

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 listopada 2011 roku, ostatecznie sprecyzowanym pismem procesowym z dnia 14 listopada 2014 roku (k. 419-425) powodowie E. W. i J. W. domagali się zobowiązania pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

1. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi i szklarnią, położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 14739 m^{((2))}, stanowiącej działki gruntu o nr ewidencyjnych (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla (...) M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

2. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. oświadcza, że w wykonaniu prawomocnych decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. – M. nr (...) z dnia 8 czerwca 1967 r. oraz decyzji Prezydium Rady Narodowej w m.st. W. (...) nr (...)/67 z dnia 30 października 1967 r. oddaje w użytkowanie wieczyste nieruchomość opisaną w punkcie 1. na okres 93 lat, liczony od dnia uprawomocnienia się wyroku, na rzecz: a) E. W., legitymującego się dowodem osobistym nr (...) PESEL (...)- w udziale wynoszącym 1/2 b) J. W., legitymującego się dowodem osobistym nr (...) PESEL (...) – w udziale wynoszącym 1/2

oraz przenosi nieodpłatnie budynki i budowle wybudowane przez spadkodawczynię ww osób. M. W. na ww. gruncie tj. dwa budynki mieszkalne i szklarnię na własność: E. W., legitymującego się dowodem osobistym nr (...) PESEL (...)- w udziale wynoszącym 1/2 b) J. W., legitymującego się dowodem osobistym nr (...) PESEL (...) – w udziale wynoszącym 1/2 ;

3. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. oświadcza, że nieruchomość ta jest oddana osobom wskazanym wyżej w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe;

4. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. ustala wartość gruntu, opisanego w punkcie 1 na kwotę 12.336,675 zł, określając cenę 1 m² powierzchni na kwotę 837,01 zł;

5. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 123.366,75 zł, stanowiącej 1% wartości nieruchomości, ustalonej w punkcie 4, płatną w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok;

6. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. oświadcza, że opłaty roczne za użytkowanie wieczyste, w tym opłata pierwsza, zostały uiszczone w całości za cały czas trwania użytkowania wieczystego.

Powodowie wskazali także, iż z ostrożności procesowej ewentualnie wnoszą na podstawie art. 208 ust. 1 bądź też art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zobowiązania pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. do złożenia oświadczenia woli o treści tożsamej jak w powyżej przytoczonych punktach 1, 3, 4, 5 i 6. oraz oświadczenia o treści: Agencja Nieruchomości Rolnych w W. oświadcza, że oddaje w trybie bezprzetargowym w użytkowanie wieczyste nieruchomość opisaną w punkcie 1., na okres 93 lat liczony od dnia uprawomocnienia się wyroku, na rzecz: a) E. W., legitymującego się dowodem osobistym nr (...) PESEL (...)- w udziale wynoszącym 1/2 b) J. W., legitymującego się dowodem osobistym nr (...) PESEL (...) – w udziale wynoszącym 1/2 (punkt 2) oraz przenosi nieodpłatnie budynki i budowle wybudowane przez spadkodawczynię ww. osób. M. W. na ww. gruncie tj. dwa budynki mieszkalne i szklarnię na własność: E. W., legitymującego się dowodem osobistym nr (...) PESEL (...)- w udziale wynoszącym 1/2 b) J. W., legitymującego się dowodem osobistym nr (...) PESEL (...) – w udziale wynoszącym 1/2.

Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów (solidarnie) kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powodowie wskazali, iż są spadkobiercami po M. W., na rzecz której na mocy decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej nr (...) z dnia 8 czerwca 1967 ustanowione zostało użytkowanie wieczyste na działce nr (...) o powierzchni 1,4739 ha, położonej w W. przy ul. (...) na okres 93 lat. Powodowie wyjaśnili, że obecnie jest to działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,4739 ha położona w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Wcześniej bowiem działka ewidencyjna nr (...) obejmowała część działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,4739 ha. W 1979 roku część działki o numerze ewidencyjnym (...) została oznaczona jako działka nr (...) o powierzchni 1,4714 ha w obrębie (...), a następnie w 1995 r. działkę nr (...) podzielono na dwie działki tj.: (...) powierzchni 1,4657 ha i działkę (...) o powierzchni 0,0057 ha. Z kolei w 1998 r. działka nr (...) została oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...), o powierzchni 1 4646 ha w obrębie (...) gm. (...) dzielnica M., która to odpowiada działce nr (...) położonej w W. przy ul. (...) w czasie wydawania decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz M. W.. Dalej powodowie podnieśli, iż zgodnie z decyzją nr (...) z dnia 8 czerwca 1967 roku przedmiotowa działka została przekazana M. W. w celu wybudowania na niej domu jednorodzinnego i szklarni, z wyznaczonym terminem do dnia 31 grudnia 1972 roku. W wykonaniu powyższej decyzji M. W. wybudowała na przedmiotowej działce dwa budynki mieszkalne, szklarnię oraz budynki obsługujące szklarnię. Ponadto M. W. uiszczała opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, a w 1992 roku uiszczyła należność z tytułu użytkowania wieczystego za cały pozostały okres czyli do dnia 8 czerwca 2060 r.

Powodowie zaznaczyli, iż na podstawie decyzji Nr (...) terenowy organ administracji państwowej, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, miał obowiązek zawarcia w formie aktu notarialnego umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego i ujawnienia go w księdze wieczystej. Pomimo ciężącego obowiązku umowa taka nie została zawarta z przyczyn nie leżących po stronie M. W.. Powodowie zaznaczyli także, iż pomimo, że ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. już nie obowiązuje to wydana decyzja nr (...) nadal stanowi podstawę zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste (pозew k. 1-6). Powodowie podnieśli, iż w przypadku nieuwzględnienia ich żądań w oparciu o decyzje administracyjne: z dnia 8 czerwca 1967 roku (nr (...)) oraz z dnia 30 października 1967 roku (nr (...)), pozwana powinna zostać zobowiązana do złożenia żądanych przez powodów oświadczeń w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. na podstawie art. 207 ust. 1 bądź art. 208 ust. 1 powyżej wskazanej ustawy (pismo procesowe z dnia 14.11.2014 r. - sprecyzowanie powództwa, k. 419-425)

W odpowiedzi na pozew pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o oddalenie powództwa kwestionując powództwo co do zasady oraz wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, iż obecnie obowiązująca ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej: „u.g.n.r.”) nie wymienia wśród form gospodarowania gruntami rolnymi stanowiącymi własność państwa użytkowania wieczystego, przepis art. 24 u.g.n.r. nie wymienia wśród prawnych form gospodarowania oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (odpowiedź na pozew k. 107-113, pismo procesowe z 22.11.2014 r., k. 178-183)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 czerwca 1967 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. – M. wydało na rzecz M. W. decyzję nr (...) mocą której ustanowiono użytkowanie wieczyste na okres 93 lat na działce nr (...) o powierzchni 1,4739 m², położonej w W. przy ul. (...) oraz ustalono opłatę roczną. Zgodnie z powyższą decyzją działka została przekazana w wieczyste użytkowanie w celu wybudowania na niej domu jednorodzinnego i szklarni w terminie do dnia 31 grudnia 1972 roku.

Na skutek odwołania M. W. Prezydium Rady Narodowej w m.st. W. (...) wydał w dniu 30 października 1967 roku decyzję nr (...), którą zmieniono wysokość opłaty rocznej ustalonej w decyzji nr (...). W jej uzasadnieniu wskazano, iż teren przy ul. (...) o pow. 14739 m^(2) jest przeznaczony na gospodarstwo warzywnicze, w związku z czym opłatę roczną ustala się w oparciu o uchwałę nr (...) Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 24 kwietnia 1963 r. w sprawie zatwierdzenia stawek czynszu za dzierżawę terenu.

(dowód: decyzja nr (...): k. 10-11, k. 59-60, decyzja nr (...): k. 21).

Na powyższym gruncie M. W. zgodnie z powyższą decyzją, po terminie w niej ustalonym, wybudowała dwa budynki mieszkalne, szklarnię oraz budynki obsługujące szklarnię.

(dowód: bezsporne jak również: decyzja z dnia 5.02.1968 r., k. 12, decyzja z dnia 8.04.1968 r. k. 13, decyzja z dnia 18.06.1970 r., k. 14, decyzja z dnia 15.02.1983 r., k. 15, poświadczenie nr 422/P/92 z dnia 31.03.1992 r., k. 16)

Działka gruntu nr (...), której dotyczyły powyższe decyzje, to obecnie nieruchomość składająca się z działek o numerach ewidencyjnych (...), o łącznej powierzchni 1.4739 ha, położona w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Działka gruntu nr (...) uprzednio obejmowała część działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 1.4739 ha. W 1979 r. część działki o numerze ewidencyjnym (...) została oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 1.4714 ha w obrębie (...). W 1995 r. działkę ewidencyjną nr (...) podzielono na dwie działki tj.: (...) powierzchni 1,4657 ha i działkę (...) o powierzchni 0,0057 ha. Następnie w 1998 r. działka nr (...) została oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...), o powierzchni 1 4646 ha w obrębie (...) gm. (...) Centrum (...).

(bezsporne, wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu pozwu: k. 1-6).

Dnia 8 października 1997 roku M. W. skierowała pismo do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta Departamentu Gospodarki Przestrzennej i (...) dotyczące wykonania decyzji Nr (...) z dnia 8 czerwca 1967 roku domagając się zawarcia umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

Odnosząc się do powyższego stanowiska M. W., pismem z dnia 06 lutego 1998 roku Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta poinformował ją, iż decyzja nr (...) z dnia 8 czerwca 1967 roku wydana na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie ustanawiała prawa wieczystego użytkowania a jedynie stanowiła podstawę do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego. Na podstawie decyzji terenowy organ państwowy administracji miał obowiązek zawarcia umowy i ujawnienia jej w księdze wieczystej niezwłocznie po terminie, w którym decyzja o ustanowieniu wieczystego użytkowania stała się ostateczna, a zawarcie umowy nie było związane z uprzednią realizacją zabudowy w ustalonym terminie. Dalej poinformowano adresata, że jednakże obecnie obowiązujące i mające zastosowanie w sprawie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie przewidują ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomościach rolnych, w związku z czym dla realizacji zobowiązania Skarbu Państwa powstałego w wyniku wydania decyzji nr (...) z dnia 8 czerwca 1967 r. przedmiotowa nieruchomość może być tylko sprzedana.

(dowód: podanie k. 24-25, pismo z dnia 06.02.1998 r., k. 22-23)

Decyzją Wojewody (...) z dnia 22 kwietnia 1998 r. (nr 126/98) na podstawie art. 17 i art. 19 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego przekazano na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej: Agencja) nieruchomości rolne Państwowego Funduszu Ziemi o łącznej powierzchni 1.4750 ha położone w obrębie (...) gminy W.-Centrum D. M., oznaczone jako działki ewidencyjne: nr (...) o powierzchni 14657 ha, nr (...) o powierzchni 0,0093 ha uregulowane w księdze wieczystej Nr (...). W jej uzasadnieniu wskazano, iż zgodnie z art. 1 pkt. 1, art. 2 ust. 1 pkt. 4, art. 5 ust. 1 i 2, art. 12 ust. 1 oraz 13 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy nieruchomości rolne położone na terenie gm. W. – Centrum podlegają przekazaniu do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Z faktycznego przekazania Agencji powyżej wskazanej nieruchomości sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy.

(dowód: decyzja nr (...), protokół zdawczo – odbiorczy k. 480-480v)

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy M., Wydział I Cywilny z dnia 5 września 2001 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 1828/01 stwierdzono, że spadek po M. W. zmarłej dnia 26 lipca 2001 roku na podstawie ustawy nabyli synowie J. W. i E. W. po 1/2 części spadku każdy z nich.

(dowód: postanowienie k. 9)

Działka gruntu nr (...), położona przy ul. (...), o powierzchni 1.4646 ha, objęta księgą wieczystą o numerze KW (...) według wypisu z rejestru gruntów została sklasyfikowana jako użytki rolne zabudowane (B/R), sady (S/R), tereny mieszkaniowe (/B), grunty orne (/R). Działka nr (...) (KW (...)) o powierzchni 0.0093 ha w ewidencji gruntów jest oznaczona symbolem R i S/R, stanowi ona grunty rolne i sady. Nieruchomość objęta księgą wieczystą o numerze KW (...) (składająca się z działek o nr ew. (...)) jest położona na obszarze działania dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279). Od nieruchomości tej decyzją nr (...).2011. (...).1 ustalono na 2011 r. podatek rolny w wysokości 248,08 zł .

(dowód: wypis z rejestru gruntów k. 27 i k. 132, decyzja k. 28)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu wymienione dokumenty, których autentyczności oraz treści nie kwestionowała żadna ze stron i również Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Ponadto, okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy były pomiędzy stronami bezsporne, spór dotyczył natomiast interpretacji i stosowania prawa.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o oddaniu powodom (w udziale $\frac{1}{2}$) w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 14739 m⁽⁽²⁾⁾, stanowiącej działki gruntu o nr ewidencyjnych (...) z obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz nieodpłatnego przeniesienia budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie. W uzasadnieniu żądania powoływali się na wydaną w dniu 8 czerwca 1967 roku decyzję nr (...) Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. – M. o przekazaniu na rzecz M. W. (spadkodawczyni powodów) w użytkowanie wieczyste na okres 93 lat, odpłatnie działki gruntu nr (...) o powierzchni 1,4739 m⁽⁽²⁾⁾, położonej w W. przy ul. (...). W ocenie powodów powyższa decyzja stanowi podstawę do zawarcia umowy użytkowania wieczystego.

Bezspornym jest fakt, iż w dniu 8 czerwca 1967 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. – M. wydało na rzecz M. W. (spadkodawczyni powodów) decyzję nr (...) mocą której ustanowiono użytkowanie wieczyste na okres 93 lat na działce nr (...) o powierzchni 1,4739 m², położonej w W. przy ul. (...).

Jednakże jak słusznie podnosi strona pozwana, decyzja ta nie stanowiła ustanowienia użytkowania wieczystego a jedynie stanowiła tytuł użytkowania spornej nieruchomości. Przepis art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. 1969 Nr 22 poz. 159 ze zm.) wprowadził zasadę, że podstawą ustanowienia wieczystego użytkowania terenów oraz sprzedaży budynków i lokali jest cywilno-prawna umowa w formie aktu notarialnego, poprzedzona decyzją administracyjną. A zatem skutkiem decyzji administracyjnej nie jest powstanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, nie stanowi ona także podstawy wpisu użytkowania wieczystego, dla którego ustanowienia wymagana jest ponadto umowa w formie aktu notarialnego. Ustanowienie użytkowania wieczystego następowało zatem dwuetapowo: najpierw następowało wydawanie decyzji administracyjnej a następnie zawarcie umowy w formie aktu notarialnego.

Reasumując dotychczasowe rozważania, należy stwierdzić, że decyzja Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. – M. z dnia 8 czerwca 1967 r. w przedmiocie ustanowienia na określony czas użytkowania nieruchomości wydana na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach stanowiła dla przedstawiciela terenowego organu administracji państwowej podstawę zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste osobie uprawnionej.

W rozpoznawanej sprawie w trakcie obowiązywania powyżej powołanej ustawy umowa taka nie została jednak zawarta. Następnie ustawę z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. 1969 Nr 22

poz. 159 ze zm.) zastąpiła ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U.1991.30.127 j.t., z późn. zm.) Przedmiot unormowania, który obejmowała uchylona ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, obejmowała od 1 sierpnia 1985 r. ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Ustawa ta uchylając ustawę poprzednią, pozostawiła w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości art. 87 ust. 2 (w tekście pierwotnym art. 96 ust. 2) stanowiący, że decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste lub o ustaleniu kandydata na nabywcę działki budowlanej na obszarze wsi, podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy, stanowią podstawę do zawarcia odpowiednio umowy o użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży działki budowlanej. A zatem i przepis art. 87 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przewidywał uzyskanie przez osobę uprawnioną użytkowania wieczystego na podstawie umowy zawartej w oparciu o ostateczną decyzję administracyjną.

Jednakże w chwili orzekania nie obowiązuje już przepis art. 87 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości a zatem nie może on stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zostały uchylone 1 stycznia 1998 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie: tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm., dalej: „u.g.n.”). W art. 1 ust. 1 pkt 1 tej ustawy zostało wskazane, że określa ona m.in. zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. W istocie zatem zakres przedmiotowy tej ustawy wynikający z tego przepisu częściowo pokrywa się z zakresem przedmiotowym ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Obie te regulacje dotyczą bowiem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przy czym w przypadku ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zakres ten został ograniczony do nieruchomości rolnych, w rozumieniu Kodeksu cywilnego, położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej oraz innych nieruchomości i składników mienia pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń, mienia: będące w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych, w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, w użytkowaniu lub faktycznym władaniu osób fizycznych, osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych oraz mienia będącego w zasobie Państwowego Funduszu Ziemi (art. 1 i 2 ustawy). Dlatego też w art. 2 u.g.n. wskazano, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami. W przykładowym katalogu tych ustaw zawartym w tym przepisie została wymieniona m.in. ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Ponieważ nieruchomość, będąca przedmiotem niniejszego postępowania Decyzją Wojewody (...) z dnia 22 kwietnia 1998 r. (nr 126/98) została przekazana na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa – obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych (ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803) dokonano zmiany nazwy Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na Agencję Nieruchomości Rolnych), to nieruchomość ta podlega reżimowi ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2012.1187 j.t. z późn. zm.) Na skutek powyższej decyzji nieruchomość objęta żądaniem pozwu, znalazła się w dyspozycji pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. i weszła w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Nieruchomości przekazane Agencji wchodzi bowiem w skład tzw. Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym dysponuje i gospodaruje w imieniu Skarbu Państwa Agencja Nieruchomości Rolnych, będąca państwową osobą prawną (art. 12 ustawy).

Art. 24 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa określa formy gospodarowania i dysponowania przejętym mieniem Skarbu Państwa. Wskazuje on w sposób enumeratywny na to, w jakiej drodze powinno odbywać się gospodarowanie zasobem. W myśl art. 24 ustawy gospodarowanie zasobem agencji może następować w drodze:

- 1) sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6;
- 2) oddania mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w rozdziale 8;

- 3) wniesienia mienia lub jego części do spółki, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 5 ust. 6, lub innej spółki prawa handlowego, w której Skarb Państwa lub instytut badawczy posiada większość udziałów lub akcji;
- 4) oddania na czas oznaczony administratorowi całości lub części mienia w celu gospodarowania, na zasadach określonych w art. 25;
- 5) przekazania w zarząd;
- 6) zamiany nieruchomości.

Obecne przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie przewidują zatem gospodarowania nieruchomościami w formie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Przepisy komentowanej ustawy nie przewidują użytkowania jako formy gospodarowania zasobem. Skoro obecnie obowiązująca ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie przewiduje możliwości oddawania nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste to roszczenie powodów, którzy domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o oddaniu im w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej, położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 14739 m⁽⁽²⁾⁾, stanowiącej działki gruntu o nr ewidencyjnych (...) z obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla (...) M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) nie mogło zostać uwzględnione. W tym miejscu należy jeszcze raz podkreślić, iż nie ma obecnie podstawy do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste, gdyż taka możliwość występowała jedynie w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, która w art. 87 ust. 2 przewidywała możliwość zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste na podstawie ostatecznej decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Natomiast obecnie obowiązująca ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa takiej możliwości nie przewiduje. Wyłonił się zatem problem czy wobec tego, że w czasie obowiązywania powyższych ustaw (tj. ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach i ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości) były podstawy do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste, obowiązek taki istnieje w dalszym ciągu, mimo uchylenia przepisów, które ten obowiązek ustanawiały.

W tym zakresie trzeba przywołać nie kwestionowaną w doktrynie i praktyce zasadę, według której normy procesowe, jako prawnie ustanowione reguły stosowania prawa materialnego przez określone organy, obowiązują do czasu ich uchylenia, chyba, że z mocy wyraźnego przepisu nakazano je dalej stosować w ściśle określonych sytuacjach. Istnieje zatem podstawa do przyjęcia tezy, iż brak przepisów upoważniających do stosowania uchylonych norm procesowych jest równoznaczny z definitywnym ich uchyceniem. W omawianym przypadku takich specjalnych upoważnień nie wydano, należy zatem uznać, że nie występuje obowiązek ani możliwość zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste na ich podstawie.

Niezależnie od powyższego godzi się także zauważyć, iż regulacja art. 17 a komentowanej ustawy (z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) dawała możliwość zawarcia z Agencją nowych umów, ale wyłącznie takich, o których mowa w rozdziale 6 albo 8 ustawy. Jednakże rozdział 6 poświęcony jest sprzedaży i nabywaniu nieruchomości należących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, natomiast rozdział 8 dotyczy wydzierżawiania i wynajmowania mienia wchodzącego w skład Zasobu. Art. 17a rozstrzyga zatem o losach mienia przekazanego do Zasobu, które to mienie w dniu przejęcia przez Agencję znajdowało się we władaniu osób fizycznych i prawnych na podstawie umów lub decyzji administracyjnych. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu, jeżeli zmiana warunków dotychczasowego władania nie nastąpi w terminie roku od dnia przejęcia mienia do Zasobu, umowy i decyzje, o których mowa w ust. 1, wygasają. Zgodnie z art. 13 ust. 1 przekazanie mienia do Zasobu mogło następować jedynie do 30 czerwca 2000 r. W związku z tym obecnie we wszelkich przypadkach, w których mienie zostało przekazane do Zasobu, od daty przekazania upłynął już rok, a co za tym idzie - umowy i decyzje stanowiące podstawę władania takim mieniem przez osoby fizyczne i prawne już wygasły.

W rozpoznawanej sprawie z Decyzji Wojewody (...) z dnia 22 kwietnia 1998 r. (nr 126/98) jednoznacznie wynika, iż nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania została przekazana na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i weszła do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Tak więc wobec braku zmiany warunków dotychczasowego władania sporną nieruchomością w określonym terminie, należy przyjąć, że użytkowanie na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 22 kwietnia 1998 r. (nr 126/98) wygasło.

Podsumowując dotychczasowe rozważania należy stwierdzić, iż nie ma obecnie podstawy do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, gdyż taka możliwość występowała jedynie w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa takiej możliwości nie przewiduje, dlatego też roszczenie powodów podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu nieuprawniony jest także pogląd powodów, iż podstawę taką może stanowić wskazany przez nich przepis art. 207 i 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t. ze zm.). W tym miejscu wskazać należy, iż art. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa relacje między przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami a innymi ustawami, które regulują szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami. W przepisie tym użyto zwrotu „ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami”. Uzasadniony jest zatem pogląd, że przepisy innych ustaw, zarówno wymienionych przykładowo w art. 2 u.g.n. (w przykładowym katalogu tych ustaw została wymieniona m.in. ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), jak i tam niewymienionych, należy uznać za przepisy odrębne i jako takie mające pierwszeństwo w stosowaniu. Jeżeli w tych odrębnych ustawach znajdziemy normę odsyłającą typu „w sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami”, to uprawnione jest sięgnięcie do przepisów komentowanej ustawy (Komentarz do art. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, Warszawa 2005, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis).

Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi będącymi własnością Skarbu Państwa jest przedmiotem szczególnej regulacji prawnej zawartej w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.), która zgodnie z art. 2 u.g.n. ma pierwszeństwo w stosowaniu. Natomiast, jak już wielokrotnie wskazywano w niniejszym uzasadnieniu, przepisy powyżej powołanej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie przewidują obecnie gospodarowania nieruchomościami w formie użytkowania wieczystego.

Mając na uwadze powyższe, powództwo jako niezasadne z braku podstaw prawnych, podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku.

O kosztach procesu, w punkcie 2 wyroku, Sąd orzekł stosownie do art. 98 § 1 k.p.c.. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia swoich praw. Na koszty należne pozwanej złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 7.200 zł ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.)