

***Sygn. akt I ACa 301/13***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

***Przewodniczący – Sędzia SA Maciej Dobrzyński***

***Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)***

***Sędzia SO (del.) Adrianna Szewczyk - Kubat***

***Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska***

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. C.

przeciwko(...). W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 grudnia 2012 r.

sygn. akt I C 3/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że treść: „zwalnia powoda Z. C. z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty” zastępuje treścią: z obowiązkiem uiszczenia przez powoda pierwszej opłaty w wysokości 25% wartości nieruchomości, tj. w kwocie 207.250 (dwieście siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych oraz eliminuje z punktu pierwszego wyroku treść: „a powód Z. C. przyjmuje to oświadczenie, wyraża na nie zgodę i zobowiązuje się do wnoszenia opłat rocznych w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok kalendarzowy” i oddala powództwo w pozostałej części;***
- 2. oddala apelację w pozostałej części;***
- 3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.***

***I ACa 301/13***

## UZASADNIENIE

Z. C. wniósł o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli, że jako właściciel nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) z obrębem(...) o pow. 482m<sup>(2)</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w W. prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) oddaje powodowi w użytkowanie wieczyste na 99 lat wskazaną wyżej nieruchomość o wartości 829.000 zł, zabudowaną parterowym

budynkiem drewnianym oraz czterema garażami, wzniesionymi ze środków własnych powoda - w zamian za opłatę roczną wynoszącą 3% wartości nieruchomości i zwalnia powoda z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty oraz przenosi na niego nieodpłatnie własność istniejących na tej działce zabudowań, a powód przyjmuje to oświadczenie i zobowiązuje się do wnoszenia opłat rocznych, przy czym wyrok ma zastąpić oświadczenie woli pozwanego (...) W., i z uwagi na oświadczenie woli powoda, także zastąpić umowę - w wykonaniu obowiązku wynikającego z art. 207 ust.1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Powód zgłosił też żądanie ewentualne, i wniósł o zobowiązanie pozwanego do oddania na jego rzecz gruntu o pow. 482 m<sup>(2)</sup>, położonego przy ul. (...) w W. w użytkowanie wieczyste przez złożenie oświadczenia woli o oddaniu w użytkowanie wieczyste na lat 99 – nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) z obrębu (...) o pow. 482m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) o wartości 829.000 zł wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na gruncie budynków: drewnianego budynku parterowego oraz czterech garaży, w zamian za opłatę roczną wynoszącą 3% wartości nieruchomości i przy zwolnieniu powoda z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty

(...) W. wniosło o oddalenie powództwa, podnosząc, iż powód nie spełnia przesłanek ani z art. 207 ust.1i 2 ani z art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ponieważ jako osoba prowadząca działalność gospodarczą zbył na rzecz spółki jawnej swoje dotychczasowe przedsiębiorstwo, i tym samym utracił roszczenie z art. 207 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto powód wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie wystąpił w terminie do 31.12.1998 r. z wnioskiem o oddanie mu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a co za tym idzie jego żądanie zwolnienia go z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty nie znajduje uzasadnienia. Powód zabudował nieruchomość na podstawie pozwolenia z lokalizacją czasową, wobec tego również z uwagi na tę okoliczność nie przysługuje mu zwolnienie z pierwszej opłaty, w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego. Strona pozwana podniosła też, że z kartoteki budynków wynika, że na przedmiotowym gruncie usytuowane są trzy budynki: jeden parterowy budynek mieszkalny oraz dwa garaże, natomiast z opinii sporządzonej przez biegłego sądowego w niniejszej sprawie wynika, że na gruncie znajdują się: budynek drewniany 1-kondygnacyjny, trzy garaże wybudowane z elementów prefabrykowanych oraz garaż metalowy. Odnośnie do wskazanej alternatywnie podstawy prawnej żądania pozwu, pozwane(...)W. wskazało, że powód w dacie złożenia pierwszego wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego 25.12.1990 r., nie legitymował się ważną decyzją lokalizacyjną.

Pozwany podniósł też zarzut przedawnienia roszczenia, argumentując, iż od daty wejścia w życie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami minęło więcej niż 10 lat.

**Wyrokiem z 21.12.2012r.Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał (...) W. do złożenia oświadczenia woli**, iż jako właściciel nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 482 m<sup>(2)</sup>, zabudowanej parterowym budynkiem drewnianym i trzema garażami, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oddaje Z. C. w użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia działalności usługowej na lat 99, opisaną wyżej nieruchomość o wartości 829.000 zł. w zamian za opłatę roczną w kwocie 24.870 zł. wynoszącą 3% wartości oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości i zwalnia powoda z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty oraz przenosi na jego rzecz nieodpłatnie własność istniejącego na tym gruncie parterowego budynku drewnianego i trzech garaży, a powód przyjmuje to oświadczenie i wyraża na nie zgodę i zobowiązuje się do wnoszenia opłat rocznych w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok kalendarzowy. W pozostałej części powództwo oddalił i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.851,89 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie 41.188 zł. tytułem kosztów sądowych.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

W dniu 31.07.1984 r. Kierownik Wydziału Architektury (...) Dzielnicowego W. M. wydał na rzecz powoda Z. C., prowadzącego Zakład (...), decyzję Nr A, NB-II- (...), mocą której zatwierdził plan realizacyjny inwestycji przy ul. (...)

(róg (...)) w W. wraz z pozwoleniem na budowę z lokalizacją czasową na okres do 1989 r. W następstwie wydania w/ w decyzji, powód zawarł umowę dzierżawy terenu o pow. 485m<sup>2</sup>, obowiązującą od dnia 22 października 1984 roku do 30 grudnia 1989 r.

W dniu 20.02.1991r. Burmistrz D.-Gminy W. M. wydał decyzję Nr(...)o ustaleniu lokalizacji inwestycji budowlanej-rozbudowie Zakładu (...), Pielęgnacji i Ścinki Drzew przy ul. (...) w W..

W dniu 25.03.1991 r. powód złożył wniosek do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) D.-Gminy M. o wyrażenie zgody na dzierżawę wieczystą działki przy ul. (...) u zbiegu z ul. (...) o łącznej powierzchni 0,11 ha.

Pismami z dnia 25.08.1991 r. i z 30.03.1992 r. powód wystosował do Urzędu Gminy M. ponaglenia w sprawie nierozpatrzonego dotychczas jego wniosku z dnia 25.03.1991 r.

W dniu 15.04.1993 r. pomiędzy powodem a D.-Gminą W. M. została zawarta umowa dzierżawy, której przedmiotem był teren o pow. 1100 m<sup>(2)</sup>, położony przy ul. (...) - róg (...), w obrębie (...), składający się z działek ew. Nr (...)i części działki nr (...) – na okres 9 lat (k. 15-16 kserokopia umowy).

W dniu 20.10.1994 r. Urząd Gminy (...), D. M. Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego wydał decyzję Nr (...) o zatwierdzeniu planu realizacyjnego na terenie przy ul. (...) w W. (nr ewid, dz. (...)) oraz zezwoleniu na budowę na terenie tej nieruchomości budynku handlowo-usługowego przez Zakład (...) (k. 14 – kserokopia decyzji).

W dniu 21.05.2001 r. powód skierował do Urzędu Gminy (...) Centrum (...) kolejny wniosek o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego działek położonych przy ul. (...) w W., o powierzchni 1100 m<sup>2</sup>, bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty (k. 11-kserokopia pisma).

Pismem z dnia 11.05.2004 r. powód ponowił swój wniosek o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr (...) (część), położonych przy ul. (...) u zbiegu ul. (...) w W. (k. 10 – kserokopia wniosku).

W dniu 05.11.2007 r. pomiędzy powodem a H. C. i J. C. została zawarta umowa spółki jawnej, która rozpoczęła działalność pod firmą Centrum (...) i wspólnicy Spółka jawna, na mocy której powód wniósł do majątku spółki aport w postaci swego przedsiębiorstwa prowadzonego pod nazwą Centrum (...) (k. 243-247 – kserokopia umowy). (...) Spółka jawna korzysta z biurowca, który został wzniesiony na sąsiedniej działce, nie będącej przedmiotem niniejszego postępowania.

W dniu 13.11.2008 r. w/w Spółka jawna złożyła w Urzędzie(...) W. pismo, w którym zawarte zostało oświadczenie o podtrzymaniu dotychczasowego wniosku Z. C. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego z jednoczesną prośbą o rozpatrzenie tego wniosku jako wniosku wyżej wymienionej spółki jawnej (k. 235-236 – kserokopia pisma), zaś pismem z dnia 16 stycznia 2009 roku Spółka jawna wystosowała ponaglenie w tej sprawie (k. 241- kserokopia pisma).

W dniu 06.02.2009 r. pomiędzy w/w Spółką jawną a Gminą (...) W. została zawarta umowa dzierżawy, której przedmiotem był zabudowany grunt o powierzchni 1384 m<sup>(2)</sup>, położony w W. przy ul. (...), składający się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami:(...) z obrębem (...) (k. 238-240 - kserokopia umowy).

Pismem z dnia 22.01.2010 r. Biuro (...) Urzędu (...)W. poinformowało powoda o odmowie, z braku podstaw prawnych, uznania roszczenia Centrum (...) i wspólnicy Spółka jawna o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu. W piśmie tym jednocześnie zostało potwierdzone, że powód był posiadaczem gruntu o pow. 485 m<sup>(2)</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr (...) oraz część działki ewidencyjnej nr (...), które były objęte decyzją o czasowej lokalizacji z 1984 r., zarówno w dacie 05.12.1990 r., jak i w dacie 01.01.1998 r., o których mowa w art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz, że powód zabudował grunt zgodnie z decyzją o lokalizacji czasowej, a lokalizacja ta była zgodna z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego w dniu zgłoszenia wniosku. Zaznaczono jednakże, że roszczenie o ustanowienie

prawa użytkowania wieczystego nie przysługuje następcy prawnemu posiadacza, który to następca nie zabudował nieruchomości. Wnosząc do Spółki jawnej swoje dotychczasowe przedsiębiorstwo, powód w istocie stracił roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, jakie by mu przysługiwało do gruntu o pow. 485m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr (...) oraz część działki ewidencyjnej nr (...) (k. 3-4 – kserokopia pisma).

Pismem z dnia 24.06.2009 r. powód, w imieniu własnym, złożył kolejny wniosek o oddanie mu w użytkowanie wieczyste nieruchomości o pow. 485 m<sup>2</sup>, w oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) – na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (k. 5 – kserokopia pisma).

W sierpniu 2009 r. pozwana gmina zleciła sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 482 m<sup>2</sup> - w celu jej oddania w użytkowanie wieczyste w trybie art. 207 ust. 1a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (k. 80-96 – kserokopia operatu).

Na oddanej w dzierżawę działce gruntu nr ew.(...), położonej przy ul. (...) Z. C. wybudował z własnych środków, budynek drewniany, parterowy oraz trzy garaże z materiałów prefabrykowanych.

Z. C. od czasu zawarcia pierwszej umowy dzierżawy nieprzerwanie do chwili obecnej, jest posiadaczem działki położonej przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem(...), prowadząc działalność gospodarczą w ramach Centrum (...). Powód wykonuje też ekspertyzy dendrologiczne, prowadzi wykłady w ośrodku szkoleniowym, publikuje książki z zakresu ochrony drzew. Powód wykonuje tę pracę w budynku drewnianym, który traktuje jako swoją pracownię, w której ma zapewnione odpowiednie warunki do pracy. Powód legitymuje się uprawnieniami biegłego w zakresie ochrony przyrody, co potwierdza zaświadczenie Wojewody (...) z dnia 28.06.2000 r. (k. 75) oraz posiada kwalifikacje w zakresie wykonywania prac związanych z zielenią w obiektach zabytkowych (k. 74 – kserokopia zaświadczenia Nr 143).

Dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) z obrębem (...) o pow. 482m<sup>2</sup> Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), w której jako właściciel wpisane jest(...) W. (k.132-134).

Aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 829.000 zł (k.186-212) – opinia biegłej z zakresu (...).

Uwłaszczenie posiadaczy gruntów prawem użytkowania wieczystego po raz pierwszy wprowadzono art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r., nr 30, poz. 127 ze zm.). Przepis ten został wprowadzony ustawą z dnia 13.07.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 24, poz. 170), stanowiąc, że posiadaczom gruntów państwowych, którzy w dniu 01.08.1988 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej i nie wystąpili w terminie do dnia 30.12.1988 r. o uregulowanie stanu prawnego, grunty będące w ich posiadaniu mogą być przekazane odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste.

Następną regulację zawierał przepis art. 80 ust. 1a dodany do w/w ustawy ustawą z dnia 21.10.1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 123, poz. 601), który przewidywał, że posiadaczom gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, którzy w dniu 05.12.1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przepisanej i nie legitymowali się nimi w dniu wejścia w życie ustawy, grunty te mogły być oddane odpowiednio w zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste na ich wniosek złożony do dnia 31.12.1995 r.

Po uchyleniu ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741), uwłaszczenie posiadaczy nieruchomości prawem użytkowania wieczystego przewidywał art. 207 tej ustawy, według którego 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 prawem przewidzianej i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, oddaje się odpowiednio w użytkowanie wieczyste w drodze umowy lub w trwały zarząd w drodze decyzji.

W przypadku każdej z powołanych wyżej regulacji brak było podstaw do możliwości wymuszenia przez posiadacza ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sytuacja uległa zmianie dopiero dnia 15.02.2000 r., kiedy to na mocy ustawy z dnia 07.01.2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70) art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami otrzymał nowe brzmienie stosownie, do którego osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 05.12.1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 01.01.1998r. 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 następowało przy tym nieodpłatnie. W tym brzmieniu przepisu, działaniem ustawy zostali objęci również posiadacze zależni, a pozostali nadal nim objęci zarówno posiadacze samoistni, jak i ci posiadacze zależni, którzy nie legitymowali się dokumentami, pod warunkiem oczywiście, że te kategorie posiadaczy spełniały i spełniają wszystkie warunki określone w przepisie. Wskutek tej nowelizacji dodano też ust. 1 a, z którego wynika, że jeżeli posiadacz wybudował budynki na podstawie pozwolenia z lokalizacją czasową, to uwłaszczenie takie może być możliwe, ale tylko wtedy, gdy lokalizacja takich budynków jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego w dniu zgłoszenia przez posiadacza żądania oddania mu gruntu w użytkowanie wieczyste. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy i przeniesienie własności budynków posadowionych na gruncie, mogące zostać wymuszone przez roszczenie realizowane w drodze sądowej, wymagało spełnienia przez posiadacza gruntu należącego do Skarbu Państwa lub gminy następujących przesłanek:

a) istnienia posiadania jako stanu faktycznego, o którym mowa w art. 336 k.c. i to zarówno w dniu 05.12.1990 r., jak i w dniu 01.01.1998 r.;

b) wybudowania przez posiadacza nieruchomości budynku na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą bądź (po dalszej nowelizacji) z lokalizacją czasową, w wypadku zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego, obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania (v. wyrok SN z dnia 30.01.2004 r., I CK 116/03, LEX nr 457757).

Wymienione wyżej przesłanki musiały przy tym występować kumulatywnie i jak to wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23.01.2004 r. (III CZP 107/03, Lex nr 18862) uzasadniały roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynku w odniesieniu do osób, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 05.12.1990 r. i pozostawały nimi w dniu 01.01.1998 r., a nadto same zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, w wypadku zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Powód jest adresatem normy z art. 207 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem jest on posiadaczem nieruchomości, który legitymował się tym przymiotem zarówno w dniu 05.12.1990 r., jak też pozostawał nim do dnia 01.01.1998 r., a na posiadanej przez siebie nieruchomości wybudował z własnych środków, parterowy budynek drewniany oraz trzy garaże na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową. Z. C. nie można uznać za osobę, która wznosząc na działce przy ul. (...) zabudowania, dopuściła się samowoli budowlanej, co mogłoby go wykluczyć z kręgu posiadaczy, którym przepis art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Powód w wymienionych wyżej okresach był dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości (posiadaczem zależnym). W tych warunkach spełnił wszystkie przesłanki uprawniające go do skutecznego domagania się – w drodze niniejszego procesu - zawarcia z właścicielem gruntu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w trybie art. 64 kc.

Ustawa z 07.01.2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw, która weszła w życie 15 lutego 2000 roku, nadała art. 207 ust. 1 nowe brzmienie i dodała ust. 1 a – nie zmieniła natomiast brzmienia art. 207 ust. 2. Dlatego może powstać uzasadniona wątpliwość, czy nowa kategoria posiadaczy w ogóle ma prawo do zwolnienia z pierwszej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Z jednej strony bowiem art. 207 ust. 2 ustawy odnosi się do wszelkich podmiotów objętych ust. 1 i ust. 1a ( a więc także i tych nowo ustanowionych po dniu 15.02.2000 r. oraz z lokalizacją czasową, jeżeli jest ona zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), z drugiej zaś strony wymaga, aby wniosek złożony był przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy w brzmieniu pierwotnym, tj. do 1 stycznia 1999 r.

Zmiana z dniem 15.01.2000 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami, poszerzyła krąg osób uprawnionych do skorzystania z tej uwłaszczeniowej regulacji, m.in. o osoby znajdujące się w takiej sytuacji jak powód, jednocześnie nowela ta nie zmieniła treści ust. 2 tego przepisu. Zostało to zauważone w rozważaniach Trybunału Konstytucyjnego zamieszczonych w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 czerwca 2002 roku (K. 26/01, OTK – A Nr 4, poz. 40). Skoro jednak ten przepis został zamieszczony wśród przepisów przejściowych i końcowych, ma charakter regulacji zamykającej stan historycznie wytworzony, o charakterze uwłaszczeniowym i przybrał (aktualnie) postać unormowania o szerszym spektrum podmiotów uprawnionych, domykając wątpliwości i uzupełniając realne braki w tym zakresie, bark podstaw, aby inaczej – odmiennie, postrzegać krąg podmiotów z ust. 1 i ust. 1a w zw. z ust. 2 tego przepisu. Wszystkie podmioty określone w art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. są zarazem podmiotami, o których mowa w art. 207 ust. 1i 1a u.g.n., o których mowa w art. 207 ust. 2 u.g.n. Wystąpienie więc przez powoda z żądaniem ustanowienia użytkownika wieczystego w 1991 i 1992 roku czyniło zadość zwolnieniu z pierwszej opłaty, chociaż w owym czasie nie było materialnie skuteczne – w myśl tego ostatniego przepisu, a stało się relewantne prawnie dopiero po 15.01.2000 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego zachodzą podstawy do zwolnienia powoda z pierwszej opłaty.

Ponieważ powód w niniejszym postępowaniu zgłosił żądanie zmierzające do uzyskania – w trybie zastępczego orzeczenia Sądu – umowy, wyrok uwzględniający jego powództwo musi zawierać nie tylko zobowiązanie drugiej strony (pозwanego) do złożenia określonego oświadczenia woli, ale także – skoro taka jest wola zainteresowanego (powoda) – także jego oświadczenie, konieczne dla zaistnienia skutku w postaci umowy. Z tego względu sentencja wyroku została tak sformułowana, że zawiera również oświadczenie powoda, stanowiące niezbędny składnik umowy dwustronnej.

W sentencji wyroku Sąd zamieścił – stosownie do przepisu art. 239 § 1 k.c. sposób korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego. Cel ten zgodnie z treścią powołanego wyżej przepisu powinien być zawarty w treści umowy.

Stosownie do przepisu art. 71 ust. 1 u.g.n. użytkownik wieczysty obowiązany jest uiszczać oprócz pierwszej opłaty, również opłaty roczne. Opłaty roczne winny być uiszczane w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry, za dany rok kalendarzowy. Wysokość tych opłat ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami wedle, którego cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Wartość przedmiotowej nieruchomości została ustalona na kwotę 829.000 zł. Stosownie do przepisu art. 72 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa wynosi 3% ceny, a więc opłaty roczne winny odpowiadać kwocie 24.870 zł (829.000 zł x 3% = 24.870 zł).

Ustalając jakie zabudowania istnieją na przedmiotowej nieruchomości, Sąd oparł się na opinii biegłej M. D., która wskazała, że działka nr (...) zabudowana jest parterowym drewnianym budynkiem oraz trzema garażami wybudowanymi z elementów prefabrykowanych oraz garażem metalowym składanym. W ocenie Sądu, garaż metalowy z uwagi na brak trwałego związania z gruntem, nie spełnia warunku zakwalifikowania go do kategorii budynku i dlatego nie został wymieniony w sentencji wyroku. Ponieważ powód żądał uwzględnienia tego obiektu, w tym zakresie powództwo zostało oddalone.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej Gminy, że wnosząc aport w postaci przedsiębiorstwa do majątku spółki jawnej, powód wyzbył się roszczenia o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu. W momencie zawarcia umowy Spółki jawnej, powodowi przysługiwała tylko ekspektatywa, którą określa się jako

oczekiwanie prawne – sytuację prowadzącą do powstania (nabycia) prawa podmiotowego. Występuje ona tylko wtedy, gdy powstanie (nabycie) prawa podmiotowego wymaga spełnienia warunków, realizowanych w pewnych odstępach czasu. Jest to więc sytuacja poprzedzająca uzyskanie praw, gdy dany podmiot spełnia jedynie niektóre (czasami nawet wszystkie zasadnicze) przesłanki do jego nabycia. Aby uzyskać to prawo musi jednak przeprowadzić określone czynności. Jest to złożona sytuacja prawna, nie będąca jeszcze prawem. Ekspektatywa nabycia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości nie jest zatem prawem, a więc nie mogła stanowić składnika majątkowego przedsiębiorstwa. Poza tym, powód nie wyzbył się posiadania działki będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Jako osoba fizyczna wykonująca ekspertyzy dendrologiczne, zajmującą się pracą naukową powód korzystał i korzysta nadal z działki nr (...).

Za niezasadny został też uznany, zarzut przedawnienia roszczenia, którego bieg miałby się rozpocząć z chwilą wejścia w życie noweli do ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie art. 207, tj. z dniem 15.02.2000 r.

Pozew w niniejszej sprawie wpłynął w dniu 23.04.2010 r., a więc po upływie 10 lat, licząc od wcześniej wskazanej daty, to jednakże powód domagał się ustanowienia prawa użytkownika wieczystego już od 1991 r., w sumie złożył w tej sprawie 5 wniosków i ponagleń, a pierwszej odpowiedzi ze strony pozwanej Gminy doczekał się dopiero po 19 latach. W tej sytuacji podniesienie zarzutu przedawnienia przez Gminę, przy jej rażącej opieszałości w załatwieniu zgłoszonego przez powoda żądania, uznał sąd za nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c., co doprowadziło do nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia.

O kosztach procesu sąd I instancji orzekł stosownie do art. 98 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 167, poz. 1398 ze zm.).

#### ***Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany(...). W. zaskarżając go w całości, zarzucając:***

1. naruszenie art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i uznanie, że powód spełnił przesłanki do zwolnienia z pierwszej opłaty z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości;
2. naruszenie art. 118 k.c. poprzez nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia;
3. naruszenie art. 5 k.c. poprzez uznanie, iż podniesienie przez Pozwanego(...) W. zarzutu przedawnienia roszczenia stanowi nadużycie prawa.

apelujący wniósł o:

zmianę wyroku i oddalenie powództwa, oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu za obie instancje.

#### ***Sąd Apelacyjny zważył:***

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

W toku postępowania apelacyjnego uzupełnione zostało postępowanie dowodowe poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powoda w charakterze strony. W oparciu o w/w dowód, oraz dowód z dokumentu w postaci operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego 26.08.2019r. przez biegłą Z. K. ( k. 80 i nast.), Sąd Apelacyjny uznał, że bieg terminu przedawnienia przysługującego powodowi roszczenia, został przerwany w lipcu 2009r., na skutek uznania niewłaściwego.

Uznanie niewłaściwe polega na tym, że dłużnik nie składa wprawdzie wyraźnego oświadczenia o uznaniu roszczenia, lecz na podstawie objawów jego zachowania, kontrahent może zasadnie przyjmować, że dłużnik ma świadomość ciężącego na nim zobowiązania i ma zamiar dobrowolnego spełnienia świadczenia. Zgodnie z wyrokiem Sądu

Najwyższego z 16.02.2012r. sygn. III CSK 208/11 do uznania roszczenia ze skutkiem w postaci przerwania biegu przedawnienia może dojść przez takie zachowanie się zobowiązanego, które – choćby nie wyrażało zamiaru wywołania tego skutku – dowodzi świadomości istnienia roszczenia po stronie zobowiązanego i tym samym uzasadnia przekonanie uprawnionego, że zobowiązany uczyni zadość roszczeniu.

Jak zeznał powód, w lipcu 2009r. zastępca naczelnika gminy najpierw obejrzał nieruchomość znajdującą się w posiadaniu powoda, a potem zadzwonił do powoda i powiedział, że sprawa jest załatwiona pozytywnie i że przysłał biegłego, w celu wyceny nieruchomości. Twierdzenia powoda znajdują oparcie w treści operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 26.08.2009r. przez biegłą Z. K., która jako cel wyceny wskazała „określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu oddania w użytkowanie wieczyste w trybie art. 207 ust. 1 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (k.81). Tylko powód spełniał warunki, o których mowa w art. 207 ust. 1 a w/w ustawy, albowiem tylko on zabudował tę nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową. Pozwany nie kwestionował twierdzeń powoda, zatem brak było podstaw, aby odmówić mu wiary. Uznanie roszczenia powoduje przerwanie biegu przedawnienia ( art. 123 par. 1 pkt 2 k.c.), na skutek którego przedawnienie zaczyna biec na nowo ( art. 124 par. 1 k.c.). W tej sytuacji do przedawnienia roszczenia nie doszło a ustalenia poczynione przez sąd I instancji w tym zakresie są błędne. Błędnie także zastosował sąd I instancji art. 5 k.c., który w tej sprawie nie może mieć zastosowania.

Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przyjmując, wbrew literalnej treści tego przepisu, że ma ona zastosowanie także do posiadaczy określonych w art. 207 ust. 1 a w/w ustawy i błędnie uznał, że powód może być zwolniony z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W myśl uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2009 r. III CZP 135/08, przewidziana w art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) możliwość zwolnienia z poniesienia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie odnosi się do podmiotu, który zabudował nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową zgodną z ustaleniami planu miejscowego (art. 207 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami). OSNC 2009/12/162, Biul.SN 2009/1/10.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w w/w uchwale, co pociąga za sobą zmianę zaskarżonego wyroku. Zakres i treść oświadczenia, do którego złożenia, na podstawie art. 64 k.c., jest zobowiązana strona pozwana powinna odpowiadać zakresowi i treści oświadczenia woli, do którego złożenia zobowiązują ją właściwe przepisy prawa materialnego.

Ponieważ roszczenie powoda nie zostało uwzględnione w całości ( Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że pozwany zobowiązany jest do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej sporem, nie podziela jednak stanowiska tego sądu, że powód uprawniony jest do zwolnienia z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty), konieczna jest dalsza korekta orzeczenia.

Wyrok sądu może zastąpić oświadczenia woli obu stron umowy tylko wówczas, gdy powództwo zostaje uwzględnione w całości zgodnie z żądaniem pozwu. Niedopuszczalne jest zamieszczenie w wyroku oświadczenia woli powoda niezgodnego z jego żądaniem.

Skoro, w ocenie Sądu Apelacyjnego powód zobowiązany jest do uiszczenia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste, z treści zaskarżonego wyroku należało wyeliminować oświadczenie woli powoda, w ten sposób wyrok zastępuje jedynie oświadczenie woli pozwanego, zaś kwestia, czy dojdzie do zawarcia umowy, uzależniona jest od decyzji samego powoda, który o ile zdecyduje się na zawarcie umowy na warunkach wynikających z niniejszego wyroku, będzie musiał złożyć swoje oświadczenie woli w formie aktu notarialnego, ( Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r. II CKN 930/00, prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Jeżeli zatem oświadczenie takie ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Od tej zasady występują



jednak istotne wyjątki odnoszące się do zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.) oraz sytuacji, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu. W takich przypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę, LEX nr 55569.

Mając na względzie powyższe rozważania i dzieląc jedynie te ustalenia faktyczne sądu I instancji, które nie są sprzeczne z ustaleniami wskazanym w treści niniejszego uzasadnienia, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w oparciu o art. 386 par. 1 k.p.c. W pozostałej części apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. albowiem zarzut przedawnienia roszczenia jest chybiony.

Mając na względzie wynik postępowania apelacyjnego, w oparciu o treść art. 100 k.p.c., koszty postępowania apelacyjnego zostały wzajemnie między stronami zniesione. Sąd Apelacyjny miał na względzie fakt, iż korekta zaskarżonego wyroku jest znaczna, albowiem zgodnie z wyrokiem powód ma obowiązek uiszczenia pierwszej opłaty a poza tym wyrok nie zastąpił umowy a jedynie oświadczenie woli strony pozwanej.