

Sygn. akt VI ACa 1159/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA– Irena Piotrowska (spr.)

Sędzia SA– Teresa Mróz

Sędzia SA – Ewa Śniegocka

Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa H. K.,

D. S., M. S.

Przeciwko Skarbowi Państwa - Komendantowi Stołecznemu Policji i Prezydentowi Miasta (...) W. zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa

o wydanie

oraz z powództwa wzajemnego Skarbu Państwa Komenda Stołecznej Policji i Prezydenta Miasta (...) W. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa

przeciwko H. K., D. S., M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów H. K., D. S., M. S.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 maja 2012 r. sygn. akt IV C 691/08

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów: H. K., D. S. i M. S. kwoty po 900 zł (dziewięćset złotych) od każdego z nich na rzecz pozwanego Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1159/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29.05.2008r. powodowie : H. K., D. S. i M. S. wnosili o nakazanie pozwanemu Skarbowi Państwa Komendantowi Stołecznemu Policji w W. wydania zabudowanej działki gruntu nr ew. (...) o powierzchni 313 m⁽²⁾ i niezabudowanej działki gruntu nr ew.(...) o powierzchni 155m⁽²⁾ położonych w W. przy ulicy (...), obręb (...) dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgi wieczyste KW nr (...) i (...).

Pozwany Skarb Państwa Komendant Stołeczny Policji wniósł o oddalenie powództwa, przypozwanie Skarbu Państwa Prezydenta m.(...) W. jako właściciela nieruchomości o wydanie której wnoszą powodowie. W przypadku nieuwzględnienia wniosku o oddalenie powództwa, pozwany zgłosił powództwo wzajemne- o zobowiązanie powodów do zwrotu na rzecz pozwanego nakładów poniesionych na wybudowanie i wyposażenie budynku znajdującego się na działce (...) i nakładów poniesionych na wybudowanie parkingu na działce nr (...), w wysokości oszacowanej przez biegłego. Nadto pozwany zgłosił zarzut zatrzymania nieruchomości o których wydanie wnoszą powodowie, do czasu zwrotu przez nich wartości nakładów poczynionych na te nieruchomości.

Skarb Państwa Prezydent m. (...) W. wniósł o oddalenie powództwa.

Po wskazaniu przez Skarb Państwa - Komendanta Stołecznego Policji wartości przedmiotu sporu w powództwie wzajemnym na kwotę 5.000.000 zł (pismo k. 112). dotychczasowe stacjo fisci Skarbu Państwa, na podstawie art. 15 ust. 1 i 3 w zw. z art.4 ust. 1 pkt 2 i 8 ust. 1 ustawy z 8,07.2005r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. nr 169 poz. 1417 ze zm.) zostały zastąpione przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa. Ta również wniosła o oddalenie powództwa a z ostrożności procesowej, w przypadku jego uwzględnienia popierała zgłoszone powództwo wzajemne.

Powodowie uznali powództwo wzajemne do kwoty 2.060.381 zł, wnieśli jednocześnie o odroczenie terminu płatności na 90 dni od daty wydania im nieruchomości.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo główne; oddalił powództwo wzajemne; koszty postępowania zniósł wzajemnie między stronami

W motywach tego rozstrzygnięcia wskazano na następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej W. O. decyzją z dnia 27.11.1970r. postanowił ustanowić na rzecz B. N. i K. P. użytkowanie wieczyste zabudowanej czteroizbowym budynkiem mieszkalnym działki gruntu położonego w W. przy ulicy (...) o obszarze 793 m kw. objętego księgą wieczystą (...) w częściach równych niepodzielnie. W wykonaniu powyższej decyzji, na podstawie przepisów ustawy z 14.07.1961 r o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. nr 22 poz. 159 z 1969r.) w dniu 2.02.1971 r. została zawarta umowa notarialna użytkowania wieczystego przedmiotowej działki na okres 40 lat tj. do dnia 2.02.2011 r. i umowa ustanowienia odrębnej własności lokali w usytuowanym na niej budynku. Na wyłączną własność B. N. przypadł lokal od strony zachodniej o łącznej powierzchni użytkowej 61,15 m kw. wraz z udziałem 543/793 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i wspólnych części budynku a na własność K. D. (poprzednie nazwisko P.) lokal od strony wschodniej o powierzchni 49,90 m kw. wraz z udziałem 250/793.

Na podstawie umowy notarialnej z dnia 23.01.2008r. właścicielami lokalu od strony zachodniej wraz z udziałem 543/793 w użytkowaniu wieczystym gruntu i częściach wspólnych budynku stali się powodowie : D. S. i M. S. (KW (...) k. 20-22) a lokalu od strony wschodniej wraz z udziałem 250/793 powódka H. K. (KW (...) k. 17-19).

Będąca przedmiotem użytkowania wieczystego nieruchomość gruntowa (dawna nieruchomość hipoteczna (...)) składa się obecnie z trzech działek o numerach ewidencyjnych (...) i (...). Działki (...) stanowią własność Skarbu Państwa a działka nr (...) własność Miasta (...) W..

Budynek mieszkalny, w którym powodowie mają ustanowione odrębne własności lokali zlokalizowany jest na działce (...). Stanowiące własność Skarbu Państwa działki (...) nigdy nie zostały wydane użytkownikom wieczystym. Od lat 50 są one w posiadaniu Komendy Stołecznej Policji wcześniej Milicji. Na działce (...) usytuowana jest część budynku Komisariatu Policji (...) a działka (...) użytkowana jako policyjny parking. Budynek komisariatu został wybudowany w 1958r. z środków resortu spraw wewnętrznych. Nieruchomość została przekazana Komendzie ówczesnej Milicji w użytkowanie czasowe do końca 1985r. decyzją Urzędu Dzielnicy (...) z dnia 4.08.1975r.

Po wygaśnięciu użytkowania czasowego Skarb Państwa Komendant Stołeczny Policji usiłował uregulować sytuację prawną będącej w jego posiadaniu nieruchomości i doprowadzić do stwierdzenia nieważności decyzji z 27.11.1970 ustanawiającej użytkowanie wieczyste.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z 27.11.2003r. odmówiło wszczęcia postępowania w tej sprawie, a decyzją z dnia 25.06.2005r. wydaną na skutek odwołania Komendanta i wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję.

Z kolei Wojewoda (...), do którego zwracał się Komendant Stołeczny Policji w dniu 21.12.2005r., decyzją z 22.05.2007r. odmówił wszczęcia postępowania w tej sprawie uznając, iż Komendant nielegitymujący się w dacie wydania zaskarżonej decyzji tj. w dniu 27.11.1970r. jakimkolwiek tytułem prawnym do władania nieruchomością objętą tą decyzją, nie posiada interesu prawnego, który uzasadniałby żądanie stwierdzenia jej nieważności. Minister Budownictwa decyzją z dnia 12.10.2007r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Wojewody (...) a Wojewódzki Sąd Administracyjny postanowieniem z dnia 25.01.2008r. odrzucił skargę Komendanta na decyzję Ministra.

Poprzednicy prawni powodów zwracali się do Komendanta Stołecznego o wydanie będących przedmiotem użytkowania wieczystego działek. Komendant twierdził, że do czasu zakończenia toczących się postępowań administracyjnych nie ma podstaw do zadośćuczynienia ich żądaniom.

W tym stanie rzeczy i ze świadomością, że użytkowanie wieczyste wygasa z datą 2.02.2011 r. powodowie w dniu 23.01.2008r. nabyli nieruchomości lokalowe wraz z udziałami w wygasającym użytkowaniu wieczystym a w dniu 29.05.2008r. wystąpili z niniejszym powództwem.

W trakcie trwania procesu pozwany Skarb Państwa podjął kolejną próbę doprowadzenia do unieważnienia decyzji z dnia 27.11.1970r. W dniu 17.12.2008r. Prezydent m(...) W. wystąpił z wnioskiem w tej sprawie do Wojewody (...). Wojewoda (...) rozpoznając sprawę już po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, w dniu 22.03.2012r. wydał decyzję o umorzeniu postępowania w części dotyczącej działek nr ew. (...) i (...).

W dniu 12.08.2011 r. Skarb Państwa Prezydent m(...) W. wystąpił do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z wnioskiem o odłączenie z księgi wieczystej (...) stanowiących jego własność działek o numerach (...), założenie dla nich nowej księgi wieczystej z wpisaniem jako właściciela Skarbu Państwa, bez wpisu użytkownika wieczystego. Wniosek ten został uwzględniony w całości i dla działek (...) założono nową księgę wieczystą KW nr (...), bez wpisu użytkownika wieczystego..

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony pozwanej, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Podniesiono, że po wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego do działek (...) które nastąpiło w dniu 2.02.2011r. powodowie stracili legitymację do występowania przeciwko Skarbowi Państwa z powództwem windykacyjnym.

Wskazano, że powodowie nabywając od swoich poprzedników prawnych odrębną własność lokali w budynku zlokalizowanym przy ulicy (...) na działce o numerze ewidencyjnym (...) nabyli jednocześnie udziały w użytkowaniu wieczystym nieruchomości składających się z działek: (...) i (...). Użytkowanie to było ustanowione w 1971 r. na okres 40 lat tj. do dnia 2.02.2011 r. W dacie nabycia, powodowie mieli pełną świadomość tego faktu. Jest rzeczą bezsporną, że nabywając te prawa nie nabyli własności naniesień na działkach (...) i (...).

W ocenie Sądu pierwszej instancji nabycie użytkowania wieczystego gruntu bez przeniesienia własności znajdujących się na nim budynków nastąpiło wbrew zasadzie określonej w art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń (art. 31 u.g.n.). Podniesiono, zgodnie z art. 235 k.c. budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym przez użytkownika wieczystego, bądź nabyte przez niego przy zawieraniu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, stanowią własność użytkownika wieczystego i są odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie jest zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawem

związany z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków i urządzeń dzieli los prawny użytkownika wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie. Zbycie prawa użytkowania wieczystego następuje łącznie z przeniesieniem własności znajdujących się na gruncie budynków i innych urządzeń. Żadne z tych praw nie może stanowić przedmiotu samodzielnego obrotu. Podkreślono, że w odniesieniu do działek o wydanie których występują powodowie to nie nastąpiło bowiem powodowie nabyli użytkowanie wieczyste gruntu, ale nie nabyli nanień znajdujących się na działkach nr (...). Mimo, że był to stan niezgodny z prawem, dotychczasowe działania Skarbu Państwa zmierzające do stwierdzenia nieważności decyzji ustanawiającej na rzecz poprzedników prawnych powodów prawa użytkowania wieczystego, kończyły się dla Skarbu Państwa niekorzystnie. Dopiero wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego przywróciło stan zgodny z prawem i aktualnie właściciel gruntu jest jednocześnie właścicielem posadowionych na nim budynku i parkingu.

Sąd Okręgowy wskazał, że prawo własności lokalu jest prawem nadrzędnym w stosunku do użytkowania wieczystego ale w takim sensie, że rozporządzenie dotyczące lokalu, obejmuje również udział w użytkowaniu wieczystym. Takie powiązanie udziału w użytkowaniu wieczystym z własnością lokalu nie zmienia jednak relacji pomiędzy użytkowaniem wieczystym a własnością budynku w którym znajduje się wyodrębniony lokal. Zgodnie z art. 235 § 2 k.c. własność budynku jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, podrzędnym w stosunku do tego prawa. Skutkuje to tym, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego wygasa przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynku oraz ustanowiona w nim odrębna własność lokali. Użytkownik wieczysty, który ustanawia odrębną własność lokali w stanowiącym jego własność budynku, może rozporządzać swoim prawem tylko w takim zakresie w jakim mu przysługuje. Jeżeli przysługuje mu prawo ograniczone w czasie, to ustanowienie nieograniczonego w czasie prawa własności lokali nie może wywołać skutków prawnych sięgających poza czas trwania wieczystego użytkowania.

W ocenie tego Sądu wobec tego, że użytkowanie wieczyste do działek (...) wygasło powodowi stracili legitymację w procesie windykacyjnym. Co do działki nr (...) stanowiącej własność m.(...) W., po stronie pozwanej brak jest legitymacji biernej.

W związku z takim rozstrzygnięciem powództwa głównego, jako bezpodstawne uznano powództwo wzajemne, które zostało zgłoszone tylko z ostrożności procesowej, na wypadek uwzględnienia powództwa windykacyjnego.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia powołano art.222 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie : H. K., D. S. i M. S. zaskarżając go w części dotyczącej oddalenia powództwa głównego oraz orzeczenia o kosztach zastępstwa procesowego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie następujących przepisów:

1. Art. 3 par. 1 i 2 i art. 3a par. 1 w zw. z art. 4 par. 3 ustawy „o własności lokali” poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż w dniu 2 lutego 2011 r. wygasło przysługujące Powodom prawo użytkowania wieczystego do działek gruntu nr (...) co miało Ich pozbawić legitymacji czynnej do wystąpienia przeciwko Skarbowi Państwa o wydanie w/w działek, podczas gdy prawo użytkowania wieczystego - jako prawo akcesoryjne w stosunku do przysługującego Powodom prawa własności lokali - nie może wygasnąć dopóki trwa prawo odrębnej własności nieruchomości lokalowych,

2. Art. 328 par. 2 kpc - poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo wzajemne, pomimo iż zostało ono uznane przez Powodów do kwoty 2.060.381 zł - co utrudnia kontrolę instancyjną,

3. Art. 235 par. 1 kc w zw. z art. 14 ust. 1 ustawy z dn.14.07.1961r „o gospodarce terenami w miastach i osiedlach” polegające na przyjęciu, iż Powodowie - jako użytkownicy wieczystości działek gruntu nr (...) nie nabyli własności nanień posadowionych na w/w działkach podczas gdy zgodnie z treścią art. 235 par. 1 kc budynki i inne urządzenia,

które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowią jego własność,

4. Art. 31 w zw. z art. 242 ustawy „o gospodarce nieruchomościami” poprzez jego zastosowanie do stanu faktycznego z lat 1970-1971 co doprowadziło do przyjęcia, iż ze względu na brak w umowie z dnia 2 lutego 1971 r. i decyzji z dnia 27 listopada 1970 r. o ustanowieniu na rzecz poprzedników prawnych Powodów prawa użytkowania wieczystego obecnych działek gruntu nr (...) i (...) postanowień dot. sprzedaży położonych na działkach nr (...) budynków i innych urządzeń, poprzednicy prawni Powodów nie nabyli prawa własności w/w naniesień podczas gdy zgodnie z obowiązującym w w/w okresie art. 14 ust. 1 ustawy „o gospodarce terenami w miastach i osiedlach” ustanowienie prawa użytkowania wieczystego terenu zabudowanego następowało jednocześnie z zawarciem umowy sprzedaży : domów jednorodzinnych, małych domów mieszkalnych, domów wielomieszkaniowych, budynków mieszkalno - pensjonatowych, budynków przeznaczonych na pomieszczenie warsztatów rzemieślniczych lub drobnych zakładów przemysłowych zatrudniających na jednej zmianie nie więcej niż 10 pracowników oraz budynków związanych z gospodarstwem rolnym a nie budynków należących do kategorii „inne budynki niemieszkalne” którym niewątpliwie jest budynek Komendy Rejonowej Policji (...),

5. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia a polegający na przyjęciu, iż działki nr (...) od lat 50 tych są w posiadaniu Komendy Stołecznej Policji (wcześniej Milicji) a budynek Komisariatu (...) został wybudowany w 1958 r. ze środków resortu spraw wewnętrznych,

6. Art. 328 par. 2 kpc - poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na których dowodach Sąd się oparł ustalając stan faktyczny, a którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej - w szczególności w zakresie ustalenia wskazanego w pkt 5 zarzutów apelacji - co utrudnia kontrolę instancyjną,

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez nakazanie pozwanym wydania powodom nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o pow. 313 m kw i (...) o pow. 155 m kw, położonych w W. przy ul. (...) w obrębie (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył , co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i nie mogła odnieść skutku.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za podstawę do własnych rozważań uzupełniając je jedynie o ustalenie zasadności prowadzenia przez Wojewodę (...) postępowania nadzorczego w trybie art.156 k.p.a. w stosunku do decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego ustanowionego decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej W. O. z dnia 27 listopada 1970 r. (dowód przeprowadzony na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym z decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 9 sierpnia 2012r. uchylającej decyzję Wojewody (...) nr (...) z dnia 22 marca 2012r. i przekazującej sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji).

W ocenie Sądu Apelacyjnego podniesiony zarzut naruszenia art. 3 §1 i 2 i art. 3a § 1 w zw. z art. 4 par. 3 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię polegająca na przyjęciu, iż w dniu 2 lutego 2011 r. wygasło przysługujące powodom prawo użytkowania wieczystego do działek gruntu nr (...) podczas gdy prawo użytkowania wieczystego - jako prawo akcesoryjne w stosunku do przysługującego powodom prawa własności lokali - nie może wygasnąć dopóki trwa prawo odrębnej własności nieruchomości lokalowych nie jest trafny.

Po pierwsze art. 3a ustawy o własności lokali dodany został przepisami zmieniającymi ustawę z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw i stosuje się go do czynności dokonanych po dniu jego wejścia w życie, niezależnie od tego, czy w okresie wcześniejszym nastąpiło już wyodrębnienie innych lokali.

Regulacje art. 3a ustawy o własności lokali mają na celu rozwiązanie problemów, jakie występują w praktyce jako skutek pewnego bałaganu powstałego w przeszłości w wyniku ustanawiania w różnym czasie (sukcesywnie) odrębnej własności poszczególnych lokali położonych w tej nieruchomości. Dla własności lokali konsekwencje związane są przede wszystkim z treścią art. 235 k.c., którego § 1 przyznaje, co prawda, użytkownikowi wieczystemu gruntu własność znajdujących się na tym gruncie budynków i innych urządzeń, które użytkownik wieczysty wznosił lub nabył, ale § 2 przesądza, że przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność tych budynków i urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Według art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, a dodatkowo oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Zatem bez wpisu do księgi wieczystej prawo użytkowania wieczystego nie powstanie, a wpis może dokonać jedynie właściciel gruntu (dotyczy to także rozwiązania umowy użytkowania wieczystego gruntu).

Po drugie zgodnie z art. 240 k.c. oraz z art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.

Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, to po zakończeniu okresu użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 239 § 2 pkt 4 k.c., użytkownikowi wieczystemu należy się wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu, a wysokość tego wynagrodzenia powinna zostać określona w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Co do tego jakie są skutki, gdy odrębną własność lokali ustanowiono w nieruchomości budynkowej, a użytkowanie wieczyste gruntu wygasło w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwa poglądy .

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08 rozważając kwestię relacji obu praw (własności lokalu i użytkowania wieczystego gruntu) wyjaśnił, że: "Art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali. wyznacza dominującą rolę prawu odrębnej własności lokalu, z którym związane jest zarówno prawo do części wspólnych budynku, jak i do gruntu. Taki układ praw uniemożliwia uznanie prawa własności lokalu za obciążenie ustanowione na użytkowaniu wieczystym, w rozumieniu art. 241k.c., nie jest ono bowiem obciążeniem innego prawa, lecz samodzielnym prawem, z którym związany jest udział w użytkowaniu wieczystym". W tym samym postanowieniu SN uznał, że: "Upływ terminu, na jaki ustanowione zostało użytkowanie wieczyste nie powoduje wygaśnięcia prawa własności lokali na tej nieruchomości. Ponieważ jednak udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości jest przymusowo związany z własnością lokalu (prawem głównym) - dopóki trwa własność, nie może dojść do wygaśnięcia akcesoryjnego użytkowania wieczystego". Sąd Najwyższy wskazał, że "trwałość prawa własności, ograniczona jedynie limitami ustawowymi, jest jedną z jego podstawowych cech. Przy tym uszczuplenia tego prawa muszą wynikać z ustawy i nie mogą naruszać jego istoty (art. 64 ust. 1 Konstytucji). Jeżeli zatem z przepisów nadających treść prawu odrębnej własności lokalu nie można odczytać normy ustanawiającej jego ograniczenie w czasie, narzucone terminowym charakterem prawa użytkowania wieczystego z nim związanego, to takiego ograniczenia nie można wywodzić z samej treści prawa akcesoryjnego. Akcesoryjność zakłada podporządkowanie prawa związanego, a nie jego dominującą rolę. W konsekwencji przyjęto, że upływ terminu, na jaki ustanowione zostało użytkowanie wieczyste nie powoduje wygaśnięcia prawa własności lokali na tej nieruchomości. Ponieważ jednak udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości jest przymusowo związany z własnością lokalu (prawem głównym) - dopóki trwa własność, nie może dojść do wygaśnięcia akcesoryjnego użytkowania wieczystego.

Natomiast w wyroku z dnia 3 września 2009 r. sygn. akt I CSK 6/09 Sąd Najwyższy uznał, że prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali) a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu (art. 235 § 2 i 241 k.c.) oraz, że prawo własności lokalu jest ograniczone w czasie, bowiem jego istnienie nie może przekraczać czasu trwania własności budynku, wygasającej wraz z wygaśnięciem wieczystego użytkowania. Wskazano, że relacje zachodzące między prawami przewidzianymi w art. 3 ustawie o własności lokali są dużo bardziej skomplikowane niż w przypadku praw, o których mowa w art. 235 k.c. W świetle uregulowania przyjętego w art. 235 k.c. prawo wieczystego

użytkowania gruntu jest prawem głównym (ma nadrzędny charakter) w stosunku do prawa własności budynków na gruncie, natomiast z rozwiązania przyjętego w art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, które należy interpretować mając na względzie art. 235 § 2 k.c., wynika trójczłonowe powiązanie między własnością lokalu, współwłasnością budynku i współużytkowaniem wieczystym gruntu. Pomiedzy własnością lokalu jako prawem głównym i udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym - zachodzi zależność nadrzędna, natomiast między współwłasnością budynku (prawo związane) i użytkowaniem wieczystym gruntu (prawo główne) - zachodzi zależność podrzędna. W konsekwencji za prawo główne należy uznać prawo własności lokalu, zaś za prawa łącznie z nim związane udział we współwłasności budynku i udział we współużytkowaniu wieczystym zabudowanego gruntu, będącym - jak wskazano - prawem głównym tylko w drugiej, podrzędnej zależności. Innymi słowy prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali) a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu (art. 235 § 2 i 241 k.c.). Sąd Najwyższy podniósł, że w doktrynie, dostrzegając konsekwencje wygaśnięcia użytkowania wieczystego dla bytu prawnego własności lokalu, zasadnie wskazano, że prawo własności lokalu jest ograniczone w czasie, bowiem jego istnienie nie może przekraczać czasu trwania własności budynku, wygasającej wraz z wygaśnięciem wieczystego użytkowania. Podniesiono, że prezentowany w piśmiennictwie pogląd przeciwny, oparty na tezie, że wprowadzenie do ustawy o własności lokali art. 3a przesądza o dalszym trwaniu odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu związanego z nią użytkowania wieczystego, nie znajduje usprawiedliwienia. Przyjęte w tym przepisie rozwiązanie - mające na celu zachowanie zasady "jednorodności" prawa do gruntu oraz ujednoczenie terminu końcowego trwania prawa użytkowania wieczystego przez ustalenie jednego terminu dla wszystkich lokali, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym związany jest udział w tym prawie - nie zmieniają na gruncie obowiązującego prawa istoty relacji zachodzących między prawem odrębnej własności lokalu a udziałem we współwłasności budynku i we współużytkowaniu wieczystym zabudowanego gruntu. Oznacza to, że prawo własności lokalu nie jest prawem nieograniczonym w czasie, istnieje bowiem tak długo jak trwa własność budynku, wygasająca wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę przychylił się do poglądu prawnego wyrażonego we wskazanym wyżej wyroku SN z dnia 3 września 2009r. choć zadaniem Sądu w tej sprawie nie jest rozstrzygnięcie tego skomplikowanego zagadnienia prawnego czy własność lokalu jest prawem ograniczonym w czasie czy też bezterminowym. W ocenie Sądu Apelacyjnego prawidłowe rozwiązanie tego problemu wymaga ingerencji ustawodawcy zaś w niniejszej sprawie zakresem żądania objęte jest powództwo windykacyjne co do prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Zgodnie z brzmieniem art.316 §1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Bezspornym jest, że w dniu 2.02.2011 upłynął okres na jaki ustanowione zostało użytkowanie wieczyste przysługujące powodowi. Istotnym jest, że w dniu zamknięcia rozprawy istniały księgi wieczyste urządzone dla przedmiotowych nieruchomości lokalowych. Są to księgi wieczyste : kw (...) i Kw (...), a zatem prawo rzeczowe (odrębna własność lokali) objęte tymi księgami korzysta z domniemania jego istnienia.

Przedmiotowe nieruchomości lokalowe zostały wydzielonych z kw nr (...) obejmującej działki: nr (...) stanowiące własność Skarbu Państwa oraz w kw nr (...) obejmującą działkę nr (...) stanowiąca własność Miasta (...) W. .

Działki te zostały oddane w użytkowanie wieczyste powodowi jako zabudowane budynkiem mieszkalnym w którym wyodrębniono przedmiotowe lokale.

W uwzględnieniu wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta m.(...) W. z dnia 12 sierpnia 2011r o odłączenie z księgi wieczystej (...) stanowiących jego własność działek o numerach (...) , i założenie dla nich nowej księgi wieczystej z wpisaniem jako właściciela Skarbu Państwa, bez wpisu użytkownika wieczystego dla działek nr (...) założono nową księgę wieczystą (...) - bez wpisu prawa użytkowania wieczystego. Powodowie zatem utracili tytuł prawny (użytkowanie wieczyste) do działek nr (...), a co zatem idzie legitymację do wytoczenia powództwa windykacyjnego w stosunku do tych działek..

Sąd Apelacyjny zważa, iż treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, zwanego też roszczeniem wydobywczym (*rei vindicatio*), jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Nie ulega wątpliwości, że dla ochrony prawa użytkownika wieczystego stosujemy, bez modyfikacji, roszczenie windykacyjne według wzoru z art. 222 § 1 k.c. Zatem użytkownik wieczysty może żądać od osoby, która faktycznie włada nieruchomością oddaną mu w użytkowanie wieczyste, ażeby nieruchomość została mu wydana (chyba że osobie tej służy skuteczne względem użytkownika uprawnienie do władania nieruchomością). Roszczenie windykacyjne użytkownika wieczystego jest skuteczne także przeciwko właścicielowi (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego). Windykacyjna i negatoryjna ochrona prawa użytkownika wieczystego jest wynikiem bezwzględniego charakteru tego prawa. Niewątpliwie, aby skorzystać z tego prawa trzeba legitymować się tytułem prawnym do gruntu a ten atrybut powodowie utracili na skutek wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego i wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej.

W tym stanie rzeczy bezprzedmiotowym stało się rozważanie zarzutów naruszenia art. 235 § 1 k.c. w zw. z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 14.07.1961r „o gospodarce terenami w miastach i osiedlach” polegające na przyjęciu, iż Powodowie - jako użytkownicy wieczysti działek gruntu nr (...) nie nabyli własności naniesień posadowionych na w/w działkach, art. 31 w zw. z art. 242 ustawy „o gospodarce nieruchomościami” poprzez jego zastosowanie do stanu faktycznego z lat 1970-1971 co doprowadziło do przyjęcia, iż ze względu na brak w umowie z dnia 2 lutego 1971 r. i decyzji z dnia 27 listopada 1970 r. o ustanowieniu na rzecz poprzedników prawnych Powodów prawa użytkownika wieczystego obecnych działek gruntu nr (...) i (...) postanowień dot. sprzedaży położonych na działkach nr (...) budynków i innych urządzeń, poprzednicy prawni powodów nie nabyli prawa własności w/w naniesień podczas gdy zgodnie z obowiązującym w w/w okresie art. 14 ust. 1 ustawy „o gospodarce terenami w miastach i osiedlach” ustanowienie prawa użytkownika wieczystego terenu zabudowanego następowało jednocześnie z zawarciem umowy sprzedaży: domów jednorodzinnych, małych domów mieszkalnych, domów wielomieszkaniowych, budynków mieszkalno - pensjonatowych, budynków przeznaczonych na pomieszczenie warsztatów rzemieślniczych lub drobnych zakładów przemysłowych zatrudniających na jednej zmianie nie więcej niż 10 pracowników oraz budynków związanych z gospodarstwem rolnym a nie budynków należących do kategorii „inne budynki niemieszkalne” którym niewątpliwie jest budynek Komendy Rejonowej Policji (...), oraz zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia a polegający na przyjęciu, iż działki nr (...) od lat 50 tych są w posiadaniu Komendy Stołecznej Policji (wcześniej Milicji) a budynek Komisariatu (...) został wybudowany w 1958 r. ze środków resortu spraw wewnętrznych

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na których dowodach Sąd się oparł ustalając stan faktyczny, a którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej – oraz poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których oddalono powództwo wzajemne nie zasługuje na uwzględnienie.

Trafnie wobec bezzasadności powództwa głównego oddalono powództwo wzajemne choć rzeczywiście uzasadnienie w tym zakresie jest nad wyraz lakoniczne. Należy jednak mieć na uwadze, że uzasadnienie wyroku wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi. Wbrew zarzutom strony skarżącej uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie elementy konstrukcyjne przewidziane treścią art.328§2 k.p.c. i poddaje się kontroli instancyjnej (por. wyrok S N z dnia 2 marca 2011 r. II PK 202/10)

Sąd Apelacyjny rozważył także ewentualność zastosowania w niniejszej sprawie art.5 k.c. i doszedł do przekonania, że brak podstaw do zastosowania tego przepisu.

Co prawda sprawa toczyła się prawie 5 lat (od maja 2008) i w tym czasie upłynął okres użytkowania wieczystego (2 lutego 2011r.) jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego nie spowodowało to skutków negatywnych dla powodów. Skutek jest tylko taki , że gdyby sprawa prawomocnie zakończyła się do dnia 2 lutego 2011r.to zakresem badania Sądu należałoby objąć także z badanie ważność umowy z 1971r(czy możliwe było oddanie w użytkowanie wieczyste zabudowanego gruntu bez równoczesnego przeniesienia własności posadowionych tam budynków), zaś po upływie terminu na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste stało się to zbędne w kontekście przedmiotu objętego żądaniem pozwu w niniejszej sprawie. Dodatkowo bezspornym jest , że dom , w którym wyodrębniono własność lokali posadowiony jest na działce nr (...) stanowiącej własność m.(...) W. i co do tej działki nadal figuruje wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz powodów. Powodowie nabywając własność przedmiotowych lokali w 2008r. znali faktyczny zakres posiadania związany z tą nieruchomością oraz wiedzieli , że w lutym 2011r. upływa termin ja jaki zostało ustanowione użytkowanie wieczyste.

Mając to wszystko, na uwadze apelacja powodów , jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych, nie mogła odnieść skutku.

W tym stanie rzeczy , na podstawie art.385 k.p.c. orzeczono , jak na wstępie.

O kosztach procesu postanowiono zgodnie z treścią art.98 k.p.c. w związku z art.108§1 k.p.c. stosownie do zasady finansowej odpowiedzialności stron za wynik sprawy.