

Sygn. akt II Ca 169/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSA w SO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie	SSO Paweł Hochman (spr.) SSO Beata Grochulska
Protokolant	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa S. P.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę Powiatu (...)

o zobowiązanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 20 października 2015 roku, sygn. akt I C 591/14

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Mazowieckim, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

SSO Paweł Hochman SSO Beata Grochulska

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 169/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 kwietnia 2014 roku powódka S. P. wniosła przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę Powiatu (...) pozew o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli tj. do oddania na rzecz powódki S. P. gruntu zajętego pod budowę garażu w użytkowanie wieczyste w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia na jej rzecz własności garażu nieruchomości położonej w jednostce ewidencyjnej T. w obrębie (...) oznaczoną w/g ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,0019 ha oraz przeniesienie na jej rzecz własności garażu posadowionego na tej nieruchomości.

Wyrokiem zaocznym z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz. zobowiązał pozwanego do oddania na rzecz powódki - w użytkowanie wieczyste, działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni

o,0019 ha, położoną w T., dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz przeniesienia na rzecz powódki własności garażu - znajdującego się na w/w działce. Jednocześnie - w pkt II sentencji, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 750,00 zł. - tytułem zwrotu kosztów procesu.

W ustawowym terminie pełnomocnik pozwanego złożył sprzeciw od wyroku zaocznego i wniósł o uchylenie w całości wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz., z dnia 10 lutego 2015 r., sygn. akt I C 591/14, doręczonego pozwanemu w dniu 13 lutego 2015 r. oraz o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg. norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 października 2015 r., w sprawie I C 591/14, Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa S. P. przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu, przez Starostę Powiatu (...) o zobowiązanie uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 10 lutego 2015 roku i oddalił powództwo oraz zasądził od powódki S. P. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Powiatu (...) kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 1 lipca 1965 r. została zawarta na okres 15 lat umowa dzierżawy pomiędzy (...) Zakładami (...) w T. jako wydzierżawiającym a dzierżawcami, w tym E. P., na mocy której Zakłady wydzierżawiły swoim pracownikom niezabudowane nieruchomości położone przy ulicy (...) (obecnie przy ulicy (...)), z prawem do ich zabudowy budynkami garażowymi dla samochodów osobowych, w oparciu o pozwolenie na budowę wydane przez Wydział Architektury i Budownictwa.

W świetle paragrafu (...). umowy, po upływie terminu, na który została zawarta i w razie jego nieprzedłużenia, wydzierżawiający zwróci dzierżawcom wartość wybudowanego garażu.

Zgodnie z paragrafem 6. umowy, jeżeli dzierżawa trwać będzie lat trzydzieści (nawet po ewentualnej zmianie składu osobowego dzierżawców), to po upływie tego terminu garaż stanie się własnością wydzierżawiającego, bez prawa do odszkodowania (nieodpłatnie).

Na podstawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T. z dnia 16 czerwca 1965 r. E. P. uzyskał pozwolenie na ustawienie na dzierżawionym gruncie przenośnego garażu z elementów prefabrykowanych na okres tymczasowy, na terenie osiedla mieszkaniowego (...) w T., i w tym samym roku wybudował tenże garaż z własnych środków.

Decyzją z dnia 1 sierpnia 1994 r., znak: G.III(...), Wojewoda (...) odmówił potwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Zakłady (...) w T. nieodpłatnie użytkownika wieczystego gruntu, oznaczonego numerami działek (...), o łącznej powierzchni 333 m. kw., oraz własności budynków - boksów garażowych, zlokalizowanych na tym gruncie, z uwagi na fakt, że naniesienia stanowią własność prywatną.

W dniu 22 kwietnia 1996 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w T. przejął protokolarnie od (...)S.A. w T., do zasobu Skarbu Państwa, działki o numerach (...), położone przy ulicy (...) a zabudowane boksami garażowymi.

Pismem z dnia 9 maja 1996 r. ZWCh „Wistom” S.A. poinformował Urząd Rejonowy w T. o rozwiązaniu z dniem 22 kwietnia 1996 r. umów dzierżawy gruntu, na którym zostały posadowane boksy garażowe, wobec jego przejęcia przez tenże Urząd.

W dniu 21 kwietnia 1997 r., pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w T. a E. P. została zawarta na czas nieokreślony umowa dzierżawy przedmiotowej działki gruntu nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, wraz ze znajdującym się na niej boksem garażowym. W paragrafie 2. umowy Kierownik Urzędu Rejonowego uznał, że nakłady na wymienionej nieruchomości zostały poczynione przez dzierżawcę E. P.. W świetle jej paragrafu 9. wydzierżawiający miał prawo do podwyższenia czynszu najmu w związku z podwyżką cen gruntu.

W dniu 10 lutego 2003 r. została zawarta pomiędzy Skarbem Państwa - Starostą Powiatu (...), jako wdzierżawiającym, a S. P., jako dzierżawcą a zarazem żoną zmarłego E. P., umowa dzierżawy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,0019 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, wraz ze znajdującym się na tej nieruchomości boksem garażowym, który to boks wdzierżawiający uznał w paragrafie 2. umowy za nakład poczyniony przez dzierżawcę.

Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony z prawem do jej rozwiązania przez każdą ze stron w drodze trzymiesięcznego wypowiedzenia. Strony umowy ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 19,20 złotych + 22 % VAT i przyjęły, że będzie on płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Dzierżawca zobowiązała się do ponoszenia wszelkich opłat lokalnych, podatków i innych ciężarów związanych z własnością przedmiotu dzierżawy (paragraf 11. umowy), a wdzierżawiający zastrzegł sobie w paragrafie 9. umowy prawo do zmiany wysokości czynszu, nie częściej niż raz w roku, na podstawie rocznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS. Z paragrafu 10. umowy wynika, że w sprawach nieuregulowanych w jej postanowieniach mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Po zawarciu umowy zostały sporządzone do niej trzy aneksy: z dnia 2 kwietnia 2007 r., 29 grudnia 2009 r. i z dnia 12 stycznia 2011 r.

Z mocy aneksu nr 3 z dnia 12 stycznia 2011 r. strony umowy zmieniły zapis jej paragrafu 7. w ten sposób, że ustaliły z dniem 1 stycznia 2011 r. wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 114 złotych + 23 % VAT, podwyższając go do kwot 140,22 złotych, płatnej w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W wyliczeniu przyjęto kwotę 6 złotych za 1 metr kwadratowy x 19 metrów kwadratowych + 23 % VAT. Aneks ten został zgodnie przyjęty i podpisany przez obie strony umowy.

W 2010 r. został sporządzony protokół w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m kw. gruntów wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, z tytułu zawieranych umów najmu/dzierżawy na rok 2010. Powołany przez Starostę Zespół przyjął stawki czynszu za 1 m. kw. gruntu zabudowanego ( pod garażami) na 6 zł netto a za 1 m. kw. Gruntu zabudowanego garażami (grunt + budynek) - 40 z netto. Protokół ten został zatwierdzony przez Starostę (...).

W dniu 20 września 2011 r. wdzierżawiający sporządził Aneks nr 4 do umowy dzierżawy, w którym jednostronnie ustalił z dniem 1 października 2011 r. czynsz dzierżawny na kwotę 800 złotych + 23 % VAT, podając jego łączną wysokość na kwotę 984 złotych. W sporządzonym wyliczeniu przyjął cenę 6 złotych za 1 metr kwadratowy gruntu i cenę 34 złote za 1 metr kwadratowy budynku, łącznie 934,8C złotych, z podatkiem VAT. W aneksie tym zobowiązał S. P. do dokonania dopłaty do czynszu za tenże rok w kwocie 104,50 złotych + 23 % VAT, czyli 128,54 złote brutto. Aneks ten został doręczony dzierżawcy w dniu 17 października 2011 r. S. P. nie podpisała doręzonego jej aneksu, kwestionując zasadność dokonanej podwyżki czynszu.

W dniu 23 stycznia 2012 r. Powiat (...) wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 128,54 złotych tytułem należności za okres od 1.10.2011 do 31.12.2012, zakreślając odbiorcy - S. P. - termin do dnia 6 lutego 2012 r. na jej uregulowanie.

W dniu 4 maja 2012 r. S. P. dokonała wpłaty kwoty 149,53 złotych, w - tym kwoty 128,54 złote + odsetki, z dopiskiem : IV kwartał 2011 r., nadal kwestionując wysokość czynszu, wynikającą z Aneksu nr 4. Uiszczona przez nią dopłata do czynszu za 2011 r. wraz z odsetkami była gestem dobrej woli z jej strony oraz efektem rozmowy T. P., syna S., z pracownicą Starostwa - geodetą D. M., która poinformowała go o zamiarze sprzedaży przez Skarb Państwa nieruchomości zabudowanych garażami ich dotychczasowym dzierżawcom, po dokonaniu procedury ich wyceny, uzyskaniu zgody Wojewody (...) na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym i uregulowaniu należności czynszowych.

W dniu 14 marca 2012 r. Powiat (...) wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 140,22 złote, określając ją jako zaliczkę na poczet czynszu za 2012 r., płatną w terminie do dnia 31 marca 2012 r. a należną od odbiorcy S. P.. W dniu 26 marca 2012 r. S. P. uiszcila kwotę 140,22 złote, która wpłynęła na konto dochodów Skarbu Państwa.

Zarządzeniem Nr (...) z dnia 29 marca 2012 r. Wojewoda (...) wyraził zgodę na zbycie przez Starostę (...) nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T., o łącznej powierzchni 0,0230 ha, oznaczonej numerami działek : (...), przyznając pierwszeństwo w nabywaniu garaży ich dotychczasowym dzierżawcom, wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynków, w trybie bezprzetargowym.

W dniu 31 stycznia 2014 r. powódka S. P. złożyła do Starosty (...) wniosek o wydanie decyzji zgodnie ze złożonym w dniu 10 czerwca 1996 roku wnioskiem o przeniesienie nieodpłatnie prawa własności oraz przekazanie gruntu dz. nr (...) obr.(...) w T. w użytkowanie wieczyste.

W odpowiedzi na wniosek Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) stwierdził, iż zgłoszone przez powódkę żądanie zostało złożone po terminie, a termin upłynął w dniu 31 grudnia 2000 r. zgodnie z ust. 1 art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W następstwie powyższych ustaleń, Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 211 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261. poz. 2603 ze zm.) osoba, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała przed dniem 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a także jej następca prawny, mogą żądać nabycia tego garażu na własność oraz oddania w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu, jeżeli jest jego najemcą. Nabycie garażu na własność następuje nieodpłatnie. Nabycie garażu na własność, wybudowanego przed dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli żądanie nabycia garażu na własność oraz oddania użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu nie zostanie złożone właściwemu organowi do dnia 31 grudnia 2000 r.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że zainteresowany, który spełnia wszystkie przesłanki przewidziane w tym przepisie, zgłasza swoje „żądanie” Skarbowi Państwa lub gminie, które mogą je uwzględnić lub odmówić realizacji. W pierwszym wypadku następuje zawarcie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego gruntu i przeniesieniu własności garażu ( zbędne jest wówczas wydanie jakiegokolwiek decyzji ); w drugim wypadku Skarb Państwa lub gmina uchylają się od zawarcia takiej umowy ( także w tym wypadku zbędne jest wydawanie jakiejś decyzji ), mimo że - zdaniem zainteresowanego - spełnia on wszystkie wymagania. Jeśli zatem uchylene się Skarbu Państwa lub gminy od zawarcia tej umowy jest bezzasadne, to wobec zbędności wydawania w tym przedmiocie jakiegokolwiek decyzji, zainteresowany może dochodzić swych praw nie w postępowaniu administracyjnym, lecz w toku procesu cywilnego. Tylko takie rozwiązanie jest możliwe i uzasadnione; możliwe dlatego, że nie sposób odmówić zainteresowanemu sądowej ochrony jego prawa, uzasadnione zaś z tego względu, iż pozostaje w zgodzie z zasadniczą konstrukcją przyjętą w ustawie o gospodarce nieruchomościami o odstąpieniu ustawodawcy od stosowanego niegdyś dwustopniowego systemu sprzedaży lub ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu, kiedy zawarcie umowy było poprzedzane wydaniem odpowiedniej decyzji właściwego organu administracyjnego. Obecnie, w art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ( Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) - wyraźnie przyjęto, że sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy przypomniał, że po rozpatrzeniu wniosku E. P. - z dnia 4 czerwca 1965 r., Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T., decyzją o pozwoleniu na budowę nie wymagającą zatwierdzenia projektu - z dnia 16 czerwca 1965 r., udzieliło pozwolenia na wykonanie robót budowlanych - ustawienie przenośnego garażu z elementów prefabrykowanych na okres tymczasowy. W odpowiedzi na wniosek Zakładów (...) w T., Wojewoda (...) - decyzją z dnia 1 sierpnia 1994 r., postanowił: odmówić potwierdzenia nabycia przez Zakłady (...), z mocy prawa, nieodpłatnie użytkowania wieczystego gruntu położonego w jednostce ewidencyjnej Tomaszów Maz. w obrębie nr (...), działki nr: (...) oraz własności budynków - boksów garażowych, zlokalizowanych na tym gruncie - /decyzja Wojewody (...) z dnia 01.08.1994 r./ . W dniu 10 czerwca 1996 r. E. P. wystąpił do ówczesnego Urzędu Rejonowego w T. z wnioskiem

o nabycie użytkowania wieczystego gruntu pod garażem na działce nr (...), położonej w T. przy ul. (...), o powierzchni 0,0019 ha, wskazując jednocześnie, że garaż został wybudowany ze środków własnych - załączając dokumenty.

W odpowiedzi Kierownik Urzędu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckiem, działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, w piśmie z dnia 24.06.1996 r. wezwał wnoszącego do przedłożenia zaświadczenia właściwego organu tj. Urzędu Miasta w T. Wydziału Architektury i Urbanistyki stwierdzającego, że lokalizacja garażu jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania miasta T., wskazując przy tym, iż zaświadczenie to jest niezbędne do prawidłowego rozpoznania wniosku w trybie przewidzianym w art. 8 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 79 poz. 464 ze zm.).

Sąd podniósł również, że działanie organu administracji podyktowane było okolicznością mającą w sprawie znaczenie i związane było z osobą ubiegającą się o uwłaszczenie, która zgodnie z ww. art. 8 ustawy, aby żądać nabycia tego garażu na własność oraz oddania w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu musiała spełniać warunki określone w tym przepisie, a mianowicie :

- a) zbudowanie garażu ze środków własnych osoby zgłaszającej żądanie lub jej następcy prawnego,
- b) w chwili zgłaszania żądania osoba miała być najemcą garażu,
- c) wybudowanie garażu na podstawie pozwolenia z lokalizacją stałą (w przypadku wybudowania garażu na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową żądanie mogło być skuteczne, jeżeli spełniony został warunek określony w art. 8 ust. 2 dotyczący zgodności lokalizacji garażu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w chwili zgłoszenia żądania).

W związku z powyższym wnioskodawca - E. P., nie spełniał jednego z warunków wskazanego w w/w przepisie, umożliwiającego realizację wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego i przeniesienia własności garażu.

Pismem z dnia 6 sierpnia 1996 r. Urząd Miasta w T. poinformował ówczesny Urząd Rejonowy, że zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Maz. działka (...) położona w T., znajduje się w jednostce urbanistycznej - w terenie usług podstawowych dla przemysłu. Lokalizacja przedmiotowych garaży jest więc niezgodna z wyżej cytowanym obowiązującym miejscowym planem ogólnym. Podkreślenia wymaga fakt, iż garaż na samochód osobowy osoby fizycznej, który jest zbudowany z elementów przenośnych prefabrykowanych nie jest zdaniem Sądu budynkiem spełniającym warunku - budynku usługowego dla przemysłu.

W związku z powyższym wniosek - E. P.. z dnia 10 czerwca 1996 r. nie spełniał jednego z warunków, wskazanego w w/w przepisie art. 8 ustawy.

W 1997 r. ówczesny kierownik Urzędu Rejonowego w T. - działający w imieniu Skarbu Państwa, zawarł E. P. umowę dzierżawy na czas nieokreślony. W § 4 umowy wskazano, że „ dzierżawca winien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, wznosić na nim jakichkolwiek budowli i czynić innego rodzaju nakładów bez zgody wydzierżawiającego. W razie niedotrzymania tych warunków przez dzierżawcę, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Za wzniesione budynki, budowle i urządzenia dzierżawcy nie będzie przysługiwało odszkodowanie.

E. P. zmarł 14 lipca 2001 r. W dniu 4 lutego 2003 r. powódka zgłosiła do pozwanego wniosek o zawarcie umowy dzierżawy na ww. nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,0019 ha, na której znajduje się boks garażowy. Do wniosku załączyła kserokopię aktu zgonu E. P. nr (...) oraz oświadczenie T. P. i A. P. z domu P. zawierające zgodę na zawarcie przez powódkę - S. P., umowy dzierżawy na nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka nr (...), na której znajduje się boks garażowy.

W dniu 10 lutego 2003r. pozwany zawarł z powódką umowę dzierżawy działki - oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), o powierzchni 0,0019 ha, położonej w T., w obrębie nr (...) - umowa dzierżawy z dnia 10.02.2003 r.

W dniu 31 stycznia 2014 r. powódka wystąpiła do pozwanego z żądaniem o wydanie decyzji - zgodnie ze złożonym w dniu 10.06.1996 r. wnioskiem, o przeniesienie nieodpłatne prawa własności garażu na własność oraz przekazania gruntu działki nr (...) w obrębie (...) w T. w użytkowanie wieczyste. W odpowiedzi, pozwany - w piśmie z dnia 24 lutego 2014 r., wyjaśnił powódce przyczyny odmowy przeniesienia nieodpłatnego prawa własności garażu na własność oraz przekazania w wieczyste użytkowanie działki nr (...) - pismo pozwanego z dnia 21.02.2014 r.

Zgodnie z art. 211 ust. 1 ustawy każda osoba (prawna i fizyczna), która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała przed dniem 5 grudnia 1990 r. (tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a także następca prawny takiej osoby mogą żądać nabycia tego garażu na własność oraz oddania w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu. Aby to jednak było możliwe, należy spełnić dodatkowe warunki:

- a) garaż musiał zostać zbudowany ze środków własnych osoby zgłaszającej żądanie lub jej następcy prawnego;
- b) osoba zgłaszająca żądanie ma być ( w chwili zgłaszania żądania ) najemcą garażu;
- c) garaż musiał zostać wybudowany na podstawie pozwolenia z lokalizacją stałą ( w przypadku wybudowania garażu na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową żądanie może być skuteczne, jeżeli lokalizacja garażu jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego, obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania - art. 211 ust. 2 ustawy );
- d) żądanie powinno zostać złożone właściwemu organowi do dnia 31 grudnia 2000 r. ( w przeciwnym wypadku uprawnienie do żądania nabycia własności garażu wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu wygasa - art. 211 ust. 3 ustawy )

Powódka zgłosiła wniosek aby pozwana złożyła oświadczenie woli o oddaniu powódce w użytkowanie wieczyste gruntu zajętego przez garaż tj. działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni 0,0019 ha, położoną w T. Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. 1990, nr 79, poz. 464), osoba, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), a także jej następca prawny, ma prawo nabyć ten garaż na własność oraz otrzymać grunt w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest najemcą tego garażu. Nabycie garażu następuje nieodpłatnie, na żądanie zainteresowanego. Treść normatywna została w zasadzie bez zmian powtórzona przez uchylający ten przepis z dniem 31 grudnia 1998 roku art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym wprowadzono ograniczenie czasowe w dochodzeniu roszczenia, które wygasa, jeżeli żądanie nabycia garażu na własność oraz oddania użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu nie zostanie złożone właściwemu organowi do dnia 31 grudnia 2000 roku (art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Powódka w dniu 31 stycznia 2014 roku złożyła do Starosty (...) wniosek o przeniesienie nieodpłatne prawa własności garażu na własność oraz przekazanie gruntu działki nr (...) obr. (...) w T. w użytkowanie wieczyste.

Z treści art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości wynika, że roszczenie o nabycie garażu na własność oraz otrzymanie gruntu w użytkowanie wieczyste powstaje w chwili zgłoszenia żądania. Zgłoszenie żądania jest jednym z elementów konstytuujących powstanie roszczenia „o nabycie”, w istocie roszczenia o złożenie oświadczenia woli o przeniesienie własności garażu oraz o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami prawa intertemporalnego, dla oceny zdarzeń prawnych decydujące znaczenia mają przepisy prawa materialnego obowiązujące w dacie tego zdarzenia prawnego; dla oceny roszczenia o nabycie garażu i ustanowienie prawa użytkowania wieczystego znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu

nieruchomości. Żądanie przeniesienia własności garażu oraz ustanowienia prawa użytkowania wieczystego E. P. zgłosił w dniu 10 czerwca 1996 roku, więc pod rządami tej ustawy. Natomiast S. P. 31 stycznia 2014 roku, a więc w sprawie znajduje zastosowanie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami; w dacie powstania roszczenia przepis ten nie obowiązywał, nie może mieć teraz zastosowania w sprawie. Podstawą normatywną roszczenia procesowego jest art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który mimo że nie obowiązuje, znajduje zastosowanie w sprawie.

Zabudowany ze środków własnych osób fizycznych ciąg garaży przy ul. (...) w T., oznaczony w kartotece budynków numerami (...) w obrębie 05 miasta, usytuowanych na gruncie oznaczonym w ewidencji numerami działek : (...) w obrębie (...) miasta, w chwili obecnej stanowi własność Skarbu Państwa, w tym między innymi garaż nr (...) na działce nr (...). Podstawą takiego twierdzenia jest ziszczenie się przesłanki wynikającej z § 6 umowy dzierżawy zawartej w dniu 1 lipca 1965 r. pomiędzy (...) Zakładami (...) a 9 osobami fizycznymi, w tym między innymi z panem E. P.. Na podstawie tej umowy dzierżawcy mieli prawo przez okres 15 lat użytkować nieruchomość przy ul. (...) w T., z prawem zabudowy wyłącznie, na podstawie wydanych przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T. decyzji - pozwoleń na budowę,, dzierżawcy pobudowali garaże. Natomiast w § 6 tej umowy strony postanowiły, że „(...) jeżeli dzierżawa trwać będzie lat trzydzieści nawet po ewentualnej zmianie składu osobowego dzierżawców, to po tym terminie garaż staje się własnością wydzierżawiającego bez odszkodowania nieodpłatnie (...)”.

Termin przewidziany w ww. art. 211 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami na zgłoszenie roszczenia jest terminem zawitym, a roszczenia przewidziane w obowiązującej dacie zgłoszenia żądania - art. 211 tej ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako mające charakter majątkowy, podlegają przedawnieniu na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym. Zatem uprawniony najemca może w razie odmowy realizacji jego roszczenia wystąpić ze stosownym powództwem do sądu, ale zaniechanie wniesienia takiego powództwa może spowodować przedawnienie roszczenia w wyniku upływu czasu. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie - uprawniony najemca E. P. nie wystąpił ze stosownym powództwem do sądu.

Natomiast złożone prze powódkę w dniu 31 stycznia 2014 roku żądanie nabycia garażu na własność oraz oddanie użytkowania wieczystego gruntu należy uznać za zgłoszone po terminie ( termin składania żądania ustawodawca określił do dnia 31 grudnia 2000 roku ), co powoduje, że uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 art. 211 - wygasło.

Mając powyższe na uwadze Sąd uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 10 lutego 2015 roku, oddalił powództwo i zasądził od powódki S. P. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Powiatu (...) kwotę 600,00 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu. Powódka przegrała sprawę w całości, zgodnie z art. 98 k.p.c. zobowiązana jest do zwrotu pozwanemu celowych kosztów procesu, wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego na podstawie § 6 pkt 3 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 ( Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 roku ze zmianami).

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pełnomocnik powódki zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 8 ust 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w zw. z art. 10 pkt 1 pkt 10) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym przez błędną wykładnię treści tych przepisów, przejawiającą się w pominięciu faktu zgodności lokalizacji garażu z ustaleniami aktualnego (na datę 10 czerwca 1996 r.) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który od jego uchwalenia w dniu 20 maja 1988 r. powinien uwzględniać sposób użytkowania i zagospodarowania terenu od 23 lat;

- art. 211 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego błędne zastosowanie w okoliczności, gdy ust. 3 tego przepisu został dodany przez art. 1 pkt 85 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. (Dz. U.00.6.70) zmieniającej ustawę z dniem 15 lutego 2000 r., a zatem przepis ten przed dniem 15 lutego 2000 r. nie istniał, natomiast przepis ten istnieje w chwili wezwania pozwanego przez powódkę do zobowiązania do złożenia oświadczenia woli i oddania na rzecz powódki S. P. gruntu zajętego pod budowę garażu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia na jej rzecz własności garażu, co zostało uznane przez pozwanego w § 2 umowy dzierżawy z dnia 1 kwietnia 1997 r. oraz w umowie z dnia 10 lutego 2003 r.;

- art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 i 2 k.c. w zw. art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. przez niezastosowanie treści tych przepisów, w okoliczności, gdy E. P. zmarł i nie mógł z powodu swej śmierci dochodzić roszczenia, natomiast pozwany w umowie z 2003 r. uznał własność garażu, która przysługiwała dzierżycielowi;

2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy, a mianowicie:

- znaczenia i wpływu treści zapisu § 2 umowy dzierżawy z dnia 1 kwietnia 1997 r. oraz z dnia 10 lutego 2003 r., gdzie wydzierżawiający uznał, że nakłady w postaci garażu zostały poczynione na gruncie przez dzierżawcę, a zatem wydzierżawiający - wbrew twierdzeniom Sądu (s. 12) - zrzekł się uprawnień z treści zapisu § 6 umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 1965 r.

- nie wyjaśniono, które przepisy powinny mieć zastosowanie do niniejszej sprawy (czy to powołany przez Sąd, jako mający zastosowanie - art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości - s. 12 uzas. wyr., czy też art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r., o którym rozważa Sąd - s. 6, 7, 12 i 13 uzas. wyr.);

- braku odróżnienia rozważań Sądu (od s. 6 do s. 13 uzas. wyr.) od ustaleń w zakresie stanu faktycznego (od s. 1 do s. 6 uzas. wyr.), który przez to pomija oraz nie uwzględnia najistotniejszych okoliczności stanu faktycznego, z powodu jego inkorporacji do rozważań, z których nie wynika zawarta w nim treść, a przez to również nie można ustalić faktycznie zastosowanej przez Sąd podstawy prawnej;

- nie wyjaśniono charakteru oświadczenia przedłożonego przez powódkę - T. P. i A. P. z domu P., zawierającego zgodę na zawarcie przez powódkę - S. P. umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej, na której znajduje się bok garażowy (s. 9- 10), wobec jednoczesnego pominięcia kwestii postępowania spadkowego po E. P.;

- niewyjaśnienie dlaczego - bez odpowiedniej wiedzy specjalistycznej - uznano, że garaż nie jest budynkiem spełniającym warunek - budynku usługowego dla przemysłu, a także nie wyjaśnił, dlaczego przyjął za obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 20 maja 1988 r., który miał nie uwzględniać faktycznego użytkowania nieruchomości, a mimo to - miał wydawać pozwolenia na budowę garaży na „osiedlu mieszkaniowym”;

- brak wskazania sposobu liczenia konkretnych terminów i dat przez Sąd, od jakich liczy zarówno zgłoszenie żądania (czy zgłoszenie E. P. w dniu 10 czerwca 1996 r. czy też zgłoszenie powódki z dnia 4 lutego 2003 r. czy też zgłoszenie wniosku liczy Sąd od 31 stycznia 2014 r., a tym samym nie ma także wskazania przez Sąd, od jakiej z tych dat Sąd wyliczył, z urzędu (bez odpowiedniego zarzutu pozwanego) okres przedawnienia do dochodzenia niniejszego roszczenia, tym bardziej w obliczu braku wydania przez urząd decyzji odmownej na przyznanie na własności garażu i oddania zajętego gruntu w użytkowanie wieczyste, co jednocześnie uniemożliwia rozpoczęcie biegu przedawnienia roszczenia;

3. sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, a mianowicie:

- sprzeczne ustalenie, że E. P. nie spełniał jednego warunku umożliwiającego realizację jego wniosku z dnia 10 czerwca 1996 r. o ustanowienie użytkowania wieczystego i przeniesienia własności garażu z art. 8 ust 2 ustawy z 1990 r., bo zdaniem Sądu - garaż nie jest budynkiem spełniającym warunku - budynku usługowego dla przemysłu, mimo braku sprawdzenia przez Sąd tej okoliczności i nieposiadania przez Sąd wiadomości specjalnych;



- sprzeczne ustalenie, że uprawniony E. P. nie wystąpił ze stosownym powództwem do Sądu, wobec czego miał upłynąć okres przedawnienia, a zgłoszone przez powódkę w dniu 31 stycznia 2014 r. należy uznać za zgłoszone po terminie, mimo, że E. P. zgłosił swoje żądanie w przypisanym terminie, czyli do dnia 31 grudnia 2000 r., spełniając wszelkie warunki i będąc - na mocy zawartej umowy w § 2 - właścicielem garażu, a S. P., jako następczyni prawna E. P., która weszła w prawa swego męża - kontynuuje dochodzenie nieprzedawnionego roszczenia swego męża;

4. uchybienia procesowe, które miały wpływ na wynik sprawy, w tym:

- art. 233 k.p.c. poprzez dowolne ustalenie, że brak wydania decyzji przez stosowny urząd, co do zgłoszonego wniosku E. P. z dnia 10 czerwca 1996 r. jest tożsamy z odmową realizacji jego wniosku (s. 12 uzas. wyr.) mimo tego, że nie wydano w stosunku do E. P. decyzji odmownej w kwestii zgłoszonego przez niego wniosku, przez co termin do przedawnienia roszczenia z tego wniosku jeszcze nie zaczął biec;

- art. 316 § 1 k.p.c. wskutek przyjęcia za podstawę rozstrzygnięcia innego stanu rzeczy niż istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, przez oparcie się jedynie na treści, płynących ze sprzeciwu pozwanego i niepoczynienie żadnych ustaleń własnych przez Sąd, co powoduje, że Sąd przyjął za swą podstawę rozstrzygnięcia inny oraz odmienny i sprzeczny ze sobą stan rzeczy, który nie uwzględnia istotnych okoliczności;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez istnienie sprzeczności w części dotyczącej ustalenia stanu faktycznego poprzez brak wskazania podstawy prawnej, na którą się oparł sąd, a także brak wskazania terminów od jakich liczył termin przedawnienia, który Sąd powziął „z urzędu”, bez zarzutu pozwanego w tej kwestii.

Powołując się na konieczność uzupełnienia materiału dowodowego, na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. zagospodarowania przestrzennego, który wypowiedział się na okoliczności czy garaż jest budynkiem spełniającym warunek - budynku usługowego dla przemysłu, a także czy na datę 10 czerwca 1996 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta T. zatwierdzony Uchwałą MRN Nr(...)z dnia 20 maja 1988 r. obejmował przedmiotową nieruchomość z garażem oraz - czy był zgodny z ówczesnymi przepisami prawa, a przede wszystkim z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - na okoliczności czy E. P. na datę jego wniosku spełniał zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego, wobec konieczności powzięcia takiej informacji z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia i konieczności wypowiedzenia się w tej kwestii przez osobę, posiadającą wiadomości specjalne, którymi nie dysponuje Sąd.

Ponadto, w trybie art. 390 § 1 k.p.c. wniósł o zwrócenie się do Sądu Najwyższego w celu przedstawienia zagadnienia prawnego, budzącego poważne wątpliwości w zakresie dokonania odpowiedzi na następujące pytania:

1. czy decyzja o pozwolenie na budowę garażu z 16 czerwca 1965 r., wydana przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej na okres tymczasowy, ale bez określonego w niej terminu oznacza, według ówczesnych przepisów, decyzję o pozwoleniu na budowę na okres stały?

2. czy prawo nabycia garażu wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, zajętego pod ten garaż na mocy art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, zgłoszone w czasie obowiązywania tej ustawy i spełniające wszelkie przesłanki może zostać wyegzekwowane w trybie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. i czy obwarowane jest określonymi terminami przedawnienia, które może zostać uwzględnione przez Sąd z urzędu, a jeśli tak, to ile one wynoszą i od jakiego momentu należy je liczyć?

Wskazując na powyższe zarzuty, w granicach wniesionej apelacji skarżący wniósł o

zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez utrzymanie w mocy wyroku zaocznego w całości; ewentualnie, w razie, gdy Sąd Okręgowy uznał, że Sąd meriti nie rozpoznał istoty sprawy, to wnoszę o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpatrzenia.

Nadto, wniósł o przyznanie od pozwanego na rzecz pełnomocnika powódki kosztów procesu za postępowanie odwoławcze, w tym także kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja skutkuje uchynieniem zaskarżonego wyroku.

Biorąc pod uwagę treść skargi apelacyjnej oraz zawilość, stanowiącej podstawę wydanego w sprawie rozstrzygnięcia analizy prawnej, przedstawionej przez sąd pierwszej instancji na wstępie należy poczynić kilka uwag natury porządkującej.

W przedmiotowej sprawie przedmiotem rozstrzygnięcia było żądanie zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, z którego winno wynikać, że powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z posadowionym na niej budynkiem garażowym.

Podstawą zgłoszonego roszczenia był więc przepis art. 8 ust 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w zw. z art. 10 pkt 1 pkt 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazany przepis upoważniał posiadacza garażu do wystąpienia z żądaniem ustanowienia i przeniesienia użytkowania wieczystego uzależniając jednocześnie wskazane uprawnienie od spełnienia następujących warunków:

- a) zbudowania garażu ze środków własnych przez osobę zgłaszającą żądanie lub jej następcy prawnego,
- b) pozostawanie przez tą osobę w stosunku najmu garażu w dacie wystąpienia z żądaniem,
- c) wybudowanie garażu na podstawie pozwolenia z lokalizacją stałą lub czasową jeśli pozostawała ona w zgodzie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w chwili zgłoszenia żądania.

Treść normatywna powołanego wyżej przepisu została w zasadzie bez zmian powtórzona przez uchylający ten przepis z dniem 31 grudnia 1998 roku art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym wprowadzono ograniczenie czasowe w dochodzeniu roszczenia, które wygasa, jeżeli żądanie nabycia garażu na własność oraz oddania użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu nie zostanie złożone właściwemu organowi do dnia 31 grudnia 2000 roku.

Pismem, które poprzednik prawny powódki złożył do strony pozwanej do 31 grudnia 2000 roku było pismo z 10 czerwca 1996 roku, które zawierało żądanie sprzedaży garażu. Wyłącznie to pismo mogło zostać potraktowane jako żądanie, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Kolejne pismo powódki pochodzące z 31 stycznia 2014 roku, było spóźnione wobec treści art. 211 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z treści powołanej wyżej normy prawnej wynika, że roszczenie o nabycie garażu na własność oraz otrzymanie gruntu w użytkowanie wieczyste powstaje w chwili zgłoszenia żądania. Zgłoszenie żądania jest jednym z elementów konstytuujących powstanie roszczenia „o nabycie”, w istocie roszczenia o złożenie oświadczenia woli o przeniesienie własności garażu oraz o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami prawa intertemporalnego, dla oceny zdarzeń prawnych decydujące znaczenia mają przepisy prawa materialnego obowiązujące w dacie tego zdarzenia prawnego; dla oceny roszczenia o nabycie garażu i ustanowienie prawa użytkowania wieczystego znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Jak wskazano powyżej, żądanie przeniesienia własności garażu oraz ustanowienia prawa użytkowania wieczystego poprzednik prawny powódki zgłosił w czerwcu 1996 roku, więc pod rządami tej ustawy. Brak było zatem podstaw aby uznać, że zastosowanie w sprawie znajduje art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami; w dacie powstania roszczenia przepis ten nie obowiązywał, nie może mieć teraz zastosowania w sprawie. Tymczasem Sąd Rejonowy rozstrzygając przedmiotowe żądanie zamiennie powołuje obie

wskazane wyżej normy bez jednoznacznego wskazania, którą z nich uznaje za obowiązującą co tylko częściowo znajduje swoje usprawiedliwienie w fakcie, że były to w zasadzie normy jednobrzmiące.

Reasumując, podstawą normatywną roszczenia procesowego jest art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który mimo że nie obowiązuje, znajduje zastosowanie w sprawie. W konsekwencji z uzasadniony należało uznać zawarty w skardze apelacyjnej zarzut naruszenia przepisu art. 211 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego błędne zastosowanie.

Analiza uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia pozwala niestety na konkluzję, że wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie wskazał jednoznacznie jakie okoliczności faktyczne i co ważniejsze prawnie stanowiły podstawę oddalenia powództwa.

W ocenie Sądu Okręgowego uwzględnić należy argumentację zawartą w skardze apelacyjnej odnoszącą się do nieprawidłowego zastosowania przez Sąd pierwszej instancji przepisów o przedawnieniu zgłoszonego w niniejszym postępowaniu roszczenia.

Nie ulega wątpliwości, że roszczenie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ma charakter majątkowy i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych, 10 lat od dnia wymagalności (art. 117 k.c. i 120 k.c.). Powstanie wskazanego roszczenia i jego wymagalność należy łączyć ze zgłoszeniem żądania odpowiedniemu organowi, co w przedmiotowej sprawie miało miejsce 1996 roku. Powyższe ustalenie nie upoważniały jednak Sądu Rejonowego do oddalenia powództwa tylko w oparciu o „przedawnienie” Sąd Rejonowy uchybił treści art. 117 § 2 k.c. Jak wynika z powołanego przepisu, wytoczenie powództwa o roszczenie przedawnione jest dopuszczalne i może zostać uwzględnione, jeżeli strona pozwana nie podniesie zarzutu przedawnienia albo zrzeknie się tego zarzutu bądź, gdy sąd uzna, że uwzględnienie tego zarzutu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powyższe ustalenia aczkolwiek właściwe nie upoważniały jednak Sądu Rejonowego aby wydając zaskarżone orzeczenie przyjął, że dochodzone roszczenie uległo przedawnieniu. Strona pozwana nie zgłosiła w tym zakresie stosownego zarzutu ( zarzut taki nie został zgłoszony również w postępowaniu apelacyjnym ).

Już powyższa uwaga uzasadnia przyjęcie, że wydając zaskarżone orzeczenie Sąd nie rozpoznał istoty sprawy a co za tym idzie orzeczenie o uchyleniu zaskarżonego wyroku na podstawie przepisu art. 386 § 4 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie brak było jednocześnie podstaw aby oddalić powództwo na podstawie uznanie, że powódka ( a precyzyjnie jej poprzednik prawny ) nie sprostала przesłankom wskazanym w art. 8 ust 1 i 2 powołanej wyżej ustawy. Trafnie Sąd Rejonowy wskazał, przesłanki skuteczności roszczenia o nabycie garażu na własność oraz otrzymanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest przymiot najemcy gruntu, w dacie zgłoszenia żądania właściwemu organowi. Roszczenie powstaje z chwilą zgłoszenia żądania odpowiedniemu organowi i w tej dacie wymagane jest spełnienie warunku przysługiwania statusu najemcy garażu oraz wybudowania na gruncie garażu. W dacie zgłoszenia żądania to mąż powódki był najemcą gruntu i korzystał z wybudowanego na nim garażu, tak więc z tego powodu przysługiwało mu omawiane roszczenie. Wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie zbadał natomiast dostatecznie na co słusznie wskazuje skarżący w swej apelacji czy żądanie jakie poprzednik prawny powódki zgłosił w 1996 r. podlegało uwzględnieniu w świetle pozostałych przesłanek z art. 8 ust 1 i 2 powołanej wyżej ustawy. Rozstrzygnięcie pomija ocenę czy lokalizacja garażu pozostawała w zgodności z ustaleniami aktualnego (na datę 10 czerwca 1996 r.) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla tych rozważań istotny zdaje się być argument, że plan uchwalony w dniu 20 maja 1988 r. powinien uwzględniać sposób użytkowania i zagospodarowania terenu od 23 lat ( od daty wybudowania garażu i oddania w najem gruntu pod nim ).

W konsekwencji za zasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 8 ust 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w zw. z art. 10 pkt 1 pkt 10) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, polegający na jego błędnym zastosowaniu.

W tym miejscu należy podkreślić, że dokonując ponownej oceny całości materiału dowodowego Sąd Okręgowy stwierdza, iż ten materiał upoważniał wprawdzie do ustalenia, że pismem z dnia 6 sierpnia 1996 r. Urząd Miasta w T. poinformował ówczesny Urząd Rejonowy, że zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta T. działka (...) położona w T., znajduje się w jednostce urbanistycznej - w terenie usług podstawowych dla przemysłu. Stwierdzenie, że „lokalizacja przedmiotowych garaży jest więc niezgodna z wyżej cytowanym obowiązującym miejscowym planem ogólnym” było jednak nieuprawnioną konkluzją – okoliczność powyższą Sąd powinien zbadać, w razie konieczności po zasięgnięciu wiedzy specjalistycznej a przynajmniej poprzez odwołanie się do stosownych przepisów prawa materialnego, czego w uzasadnieniu Sądu pierwszej instancji niestety zabrakło.

Sąd Rejonowy nie wyjaśnił również, dlaczego uważa, że garaż nie jest budynkiem spełniającym warunek - budynku usługowego dla przemysłu. Dostrzegając, że w tym zakresie odpowiedzi można poszukiwać do zasad doświadczenia życiowego ( trudno prywatny garaż uznać za budynek usługowy dla przemysłu ) nie sposób pozbawić strony powodowej prawa dowodzenia innego niż wynika z potocznego brzemienia znaczenia powołanego terminu. W tym zakresie strona powodowa może, żądać ( na własny koszt ) dopuszczenia dowodu z opinii biegłego posiadającego wiadomości specjalne.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd pierwszej instancji, w zależności od stanowiska stron, rozważy więc potrzebę dopuszczenia dowodu z opinii biegłego ds. zagospodarowania przestrzennego, który wypowie się na okoliczności czy garaż jest budynkiem spełniającym warunek - budynku usługowego dla przemysłu, a także czy na datę 10 czerwca 1996 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta T. zatwierdzony Uchwałą MRN Nr (...) z dnia 20 maja 1988 r. obejmował przedmiotową nieruchomość z garażem oraz - czy był zgodny z ówczesnymi przepisami prawa.

Na koniec wskazać należy, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania art. 390 § 1 k.p.c. i zwrócenia się do Sądu Najwyższego w celu przedstawienia zagadnienia prawnego. W realiach przedmiotowej sprawy brak było bowiem zagadnienia prawnego, które budziłoby poważne wątpliwości.

Z powyższych przyczyn na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu. O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 108 § 2 k.p.c.

SSO P. Hochman SSO A. Lisiecki SSO B. Grochulska

Na oryginale właściwe podpisy