

Sygn. akt II C 833/14

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

**sprawy z powództwa M. B.**

przeciwko Gminie Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;

2. zasądza od M. B. na rzecz Gminy Ł. kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 833/14

## UZASADNIENIE

*W pozwie z dnia 31 października 2014 roku, skierowanym przeciwko Gminie - Miastu Ł., powód M. B. wniósł o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści „Prezydent Miasta Ł., reprezentujący Gminę M. Ł., wykonując obowiązek określony w art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) o gospodarce nieruchomościami: oddaje M. B. w użytkowanie wieczyste na lat 99 od daty prawomocności tego wyroku 31435/41502 część działki gruntu numer (...) o powierzchni ogólnej 548 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...), obręb G4, uregulowanej w księdze wieczystej Kw (...), za kwotę 39.123 zł, stanowiącą równowartość pierwszej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste; przenosi na rzecz M. B. nieodpłatnie własność części posadowionego na opisanej w pkt 1 działce, budynku o powierzchni 314,35 m<sup>2</sup>, stanowiącej samodzielny lokal użytkowy Nr (...)” oraz przyjęcia oświadczenia od powoda, „iż oświadczenie Prezydenta Miasta Ł. złożone w treści pkt 1 wyczerpuje wszelkie roszczenia powoda związane z nabyciem jego udziału w zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)”. Nadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.*

*W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód otrzymał w dzierżawę grunt objęty żądaniem w dniu 1 czerwca 1990 roku. W oparciu o decyzję Nr (...) o pozwoleniu na budowę wybudował na działce pawilon handlowy. Decyzja z 1990 roku określała inwestycję jako tymczasową do 2000 roku, jednak w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji architektoniczno-konstrukcyjnej wydano pozytywną ocenę, niweczącą znamiona tymczasowości. Powód wskazał, że aktualne*

*pozwolenie na użytkowanie powierzchni pawilonu odnosi się do metrażu 314,35 m<sup>2</sup> i jest usankcjonowaniem powiększonej samowolnie powierzchni przedmiotowego pawilonu. W ocenie powoda, legitymowanie się decyzją o pozwoleniu na użytkowanie spełnia warunki określone w art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto, w dacie wydania pozwolenia na budowę, wykonania inwestycji jak i sporządzenia inwentaryzacji obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta, który przewidywał trwałą adaptację wszystkich pawilonów, w tym samodzielnego lokalu powoda w przedmiotowym pawilonie. Aktualne studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta obejmuje w dalszym ciągu (jak i w poprzednim uchylonym planie), funkcję usługową w układach jednorodnych jak i wielofunkcyjnych. Powód zaakcentował, że od 1993 roku, bezskutecznie, składał wnioski do pozwanej o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste. Ostatni wniosek złożony w 2012 roku pomimo spełnionych przez powoda wszystkich warunków określonych w art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz pozytywnie przygotowanego projektu zarządzenia, został negatywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta, a w piśmie brak jest uzasadnienia faktycznego i prawnego takiej decyzji.*

*(pozew k. 2 -3)*

*W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 10 grudnia 2014 roku Gmina Ł. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wniosła o zobowiązanie powoda do przedłożenia oryginału umowy dzierżawy terenu z dnia 1 czerwca 1990 roku, gdyż zachodzą wątpliwości co do treści tej umowy. Pozwany wskazał, że kserokopia umowy posiadana przez stronę pozwaną różni się względem kserokopii przedłożonej przez powoda, co do powierzchni gruntu objętego dzierżawą.*

*W uzasadnieniu stanowiska wskazano, że zgodnie z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi podstawę powództwa, warunkiem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste osobie będącej posiadaczem nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 roku i pozostającej nim nadal w dniu 1 stycznia 1998 roku, jest jej zabudowanie na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Pozwany podkreślił, że powód uzyskał pozwolenie na budowę pawilonu handlowego numer 2 na przedmiotowej nieruchomości, o powierzchni zabudowy 30 m<sup>2</sup> i kubaturze 90 m<sup>3</sup>. Powód samowolnie rozbudował budynek objęty powyższym pozwoleniem do powierzchni 314,35 m<sup>2</sup>. Pozwany podkreślił, że powód nie dysponuje pozwoleniem na budowę pawilonu o powierzchni 314,35 m<sup>2</sup>, co do którego zgłasza żądanie objęte pozwem. W ocenie pozwanego, braku pozwolenia na budowę nie sankcjonuje wydane ex post pozwolenie na użytkowanie.*

*Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. W ocenie strony pozwanej bieg przedawnienia roszczenia rozpoczął się w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 stycznia 2000 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2000 nr 6 poz.70), mocą której przyznano posiadaczom nieruchomości roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Roszczenie to mogło być dochodzone na drodze sądowej od dnia 15 lutego 2000 roku, zatem w niniejszej sprawie przedawniło się z dniem 15 lutego 2010 roku.*

*(odpowiedź na pozew k. 57-58)*

*Zarządzeniem z dnia 17 grudnia 2014 roku Sąd zobowiązał powoda do złożenie w terminie 14 dni oryginału umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 1990 roku- pod rygorem oceny przez Sąd odmowy złożenia oryginału dokumentu.*

(zarządzenie k. 64)

Na rozprawie w dniu 22 września 2015 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. Dodatkowo pełnomocnik powoda wyjaśnił, że pierwsza opłata za ustanowienie użytkowania wieczystego została obliczona przez powoda w maksymalnej wysokości czyli w wysokości 25%, a jako podstawę jej obliczenia przyjęto wartość udziału wskazaną w projekcie zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. określoną na 156,494,82 zł. Podniósł, że powód dokonał zabudowy z własnych środków i nie przejął inwestycji od innej osoby. Wskazał, że taka sytuacja miała miejsce w stosunku do lokalu numer (...), który nie jest przedmiotem postępowania. Pełnomocnik powoda wyjaśnił, że powód nie dysponuje oryginałem pierwszej umowy dzierżawy, który najprawdopodobniej został złożony w urzędzie w czasie starań o przekształcenie prawa do nieruchomości, zaś starania podjęte w celu odnalezienia oryginału w archiwum Urzędu Miasta zakończyły się niepowodzeniem. Pełnomocnik powoda wskazał, że dochodzone przez powoda roszczenie nie podlega przedawnieniu, gdyż art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie odwołuje się do przedawnienia, lecz mówi o wygaśnięciu roszczenia w przypadku jego niezgłoszenia w terminie.

Pełnomocnik pozwanego wskazał, że powód nie złożył do akt sprawy oryginału umowy dzierżawy, a ciężar udowodnienia przesłanek z art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami w postaci posiadania nieruchomości w 1990 roku i w 1998 roku o takiej powierzchni jakiej dotyczy pozew spoczywa na powodzie. Potrzymał podniesiony zarzut przedawnienia, wskazując, że dochodzone przez powoda roszczenie podlega przedawnieniu.

(protokół rozprawy k.83-85)

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

***Aktualnie nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) stanowi działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 548 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem pawilonu handlowego. W pawilonie handlowym mieszczą się trzy sklepy. Powód jest użytkownikiem lokalu numer (...), stanowiącego sklep z artykułami instalacyjnymi.***

#### ***(okoliczności bezsporne)***

W dniu 1 czerwca 1990 roku pomiędzy Przedsiębiorstwem (...), a powodem zawarta została umowa dzierżawy placu położonego w Ł. przy ulicy (...) z przeznaczeniem na plac budowy pawilonu, zgodnie z zatwierdzonym projektem.

(dowód: kserokopia umowy k.6- 7 i k.60-61)

Decyzją nr (...), z dnia 18 lipca 1990 roku, udzielono pozwolenia na budowę, na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), pawilonu handlowego numer 2 o powierzchni zabudowy 30 m<sup>2</sup> i kubaturze 90 m<sup>3</sup> dla inwestora M. B. – jako inwestycji tymczasowej do roku 2000.

(dowód: kserokopia decyzji k.5 – 5v.)

W dniu 21 września 1993 roku M. B. zwrócił się o oddanie w wieczyste użytkowanie gruntu pod wybudowanym przez niego pawilonem, położonym w Ł. przy ul. (...).

(dowód: kserokopia wniosku k.28)

W piśmie z dnia 9 stycznia 1995 roku Urząd Miasta Ł. ustosunkował się do kwestii oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i wskazał, że wydzielenie działek pod każdym z pawilonów możliwe będzie po opracowaniu koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

(dowód: kserokopia pisma (...) k.27)

Na podstawie decyzji Urzędu Miasta Ł. numer 223/96 z dnia 21 października 1996 roku powód uzyskał zgodę na użytkowanie samowolnie wzniesionego dwukondygnacyjnego budynku zaplecza do pawilonu handlowego usytuowanego przy ul. (...). W uzasadnieniu decyzji wskazano, że obiekt został zinwentaryzowany na aktualnej mapie do celów projektowych i nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ł.. Podano także, że wnioskodawca wraz z pełną inwentaryzacją budowlaną przedłożył umowę dzierżawy z dnia 15 października 1996 roku, zawartą z Wydziałem Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) na teren zarówno pod budynkiem samowolnie wzniesionym jak również wokół budynku – łącznie 375 m<sup>2</sup>

(dowód: kserokopia decyzji k.19)

W aneksie numer (...) z dnia 6 listopada 1997 roku do umowy dzierżawy, wskazano, że w dzierżawę M. B. oddany zostaje grunt o powierzchni 375 m<sup>2</sup>, oznaczony na mapie ewidencji gruntów jako działka numer (...) w obrębie (...), położony w Ł. przy ul. (...) w celu prowadzenia działalności handlowej - 205 m<sup>2</sup> i tereny towarzyszące – 170 m<sup>2</sup>. W kolejnym z aneksów jako dzierżawcę wskazano (...) z siedzibą firmy w Ł. reprezentowaną przez M. B.. Strony systematycznie zawierały kolejne aneksy i umowy dzierżawy, w których w ten sam sposób określano powierzchnię gruntu pod dzierżawę i powierzchnię działalności handlowej oraz terenów towarzyszących.

(dowód: kserokopia aneksu numer (...) k.8-8v., kserokopia aneksu aneks numer (...) k.9-9v., kserokopia umowy z dnia 11 grudnia 1998 roku k.10-10v., kserokopia umowy z dnia 3 stycznia 2001 roku k. 11-11v., kserokopia umowy z dnia 7 stycznia 2004 roku k.12-12v., kserokopia umowy z dnia 13 grudnia 2006 roku k. 13-14, kserokopia umowy z dnia 15 marca 2013 roku z załącznikiem k.15-18)

W piśmie z dnia 17 marca 2000 roku M. B., K. J. i A. N. złożyli wniosek do Departamentu Gospodarowania Majątkiem (...) o odsprzedanie na ich rzecz w trybie bezprzetargowym działki gruntu znajdującej się pod zabudową pawilonów położonych przy ul. (...) w Ł..

(dowód: kserokopia wniosku k.26)

Decyzją nr (...) z dnia 1 lipca 2009 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. udzielił powodowi pozwolenia na użytkowanie budynku pawilonu handlowego numer 2, położonego na terenie nieruchomości w Ł. przy ul. (...). W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że rozpatrywany budynek został wzniesiony przez powoda w latach 1990 – 1991, a inwestycja jest zgodna z miejscowym ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego w okresie powstania budynku ( (...) zatw. Uchwałą nr V/31/77 R.Łodzi z dnia 28 marca 1997 roku). Stwierdzono także że z przedłożonej inwentaryzacji budowlanej wynika, że budynek został wybudowany zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, przepisami i nie ma potrzeby wykonania jakichkolwiek robót budowlanych.

(dowód: kserokopia decyzji nr (...) k.20-20v., kserokopia sprostowania k.21)

W piśmie z dnia 27 kwietnia 2011 roku M. B. ponowił wniosek o zbycie na jego rzecz, w trybie bezprzetargowym, dzierżawionej przez niego nieruchomości o powierzchni 375 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...).

(dowód: kserokopia pisma powoda k.25-25 v.)

W sporządzonej inwentaryzacji budowlanej budynku usługowego stwierdzono, że lokal stanowiący sklep budowlany - branża instalacyjna wraz z biurami, wchodzący w skład budynku handlowo – usługowego położonego na działce numer (...), obręb (...) przy ul. (...) w Ł. stanowi samodzielny lokal w rozumieniu art.2 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

(dowód: kserokopia inwentaryzacji budowlanej k.38-52, w tym: opis techniczny k.41-44, oświadczenie k.52)

W zaświadczeniu z dnia 6 grudnia 2011 roku Prezydent Miasta Ł. stwierdził, iż lokal przeznaczony na cele inne niż mieszkalne (sklep budowlany branża instalacyjna wraz z biurami) w budynku przy ul. (...) spełnia warunki

samodzielności w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku. Zaświadczenie wydano celem ustanowienia odrębnej własności lokalu.

(dowód: kserokopia zaświadczenia k 37)

W związku z prowadzonym z wniosku powoda postępowaniem ukierunkowanym na zbycie przedmiotowej nieruchomości, pismem z dnia 22 sierpnia 2012 roku, Urząd Miasta Ł. Departament Gospodarowania Majątkiem, poinformował powoda, że wniosek nie może być zrealizowany. Podkreślono, że przedmiotem zbycia nie może być obiekt o powierzchni 314,35 m<sup>2</sup>, gdyż pozwolenie na budowę z roku 1990 dotyczy budowy pawilonu o powierzchni zabudowy 30 m<sup>2</sup> jako inwestycji tymczasowej do roku 2000, zaś wydana 2009 roku decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, nie jest ani pozwoleniem na budowę, ani nie precyzuje powierzchni użytkowanego budynku. Podkreślono, że przeważająca część obiektu objętego wnioskiem wzniesiona została bez pozwolenia na budowę, co nie wypełnia warunku zawartego w art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazano, że zapisu tego nie wypełnia również fakt, iż w trakcie działań inwestycyjnych powód przejął część pawilonu budowaną przez inną osobę, stając się następcą, któremu nie przysługują uprawnienia wynikające z tego przepisu.

(dowód: kserokopia pismo (...) k.24)

W piśmie z dnia 10 września 2012 roku skierowanym do Departamentu Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Ł. powód wniósł o zbycie na jego rzecz części pawilonu o powierzchni 30 m<sup>2</sup>. W odpowiedzi na powyższe, wskazano, że wniosek nie może być zrealizowany, gdyż przedmiotem zbycia są tylko lokale samodzielne, a nie ich części.

(dowód: kserokopia pisma powoda k.23, kserokopia pisma dnia 17 października 2012 roku k.22)

W 2012 roku został przygotowany projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. o przeznaczeniu do oddania w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Miasta Ł., położonej w Ł. przy ul. (...) na rzecz posiadaczy nieruchomości, określonej w wykazie będącym załącznikiem do zarządzenia. Wykaz obejmuje nieruchomość przy ul. (...) w Ł., stanowiącą działkę numer (...), w obrębie (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), zabudowaną budynkiem handlowo- usługowym, składającym się z trzech samodzielnych lokali o łącznej powierzchni 415,02 m<sup>2</sup>. Wartość udziału związanego z lokalem numer (...) o powierzchni 314,35 m<sup>2</sup> wskazano na kwotę 156.494,82 zł.

(dowód: projekt zarządzenia k.35, wykaz k.36)

Pismem z dnia 20 marca 2013 roku M. B. został wezwany do zapłaty kwoty 9.825,12 zł za korzystanie z części działki gruntu numer (...) (obręb (...)), będącej w posiadaniu Gminy Miejskiej Ł. bez wymaganego prawem pozwolenia w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 28 lutego 2013 roku.

(dowód: kserokopia pisma z (...) k.18v)

Dokonując ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, Sąd uznał za nieudowodnioną okoliczność jakiej powierzchni placu pod budowę pawilonu dotyczyła umowa dzierżawy z dnia 1 czerwca 1990 roku. W kserokopii umowy złożonej do akt sprawy przez powoda widnieje powierzchnia 200 m<sup>2</sup> (k.6), natomiast w kserokopii umowy złożonej przez pozwanego powierzchnia 26 m<sup>2</sup>. Mimo nałożonego przez Sąd zobowiązania powód nie przedstawił w toku postępowania oryginału umowy, a ciężar udowodnienia zakresu posiadania nieruchomości w 1990 i 1998 roku, spoczywał zgodnie z ogólną zasadą ciężaru dowodu na powodzie. Pełnomocnik powoda wskazywał, że w toku czynności mających na celu ustanowienie na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego oryginał umowy został złożony w Urzędzie Miasta i obecnie powód nie dysponuje już oryginałem umowy. Natomiast, na uwagę zasługuje okoliczność, iż z adnotacji na kserokopii umowy złożonej przez pełnomocnika powoda wynika, że poświadczył on zgodność kserokopii z oryginałem w dniu 30 października 2014 roku.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

**Podstawę prawną dla zgłoszonego przez powoda żądania stanowi art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2014 rok, poz. 518).**

**Zgodnie z art. 207 ust. 1 powyższej ustawy, osoby które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 05 grudnia 1990 roku i pozostawały w nim nadal w dniu 01 stycznia 1998 roku mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy o 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. W myśl ust. 1a art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. Ponadto, stosownie do przepisu art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw uprawnienia, o których mowa w art. 207 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wygasają, jeżeli żądanie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy nie zostało zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 roku.**

**A zatem, dla skutecznego żądania ustanowienia użytkowania wieczystego oraz przeniesienia własności wzniesionych budynków w przedmiotowej sprawie konieczne jest spełnienie określonych ustawą warunków, do których należą: posiadanie nieruchomości, zabudowa nieruchomości albo na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą albo z lokalizacją czasową, przy czym w tym ostatnim wypadku musi istnieć zgodność takiej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania oraz realizacja uprawnienia poprzez zgłoszenie żądania o ustanowienie w drodze umowy użytkowania wieczystego nieruchomości do dnia 31 grudnia 2005 roku.**

**Przepis art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje cywilnoprawną formę realizacji uprawnień (roszczeń) posiadaczy nieruchomości o oddanie ich w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków (naniesień), o ile wystąpią z zamiarem skorzystania z tego roszczenia oraz spełnią ustawowo określone przesłanki (tak również „Gospodarka nieruchomościami. Komentarz.” pod red. D. Pęchorzewskiego. Wyd. 3, Warszawa 2014 rok). W orzecznictwie wskazuje się, że przewidziane w art. 207 powołanej ustawy uprawnienie do uregulowania przez dotychczasowych posiadaczy tytułów prawnych do gruntów państwowych lub gminnych, można określić mianem „szczególnego”, umożliwia bowiem uzyskanie prawa użytkowania wieczystego na szczególnej podstawie, w sposób uproszczony - jako tzw. „uwłaszczenie posiadaczy”. Rodzi to określone konsekwencje dotyczące przesłanek nabycia owego uprawnienia, które nie powinny być interpretowane rozszerzająco (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 roku, I CSK 485/07, Lex nr 484713, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 roku, I CSK 485/07).**

**Na gruncie przepisu art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami odróżnić trzeba uprawnienie do wystąpienia z żądaniem przewidzianym w tym przepisie od samego roszczenia wynikającego ze skorzystania z tego uprawnienia. Do powstania roszczenia o ustanowienie wieczystego użytkowania i o przeniesienie własności budynków niezbędne jest zgłoszenie żądania przez osobę uprawnioną (tak samo Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 27 września 2013 roku, I ACa 393/13, Lex nr 1400235). Uwłaszczenie posiadacza na podstawie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dokonuje się ex lege, następuje przez zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem budynków i urządzeń**

**stanowiących części składowe gruntu. Nabycie własności budynków jest przy tym nieodpłatne, jeżeli zostały one wybudowane ze środków własnych posiadacza. Posiadaczom spełniającym wskazane warunki przysługuje materialnoprawne roszczenie majątkowe o zawarcie umowy na opisanych warunkach, a więc w razie odmowy lub bezczynności właściciela mogą oni dochodzić tego roszczenia na drodze sądowej realizując roszczenie procesowe (E. Bończak-Kucharczyk, „Komentarz do art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami”, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 listopada 2008 roku, IV CSK 263/08, Legalis 553531, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 roku, I CSK 485/07, Lex nr 484713).**

**M. B. wystąpił z żądaniem oddania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków już pismem z dnia 21 września 1993 roku. Analizując także wszystkie pozostałe pisma i wnioski składane do Urzędu Miasta Ł. przez powoda stwierdzić należało, że M. B. spełnił warunek zgłoszenia żądania ustanowienia użytkowania wieczystego przed dniem 31 grudnia 2005 roku. W konsekwencji, roszczenie powoda nie wygasło.**

**Jednakże, sam fakt stwierdzenia, że roszczenie powoda nie wygasło, gdyż dokonał on wymaganego przez ustawę zgłoszenia żądania, nie jest równoznaczny z ustaleniem, że nie jest ono przedawnione. Artykuł 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi kontynuację wcześniejszych rozwiązań legislacyjnych, dotyczących uwłaszczania posiadaczy gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy. Na przestrzeni lat następowały różnice w przesłankach warunkujących ustanowienie wieczystego użytkowania oraz różnice w sposobie uzyskania tego prawa. Do 1994 roku oddanie w użytkowanie wieczyste następowało w trybie postępowania administracyjnego, a następnie w drodze umowy. Od dnia 15 lutego 2000 roku posiadaczom zabudowanego gruntu przyznano roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Podkreślenia wymaga również fakt, że wraz ze zmianami brzmienia art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawodawca nie wprowadzał żadnych przepisów przejściowych, co oznaczało konieczność stosowania przepisu w nowym brzmieniu od dnia jego wejścia w życie.**

Jak wskazano powyżej art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi podstawę roszczenia o zawarcie z posiadaczem nieruchomości umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Skoro ustawodawca, w przypadku spełnienia przez posiadacza określonych warunków, nałożył na Skarb Państwa lub gminę obowiązek oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, to temu obowiązkowi odpowiada uprawnienie posiadacza, czyli roszczenie materialnoprawne o charakterze majątkowym. Jeżeli zobowiązany uchylił się od spełnienia swego obowiązku, posiadacz może realizować swoje uprawnienie w drodze powództwa o wydanie orzeczenia zastępującego jego oświadczenie woli, opartego na art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. („Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz.”, J. S., M. K., A. Ł., Wydawnictwa (...), W., 1999 rok, str. 517).

Pozwana Gmina Ł. podniosła zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem. Pełnomocnik powoda wskazywał, że roszczenie powoda nie podlega przedawnieniu, gdyż art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie odwołuje się do przedawnienia.

Stosownie do art. 117 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne (art. 117 § 2 k.c.). W świetle art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Zgodnie z art. 120 § 1 k.c., 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.

Jak wynika z art. 123 § 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje, przez wszczęcie mediacji.

W ocenie Sądu, roszczenie powoda o zawarcie umowy użytkowania wieczystego jako roszczenie materialnoprawne o charakterze majątkowym podlegało przedawnieniu (tak również w odniesieniu do roszczeń o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli Sąd Najwyższy w uchwale składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna - zasada prawna z dnia 17 listopada 1981 roku, III CZP 12/81, Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i (...) 1982 rok, Nr 4, poz. 44). Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zastrzega bowiem w odniesieniu do tego roszczenia, że nie ulega ono przedawnieniu. W konsekwencji, podlega ono ogólnej zasadzie wyrażonej w art.117 k.c.

M. B. mógł podjąć czynności związane z realizacją swojego uprawnienia do ustanowienia użytkowania wieczystego w drodze powództwa z art. 64 k.c. już od 15 lutego 2000 roku. A zatem, wytoczenie powództwa w październiku 2014 roku należy uznać za czynność podjętą po upływie dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczenia. W braku przepisu szczególnego do roszczenia powoda znajdował bowiem zastosowanie dziesięcioletni termin przedawnienia. Powód nie wykazał, aby doszło do przerwania lub zawieszenia biegu terminu przedawnienia.

W konsekwencji, powództwo podlegało oddaleniu z powodu przedawnienia objętego nim roszczenia.

***Abstrahując od powyższych rozważań dotyczących przedawnienia roszczenia, w ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie powód nie wykazał, że została spełniona pierwsza przesłanka materialna uzyskania prawa użytkowania wieczystego, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w postaci posiadania nieruchomości objętej pozwem. Z treści przepisu art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynika, że przepis dotyczy zarówno posiadaczy samoistnych, jak i posiadaczy zależnych (lege non distinguende), przy czym posiadanie, rozumiane zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, jako doniosły prawnie stan faktyczny, musi istnieć zarówno w dniu 5 grudnia 1990 roku, jak i w dniu 1 stycznia 1998 roku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2003 roku, I CKN 665/00). Oczywiście jest ponadto, że żądanie zgłoszone w pozwie musi obejmować nieruchomość posiadaną w wyżej wymienionych datach, a więc musi istnieć tożsamość pomiędzy nieruchomością stanowiącą przedmiot żądania pozwu, a stanowiącą przedmiot posiadania w 1990 i 1998 roku.***

***W 1990 roku M. B. zawarł umowę dzierżawy placu położonego w Ł. przy ulicy (...). Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie sposób ustalić jakiej powierzchni dotyczyła umowa dzierżawy, gdyż kopie umowy złożone przez strony różnią się znacząco co do wielkości powierzchni gruntu – kopia złożona przez powoda wskazuje na 200m<sup>(2)</sup>, a złożona przez pozwanego na 26 m<sup>(2)</sup>. Powód na którym, zgodnie z ogólną zasadą ciężaru dowodu, spoczywał ciężar udowodnienia zakresu posiadania w grudniu 1990 roku i styczniu 1998 roku poza złożeniem kserokopii umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 1990 roku kwestionowanej przez stronę pozwaną nie zaoferował na tę okoliczność żadnych dowodów. Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność, iż pozwolenie na budowę z dnia 18 lipca 1990 roku dotyczyło pawilonu handlowego o powierzchni zabudowy 30 m<sup>(2)</sup>. Poza sporem stron pozostawała okoliczność, że powód przekroczył swoje uprawnienia wynikające z powyższego pozwolenia i wznosił obiekt przekraczający wskazane w pozwoleniu parametry. Dopiero decyzją z dnia 21 października 1996 roku powód uzyskał zgodę na użytkowanie samowolnie wzniesionego budynku, ale decyzja ta nie wskazuje jego powierzchni. Również dopiero w aneksie do przedmiotowej umowy dzierżawy, z dnia 6 listopada***



1997 roku, wskazano, że umowa dotyczy gruntu o powierzchni 375 m<sup>(2)</sup>. Zaś w pozwie złożonym w niniejszej sprawie powód wystąpił z żądaniem oddania mu w użytkowanie wieczyste 31.435/41.502 część działki gruntu numer (...) o powierzchni ogólnej (...), położonej w Ł. przy ul. (...), obręb(...), uregulowanej oraz przeniesienia na jego rzecz nieodpłatnie własności posadowionego na przedmiotowej działce, budynku o powierzchni 314,35 m<sup>(2)</sup>, stanowiącego samodzielny lokal użytkowy numer (...).

Analizując powyższe, w ocenie Sądu, powód nie wykazał, że okresie, w którym ustawa wymaga nieprzerwanego posiadania nieruchomości będącej przedmiotem roszczenia o ustanowienie na niej użytkowania wieczystego tj. od dnia 5 grudnia 1990 roku do dnia 1 stycznia 1998 roku powód był w posiadaniu nieruchomości o powierzchni 548 m<sup>2</sup>. Wprawdzie już w 1996 roku M. B. dzierżawił grunt o powierzchni 375 m<sup>2</sup>, jednakże powód nie udowodnił, że przed tą datą posiadał nieruchomość w takim zakresie, a zwłaszcza czy posiadanie to było aktualne na dzień 5 grudnia 1990 roku. Zdaniem Sądu, istnieje zatem rozbieżność w zakresie gruntu posiadanego przez powoda w 1990 roku i gruntu objętego żądaniem pozwu. Okoliczność tę podnosiła strona pozwana kwestionując spełnienie przez powoda przesłanek z art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak wskazano powyżej nie jest dopuszczalne, aby w oparciu o przepis art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami domagać się ustanowienia użytkowania wieczystego innej nieruchomości, niż nieruchomość posiadana w 1990 roku i w 1998 roku, gdyż w świetle powołanego przepisu brak jest podstawy do zgłoszenia takiego żądania. W tym miejscu należy wskazać, że Sąd nie miał obowiązku badania, od kiedy i w jakim zakresie powód władał przedmiotową nieruchomością, albowiem zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał na powodzie, który z faktu tego chciał wywieść skutki prawne w postaci zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Powództwo podlegało oddaleniu również ze względu na drugi ustawowy warunek, zgodnie z którym wymaga się, aby nieruchomość została zabudowana przez posiadacza budynkiem lub kilkoma budynkami, przy czym zabudowa winna nastąpić na mocy pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową, gdy lokalizacja takich budynków jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego. Pozwolenie na budowę, które uzyskał M. B. dotyczyło pawilonu handlowego o powierzchni zabudowy 30 m<sup>2</sup> i kubaturze 90 m<sup>3</sup>. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby budowę budynku o powierzchni 314,35 m<sup>2</sup>. przy ul. (...) w Ł., realizował na podstawie wydanego na jego rzecz pozwolenia na budowę, a jest to warunkiem niezbędnym powstania żądania, w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków. Jak wskazuje się w orzecznictwie, przyjęte w art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozwiązanie służy idei wzmocnieniu ochrony posiadaczy, którzy podjęli na tych nieruchomościach legalne działania polegające na ich zabudowie na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową, gdy lokalizacja ta jest zgodna z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W konsekwencji, w judykaturze wskazuje się na niedopuszczalność uwłaszczenia tych posiadaczy nieruchomości, którzy dopuścili się samowoli budowlanej. Albowiem, przepis art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako przepis szczególny, stanowiący wyjątek o ogólnych zasad nabywania prawa użytkowania wieczystego nie powinien być interpretowany rozszerzająco (tak między innymi Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w wyroku z dnia 15 lutego z 2012 roku, I CSK 230/11, opubl: L., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 marca 2005 roku, III CK 425/04). Konkludując, w ocenie Sądu, okoliczność, iż decyzją nr (...) z dnia 1 lipca 2009 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. udzielił powodowi pozwolenia na użytkowanie budynku pawilonu handlowego numer 2, położonego na terenie nieruchomości w Ł. przy ul. (...), a decyzją Urzędu Miasta Ł. numer 223/96 z dnia 21 października 1996 roku powód uzyskał zgodę na użytkowanie samowolnie

**wzniesionego dwukondygnacyjnego budynku zaplecza do pawilonu handlowego usytuowanego przy ul. (...), nie sanuje braku spełnienia przesłanki w postaci pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową w odniesieniu do całości samodzielnego lokalu numer (...), którego dotyczy żądanie pozwu.**

**Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu.**

**O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Strona powodowa przegrała proces w całości, a zatem zobowiązana była do zwrotu na rzecz strony pozwanej poniesionych przez nią kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.**