

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia (...) w Ł. wystąpiła w dniu 3 marca 2015 roku do Sądu Okręgowego w Łodzi z pozwem przeciwko Miastu Ł..

Wnosiła o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o oddaniu jej w użytkowanie wieczyste działek gruntu w Ł. przy ulicy (...) oznaczonych jako działki nr (...) objęte księgą wieczystą KW (...) oraz oświadczenia woli o nieodpłatnym nabyciu własności naniesień budowlanych i innych urządzeń na tym gruncie oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny***

Decyzją administracyjną z dnia 30 stycznia 1980 roku nr (...) Zarząd (...) w Ł. przekazał poprzednikowi prawnemu powódki – Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w Ł. w odpłatne użytkowanie na czas nieokreślony nieruchomość przy Al. (...) działki (...) z zastrzeżeniem jej użytkowania na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego.

Po stronie powodowej zachodzą przekształcenia i tak (...) zmienia w 1983 roku nazwę na (...) Spółdzielnię (...); w 1990 roku po podziale w/w Spółdzielni powstaje (...) Spółdzielnia (...) z siedzibą w Ł., do majątku której zostaje przydzielona nieruchomość objęta pozwem. W 1992 roku Spółdzielnia zmienia nazwę na Spółdzielnię (...) a w 2004 roku na Spółdzielnię (...).

W dniu 21 maja 1991 roku poprzednik prawny powódki (...) Spółdzielnia (...) w Ł. wystąpiła o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dla nieruchomości objętej pozwem.

Decyzją Wojewody (...) z 21 lutego 1996 roku nieruchomość została skomunalizowana.

W dniu 30 listopada 1996 roku poprzednik prawny powódki ponownie wystąpiła o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przekazanie własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń.

Wtedy pozwana poinformowała Spółdzielnię o konieczności dokonania nowej mapy z projektem podziału i przywrócenia w księdze wieczystej poprzednich wpisów z uwagi na dokonanie w międzyczasie połączeń przedmiotowych dwu działek z innymi dwiema działkami.

W 2007 roku dokonano tych zmian i ujawniono je w księdze wieczystej (...).

Spółdzielnia wystąpiła w dniu 17 marca 2010 roku ponownie o oddanie jej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności naniesień na gruncie.

Pozwana zwróciła się do powódki o ewentualną zmianę wniosku przez ubieganie się o odpłatne przejęcie naniesień budowlanych.

Powódka nie zmieniła stanowiska.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w dzielnicy B. bezpośrednio przy Alei (...) – drodze krajowej numer (...) z pełnymi mediami: siecią energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, telefoniczną, gazową, ciepłowniczą i teleinformatyczną.

Jest to nieruchomość zagospodarowana, zabudowana, częściowo utwardzona i częściowo ogrodzona.

W centralnej części zabudowana zabytkowym budynkiem wybudowanym w 1913 roku murowanym, 2 kondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym ze strychem. Od strony południowej i wschodniej dobudowana część o konstrukcji drewnianej obejmującej salę gastronomiczną. Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Ł..

Strona powodowa dokonała nakładów z własnych środków na odbudowę, rozbudowę i nadbudowę, przebudowę. Modernizację budynków, urządzeń i lokali przed dniem 5 grudnia 1990 roku na kwotę 1 522 000 zł. Wartość przedmiotowych działek nr (...) na datę wydania opinii to 627 000 zł zaś wartość naniesień budowlanych na w/w działkach to 1 270 000zł.

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów załączonych do akt:

decyzja k. 12-14, 432,433,434

pisma strony powodowej k. 15,17,18,23,24,30,31,32,33,35,36,37-45,80-82, 83, 119, 201-205, 257,262-291

pisma pozwanej k. 16, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 79, 116, 117, 118, 120, 121, 165, 167,168,169,258,259,260,261

pismo Geodezji k. 19,20,160,161

postanowienie Sądu k. 46-48, 58-60, 71,72,73

Uchwała Spółdzielni k. 49-57, 61-70, 74

projekt budowlany k. 87-110, 188-195

pismo banku k. 111,112

nota księgowa k. 113

oświadczenie zarządu k. 114,115

wypis z rejestru gruntów k. 122

wypis z kartoteki budynków k. 123,124

wypis z (...)

operat szacunkowy k. 181

wypisy z aktów notarialnych k. 445-462

opinia biegłej E. R. k. 292-342, 392-413, 463-od-464-od nag k. 466 00.05.20, 485- od , 486 nag k. 487 00.03.17

przesłuchanie stron – za powoda viceprezesa A. K. k. 214-od-215 nag k. 216 00.05.22

Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę, ponieważ nie budzą one wątpliwości co do okoliczności w nich zawartych.

Opinie biegłej, w szczególności pisemna opinia uzupełniająca, gdzie biegła sama zweryfikowała swoje końcowe ustalenia liczbowe Sąd uznał za przekonujące, sporządzone przez fachowca, bardzo szczegółowe i wyczerpujące. Ustalenia opinii Sąd przyjmuje za w pełni wiarygodne. Dodać należy, że niewielka zmiana danych liczbowych nie wpływa z uwagi na ich porównanie na ocenę merytoryczną konieczną do rozstrzygnięcia.

Zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne, są one zgodne z pozostałym materiałem dowodowym.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Na wstępie należy podnieść, iż w tej sprawie Sąd wydał wyrok wstępny, w którym uznał żądanie pozwu za usprawiedliwione co do zasady.

Wyrok ten ogłoszony 8 października 2015 roku jest prawomocny, wiąże wszystkich, oczywiście także Sąd w tej sprawie. Oznacza to, że w w/w wyroku rozstrzygnięty został zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną przez jego nieuwzględnienie, co Sąd szczegółowo podał w uzasadnieniu wyroku.

W tej fazie procesu Sąd uwzględniając powództwo w całości miał też na uwadze, że w świetle wyroku wstępnego i stanowisk stron, także wyrażanych na etapie przedsądowym, między stronami sporne było nie oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste lecz przekazanie własności naniesień budowlanych i urządzeń na nieruchomości odpłatnie czy też nieodpłatnie.

Skoro wyrok wstępny rozstrzygnął zasadność powództwa można tylko podnieść i powtórzyć za uzasadnieniem wyroku wstępnego, iż powódka złożyła wymagany wniosek w dniu 30 listopada 1996 roku i że w niniejszej sprawie jest niezasadny zarzut upływu 10-letniego okresu przedawnienia.

W tym stanie rzeczy przyjąć należy, że zostały spełnione warunki ustawowe do uzyskania prawa użytkowania wieczystego. Powódka jest Spółdzielnią, jest również, co wykazano na wstępie następcą prawnym przekształcających się Spółdzielni, tego następstwa prawnego nie negowała także pozwana.

Warunki ustawowe są zawarte w art. 204 ust 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Spółdzielni, związkowi spółdzielczemu oraz innym osobom prawnym. Sąd w uzasadnieniu wyroku wstępnego wywiódł, że przepis ten ma zastosowanie dla roszczeń, które powstały przed wejściem w życie w/w ustawy i oczywiście podtrzymuje swoje twierdzenie w tym względzie (k. 231 i dalsze akt).

Opinia biegłej uznana za wiarygodną przez Sąd wyraźnie określa wartość nakładów własnych tu poprzedników powódki na budynki i naniesienia na gruncie. Wartość ta to 1 522 000 złotych zaś wartość naniesień budowlanych jest niższa i wynosi 1 270 000 złotych.

Z powyższego wynika wprost, że wartość poniesionych nakładów jest wyższa niż wartość naniesień będących wówczas w bardzo złym stanie technicznym.

Pozwala to przyjąć, że mimo nieudowodnienia nabycia nakładów za środki własne to jednak należy przenieść nieodpłatnie własność naniesień, ponieważ przy ustaleniu odpłatnego nabycia naniesień ich wartość to wartość pomniejszona o wartość nakładów na remont, przebudowę i modernizację w myśl par 12 ust 2 i 3 rozporządzenia RM z 10 lutego 1998 roku, a więc wartość minus nakłady daje liczbę ujemną.

Sąd ustalając wskazane wyżej wartości oparł się wyłącznie na opinii biegłego sądowego. Sąd nie odnosi się do załączonych do akt sprawy wypowiedzi, stanowisk i innych osób rzeczoznawców, podnosząc że nie wynikają one ze zlecenia Sądu i nie były opiniami biegłych w rozumieniu art. 278 par 1 kpc. Zaś biegła sądowa przekonywująco uzasadnia ustalenia własnej opinii także zastosowane metody wyliczeń i obroniła swoje stanowisko na rozprawie, gdzie pełnomocnicy obu stron mogli zadawać i zadawali wszystkie pytania zmierzające do ustalenia treści opinii.

W świetle obu opinii pisemnych i ustnej na rozprawie wszystkie okoliczności wydania opinii zostały szczegółowo wyjaśnione, jej treść podtrzymana i uzasadniona, co skutkowało oddaleniem wniosku o innego biegłego tej samej specjalności, co mogłoby być uzasadnione tylko w przypadku skutecznego uzasadnionego zarzutu co do twierdzeń w opinii, podnoszono jedynie zastosowanie dwóch różnych metod wyceny, a taką decyzję uzasadnia i wyjaśnia przekonywująco biegła.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku na podstawie wskazanych wyżej przepisów, a to art. 204 ust 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Spółdzielni i par 12 ust 2 i 3 rozporządzenia RM z lutego 1998 roku, a więc rozporządzenia wydanego w wykonaniu w/w ustawy.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 par 1 i 3 kpc i obciąży nimi pozwanego jako stronę przegrywającą proces

Wysokość kosztów adwokackich zgodnie z par 6 pkt 6 rozporządzenia MS z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.