

Sygn. akt V ACa 427/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Robert Obrębski (spr.)

SO (del.) Eliza Nowicka-Skowrońska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej z siedzibą w P.

przeciwko W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 27 września 2016 r., sygn. akt I C 143/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w P. na rzecz W. kwotę (...) (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Robert Obrębski Bogdan Świerczakowski Eliza Nowicka-Skowrońska

Sygn. akt VA Ca 427/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 5 lutego 2016 r., wniesionym przeciwko W., (...) spółka akcyjna w P. wniosła na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. i art. 207 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 232 i n. k.c. o wydanie wyroku orzekającego, że pozwana zobowiązana jest do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat działki nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,5699 ha położonej przy ul. (...) w W., nr księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, o wartości 3487788 zł, oraz ustalenia, że pierwsza opłata odpowiadająca 20 % - om jej wartości wynosi 697557,60 zł, zaś każda następna odpowiada 3 % - om wartości tej nieruchomości. Powodowa spółka podała na uzasadnienie tego żądania, że 5 grudnia 1990 r., a następnie 1 stycznia 1998 r. opisana działka była w posiadaniu poprzednika prawnego powódki - (...) (...) Państwowego Przedsiębiorstwa Użyteczności Publicznej, przekształconego w spółkę (w skrócie (...)) i połączonego ze spółką (...) S.A., czyli powodową spółką, działającą obecnie pod zmienioną nazwą (...) S.A. Podane również zostało, że poprzednik prawny powodowej spółki zabudował wskazaną działkę na podstawie pozwolenia na budowę

z lokalizacją stałą i w oparciu o art. 207 podanej ustawy nabył roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego tej nieruchomości i własność budynków wzniesionych ze środków własnych. Z takim wnioskiem też wystąpił we właściwym terminie. Przed jego upływem ze stosownym żądaniem wystąpiła również powódka. Jej wniosek nie został jednak uwzględniony.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Podnosiła, że roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystej w zakresie opisanej w pozwie działki wygasło z powodu bezskutecznego upływu prekluzyjnego terminu, tj. z końcem grudnia 2005 r. Uległo także przedawnieniu po upływie 10 – ciu lat od podanej daty, w stosunku do daty wniesienia pozwu przez powódkę, która nie wykazała ponadto, aby zostały spełnione przesłanki określone art. 207 powołanej ustawy w zakresie uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą i zabudowania spornej działki przez poprzednika prawnego powódki w oparciu o decyzje dotyczące tej nieruchomości. Zakwestionowane też zostało twierdzenie, by powodowa spółka była sukcesorem Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w W.. Ponadto strona pozwana podważała wartość spornej nieruchomości, podaną w pozwie, jak też wysokość pierwszej opłaty z tytułu jej użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z 27 września 2016 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 14400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie zebranych dowodów z dokumentów, Sąd Okręgowy ustalił, że decyzją z 6 grudnia 1978 r. ustalona została lokalizacja inwestycji polegającej na budowie stacji paliw przez Przedsiębiorstwo (...). Poprzednik prawny powódki, jak ustalił Sąd Okręgowy, 15 września 1978 r. wystąpił o wywłaszczenie działki nr (...) przy ul. (...). Stosowna w tym zakresie decyzja została wydana, jak podał Sąd Okręgowy, 29 grudnia 1979 r. Pozwolenie na budowę poprzednik prawny powódki uzyskał za kolei decyzją z 13 listopada 1979 r. W 1995 r. został przekształcony w spółkę akcyjną. Potem połączony z powodową spółką, która zmieniła następnie nazwę na (...) S.A. Sąd Okręgowy ustalił, że pismem z 9 grudnia 1996 r., poprzednik prawny powódki wystąpił o wydanie decyzji potwierdzającej nabycie, z dniem 5 grudnia 1990 r., prawo użytkowania wieczystej gruntów państwowych oraz własności tych budynków, które w ramach realizacji tej inwestycji zostały wzniesione na spornej działce. W 1998 r. doszło ponadto do ich modernizacji. Decyzją z kolei z 8 grudnia 1998 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, Wojewoda (...) stwierdził nieodpłatne nabycie przez D. – Gminę W. P., z mocy prawa, w dniu 27 maja 1990 r., własności działki nr (...) położonej pod nowym adresem ul. (...) o takiej samej powierzchni. W sierpniu 1999 r., jak podał Sąd Okręgowy, poprzednik prawny powódki został poinformowany o możliwości przekazania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Pismem z 6 grudnia 2004 r. powódka złożyła własny wniosek o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności budynku, który na niej wzniesiono. Pismem z 30 stycznia 2009 r., jak podał Sąd Okręgowy, Urząd (...)W.odpowiedział, że powódka nie spełnia przesłanej koniecznych do uwzględnienia tego wniosku.

Oceniając znaczenie ustalonych okoliczności, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa opartego na art. 64 w zw. z art. 1047 i art. 207 powołanej ustawy i w zw. z art. 232 k.c. Uznał wprawdzie, że powódka jest następcą prawnym przedsiębiorstwa (...), na rzecz którego zostało wydane, 1 dnia 13 listopada 1979 r., pozwolenie na budowę. Uprawnienie z art. 207 tej ustawy przeszło więc na powodową spółkę. W ocenie Sądu Okręgowego jednak wygasło. Nie było bowiem dochodzone we właściwym terminie. Pozew, jak podał Sąd Okręgowy, zostało bowiem złożony po upływie dziesięciu lat od 31 grudnia 2005 r., jak tego wymagał ustawodawca w art. 207 powołanej ustawy. Sąd Okręgowy wskazał, że przy przyjęciu, że roszczenie nie wygasło, zasadne byłoby uznanie, na podstawie podanego argumentu, że uległo przedawnieniu w związku z upływem wskazanego terminu. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu strony powodowej, jakoby termin przedawnienia wskazanego roszczenia należy liczyć od negatywnego stanowiska w jego zakresie, zajętego przez pozwaną w piśmie z 30 stycznia 2009 r. Przy przyjęciu takiego poglądu, jak wskazał Sąd Okręgowy, brak odpowiedzi ze strony pozwanej by musiał prowadzić do tezy, jakoby termin przedawnienia w ogóle nie rozpoczął biegu. Przeszkodą do tego, aby powództwo zostało uwzględnione, w ocenie Sądu Okręgowego, było także niewykazanie przez powódkę zakwestionowanej przez stronę pozwaną wartości spornej działki przy pomocy dowodu z opinii biegłego, o której sporządzenie powódka w tej sprawie nie występowała. Według Sądu Okręgowego, nie zostało także udowodnione w tej sprawie, że zabudowania na spornej działce zostały wzniesione przez poprzednika prawnego powódki. Z dokumentów złożonych w odpisach, bez oryginałów, wynika tylko, że taka inwestycja była prowadzona.

Nie wynika jednak z ich treści, w ocenie Sądu Okręgowego, przez kogo oraz z czyich środków została przeprowadzona. W podanych przyczyn powództwo zostało oddalone. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł natomiast zgodnie z zasadą odpowiedzialności z wynik sprawy z art. 98 § k.p.c. i przy zastosowaniu § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 118 k.c. w zw. z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez bezzasadne uznanie, że dochodzone pozwem roszczenie wygasło albo uległo przedawnieniu, jak też błędne uznanie, że podniesienie zarzutu przedawnienia nie stanowiło nadużycia prawa przez stronę pozwaną. Zarzut naruszenie art. 207 tej ustawy dotyczył też wadliwego uznania, że nie zostały wykazane w tej sprawie przesłanki podane w tym przepisie, w tym że poprzednik prawny powoda nie zrealizował ze swoich środków decyzji dotyczącej stałej lokalizacji na spornej działce inwestycji, która została wykonana. Następne zarzuty dotyczyły naruszenia art. 129 i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zakwestionowanie odpisów dokumentów złożonych przez stronę powodową dla wykazania okoliczności wypełniających przesłanki określone w art. 207 powołanej ustawy, jak również sprzeczne z art. 232 w zw. z art. 25 § k.p.c. przyjęcie, że powód był zobowiązany do wykazania wartości spornej nieruchomości dowodem z opinii biegłego, wynikające z przeoczenia, że strona pozwana podniosła wyłącznie zarzut wadliwego określenia wartości przedmiotu sporu podanej w pozwie. Nie kwestionowała natomiast wartości nieruchomości, której dotyczyło żądanie oparte na art. 64 k.c. w zw. z art. 207 podanej ustawy. Ostatni zarzut dotyczył tym samym naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez wadliwe uznanie, że na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, przy pomocy opinii biegłego, wartości spornej nieruchomości i wysokości pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Na podstawie opisanych zarzutów strona powodowa wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i obciążenie pozwanego kosztami procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o kosztach za postępowanie odwoławcze. Na podstawie art. 381 k.p.c., wnosiła również o przeprowadzenie w drugiej instancji dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia wartości nieruchomości objętej żądaniem pozwu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie, w tym także o oddalenie zawartych w niej wniosków dowodowych, oraz obciążenie strony powodowej poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, pomimo tego, że nie każdy z argumentów, na które powołała się Sąd Okręgowy przy uzasadnianiu wyroku oddalającego powództwo, zasługiwał na uwzględnienie. Ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy były prawidłowe. Zostały ponadto oparte na dowodach z dokumentów, w tym odpisów albo kopii dokumentów oryginalnych, na które powoływały się obie strony, w tym powodowa spółka. Zarzut posłużenia się przez skarżącą nieoryginalnymi dokumentami można było uznać za uzasadniony już z tego powodu, że dowody z tych dokumentów zostały przeprowadzone. Na ich podstawie Sąd Okręgowy poczynił ponadto ustalenia, które zostały opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W sytuacji, gdy zgodności odpisów lub kopii strona pozwana nie kwestionowała, niezłożenie oryginałów dokumentów, w tym oryginalnych odpisów decyzji administracyjnych, które w obronie nie funkcjonują w oryginałach pozostających w aktach spraw administracyjnych, nie mogło uzasadniać oddalenia powództwa. Nie można było również uznać, że nie zostało w tej sprawie udowodnione, aby poprzednik prawny powódki ze swoich środków, we własnym imieniu i na swoją rzecz zrealizował inwestycję polegającą na wzniesieniu na spornej nieruchomości stacji paliw, a następnie na jej modernizacji.

Przyczyny oddalenia powództwa nie mogło również stanowić przyjęcie, że strona powodowa nie zachowała prekluzyjnego terminu z art. 207 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami na wystąpienie z przewidzianym w tym przepisie roszczeniem, czyli że stosowny wniosek o ustanowienie na spornej działce na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego nie został złożony do 31 grudnia 2005 r. Niezależnie od oceny działań, które w okresie wcześniejszym podejmował poprzednik prawny strony powodowej, występując zwłaszcza z wnioskiem o stwierdzenie, że tego rodzaju prawo zostało nabyte na jego rzecz z mocy prawa, uznać należało przede wszystkim, że wniosek złożony przez stronę powodową, na podstawie powołanego przepisu, w dniu 6 grudnia 2004 r. był skuteczny.

Nie został ponadto złożony po terminie, który upływał z końcem grudnia 2005 r. Nie sposób było więc uznać, że roszczenie dochodzone pozwem wygasło z powodu upływu prekluzyjnego terminu określonego art. 207 ustawy oraz że z tego powodu powództwo podlegało oddaleniu. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego naruszało ten przepis. Nie miało jednak wpływu na ocenę poprawności rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku. Sąd Okręgowy trafnie bowiem uznał, mieszając zresztą instytucję wygaśnięcia roszczenia, ze względu na upływ wskazanego terminu prekluzyjnego, z jego przedawnieniem, że rzeczywiście do niego doszło. Nie było ponadto podstaw do uznania, tak jak przyjmowała strona powodowa przed Sądem Okręgowym, a zwłaszcza w jej apelacji, aby podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia było sprzeczne z art. 5 k.c., czyli by stanowiło przejaw nadużycia przez pozwaną tego uprawnienia do podniesienia zarzutu przedawnienia. Związek tego roszczenia z prowadzeniem przez powódkę działalności gospodarczej w formie spółki dawał też podstawy do przyjęcia, że termin jego przedawnienia nie wynosi lat dziesięć, lecz trzy, stosownie do art. 118 k.c.

Zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazanego przepisu poprzez uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia, na które powoływała się strona pozwana, nie były uzasadnione. Nie było w szczególności podstaw do przyjęcia, że termin przedawnienia rozpoczął bieg od 30 stycznia 2009 r., czyli od daty pisma, w którym strona pozwana negatywnie ustosunkowała się do wniosku powódki z 6 grudnia 2004 r. o ustanowienie użytkownika wieczystego na spornej nieruchomości. Roszczenie terminowe, które było realizowana przez złożenie wskazanego wniosku, powstało niezwłocznie po jego złożeniu przez stronę powodową. Wówczas strona zobowiązana miała bowiem powinność jego uwzględnienia. Powstanie tego roszczenia i przekształcenie świadczenia strony pozwanej w zobowiązanie wymagalne nie było w ogóle uzależnione od zajęcia przez stronę pozwaną stanowiska w zakresie jego zasadności, a tym bardziej od udzielenia odpowiedzi negatywnej. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, gdyby tak było, przy braku odpowiedzi ze strony pozwanej, roszczenie objęte pozwem w ogóle nie mogłoby ulec przedawnieniu. Nie sposób uznać tego rodzaju tezę ze względu na jej oczywistą sprzeczność z art. 117 k.c., zgodnie z którym każde roszczenie majątkowe podlega przedawnieniu po upływie właściwego terminu. Zasadnie więc Sąd Okręgowy uznał, że pozew, który zainicjował postępowanie w tej sprawie, został wniesiony po upływie terminu przedawnienia. Zarzut tego rodzaju zasługiwał więc na uwzględnienie. Powództwo z tego tylko powodu nie było więc uzasadnione, zwłaszcza że naruszenie terminu było znaczne, a stronie pozwanej nie można było przypisać żadnych zarzutów, które by uzasadniały uznanie, że podniesienie zarzutu przedawnienia stanowiło nadużycie tej treści uprawnienia podmiotowego przez stronę pozwaną.

Za uznaniem, że termin przedawnienia spornego roszczenia został przez powódkę znacząco naruszony, istotnie przemawiało przyjęcie, że nie wynosił on dziesięciu, lecz trzy lata. Liczony więc od końca 2004 r. upływał z początkiem 2007 r. Roszczenie dochodzone przez pozwaną związane było z jej działalnością gospodarczą. Chodzi bowiem o ustanowienie użytkownika wieczystego działki przeznaczonej pod prowadzenie stacji paliw, urządzonej w ramach inwestycji przeprowadzonej przez poprzednika prawnego powódki, która w dalszym ciągu tak samo wykorzystuje sporną nieruchomość. Odmienne twierdzenia nie były bowiem podnoszone, a tym bardziej wykazywane w tej sprawie. Do uznania, że konkretne roszczenie jest związane z działalnością gospodarczą spółki prawa handlowego, której przedmiot działania, ujawniony w rejestrze KRS, obejmuje wyłącznie prowadzenie takiej działalności, nie jest konieczne wykazanie, że jest ono związane z jedną z czynności obligacyjnych, poprzez które przedsiębiorca tego rodzaju uczestniczy w obrocie prawnym, czyli że dotyczy czynności, na bazie której sprzedaje swoje towary albo świadczy usługi na rzecz kontrahentów lub innych klientów. Czynnościami pozostającym w zakresie działalności ściśle gospodarczej są również działania związane z organizacją przedsiębiorstwa, w tym nabywania nieruchomości wykorzystywanych bezpośrednio na działalność handlową, produkcyjną albo usługową, jak również czynności zmierzające do pozyskania takich nieruchomości na podstawie innych niż własność stosunków prawnych, w tym nie tylko regulowanych prawem rzeczowym, lecz również obligacyjnym, w tym również ich wynajmowanie albo wdzierżawianie. Nie może więc budzić wątpliwości, że dokonywanie czynności zmierzających do nabycia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości o takim przeznaczeniu, a zwłaszcza wykorzystywanych w tym celu od wielu lat, w tym przez prawnego poprzednika uprawnionego przedsiębiorcy, pozostaje w sferze związanej wprost z prowadzeniem działalności gospodarczej. Roszczenia majątkowe związane z takimi czynnościami przedawniają się więc z upływem lat trzech, bez względu na ich podstawę prawną. Z upływem tego terminu przedawnia się więc również

roszczenie majątkowe, które powodowa spółka nabyła na podstawie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uznając, że termin jego przedawnienia wynosi lat dziesięć, Sąd Okręgowy, tak jak powódka, naruszył art. 118 k.c. w zw. z art. 207 powołanej ustawy.

Nie sposób było również uznać, aby podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia dochodzonego prawie dziesięć lat po upływie terminu przedawnienia przez przedsiębiorcę takiej miary jak (...) S.A. stanowiło nadużycie prawa do podniesienia takiego terminu w sytuacji, gdy strona powodowa nie podała żadnych racjonalnych argumentów, które by uzasadniały tak opóźnione złożenie pozwu. Nawet bowiem gdyby termin przedawnienia liczyć od odpowiedzi, która została udzielona przez stronę pozwaną, pismem z 30 stycznia 2009 r., dostrzec należało, że liczony w ten sposób termin przedawnienia niemal dwukrotnie by został przekroczony pomiędzy podaną datą a dniem wniesienia pozwu w tej sprawie. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 w zw. z art. 118 k.c. i art. 207 powołanej ustawy nie zasługiwał więc na uwzględnienie.

Bezzasadny był także zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 232 w zw. z art. 6 k.c. w zakresie niewykazania przez powódkę wartości spornej nieruchomości. Ciężar dowodu spoczywał w tym zakresie na stronie powodowej z tej przyczyny, że z twierdzenia dotyczącego podanej w żądaniu pozwu wartości spornej nieruchomości powódka wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne, w tym dotyczące zasadności roszczenia w odniesieniu do kwoty pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Nie można było ponadto uznać, że strona pozwana nie kwestionowała twierdzeń powódki dotyczących wartości spornej nieruchomości, od samego początku tej sprawy zresztą. Podnosiła bowiem już na wstępnym etapie postępowania zarzut wadliwego określenia wartości przedmiotu sporu, który bezzasadnie został przez stronę powodową oddzielony w apelacji od kwestionowania podanej w pozwie wartości spornej nieruchomości. Bezzasadność tego stanowiska wynika przede wszystkim z niedostrzeżenia przez skarżącą, że zarzut wadliwego określenia w pozwie wartości przedmiotu sporu odnosił się właśnie do wartości tej działki, której dotyczyło żądanie oparte na art. 64 k.c. w zw. z art. 207 powołanej ustawy. Nie dotyczył więc czegoś innego niż wartość spornej nieruchomości. Nie było więc konieczne ponowne podnoszenie takiego zarzutu przez pozwaną. Strona powodowa była więc obciążona obowiązkiem wykazania wartości tej działki, na której zamierzała uzyskać prawo użytkowania wieczystego przez dochodzenie roszczenia opartego na powołanych przepisach. Wszystkie podniesione racje przemawiały jednak za bezzasadnością powództwa wniesionego w tej sprawie oraz za koniecznością oddalenia apelacji, pomimo tego, że część argumentów, na które powołał się Sąd Okręgowy, nie była zasadna. Pozostałe, w tym także zarzut przedawnienia wskazanego roszczenia, były jednak wystarczające do oddalenia powództwa i apelacji strony powodowej oraz jej obciążenia kosztami postępowania odwoławczego, poniesionymi przez stronę pozwaną, stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i powołanego przez Sąd Okręgowy rozporządzenia z 22 października 2015 r. w kwocie 11250 zł, na którą złożyło się należne wynagrodzenie za udział zawodowego pełnomocnika przed Sądem Apelacyjnym w wysokości odpowiadającej stopniu skomplikowania sprawy i nakładowi pracy pełnomocnika w zakresie podjęcia obrony w postępowaniu apelacyjnym.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Bogdan Świerczakowski Robert Obrębski Eliza Nowicka - Skowrońska