

Sygn. akt II C 88/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

2) Dnia 21 października 2013 r.

Sąd Rejonowy dla W. M. w W. II W. C.

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Robert Masznicz

Protokolant: Dariusz Szawurski - Radetz

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2013 r. w W. na rozprawie

sprawy z powództwa spółdzielni pod nazwą S. (...) z siedzibą w W.

przeciwko miastu stołecznemu W. - Prezydentowi m. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o odpłatnym oddaniu w użytkowanie wieczyste powodowej spółdzielni na okres 99 lat począwszy od 14 lipca 1985 r. do 14 lipca 2084 r. nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) przy ulicy (...) róg (...) w W., dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...)

1) **oddala powództwo w całości,**

2) **ustala zasadę obciążenia powodowej spółdzielni na rzecz pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu w całości obejmujących koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej z uwzględnieniem kosztów postępowań odwoławczych, pozostawiając wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.**

Sygn. akt II C 88/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 października 2013 r.

Strona powodowa, tj. Spółdzielnia (...) z siedzibą w W., po sprecyzowaniu żądania w piśmie z dnia 2 lipca 2013 r., które podtrzymała na rozprawie w dniu 7 października 2013 r., wniosła przeciwko miastu s. W. pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„Miasto S. W. oddaje odpłatnie w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni (...) z siedzibą w W., przy ul. (...), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. (...) w W. XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS (...) na okres 99 lat, począwszy od 14 lipca 1985 r. tj. do 14 lipca 2084 r. nieruchomość gruntową zabudowaną o powierzchni 3375 m⁽²⁾ oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o powierzchni 1626 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1644 m⁽²⁾ oraz (...) o powierzchni 105 m⁽²⁾ obręb (...) położoną przy ul. (...) róg (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. Wydział XIII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, w celu wybudowania dla niej osiedla domów jednorodzinnych oraz nieodpłatnie przenosi na rzecz Spółdzielni (...) w W. własność budynków i innych urządzeń wniesionych ze środków własnych Spółdzielni budowlano-Mieszaniowej (...) na nieruchomości. M. s. W. oświadcza, że wysokość opłaty za ustanowienie użytkowania wieczystego została ustalona na podstawie decyzji (...) D. W.-M. o numerze WG.III.8224b/2/84/85 z 23 stycznia 1985 r., przy czym w chwili wydania decyzji opłata ta wyniosła 604 975,00 zł

(słownie złotych: sześćset cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt pięć), licząc po 175 zł za 1 m⁽²⁾terenu i została uiszczona przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. w całości, jednorazowo za cały okres użytkowania wieczystego. Powyższe wyczerpuje obowiązek świadczenia z tego tytułu po stronie Spółdzielni”.

Ponadto powódka wniosła o przyznanie kosztów według norm przepisanych (k. 206-207, 213).

W uzasadnieniu powództwa powódka konsekwentnie twierdziła o przysługującym jej względem pozwanego roszczeniu o zawarcie odpowiedniej umowy.

Strona pozwana, tj. m. s.W., wniosła o oddalenie sprecyzowanego w piśmie z 2 lipca 2013 r. powództwa (k. 213), ponadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych (k. 199). Pozwany prezentując opozycyjne stanowisko wobec żądania powoda wskazał, że oświadczenie woli złożone poprzez orzeczenie Sądu w niniejszej sprawie, może wywoływać tylko skutki od daty uprawomocnienia się tego orzeczenia, nie może natomiast kreować prawa wstecz, a - jak twierdziła pozwana - treść żądanego oświadczenia woli nie odpowiada przepisom o oddawaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Tutejszy Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Decyzją z dnia 23 stycznia 1985 r. na podstawie art. 2, 23-28 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. nr 22 poz. 159), obowiązującej wówczas, a uchylonej z dniem 1 sierpnia 1985 r., postanowiono o ustanowieniu na rzecz powodowej Spółdzielni (...) z siedzibą w W. wieczystego użytkowania na okres 99 lat terenu o łącznej powierzchni 3 457 m⁽²⁾, położonego przy ul. (...) róg (...) w W., w celu wybudowania na niej osiedla domów jednorodzinnych. Za oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie ustalono jednorazową opłatę w kwocie 604.975,00 zł. (k. 12 decyzja). Powódka uiściła opłatę w dniu 31 stycznia 1985 r. (k. 14 polecenie przelewu). Obecnie nieruchomość, której dotyczy opisana powyżej decyzja administracyjna składa się z działek nr (...) o powierzchni 1626 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1644m⁽²⁾ oraz nr (...)o powierzchni 105 m⁽²⁾ z obrębu (...) i stanowi własność strony pozwanej (k. 15-17 odpis księgi wieczystej, k. 18-20 wypis z rejestru gruntów).

Pomiędzy stronami nie doszło w wykonaniu powyższej decyzji do zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i nie zapadło w tym przedmiocie prawomocne orzeczenie sądu zastępujące oświadczenia woli stron (fakt bezsporny).

Pozwany, tj. miasto stołeczne W., nie zaprzeczał, że strona powodowa jest posiadaczem wskazanych w pozwie działek, jak również, że nieruchomość przy ul. (...) w W. została zabudowana przez powódkę. Pozwany podniósł, że podjęte zostały czynności zmierzające do oddania powódce przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste zgodne z obowiązującymi przepisami tym zakresie z uwzględnieniem interesów Spółdzielni. Została podjęta uchwała Nr LXXXIII Rady miasta stołecznego W. z dnia 19 października 2006 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, która miała zostać oddana w trybie bezprzetargowym w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) oraz Zarządzenie nr (...) Prezydenta m. (...)W. z dnia 23 stycznia 2007 r. w sprawie przeznaczenia do oddania w użytkowanie wieczyste tej nieruchomości k. 52 zarządzenie, k. 53-54 uchwała, k. 46-48 twierdzenia pozwanego).

Po złożeniu pozwu w niniejszym procesie tutejszy Sąd dwukrotnie oddalał powództwo i wyroki owe były dwukrotnie uchylane przez właściwy sąd odwoławczy w okolicznościach opisanych niżej.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 r. tutejszy Sąd po raz pierwszy oddalił powództwo oraz zasądził od powódki kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (k. 59). Na skutek apelacji złożonej przez powódkę Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (k. 111). W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał w szczególności, że wadliwym było stwierdzenie przez Sąd Rejonowy, iż powodowej Spółdzielni nie przysługiwało co do zasady roszczenie o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści jak w pozwie. Sąd Okręgowy, powołując

się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 14 marca 2003 r. (V CKN 1800/00), wyjaśnił, że adresat decyzji administracyjnej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste (w tym wypadku powodowa spółdzielnia) posiada uprawnienie żądania zawarcia z nią umowy cywilnoprawnej odpowiedniej treści. Przedstawił też pogląd, że uregulowana w art. 87 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości sytuacja prawna osób, które przed wejściem w życie tej ustawy uzyskały ostateczne decyzje o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nie została zniweczona na skutek zastąpienia wspomnianego aktu prawnego ustawą z dnia 21 sierpnia 1007 r. o gospodarowaniu nieruchomościami. W konsekwencji, Sąd Okręgowy przyjął, że decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią nadal podstawę zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste. Podnosząc powyższe, Sąd Okręgowy w W., jako sąd II instancji w sprawie, wskazał, że należy uznać za przesądzone samo istnienie roszczenia powódki o zawarcie umowy wieczystego użytkowania wobec ostatecznej decyzji w tym przedmiocie, a realizowane w drodze procesu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Przekazując sprawę tutejszemu Sądowi do ponownego rozpoznania, tamten Sąd wskazał na konieczność rozważenia, czy roszczeniu dochodzonemu w tym procesie może być udzielona ochrona prawna, a zatem, czy treść żądanego oświadczenia woli zawiera wszelkie elementy niezbędne dla ukształtowania treści stosunku zobowiązaniowego (umowy użytkowania wieczystego), która ma być nawiązana między stronami i czy jest prawnie dopuszczalna.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy tutejszy Sąd wyrokiem z dnia 9 maja 2012 r. ponownie oddalił powództwo i obciążył powodową spółdzielnię kosztami procesu. Na skutek apelacji wniesionej od powyższego wyroku przez powodową spółdzielnię, Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 27 listopada 2012 r. ponownie uchylił zaskarżone orzeczenie i raz jeszcze przekazał sprawę do ponownego rozpoznania tutejszemu Sądowi (k. 174). W uzasadnieniu swego orzeczenia, tamten Sąd zauważył, że zgodnie z kierunkiem wyznaczonym wytycznymi poprzedniego orzeczenia właściwego sądu II instancji, cel niniejszego powództwa powinien być rozumiany jako dążenie strony powodowej do doprowadzenia do zawarcia umowy o określonej treści, akceptowanej przez powoda i zgodnej z jego żądaniem, a wyrok zastępujący oświadczenie woli kontrahenta miał być wystarczającym elementem skutkującym nawiązaniem pożądanego stosunku prawnego. Podkreślając, że orzeczenie zobowiązujące stronę pozwaną do złożenia oświadczenia woli danej treści miało zastępować akt zawarcia umowy, Sąd Okręgowy w Warszawie wskazał, że odpowiednie sformułowanie treści oświadczenia woli, do którego miałyby być zobowiązana strona przeciwna, ma zasadnicze znaczenie, skoro uzyskanie wyroku zgodnie z żądaniem pozwu ma zastąpić umowę stron. Rozstrzygając o uchyleniu ponownego wyroku tutejszego Sądu ocenił, że tutejszy Sąd nie wywiązał się należycie z zaleceń, danych przy uprzednim przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w Warszawie zauważył, że rozpoznając sprawę, tutejszy Sąd ograniczył się do samej literalnej treści żądania pozwu, przy czym zignorował uzasadnienie pozwu, okoliczności tam zgłoszone jak i wynikające z dokumentów załączonych do pozwu w poczet materiału sprawy.

Przekazując ponownie sprawę do rozpoznania tutejszemu Sądowi, właściwy Sąd odwoławczy wskazał na konieczność oceny merytorycznej ostatecznie określonego żądania pozwu powodowej spółdzielni, w szczególności dookreślonego w kwestii opłaty rocznej na etapie postępowania apelacyjnego, z uwzględnieniem całokształtu argumentów i okoliczności podnoszonych w uzasadnieniu pozwu i po uzyskaniu ewentualnych wyjaśnień, które tutejszy Sąd uzna za konieczne ze względu na rodzaj roszczenia poddanego pod osąd.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie art. 244 i 245 K.p.c. wg złożonych przez strony dokumentów, których autentyczności i treści strony procesu nie zakwestionowały z uwzględnieniem dokumentów urzędowych zaświadczających wynik postępowania apelacyjnych zapadłych oraz z uwzględnieniem okoliczności bezspornych.

Tutejszy Sąd zważył, co następuje.

Powództwo podlega oddaleniu, w szczególności z przyczyny żądania złożenia oświadczenia woli, które – w razie jego złożenia – byłoby elementem czynności prawnej sprzecznej z ustawą, tj. zmierzającego do umownego ustanowienia użytkowania wieczystego ze skutkiem wstecznym w stosunku do daty zawarcia umowy (złożenia oświadczenia woli).

Objaśniając powyższe należy stwierdzić, że wiążącą dla tutejszego Sądu była ocena prawna zawarta w opisanych wyrokach Sądu odwoławczego przy przekazywaniu sprawy do ponownego rozpoznania. Tamten Sąd, odnosząc się do właściwych przepisów prawa, wykazał, że wadliwym było twierdzenie, jakoby powodowej Spółdzielni nie przysługiwało co do zasady roszczenie o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli powodującego oddanie odpowiedniego gruntu w użytkowanie wieczyste. Mając powyższe na uwadze, tutejszy Sąd, procedując w niniejszym postępowaniu, przyjął jako przesądzone istnienie samego uprawnienia powodowej Spółdzielni do domagania się zawarcia umowy użytkowania wieczystego w konsekwencji dysponowania ostateczną decyzją w tym przedmiocie, realizowanego przez powództwo o zobowiązanie do złożenia przez stronę pozwaną odpowiedniego oświadczenia woli. Rozpoznając sprawę, tutejszy Sąd był zobligowany i ograniczony w ocenach (art. 386 § 6 K.p.c.) i stosownie do stanowiska właściwego Sądu odwoławczego, tutejszy Sąd dokonał oceny merytorycznej ostatecznie popieranego żądania pozwu, z uwzględnieniem całokształtu argumentów i okoliczności podnoszonych w uzasadnieniu pozwu oraz zarzutów strony przeciwnej, podniesionych w szczególności w piśmie z dnia 2 lipca 2013 r. (k. 199-202) i na rozprawie dnia 7 października 2013 r. (k. 213)

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego oraz obowiązujących norm prawnych, w ocenie tutejszego Sądu niedopuszczalne jest skuteczne złożenie przez pozwanego oświadczenia woli o treści żądanej przez powoda. Stosownie do art. 64 K.c., prawomocne orzeczenie Sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Unormowanie zawarte w powyższym przepisie opiera się na fikcji złożenia oświadczenia woli z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia nakazującego złożenie oświadczenia woli. Wydane w tym przedmiocie orzeczenie ma zatem charakter konstytutywny, gdyż wywołuje zmiany w sferze materialnoprawnej, jakie zostałyby wywołane przez oświadczenie zastępowane i zastępcza funkcja orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 64 K.c. spełnia się z mocy prawa z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia (tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2002 r. II CKN 1035/00). Obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli może wynikać z czynności prawnej, z ustawy albo z aktu administracyjnego. Artykuł 64 K.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyr. SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, s. 30; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, OSA 2010, z. 11, s. 35 i n.; wyr. SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2010 r., VI ACa 373/10, Lex nr 736250; wyr. SN z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, Lex nr 1101659). Artykuł 64 K.c. może mieć zatem zastosowanie tylko wówczas, gdy wg norm prawa materialnego dopuszczalne jest dokonanie czynności prawnej, której elementem jest zastępowane oświadczenia woli.

Powódka domagała się stwierdzenia obowiązku złożenia przez pozwanego oświadczenia woli ze skutkiem ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu od dnia 14 lipca 1985r., tj. z datą poprzedzającą o ponad 28 lat datę wyrokowania. Opozycyjne stanowisko pozwanego wobec tak zaprezentowanego żądania, wyrażone w piśmie z dnia 2 lipca 2013 r. (k. 199 i n.), a popierane na rozprawie (k. 213), było w ocenie Sądu prawidłowe. Uwzględnienie żądania pozwu ze skutkiem stwierdzenia użytkowania wieczystego od 1985 r. prowadziłaby w istocie nie do konstytutywnego rozstrzygnięcia o roszczeniu opartym na art. 64 K.c., a do deklaratoryjnego rozstrzygnięcia opartego o art. 189 K.p.c. tj. do ustalenia istnienia od blisko 30 lat określonego stosunku prawno-rzeczowego Użytkowanie wieczyste, oparte na umowie stron, powstaje z chwilą zawarcia umowy, a ściślej z chwilą następczego złożenia odpowiedniego wniosku o wpis do księgi wieczystej i dokonania wpisu (art. 27 w zw. z art. 29 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Wg obowiązujących norm prawnych oświadczenie woli strony w tym przedmiocie nie może wywoływać skutków już w okresie przed zawarciem odpowiedniej umowy.

Przyznając rację stronie pozwanej, stwierdzić należy, że roszczenie powoda mogłoby zostać uwzględnione, gdyby ukonstytuowanie prawa użytkowania będącego przedmiotem oświadczenia woli nastąpiło w chwili złożenia oświadczenia woli, w tym przypadku byłyby to data uprawomocnienia się wyroku zastępującego owe oświadczenie. Pozostałe okoliczności podniesione przez powódkę, w szczególności fakt zabudowania nieruchomości oraz dokonania odpowiednich opłat, które nie były przedmiotem sporu i powinny być uwzględnione w razie zawarcia prawidłowej umowy, pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia (art. 227 K.p.c.) w wypadku, gdy oświadczenie woli o żądanej treści jest niedopuszczalne z wyjaśnionych wyżej przyczyn.

Z tych wszystkich przyczyn należało powództwo oddalić, gdyż ze względu na jego przedmiot, wymagający kompleksowego oświadczenia o warunkach oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, niemożliwe było uwzględnienie powództwa w części, tj. nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli obejmującego niektóre ze słów lub sformułowań pozwu z pominięciem pozostałych, jak również niedopuszczalne byłoby nakazanie złożenia takiego oświadczenia, w którym tutejszy Sąd dokonałby uzupełnień polegających na wprowadzeniu innych warunków i terminów, w szczególności przewidujących późniejsze od żądanego oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z późniejszym, niż żądany, terminem ustania tego stosunku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 i art. 99 K.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002 r. Nr 163 poz. 1348 z późn. zm.). Rozstrzygnięcie w tym przedmiocie odpowiada zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Stosownie do art. 108 § 1 zd. 2 K.p.c. tutejszy Sąd rozstrzygnął jedynie co do tej zasady, pozostawiając wyliczenie referendarzowi sądowemu szczegółowe koszty procesu z uwzględnieniem kosztów czynności procesowych dwukrotnego postępowania odwoławczego.

Mając powyższe na uwadze, tutejszy Sąd orzekł, jak w sentencji uzasadnionego wyroku.