

UZASADNIENIE

E. K. i W. K. wnieśli o nakazanie Gminie Ł. złożenia oświadczenia woli, którego treścią miało być zawarcie z powodami umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej w postaci części działki nr (...) o powierzchni 106 m² zabudowanej na podstawie zezwolenia na budowę pawilonem handlowym położonym przy ulicy (...), róg (...) w Ł..

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t.)(dalej: u.g.n.) podnosząc, że od 1978 roku do chwili wniesienia powództwa prowadzili wspólnie działalność gospodarczą w pawilonie handlowym położonym na działce nr (...) stanowiącej własność Gminy Ł. i byli posiadaczami tej nieruchomości zarówno w dniu 5 grudnia 1990 roku, jak i w dniu 1 stycznia 1998 roku, a także, że wielokrotnie starali się uregulować stan prawny nieruchomości wnosząc o oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podkreślając, że powodowie do dnia 31 grudnia 2005 roku nie składali żadnego pisma będącego wnioskiem o uwłaszczenie, a nadto wskazała, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste części działki.

Pismem procesowym z dnia 18 marca 2013 roku powodowie zmodyfikowali swoje żądanie w ten sposób, że wnieśli o ustanowienie użytkowanie wieczystego na wyodrębnionej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł., oznaczonej nr działki (...), o powierzchni 295 m² położonej przy ulicy (...)/K..

Wyrokiem z dnia 30 października 2013 roku o sygn. akt II C 65/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi powództwo w całości oddalił i obciążył powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotą 1 700,34 zł tytułem tymczasowo wyłożonych wydatków oraz zasądził od nich solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 2 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie ustaleń faktycznych, których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco:

Powodowie od dnia 11 kwietnia 1978 roku prowadzili wspólnie działalność gospodarczą przy ulicy (...) w Ł. na działce gruntowej nr (...).

Na mocy umowy dzierżawy z dnia 3 lutego 1992 roku zawartej z Zarządem Miasta Ł. (wydzierżawiającym) działka gruntowa nr (...) położona w Ł. w obrębie G-5 przy ulicy (...) została oddana powodom w dzierżawę na okres od dnia 1 stycznia 1992 roku do dnia 31 grudnia 1992 roku.

Decyzją nr (...) z dnia 22 maja 1992 roku Urząd Miasta Ł. wydał pozwolenie na wymianę istniejącego na działce kiosku handlowego na pawilon typu U.-2 jako inwestycji tymczasowej na okres dzierżawy.

Działka gruntu nr (...), na której postawiony został pawilon handlowy powodów, była terenem prywatnym. Zgodnie z żądaniem ówczesnego właściciela powodowie dokonali rozbiórki istniejącego na niej pawilonu i w 1999 roku wybudowali nowy pawilon na terenie sąsiadującej działki nr (...), który położony był w 1/3 części na obszarze zajmowanym przed rozbiórką.

Pismem z dnia 23 stycznia 2004 roku powód wystąpił do pozwanej o wyłączenie z pasa ruchu drogowego działki nr (...), zaś pismem z dnia 11 września 2004 roku wnioskował o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji dla ulicy (...) oraz ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W 2011 roku pozwana wydała szereg odmownych decyzji w przedmiocie nabycia przez powodów zajmowanej nieruchomości, powołując się na niespełnienie ustawowych przesłanek uzyskania prawa użytkowania wieczystego z pominięciem przetargu.

Sąd Rejonowy uznał, że w tych okolicznościach powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wyjaśnił, że przepis art. 207 ust. 1 u.g.n. wyraźnie wskazuje warunki, jakie muszą być spełnione do skutecznego nabycia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego. Pierwszy odnosi się do bycia posiadaczem nieruchomości gruntowej (samoistnym albo zależnym), przy czym posiadanie ma istnieć zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w dniu 1 stycznia 1998 roku. Drugi, wedle art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2004.141.1492), stanowi, iż zgłoszenie żądania ustanowienia użytkowania wieczystego musiało nastąpić do dnia 31 grudnia 2005 roku. Trzeci zaś wymaga, aby nieruchomość zabudowana została przez posiadacza budynkiem lub kilkoma budynkami, przy czym zabudowa winna nastąpić na mocy pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową, gdy lokalizacja takich budynków jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego w dniu zgłoszenia przez posiadacza żądania oddania mu gruntu w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Rejonowego powodowie nie spełnili ani pierwszej ani drugiej z wymienionych przesłanek, gdyż w okresie, w którym ustawa wymagała nieprzerwanego posiadania nieruchomości będącej przedmiotem roszczenia o ustanowienie na niej użytkowania wieczystego, tj. od dnia 5 grudnia 1990 roku do dnia 1 stycznia 1998 roku byli w posiadaniu gruntu oznaczonego jako działka nr (...), podczas gdy obecne żądanie dotyczy działki nr (...). Jednocześnie nie dochowali terminu określonego w art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2004.141.1492), albowiem z treści pism kierowanych do strony pozwanej w 2004 roku nie sposób wywieść woli realizacji uprawnienia, o jakim mowa w art. 207 u.g.n.

Sąd podkreślił także, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawała okoliczność, iż aktualnie posiadana nieruchomość w 1/3 części pokrywa się z poprzednio posiadanym gruntem, gdyż powodowie domagali się ustanowienia użytkowania wieczystego konkretnej nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. i w oparciu o art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t.), mając na względzie, że strona powodowa przegrała proces w całości.

Apelację od wydanego orzeczenia wniósł pełnomocnik powodów oraz powodowie osobiście.

Pełnomocnik powodów wyrokowi zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 207 ust. 1 u.g.n. i art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2004.141.1492) przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz uznanie, iż powodowie nie spełnili przesłanek z tego przepisu, a zatem nie zachodzą podstawy do zobowiązania pozwanej do ustanowienia na ich rzecz użytkowania wieczystego na nieruchomości gruntowej o nr 358/6 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł., bądź na jej części, podczas gdy wszystkie przesłanki, a więc posiadanie nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 roku i 1 stycznia 1998 roku oraz zgłoszenie odpowiedniego żądania do dnia 31 grudnia 2005 roku zostały przez nich spełnione;

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że powód nie wystąpił do organów administracji z wnioskiem o uwłaszczenie, podczas gdy oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają okoliczności, w których zostało złożone oraz zasady współżycia społecznego, zaś z treści pism z dnia 23 stycznia 2004 roku, 15 kwietnia 2004 roku, a także 11 kwietnia 2004 roku oraz innych wcześniejszych, złożonych do akt sprawy, wynikało, że powód wystąpił z wnioskiem o uwłaszczenie przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 207 u.g.n.;

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w tym przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie niezgodnych z doświadczeniem życiowym i zasadami logiki wniosków, w szczególności uznanie, że powód nie wystąpił do organów administracji z odpowiednim wnioskiem o uwłaszczenie dnia 31 grudnia 2005 roku, podczas gdy wola uwłaszczenia przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 207 u.g.n. została wyrażona w pismach z dnia 23 stycznia 2004 roku, 15 kwietnia 2004 roku, a także 11 kwietnia 2004 roku bez użycia terminologii prawniczej, podczas gdy obowiązkiem organów administracji jest budzenie zaufania do tychże organów i dokonywanie niezbędnych pouczeń, gdy organ żąda od strony skonkretyzowania roszczenia przy użyciu języka prawnego;

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i obciążenie powoda całością kosztów postępowania sądowego, w sytuacji, gdy w sprawie zachodzą szczególne okoliczności.

Powodowie w swojej apelacji podnieśli zarzuty niesłusznego obciążenia ich obowiązkiem zwrotu kosztów procesu i wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, a także pominięcia dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pełnomocnik powodów i powodowie wnieśli o zamianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje i zwolnienie od kosztów postępowania apelacyjnego w całości.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Postanowieniem z dnia 7 marca 2014 roku o sygn. akt II C 65/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zwolnił powodów od opłaty od apelacji w całości a w pozostałym zakresie wniosek o zwolnienie od kosztów oddalił.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności za nieuzasadniony uznać należało sformułowany przez pełnomocnika powodów zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 k.p.c. Zgodnie ze wskazanym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, LEX nr 52753).

Pełnomocnik powodów naruszenia art. 233 k.p.c. upatrywał w niezasadnym przyjęciu, iż powodowie nie wystąpili do pozwanej z wnioskiem o uwłaszczenie w trybie art. 207 u.g.n., co łączył także z uchybieniem polegającym na niezastosowaniu art. 65 § 1 k.c., który nakazuje tłumaczyć oświadczenie woli tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Podobnie powodowie w wywiedzionym samodzielnie środku odwoławczym podnosili, iż to urzędnicy powinni dopytać ich o jednoznaczne rozumienie treści pism składanych do pozwanej w 2004 roku, a także wskazywali, że Sąd pominął, iż obecnie zajmowany przez nich grunt pokrywa się częściowo z obszarem wcześniej dzierżawionej działki nr (...), co do której Gmina Ł. pierwotnie wydała pozwolenie na budowę, pomimo iż był to teren prywatny.

Twierdzeń powyższych nie sposób podzielić. Z uzasadnienia orzeczenia wynika, że Sąd Rejonowy wziął pod uwagę wszelkie wymienione przez skarżących okoliczności i rozważył je zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów oraz doświadczeniem życiowym, wywodząc z treści zgromadzonych dowodów poprawnie logicznie wnioski. Odnosząc się do zeznań powoda i załączonych do akt sprawy pism, Sąd ustalił, że powodowie zajmowali pierwotnie obszar działki

gruntowej nr (...), która okazała się być terenem prywatnym oraz, iż obecnie zajmują pawilon posadowiony na działce nr (...), która pokrywa się w 1/3 z częścią działki nr (...). Ustalenia te należy uznać za prawidłowe i odpowiadające treści zgromadzonego materiału dowodowego, a Sąd Okręgowy w pełni je aprobuje.

Wbrew argumentacji pełnomocnika Sąd I instancji nie miał obowiązku badania, w jakim zakresie obszary wskazanych działek rzeczywiście się pokrywały, albowiem zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał na powodach, którzy z faktu tego chcieli wywieść skutki prawne w postaci zobowiązania pozwanej do zawarcia co do tej części nieruchomości umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W tym zakresie Sąd nie miał zatem obowiązku dopuszczania dowodów z urzędu, zwłaszcza że powodowie działali z profesjonalnym pełnomocnikiem.

Niezależnie od powyższego Sąd a quo prawidłowo zauważył, iż fakt pokrywania się działek nie miał w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, aczkolwiek nie z powodów uwypuklonych w uzasadnieniu.

Jak stanowi art. 207 ust. 1 u.g.n. z żądaniem oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków mogą wystąpić osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 roku i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 roku. Wynika stąd wyraźnie, że w obu wymienionych datach występujący z żądaniem musi być posiadaczem nieruchomości należących do Skarbu Państwa lub gminy, a nie jakichkolwiek innych nieruchomości. Skoro zatem zostało ustalone, że w dniu 5 grudnia 1990 roku i 1 stycznia 1998 roku powodowie byli posiadaczami budynku zlokalizowanego na działce gruntu nr (...), która stanowiła własność prywatną a nie wymienionych w ustawie podmiotów, to fakt, iż obecnie zajmowana przez nich działka nr (...) stanowi własność Gminy Miejskiej Ł. i pokrywa się z działką nr (...) w 1/3 nie może uzasadniać roszczenia o oddanie w użytkowanie wieczyste choćby tej części, zwłaszcza że jej posiadaczami powodowie zostali dopiero około 1999 roku. Poprawny zatem był wniosek, iż powodowie nie spełnili pierwszej z przesłanek określonych w art. 207 u.g.n. i w tym zakresie nie może być mowy o naruszeniu prawa materialnego.

Prawidłowo także Sąd Rejonowy ocenił, że nie sposób było wywieść z treści pism kierowanych do strony pozwanej w 2004 roku woli realizacji uprawnienia z art. 207 u.g.n., nawet przy zastosowaniu wykładni z art. 65 § 1 k.c. Wskazać wypada, że ten ostatni przepis, po pierwsze, odnosi się tylko do oświadczeń woli, a po drugie, jedynie do sytuacji, w których treść tej woli jest niejasna lub budzi wątpliwości. Wykładnia oświadczenia woli odbywać się przy tym musi z uwzględnieniem okoliczności, w jakich zostało złożone, a nie tych, które mają miejsce ex post, w chwili dokonywania jego analizy.

W rozumieniu prawa cywilnego oświadczeniem woli jest przejaw woli ludzkiej zmierzający do wywołania skutku prawnego w postaci powstania, zmiany, ustania stosunku prawnego. Mając na względzie treść pism powodów z dnia 23 stycznia 2004 roku, 15 kwietnia 2004 roku i 11 września 2004 roku trudno przyjąć, iż stanowiły one chociażby jednostronne oświadczenia woli, albowiem nie wynika z nich wola ani cel wywołania żadnych określonych prawem skutków, które mogłyby oddziaływać na sferę interesów powodów lub pozwanej i powodować powstanie jakiegokolwiek stosunku prawnego. Pisma te kierowane były z zamiarem zwrócenia uwagi strony pozwanej na określony problem dotyczący rozgraniczenia działek i w tym zakresie są jasno i wyraźnie sformułowane, tworząc logiczny, tematyczny ciąg. Nawet gdyby przyjąć, iż zawierają one oświadczenia woli, to w żadnej mierze nie jest możliwa interpretacja zmierzająca do uznania, iż obejmowały one żądanie oddania posiadanej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Oczywiście jest, że z obecnego punktu widzenia korzystnym byłoby przyjęcie, że pisma te zawierały wolę realizacji uprawnienia z art. 207 u.g.n., jednakże taka interpretacja jest niedopuszczalna zarówno w świetle okoliczności w jakich zostały złożone, jak i zawartości przedmiotowych pism, których sens jest rozpoznawalny i jednoznaczny. W sposób klarowny odnoszą się one do kwestii rozgraniczenia i ewentualnej dzierżawy wymienionej działki nr (...) a nie użytkowania wieczystego, a zatem w tym zakresie nie zachodzi potrzeba wykładni, która byłaby w istocie „nadinterpretacją”. Tym bardziej więc, nie sposób było wymagać od strony pozwanej, aby z chęci dokonania rozgraniczenia działek wywodziła wolę zawarcia umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i pouczała czy

„dopytywała” powodów, czy chcą z takim żądaniem wystąpić, albowiem takiego obowiązku żaden przepis prawa na organy gminy nie nakłada. Nic zresztą nie stało na przeszkodzie, aby powodowie, wiedząc o nieuregulowanym statusie nieruchomości, zwrócili się o profesjonalną pomoc prawną celem rozwiązania tej sytuacji, zwłaszcza, że są przedsiębiorcami, od których oczekuje się zwykle większej niż przeciętna dbałości o własne interesy. W tym zatem względzie rozstrzygnięcie i interpretacja Sądu Rejonowego również były trafne i zgodne z przepisami prawa materialnego.

Za bezzasadny uznać należało również zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. Przypomnieć trzeba, że przepis ma charakter szczególny, nie podlega wykładni rozszerzającej i wyklucza stosowanie wszelkich uogólnień, wymagając do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności, do których zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, ale również dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Za trafny należy natomiast przyjąć pogląd, zgodnie z którym sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia – na podstawie art. 102 k.p.c. – od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego.

W rozpoznawanej sprawie taka wyjątkowa sytuacja uzasadniająca nieobciążanie powodów kosztami procesu nie zaistniała. Za zastosowaniem w stosunku do skarżących dobrodziejstwa wynikającego z przepisu art. 102 k.p.c. nie przemawiała bowiem zarówno ich sytuacja majątkowa, osobista, rodzinna, jak i charakter rozpoznawanej sprawy, a zwłaszcza kwestia niewiedzy o dokonanej podziale działek, skoro ostatecznie powództwo zostało sprecyzowane co do działki właściwej. Należy zauważyć, iż powodowie posiadają w chwili obecnej stałe dochody z tytułu uzyskiwanej emerytury, a nadto nadal prowadzą działalność gospodarczą na spornym terenie. Decydując się zaś na wytoczenie niniejszego powództwa winni liczyć się z możliwością ewentualnego przegrania procesu i koniecznością poniesienia związanych z tym kosztów sądowych oraz kosztów przeciwnika procesowego. Wobec tego należało stwierdzić, iż Sąd Rejonowy całkowicie zasadnie orzekł o kosztach procesu zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., uznając, iż zarówno sytuacja materialna i osobista powodów, jak i charakter przedmiotowej sprawy nie uzasadniają nieobciążania ich kosztami niniejszego postępowania w oparciu o art. 102 k.p.c. Z tych względów Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 1 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na którą to kwotę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).