wniosków pozwanego o koniecznym udziale w sprawie spadkobierców M. M. (1) oraz A. M., której (...) W. wydzierżawiło 1/3 powierzchni gruntu, co w konsekwencji prowadziło do błędnego orzeczenia w całości a zwłaszcza w tej części, w której Sąd orzekł o nieodpłatnym przeniesieniu na powodów własności pawilonu,

- naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie dowodów, na których Sąd się oparł przyjmując fakty za udowodnione, w szczególności dotyczy to pominięcia umowy kupna sprzedaży z dnia 6.10.1987 r., którą M. M. (1) nabył od H. K. i G. K. prawa i roszczenia do nakładów poczynionych przy budowie pawilonu, w konsekwencji czego Sąd pominął fakt, że powodowie nigdy nie mogli czuć się właścicielami całości pawilonu a jedynie w 2/3 jego części, bowiem 1/3 gruntu pod pawilonem jest dzierżawiona przez następcę prawnego M. M. (1).

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za drugą instancję.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja jest uzasadniona, co pociąga za sobą zmianę zaskarżonego wyroku w oparciu o art. 386 par. 1 k.p.c.

Roszczenie przewidziane w art. 207 ust. 1 u.g.n. przysługuje osobom, które: 1) były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy w dniu 5.12.1990r. i w dniu 1.01.1998r. oraz pozostawały nimi nadal w dniu składania wniosku; 2) same zabudowały nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę.

Przewidziane w tym przepisie uprawnienie do nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków jest przyznane wyłącznie osobom spełniającym wskazane wyżej warunki i nie może być skutecznie przeniesione w drodze umowy na inny podmiot (art. 509 par. 1 k.c.).

Powodowie byli współposiadaczami spornego gruntu i współbudowniczymi wzniesionego na nim pawilonu, obok H. K. i M. M. (1), co całkowicie umknęło sądowi I instancji. Okoliczność ta ma doniosłe znaczenie dla rozstrzygnięcia, albowiem powodom mogłoby przysługiwać jedynie roszczenie o przeniesienie odpowiedniego udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości i we współwłasności budynku (zob. wyrok SN z 21.08.2008r. sygn. IV CSK 124/08), jednak w sytuacji, gdy pozostali współposiadacze w/w nieruchomości tj. M. M. (1) i H. K. utracili roszczenie z art. 207 ust. 1 u.g.n., powodowie również nie mogą zrealizować tego roszczenia albowiem prawnie nie jest dopuszczalna sytuacja, w której jedynie udział w nieruchomości zostaje oddany w użytkowanie wieczyste a pozostały udział pozostaje nadal własnością dotychczasowego właściciela. Powyższe przemawia za zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa.

W dniu 6.10.1987r. H. i G. K. zbyły prawa i roszczenia do nakładów na budowę pierwszego piętra pawilonu na rzecz M. M. (1) (k.59), który z tą datą stał się współposiadaczem gruntu i budynku. W/w wniosły o zmianę umowy dzierżawy poprzez „dopisanie” do dotychczasowej umowy M. M. (1) (k.103) i w dniu 22.04.1988r. została z nim zawarta umowa dzierżawy terenu przy ul. (...) o pow. 44 m2 na okres do 1.11.1993r. (k.102). On też poniósł nakłady na wykończenie pierwszego piętra pawilonu, albowiem w dacie zawarcia umowy z 6.10.1987r. pawilon był w stanie surowym zamkniętym. Budowę kontynuował na podstawie wydanego już pozwolenia na budowę na rzecz H. i G. K..

M. M. (1) zmarł i jak trafnie wskazał sąd I instancji jego spadkobiercom nie przysługuje roszczenie o ustanowienie współużytkowania wieczystego gruntu i przeniesienie współwłasności budynku w określonym ułamku albowiem roszczenie to nie przechodzi na następców prawnych posiadaczy, którzy nie zrealizowali przysługującego im roszczenia o uwłaszczenie (uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3.06.2002r. K 26/01 oraz wyrok SN z 15.02.2012r. sygn. I CSK 230/11).

W dniu 5.12.1990r. małżonkowie K. byli współposiadaczami nieruchomości wraz z H. K. i M. M. (1).

H. K. zbyła prawa do połowy pawilonu synowi Z. K. (1) w 1992r. (k.61). W wyniku tej czynności prawnej na Z. K. (1) nie mogło przejść przysługujące H. K. roszczenie o ustanowienie w odpowiedniej części współużytkowania wieczystego nieruchomości i przeniesienie współwłasności budynku, bo roszczenie to ma charakter podmiotowy i nie może być przeniesione w drodze czynności prawnej na inną osobę (wyrok SN z 15.02.2012r. I CSK 230/11).

Ponadto nie ulega wątpliwości, że część budynku została wybudowana ze środków własnych poprzedniczki prawnej powodów – H. K.. Fakt, że sprzedała ona synowi prawa do połowy pawilonu nie oznacza, że wybudował on budynek ze środków własnych w tej części, bo w chwili budowy nie były to jego środki (zob. wyrok SN I CSK 230/11). Posiadacz powinien udowodnić, że on sam był realizatorem budowy (wyrok SN V CKN 240/08 i II CK 425/04 z 17.03.2005r.).

W styczniu 1998r. powodowie byli współposiadaczami nieruchomości wraz z M. M. (1), który zmarł 9.10.2001r. i który złożył wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości w dniu 21.04.2001r.

Działka gruntu będąca przedmiotem sporu ma 35,85 m2 powierzchni a budynek ma 232,21 m2 powierzchni użytkowej , pierwsze piętro ma 78,23 m2, a pozostała część budynku to 153,98 m2 powierzchni (k.610 opinia).

Powodowie składając w 1998r. wniosek o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego gruntu wnosili o oddanie im w użytkowanie wieczyste działki gruntu o powierzchni 26,4 m2 i nieodpłatne przeniesienie własności budynku o powierzchni użytkowej 152 m2 (k.29), nie domagali się zatem przeniesienia na ich rzecz tej części budynku, która znajdowała się w posiadaniu M. i której budowa została przez niego dokończona. Nie jest prawnie dopuszczalna sytuacja, w której ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego gruntu, a na użytkownika tego gruntu przeniesiona zostaje własność jedynie części budynku wzniesionego na tym gruncie. W spornym pawilonie nie ustanowiono odrębnej własności lokali. Przedmiotem niniejszej sprawy nie było zaś roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie na powodów własności jednego z wyodrębnionych lokali.

Śmierć M. M. (1) nie uprawnia powodów do domagania się przeniesienia na ich rzecz nieodpłatnie własności całego budynku. Należy dodać, że część tego budynku jest nadal w posiadaniu spadkobierców w/w, którzy są także współposiadaczami nieruchomości gruntowej i którzy stali się spadkobiercami nakładów poniesionych przez M. M. (1) na budowę pawilonu .

Trzeba także dodać, że H. K. i G. K. wybudowały pawilon na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, a w takim przypadku nie może dojść do nieodpłatnego nabycia, przez użytkownika wieczystego wzniesionego na gruncie budynku, albowiem możliwości takiej nie daje art. 207 par. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Takiej możliwości nie dawał także art. 207 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu, który również dla nieodpłatnego przeniesienia własności budynku wymagał lokalizacji stałej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny zważył, iż apelacja jest uzasadniona. Sąd Okręgowy naruszył art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie pomijając fakt, iż powodowie byli jedynie współposiadaczami gruntu wraz z innymi osobami i współbudowniczymi znajdującego się na nim pawilonu. Niedopuszczalne jest przeniesienie na rzecz powodów własności budynku wzniesionego na nieruchomości w sytuacji, gdy był on w posiadaniu także innej osoby (M. M. (1)) i gdy posiadanie to jest kontynuowane przez jej następców prawnych. W związku z powyższym niemożliwe jest oddanie powodom w użytkowanie wieczyste gruntu, na którym ten budynek jest wzniesiony, bo budynek nie może stanowić odrębnej własności osoby nie będącej użytkownikiem wieczystym gruntu. Dlatego Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 386 par. 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu, w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powodów. Na koszty procesu za I instancję składają się wydatki poniesione przez pozwanego w kwocie 3.563,75 zł. (k. 384, 447, 561) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600 zł. plus opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

Na koszty procesu za II instancję składają się: opłata od apelacji w kwocie 5000 zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2700 zł.

Powodowie jako strona, która przegrała spór, zobowiązani są także do pokrycia wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

.