

Sygn. akt *V Ca 2575/12*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Beata Gutkowska</i>
Sędziowie:	SSO Waldemar Beczek (spr.) SSR del. Joanna Machoń
Protokolant:	sekr. sądowy Marcin Ponikowski

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m. W.

przeciwko W. K., H. B., M. G., T. C., M. J. i A. K. (1)

o wydanie nieruchomości

oraz z powództwa wzajemnego W. K., H. B., M. G., T. C., M. J. i A. K. (1)

przeciwko m. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji m. W.

od wyroku częściowego Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 18 maja 2012 r., sygn. akt II C 581/12

orzeka:

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że w punkcie I ppkt. 2 po wyrazach „Jednocześnie Gmina” a przed wyrazami „przenosi na rzecz” wpisuje „ustanawia odrębną własność i” oraz w punkcie I ppkt. 5 w miejsce zdania „Zgodnie z art. 207 ust. 2 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami (dalej: ustawa) Użytkownicy wieczystości zostają zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w związku ze złożeniem wniosku o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy” wpisuje „ Pierwsza opłata roczna za użytkowanie wieczyste wskazanej w punkcie I ppkt. 1 nieruchomości wynosi 169.928 (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem) złotych obowiązkiem zapłacenia której obciążeni zostają nabywcy w następujących kwotach:

1. W. K. – 10.866,90 (dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć 90/100) złotych;
2. A. K. (1) – 10.866,90 (dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć 90/100) złotych;
3. H. B. – 21.478,90 (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem 90/100) złotych;
4. M. G. – 24.656,55 (dwadzieścia cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt sześć 55/100) złotych;
5. T. C.- 74.139,58 (siedemdziesiąt cztery tysiące sto trzydzieści dziewięć 58/100) złotych;
6. M. J.- 27.919,17 (dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset dziewiętnaście 17/100) złotych”;

II. oddała apelację w pozostałej części;

III. oddała wnioski stron o zasądzenie kosztów postępowania instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2575/12

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sformułowaniu powództwa wzajemnego pismem z dnia 07 maja 2012 roku W. K., H. B., M. G., T. C., A. K. (1) oraz M. J. wnieśli o zobowiązanie m. W. do złożenia oświadczenia woli szczegółowo opisanej w pozwie oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W toku procesu powód (pозwany wzajemny) m. W. wnosił o wydanie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ew. (...) z obrębu (...) o powierzchni 658 m⁽²⁾ oraz o zasądzenie kosztów sądowych.

Powód uzasadniał powyższe posiadaniem przez siebie tytułem własności do nieruchomości, zaś brakiem jakichkolwiek uprawnień po stronie pozwanych do władania przedmiotową nieruchomością.

Wyrokiem częściowym wydanym w sprawie II C 581/12 Sąd Rejonowy (...) orzekł zgodnie z żądaniem powodów wzajemnych oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

m. W. jest właścicielem działki o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...) w W.. Na tejże działce w latach 1990 – 1992 W. K., H. B., M. G., T. C., A. K. (1) i M. J. wybudowali z własnych środków budynek wraz z potrzebną infrastrukturą, składający się z 5 pawilonów handlowo – usługowych. Zespół pawilonów ma charakter trwałej zabudowy, jest murowany, jednopiętrowy i podpiwniczony, jest wyposażony w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową. Działka nr (...) ma powierzchnię 658 m², a powierzchnia użytkowa pawilonu wynosi około 800 m². Na realizację zabudowy powodowie wzajemni przedstawili projekty, które zostały zatwierdzone pozwoleniami na budowę - decyzjami Urzędu Dzielnicy (...) Wydział (...) nr U. (...), U. (...), U. (...), U. (...) oraz U. (...) z dnia 19 maja 1989 r. Spełniając warunek nr 4 zezwolenia na budowę zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę dzierżawy w częściach ułamkowych i na tej podstawie dokonywali opłat między innymi z tytułu dzierżawy gruntu. Decyzją (...) z dnia 04 lipca 1990 roku udzielono pozwolenia na podwyższenie pawilonów do II kondygnacji. Urząd Dzielnicowy W. (...) wydał poświadczenia przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego: dla segmentu „zootechnika” poświadczenie (...) z dnia 09 grudnia 1992 roku, dla segmentu „piekarnia” poświadczenie (...) grudnia 1992 roku, dla segmentu „sklep spożywczo – przemysłowy” poświadczenie (...) z dnia 24 lutego 1992 roku, dla segmentu usługowo – handlowego ul. (...) poświadczenie (...) z dnia 26 lutego 2001 roku, dla segmentu „sklep mięsny” poświadczenie (...) z dnia 24 lutego 1992 roku. W kwietniu 2001 roku zostały wydane przez Starostwo Powiatu (...) zaświadczenia o samodzielności poszczególnych lokali użytkowych. Na podstawie aktualnego Wypisu z Rejestru Gruntów Urzędu M. W. Biura (...) Delegatura Dzielnicy (...) powierzchnie poszczególnych lokali przy ulicy (...) przysługują: M. J. 125,37 m⁽²⁾ (lokal (...) pow. 63,39 m⁽²⁾ oraz lokal (...) pow. 61,98 m⁽²⁾), H. B. 96,4 m⁽²⁾ (lokal (...) pow. 47,8 m⁽²⁾ oraz lokal (...) pow. 48,6 m⁽²⁾), W. K. 97,58 m⁽²⁾ (lokal (...)

pow. 48,5 m⁽²⁾ oraz lokal (...) pow. 49,08 m⁽²⁾), M. G. 132,5 m⁽²⁾ (lokal (...) pow. 88,90 m⁽²⁾ oraz pomieszczenie przynależne piwnica pow. 43,6 m⁽²⁾) oraz T. C. 397,0 m⁽²⁾ (lokal (...) pow. 268,7 m⁽²⁾ oraz pomieszczenie przynależne piwnica pow. 128,30 m⁽²⁾). Pawilon przypisany W. K. był wybudowany ze wspólnych środków W. K. i A. K. (1).

Powodowie wzajemni wielokrotnie wnosili o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego niniejszego gruntu, jednakże m. W. przez wiele lat nie zakończyło przedmiotowego postępowania. Pismem z dnia 17 marca 1999 roku poinformowano powodów wzajemnych, że postępowanie w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste zostało rozpoczęte, w tym podjęto działania w celu ustalenia dojazdu do działki zabudowanej pawilonem z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej. W 2003 roku potwierdzono, że wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego jest w trakcie rozpatrywania, natomiast w 2005 roku powodowie wzajemni przekazali zaktualizowane współczynniki udziału w gruncie. W 2009 roku m. W. zaproponowało powodom wzajemnym zawarcie umowy dzierżawy, jednak do zawarcia umowy nie doszło. Pismem z dnia 08 kwietnia 2009 roku powodowie wzajemni wnieśli o wytyczenie dojazdu oraz ustalenie służebności dojazdu do pawilonów i ustanowienie służebności drogowej podając proponowane przez siebie trzy warianty oraz o zmianę linii rozgraniczenia i wydzielenie części działki nr (...), również z propozycjami rozwiązań.

Galeria pawilonu, która została dobudowana wraz z piętrem wykracza poza obmiar działki, wskazany na mapie sytuacyjnej do celów prawnych. Galeria ma szerokość 1,20 m, jest usytuowana 3,50 m nad terenem i wchodzi 73 cm poza linię rozgraniczającą przedmiotową działkę z działką sąsiednią nr ewidencyjny 7. Schody i balkon są jedynymi ciągami komunikacyjnymi prowadzącymi na piętro do części nadbudowanych pomieszczeń. Drzwi i okna pawilonów wychodzą na teren sąsiedni tj. działkę nr ew. 7. Pawilon i galeria zostały wybudowane zgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę. Pawilon w części zewnętrznej pozostaje niezmienny do chwili obecnej, zaś w trakcie budowy poczynione zostały pewne zmiany funkcjonalne wewnątrz bryły zespołu pawilonów, dotyczące usytuowania wewnętrznych schodów, niektórych pomieszczeń socjalnych i magazynowych. Zmiany te wprowadzone zostały przez projektanta części architektonicznej i konstrukcyjnej. Pociągnęły one ze sobą zmiany niektórych elementów konstrukcji, jak i architektury w tym części elewacji. Taki stan po zmianach projektowych z 1988 r. pozostawał do chwili sporządzenia opinii przez biegłego sądowego tj. do maja 2011 r. Wzniesiony zespół pawilonów handlowo – usługowych od czasu potwierdzenia zgłoszenia użytkowania jest niezmiennie użytkowany przez pozwanych. Nie zaszły żadne istotne zmiany w jego substancji od czasu wybudowania. Z opinii biegłego wynika, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na wyżej opisanej nieruchomości możliwe jest po spełnieniu określonych warunków tj. poszerzeniu działki (...) o co najmniej 5m od linii rozgraniczającej z działką nr (...) w kierunku południowym, a praktycznie racjonalne byłoby poszerzenie działki (...) o trawnik, określony na mapie do celów prawnych oraz na schemacie dojazdu dostawczego, planu realizacyjnego, uzgodnionego 10.12.1987 r. przez Wydział Komunikacji m. W., a także po wyznaczeniu drogi dojazdowej do przedmiotowych pawilonów, natomiast sam zespół pawilonów nie wymaga żadnych zmian w tym celu. Aktualna wartość rynkowa prawa własności gruntu, na którym posadowione są pawilony wynosi 679 714,00 zł.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz ustaleń opinii biegłego L. T..

Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż powództwo wzajemne zasługiwało na uwzględnienie w całości, w kształcie wskazanym w piśmie procesowym z dnia 07 maja 2012 roku.

Przy tak ustalony stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, iż zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki zawarte w art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku.

Zdaniem Sądu przepis ten stanowił ostatni etap porządkowania stosunków cywilnoprawnych związanych z wieloletnim władaniem gruntami państwowymi i gminnymi. Sąd Rejonowy podkreślił, iż procesowi porządkowania patronowała idea ochrony posiadaczy, którzy legalnie podjęli określone działania na gruntach, do których formalnie nie przysługiwały im prawa rzeczowe, w tym, m.in. dokonali nakładów w zgodzie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ochrona wyrażać się miała w stworzeniu korzystnych warunków nabycia prawa użytkowania wieczystego w porównaniu z warunkami trybu przetargowego. Hipotezy poszczególnych przepisów

obejmują różne przesłanki, stosownie do różnych stanów faktycznych istniejących w przeszłości, którym ustawodawca postanowił udzielić priorytetu wbrew regułom gospodarowania nieruchomościami opartym na poszanowaniu swobodnej woli właściciela co do sposobu ich wykorzystania.

Sąd I instancji wskazał, iż art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku dotyczył posiadaczy samoistnych jak i zależnych a posiadanie jako stan faktyczny musi istnieć w dwóch datach tj. 5.12.1990 r. oraz 1.01.1998 r. Sąd stwierdził, iż powodowie wzajemni rozpoczęli budowę na podstawie decyzji z 1989 r. i do dziś niezmiennie nieruchomość znajduje się w ich posiadaniu a ponadto, mieli świadomość istniejącej między nimi a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowy dzierżawy, która miała być następnie modyfikowana lub zmieniona.

Sąd I instancji stwierdził, iż uprawnienia z powyższego przepisu dotyczą tych posiadaczy, którzy pobudowali na posiadanych nieruchomościach budynki na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, a więc bez określania terminu do którego będzie mógł istnieć dany obiekt budowlany. Sąd uznał, iż lokalizacja pawilonu miała charakter stały a budynki zostały wybudowane ze środków własnych posiadaczy.

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji stwierdził za nie trafne zarzuty podniesione przez m. W., według których budynek miał zostać wzniesiony z odstępstwem od projektu objętego pozwoleniem na budowę co miało umożliwiać zdaniem pozwanego wzajemnego ustanowienie użytkownika wieczystego. Powołany biegły stwierdził, że nadbudowa wraz z galerią została wykonana zgodnie z planem realizacyjnym i projektem zatwierdzonym przez odpowiedni Urząd Dzielnicy oraz wskazał, w jaki sposób należałoby wyeliminować nieprawidłowości, przy czym nie ma to wpływu na możliwość ustanowienia użytkownika wieczystego. Ewentualne nieprawidłowości (w szczególności przekroczenie granic działki przez galerię) mogą być uregulowane w drodze ustanowienia odpowiednich służebności.

Sąd Rejonowy zwrócił również uwagę, iż pozwany wzajemny podnosił także, że pawilony należące do powodów wzajemnych nie mają dostępu do drogi publicznej, wielkość i cechy geometryczne działki w stosunku do jej zabudowy nie pozwalają na prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków, nie posiadają miejsca na żadną infrastrukturę oraz że nie zapewniają klientom miejsc postojowych, korzystając przez to z terenów należących do innych podmiotów. Jednakże, w ocenie Sądu aby ustanowić służebność drogową należy uprzednio legitymować się tytułem prawnym do nieruchomości władnącej a m. W. nie zapewniło powodom wzajemnym takiego rozwiązania. Powodowie zaś udokumentowali istnienie potrzebnej infrastruktury, zrealizowanej ze środków własnych.

Sąd Rejonowy stwierdził także, iż zarzuty pozwanego wzajemnego nie mogą być skuteczne wobec faktu, że od momentu wybudowania pawilonu do chwili obecnej powodowie wzajemni korzystają z nich, prowadzą działalność usługowo – handlową i deklarują, że prowadzenie działalności nie ulegnie zmianie. Dlatego zdaniem Sądu skoro dotychczas pozwany wzajemny nie uregulował jako właściciel gruntu kwestii związanych z dostępem do drogi publicznej, a powodowie wzajemni prowadzą działalność pomimo braku tejże służebności to brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej nie mogło być przeszkodą dla ustanowienia użytkownika wieczystego na działce nr (...).

Sąd I instancji uwzględnił także roszczenie powodów wzajemnych co do zwolnienia z pierwszej opłaty z tytułu użytkownika wieczystego.

Sąd podkreślił również, iż posiadaczom przysługuje roszczenie o oddanie im nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków a ponieważ pozwany wzajemny odmówił realizacji tego roszczenia, uprawnieni mogą realizować swoje roszczenia na drodze sądowej na mocy art. 64 kc.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 i 99 kpc.

Apelację od powyższego wyroku częściowego wywiódł pozwany wzajemny zaskarżając go w całości jednocześnie zarzucając mu:

1. Błąd w ustaleniach przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia

2. Dopuszczenie się dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów;
3. Naruszenie norm art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 poprzez dokonanie jej błędnej wykładni, a w konsekwencji niewłaściwe jej zastosowanie, co doprowadziło do naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez nieuwzględnienie zapisów art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
4. Naruszenie normy art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 poprzez dokonanie jej błędnej wykładni, a w konsekwencji zupełne zwolnienie z obowiązku zapłaty pierwszej opłaty z tytułu ustanowionego użytkowania wieczystego poprzez nieuzasadnione zastosowanie fakultatywnych ulgi w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uzupełnienie orzeczenia o zapisy dotyczące ustanowienia dostępu do drogi publicznej, ustanowienie odrębnej opłaty za użytkowania wieczyste w wysokości 25 % wartości nieruchomości ustalonej przez Sąd w częściach proporcjonalnych w nabytym użytkowaniu wieczystym oraz o zasądzenie od powoda wzajemnego na rzecz pozwanego wzajemnego kosztów procesu. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wzajemni wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu skarżącego naruszenia przepisów prawa materialnego, a to art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 1994, Nr 85, poz. 388) poprzez jego uwzględnienie.

Rację ma bowiem skarżący stwierdzając, iż niemożliwa jest realizacja orzeczenia Sądu I instancji dotycząca przeniesienia przez powoda na rzecz pozwanych prawa do lokali, które nie zostały wyodrębnione. Aby więc skutecznie móc przenieść prawa do lokali, najpierw należy dokonać ich wyodrębnienia. Uznając trafność tego zarzutu Sąd Okręgowy uzupełnił wyrok poprzez ustalenie odrębnej własności lokali w oparciu o załączone do akt sprawy dokumenty potwierdzające ich samodzielność.

Również zasadny okazał się zarzut apelacji kwestionujący prawidłowość całkowitego zwolnienia z obowiązku zapłaty pierwszej opłaty z tytułu ustanowionego użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy w składzie niniejszym podziela bowiem stanowisko apelującego, iż Sąd Rejonowy błędnie uwzględnił wniosek powodów wzajemnych w tym zakresie i zwolnił ich z pierwszej opłaty, tylko dlatego, że zgłosili oni swoje uprawnienia wynikające z art. 207 p. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przed wymaganą datą. Należy jednak zauważyć, iż samo złożenie wniosku we właściwym czasie nie przesądza o jej zwolnieniu, ponieważ skorzystanie przez właściwy organ z takiej opcji miało zarówno pod rządami obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i poprzedniej (ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntem i wywłaszczeniem nieruchomości) fakultatywny charakter. Nieuzasadnione zastosowanie przez Sąd I instancji ulgi skutkowało dowolnym ukształtowaniem zobowiązania powodów wzajemnych wobec pozwanego wzajemnego. Należy zwrócić uwagę, iż sytuacja finansowa powodów wzajemnych w żaden sposób nie uzasadniała całkowitego zwolnienia od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, bowiem powodowie wzajemni na przedmiotowej nieruchomości prowadzą dobrze prosperującą, przynoszącą znaczne korzyści majątkowe działalność gospodarczą. A więc w analizowanej sprawie, brak było jakichkolwiek podstaw do skorzystania przez Sąd Rejonowy z fakultatywnej ulgi, tym bardziej, że powód takiej opłaty konsekwentnie się domagał w przypadku uwzględnienia roszczeń pozwanych (powodów wzajemnych).

W ocenie Sądu Odwoławczego chybnym okazał się natomiast zarzut skarżącego, iż wydany przez Sąd I instancji wyrok jest niemożliwym do realizacji z uwagi na brak orzeczenia o dostępie do drogi publicznej.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż przepis art. 207 w/w ustawy w żaden sposób nie uzależnia ustanowienia użytkowania wieczystego od dostępu działki do drogi publicznej. Jak słusznie zauważył Sąd, aby ustanowić na przykład służebność drogi koniecznej należy uprzednio legitymować się tytułem prawnym do nieruchomości władnącej. Powodowie udokumentowali istnienie potrzebnej infrastruktury, zrealizowanej ze środków własnych, natomiast pozwany wzajemnie nie zapewnił powodom wzajemnym takiego rozwiązania. Nadto, zarzut skarżącego nie może być skuteczny wobec faktu, iż od momentu wybudowania pawilonu do chwili obecnej powodowie wzajemni korzystają z nich, prowadzą działalność handlowo-usługową i deklarują, że prowadzenie nie ulegnie zmianie. Skoro dotychczas pozwany wzajemny nie uregulował jako właściciel gruntu kwestii związanych z dostępem do drogi publicznej, a powodowie prowadzą działalność pomimo braku tejże służebności, w ocenie Sądu II instancji brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej nie może być przeszkodą dla ustanowienia użytkowania wieczystego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniając zaskarżony wyrok w części odnoszącej się do uwzględnionych zarzutów, a w pozostałej części apelację, jako bezzasadną, oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.