

Sygn. akt I ACa 1465/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Romana Górecka (spr.)

Sędzia SA Roman Dziczek

Sędzia SO (del.) Ewa Dietkow

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 czerwca 2014 r.

sygn. akt II C 863/12

1. **Oddala apelację;**

2. **Zasądza od M. P. na rzecz (...) W.**

kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów

procesu w II instancji.

Sygn. akt: I ACa 1465/14

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 16 czerwca 2014 r. zobowiązał (...) W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w sentencji wyroku na 99 lat w zamian za pierwszą opłatę w wysokości 20 % wartości nieruchomości gruntowej wynoszącej 215.045 złotych, to jest kwotę 43.008 zł oraz opłaty roczne wynoszące 3 % wartości nieruchomości gruntowej to jest kwoty po 6.451,20 zł płatne do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok oraz przeniesieniu na powoda nieodpłatnie własności pawilonu oznaczonego numerem (...) znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości, a M. P. przyjmuje to oświadczenie, wyraża na nie zgodę i zobowiązuje się do wniesienia pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

Oddalił powództwo w pozostałej części, orzekł o kosztach procesu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia w przedmiocie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli Sąd Okręgowy wskazał art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.

Stwierdził Sąd I instancji, że zostały spełnione przesłanki z art. 207 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 - tekst jedn. ze zm., dalej u.g.n.) w brzmieniu nadanym mu ustawą z 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz.U.2000.6.70).

Sąd Okręgowy uznał, powołując stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 22 stycznia 2009 roku, sygn. III CZP 135/08 (OSNC 2009/12/162), iż powodowi jako posiadaczowi, który zbudował nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową nie przysługuje zwolnienie z poniesienia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co uzasadniało oddalenie powództwa w części, w jakiej powód wnosił o nieobciążanie go pierwszą opłatą.

W ocenie Sądu Okręgowego, pierwsza opłata, o której mowa w art. 72 ust. 2 u.g.n. - uwzględniająca interesy obu stron procesu, powinna wynosić 20% wartości nieruchomości, co odpowiada kwocie 43.008 zł.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniósł powód, który zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo w zakresie zobowiązania powoda do zapłaty pierwszej opłaty oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Powód zarzucił naruszenie prawa materialnego polegające na błędnym niezastosowaniu art. 207 ust. 2 w zw. z art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia przez powoda wniosku o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste tj. 9 lipca 1998 r., co skutkowało błędnym oddaleniem powództwa w zakresie zwolnienia powoda od ponoszenia pierwszej opłaty.

W oparciu o ten zarzut powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zwolnienie powoda z wniesienia pierwszej opłaty. Wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda obowiązku zwrotu kosztów sądowych w obu instancjach.

Pozwane wnosilo oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny nie przeprowadził w niniejszej sprawie postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, w związku z tym na podstawie art. 387 § 2¹ k.p.c. uzasadnienie wyroku zawiera jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Brak jest podstaw do przyjęcia, iż zostały naruszone wskazane przez apelującego przepisy prawa materialnego.

Istota apelacji sprowadza się do oceny prawnej tezy, iż obowiązkiem Sądu I instancji, było zastosowanie art. 207 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zdaniem powoda w związku z tym, iż złożył wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie u.g.n. nie jest on zobowiązany do poniesienia pierwszej opłaty, gdyż zgodnie z art. 207 ust. 1 u.g.n., w ówczesnym brzmieniu posiadacze, o których mowa w ust. 1 art. 207 mogli być zwolnieni z

pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożyli wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy.

Sąd Apelacyjny tego poglądu nie podziela.

W szczególności nie podziela poglądu, iż niedopuszczalne było zastosowanie przez Sąd Okręgowy art. 207 ust. 2 u.g.n., w zakresie zwolnienia od ponoszenia pierwszej opłaty w brzmieniu aktualnie obowiązującym, gdyż narusza to prawa powoda słusznie nabyte.

Nie może odnieść skutku powoływanie się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04, OTK-A 2006, nr 4, poz. 42.

W powołanym wyroku TK stwierdził, że „Art. 1 pkt 81 lit. a w związku z art. 9 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70):

a) jest zgodny z art. 32 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

b) jest niezgodny z zasadą ochrony praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji w zakresie, w jakim odnosi się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy niezabudowanych przez ich posiadaczy”.

Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego dotyczy więc, innych niż powód podmiotów – osób posiadających niezabudowane nieruchomości, stanowiące własność Skarbu Państwa. Przedmiotem orzekania Trybunału Konstytucyjnego nie była kontrola obowiązku poniesienia pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego.

Powodowi służy roszczenie na podstawie art. 207 u.g.n., co odzwierciedla wyrok Sądu I instancji zobowiązujący pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na jego rzecz.

Podkreślić również należy, iż art. 207 ust. 2 u.g.n. ma brzmienie niezmiennie od daty wejścia w życie ustawy – „Posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy”.

Oznacza to, że art. 207 ust. 2 u.g.n. nie zwalniał powoda od uiszczenia pierwszej opłaty, zwolnienie to było, bowiem fakultatywne.

Podziela Sąd Apelacyjny pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z 7 kwietnia 2006 r., III CSK 46/06, LEX nr 182954, w którym uznano, że ograniczając właściciela w jego prawie własności przez nałożenie nań obowiązków udzielania zwolnień w warunkach określonych w art. 207 ust. 2 u.g.n., dano mu jednocześnie możliwość ustanowienia kryteriów i określenia zasad udzielania zwolnień.

Jednocześnie brak jest podstaw do przyjęcia, iż powód został pozbawiony praw słusznie nabytych, gdyż zwolnienie od pierwszej opłaty, od dnia wejścia w życie ustawy było fakultatywne nie zaś obligatoryjne.

Jeśli chodzi o powołany w apelacji wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2008 r., sygn. akt. I ACa 243/08 (nie publ.), to podziela Sąd Apelacyjny pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z 22 stycznia 2009 r., sygn. akt III CZP 135/08, OSNC 2009/12/162, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że „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)”.

Podziela Sąd Apelacyjny stanowisko zawarte w uzasadnieniu uchwały, że skutki nowelizacji art. 207 u.g.n. z 15 lutego 2000 r., winny być oceniane z uwzględnieniem zasady ochrony własności. Nowela ta, nadająca posiadaczom nieruchomości prawo żądania od właściciela oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jest poważnym ograniczeniem konstytucyjnych uprawnień właściciela do swobodnego kreowania stosunków prawnych dotyczących nieruchomości.

Własność to publiczne prawo podmiotowe. Art. 64 Konstytucji, przyznaje „każdemu” prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Konstytucyjną gwarancją ochrony własności i innych praw majątkowych objęto także jednostki samorządu terytorialnego - art. 165 Konstytucji. Zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”.

Dlatego też, uprawnień posiadaczy nie można rozszerzać kosztem odjęcia uprawnień właściciela, wynikających z prawa własności i konstrukcji użytkowania wieczystego, w której zasadą jest obowiązek uiszczania wszystkich stosownych opłat.

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej uchwały wprowadzając z dniem 15 lutego 2000 r. do art. 207 u.g.n. ust. 1a, ustawodawca nie dokonał zmiany ust. 2 tego artykułu, a tym samym potwierdził, że zakres stosowania art. 207 ust. 2 u.g.n. nie ulega zmianie. Stąd też, wskazywany przejściowy charakter regulacji art. 207 u.g.n. nie uzasadnia przyjęcia tezy, że właściciel nieruchomości może być pozbawiony pierwszej opłaty w razie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste posiadaczowi, który dokonał zabudowy na podstawie zezwolenia z lokalizacją czasową.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., stosownie do jego wyniku.