

Sygn. akt II C 1335/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia S.O. Sylwia Łopaczewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Sylwia Nowakowska - Birke

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 roku **w Łodzi**

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. (1)

przeciwko Gminie M. Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów procesu;
3. przyznaje ze Skarbu Państwa na rzecz adw. M. K. prowadzącego Kancelarię Adwokacką w Ł. przy Al. (...) pok.415, kwotę 4.428,00 zł. (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) brutto, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi urzędu, którą nakazuje wypłacić na rzecz adw. M. K. z Kasy Sądu Okręgowego w Łodzi;
4. nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz Gminy M. Ł. kwotę 351,49 zł. (trzysta pięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści dziewięć groszy) tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki na wynagrodzenie biegłego, uiszczonej w dniu 15 stycznia 2014r., na rachunek Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi, zaksięgowanej pod pozycją 2411 140076.

Sygn. akt II C 1335/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 września 2013r., skierowanym przeciwko Gminie M. Ł., powód M. S. (2) wniósł o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest oddanie w użytkowanie wieczyste, na rzecz powoda M. S. (2), nieruchomości gruntowej znajdującej się przy ul. (...) w Ł. stanowiącej działkę (...) w obrębie (...)o powierzchni 517 m2, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków na podstawie art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów art. 232-243 kodeksu cywilnego na okres dziewięćdziesięciu dziesięciu lat.

Nadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że Gmina M. Ł., na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 22 kwietnia 1994r., jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., stanowiącej działkę (...), w obrębie (...), o powierzchni 517m², dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Pismem z dnia 7 czerwca 1988r. Przedsiębiorstwo (...) udzieliło powodowi zgody na budowę komórki gospodarczej na dzierżawionej przez niego działce, położonej przy ul. (...) w Ł.. Następnie, pismem z dnia 2 listopada 1989r., Urząd (...) - Wydział (...), pozytywnie zaopiniował budowę kiosku kwiatowego na przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie wyżej wymienionych opinii, w dniu 17 września 1990r., decyzją Nr (...), udzielono powodowi pozwolenia na budowę pawilonu handlowego, jako inwestycji tymczasowej do 1995r., co było zgodne z miejscowym ogólnym planem zagospodarowania, a następnie decyzją z dnia 7 października 1994r. udzielono mu pozwolenia na jego rozbudowę. W oparciu o otrzymane pozwolenia powód postawił, ze środków własnych, na przedmiotowej nieruchomości, budynku. W dniu 25 maja 1990r. M. S. (2) zawarł z (...) Ł. umowę dzierżawy placu położonego w Ł., przy ul. (...) wraz z wybudowanym na koszt dzierżawcy pawilonem usługowo-handlowym, na okres od dnia 1 czerwca 1990r. do dnia 31 maja 2000r. Powód wielokrotnie występował do Gminy Miejskiej Ł. z roszczeniem o oddanie w użytkowanie wieczyste wskazanego gruntu, w trybie art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jednak otrzymywał odpowiedź odmowną.

(pozew, k. 2-5)

W odpowiedzi na pozew, złożonej w dniu 16 grudnia 2013r., pozwana Gmina Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła ponadto zarzut niewłaściwego określenia przez powoda wartości przedmiotu sporu i wniosła o jej sprawdzenie.

W uzasadnieniu pozwana wywiodła, że zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo użytkowania wieczystego może być ustanowione jedynie na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub Gminy Ł.. Żądaniem pozwu objęta jest działka (...) obręb (...)o powierzchni 517 m, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest KW nr (...). Jednocześnie ta sama działka uregulowana jest także w KW nr (...), gdzie jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa do 1/2 udziału i P. K. do 1/2 udziału. Natomiast w przedmiotowej sprawie strona powodowa nie udowodniła, że nieruchomość objęta żądaniem pozwu stanowi wyłączną własność Skarbu Państwa lub Gminy. Pozwana wskazała ponadto na brak planu zagospodarowania przestrzennego oraz podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda.

(odpowiedź na pozew, k. 65-68, pismo procesowe, k. 169-171)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

Powód jest w posiadaniu nieruchomości położonej przy ul. (...) od 1977r. -1978r. do chwili obecnej.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 7 czerwca 1988r. Przedsiębiorstwo (...) udzieliło powodowi zgody na budowę komórki gospodarczej na dzierżawionej przez niego działce, położonej przy ul. (...), przy czym wskazane pomieszczenie miało być przeznaczone na składowanie narzędzi do pielęgnacji roślin, z tym zastrzeżeniem, że teren zostanie przywrócony do stanu pierwotnego na żądanie (...) Ł..

(pismo z dnia 07.06.1988r., k. 33)

Następnie, pismem z dnia 2 listopada 1989r. Urząd (...), Wydział (...) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27.06.1985r. w sprawie podziału inwestycji oraz zakresu działań i trybu ustalania ich lokalizacji, pozytywnie zaopiniował budowę kiosku kwiatowego na przedmiotowej nieruchomości. W piśmie wskazane zostało, iż obiekt należy traktować jako tymczasowy – do 1995r.

(pismo z dnia 02.11.1989r., k. 34)

Decyzją nr (...) z dnia 17 września 1990r. powód (na podstawie art. 21, art. 28 ust. 1 i art. 29 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane) otrzymał pozwolenie na budowę pawilonu handlowego (sprzedaż kwiatów), jako inwestycji tymczasowej do 1995r.

Następnie pismem z dnia 6 lipca 1992r. Delegatury Urzędu Miasta Ł. dla (...) został poinformowany, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi, w związku z czym znajdująca się na nieruchomości kwaciarnia może być trwale adaptowana.

Kolejnym pismem z dnia 6 lipca 1992r. powód został poinformowany, iż Delegatura Urzędu Miasta Ł. dla (...), zgodnie z ówczesnym planem zagospodarowania przestrzennego, pozytywnie zaopiniowała możliwość rozbudowy na terenie przedmiotowej nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że pismo to stanowiło jedynie opinię urbanistyczną i nie uprawniało do jakiegokolwiek działalności bydlanej.

(decyzja nr (...), k. 35, pisma z dnia 06.07.1992r., k. 36, k. 37)

Powód, na przedmiotowej działce gruntu, wybudował z własnych środków, kiosk kwiatowy.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 9 września 1994r. został sporządzony przez Urząd Wojewódzki w Ł., Wydział (...)protokół nr (...) dotyczący rozbudowy budynku kwaciarni.

Zgodnie z treścią pisma z dnia 17 października 1994 r. przedmiotowa nieruchomość, stosownie do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z dnia 2 czerwca 1993r., znajdowała się na terenach mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego. W piśmie zostało wskazane, że przedmiotowa działka jest niepodzielna, a zlokalizowane na niej budynki przeznaczone są do adaptacji czasowej.

(protokół, k. 38, pismo z dnia 17.10.1994r., k. 39)

Decyzją nr (...) z dnia 5 listopada 1994 r. powód otrzymał (na podstawie art. 21, art. 28 ust. 1 i art. 29 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane) pozwolenie na rozbudowę pawilonu kwaciarni na nieruchomości w Ł. przy ul. (...).

(decyzja, k. 40)

W oparciu o otrzymane pozwolenie powód dokonał rozbudowy budynków.

(rachunek za wykonanie inwentaryzacji, k. 41)

W dniu 25 maja 1990r. powód zawarł z Przedsiębiorstwem (...) umowę dzierżawy placu położonego w Ł., przy ul. (...) wraz z wybudowanym na koszt dzierżawcy pawilonem usługowo-handlowym, zgodnie z zatwierdzonym projektem na budowę i decyzją z dnia 02.11.1989r., na okres od dnia 1 czerwca 1990r. do dnia 31 maja 2000r.

(umowa, k. 48)

Pismem z dnia 4 sierpnia 2004r. powód wystąpił do Gminy M. Ł. z żądaniem oddania w użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków.

(wniosek, k. 81)

Urząd Miasta Ł. pismem z dnia 22 listopada 2004r. wskazał na konieczność uzupełnienia wniosku powoda o dokumenty, w oparciu o które możliwe było ustalenie, czy zostały spełnione warunki określone w art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

(pismo, k. 42)

Powód uzupełnił zgodnie z wezwaniem wskazane braki. Pismem z dnia 26 czerwca 2007r. otrzymał odpowiedź odmowną.

(pismo z dnia 06.02.2006r., pismo z dnia 26.06.2007r., k. 83)

Następnie, wnioskiem z dnia 29 grudnia 2008r., powód ponownie wystąpił o oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu. Pismem z dnia 30 stycznia 2009r. otrzymał odpowiedź odmowną. W uzasadnieniu wskazano, iż jednym z warunków przewidzianych w art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zabudowanie nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, a w razie lokalizacji czasowej, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste uzależnione jest od zgodności lokalizacji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a te warunki w niniejszej sprawie nie zostały spełnione, gdyż aktualnie brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, zaś wg ustaleń Studium (...), pawilon kwaciarni usytuowany jest w terenie o wodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

(wniosek, k. 45, pismo z dnia 30.01.2009r., k. 46)

Pismem z dnia 18 czerwca 2012r. powód ponownie wystąpił z wnioskiem w przedmiocie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. W odpowiedzi został poinformowany o wystąpieniu przez Urząd Miasta Ł. o wydanie opinii urbanistycznej. Następnie pismem z dnia 17 października 2013r. otrzymał odpowiedź odmowną, z odwołaniem się do wcześniej udzielanych w tej sprawie wyjaśnień.

(wniosek, odpowiedź, k. 47, odpowiedź, k. 86)

W momencie wystąpienia przez powoda z roszczeniem o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), tj. w dniu 4 sierpnia 2004r. obszar, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nie został on uchwalony do chwili obecnej.

(okoliczność bezsporna)

Powód nie występował o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla tej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł., przy ul. (...), oznaczonej w rejestrze gruntów, jako działka o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...), w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest KW nr (...), w której, jako właściciel wpisana została Gmina M. Ł..

Jednocześnie dla działki gruntu nr (...), objętej powyższą księgą wieczystą, prowadzona jest również KW nr (...), założona 2 grudnia 1955r., w której, jako współwłaściciele figurują O. C. i P. K..

W dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisane zostało ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w tej księdze z rzeczywistym stanem prawnym w związku z tym, że dla działki nr (...) objętej przedmiotową księgą wieczystą jest prowadzona również księga wieczysta KW nr (...), w której w dziale II, jako współwłaściciele wpisani zostali O. C. i P. K.. Tej samej treści ostrzeżenie zostało wpisane także w dziale III księgi wieczystej nr (...).

Postanowieniem z dnia 4 października 1961r., w sprawie Ns I 2496/61, Sąd Powiatowy dla m. Łodzi stwierdził, że Skarb Państwa na podstawie przedawnienia (zasiedzenia) jest właścicielem połowy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 495,8 m².

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 1962r. Sąd Powiatowy dla m. Łodzi, po stwierdzeniu, że dla nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, urządził Zbiór Dokumentów nr (...), dla nieruchomości przy ul. (...), stanowiącej działkę o pow. 4 ary 95,80 m.kw. i postanowił złożyć do Zbioru dokumentów powołane postanowienie z dnia 4 października 1961r. Sądu Powiatowego dla m. Łodzi, stwierdzające, że Skarb Państwa na podstawie przedawnienia (zasiedzenia) jest właścicielem opisanej działki gruntu do połowy.

Podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej KW nr (...) prawa własności działki o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) na rzecz pozwanego była decyzja Wojewody (...) z dnia 22 kwietnia 1994r. stwierdzająca nabycie z mocy prawa przez Gminę M. Ł. prawa własności tej nieruchomości.

Założenie wskazanej księgi poprzedzone zostało skierowanym do XX Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łodzi, w dniu 17 czerwca 1993r., wnioskiem o zlikwidowanie Zbioru Dokumentów (...) i założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 517 m².

(opinia biegłego sądowego z zakresu (...). Paszcza, kopie załączonych do opinii dokumentów k. 96-157)

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze objętym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł.”, przyjętego uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 października 2010r. Zgodnie z nim dla wskazanego terenu została ustalona funkcja – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskazana funkcja nie wyklucza zabudowy handlowej, czyli dotychczasowego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Jednak zgodnie z założeniami uchwalonego Studium, północna część działki nr (...) położona jest w obszarze planowanego poszerzenia ulicy (...) (na rysunku Studium, pod nazwą „Kierunki zagospodarowania – struktura funkcjonalna miasta” około 1/3 powierzchni działki znajduje się w śladzie ulicy, natomiast w tym samym dokumencie pod nazwą „Kierunki zagospodarowania – system komunikacyjny” blisko połowa spornej nieruchomości położona jest w śladzie ulicy (...)).

Powyższy stan rzeczy pozostawia stan niepewności co do optymalnego wykorzystania gruntu, zgodnego z celem, dla jakiego miałby on zostać oddany w użytkowanie wieczyste. Przy czym należy wskazać, mając na uwadze plany Studium, że poszerzenie ulicy (...) musiałoby się wiązać z wyburzeniem, znajdującego się w tym obszarze, tj. przy ulicy (...), bloku mieszkalnego.

(opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości W. P., k. 96-157)

Obecnie przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi toczy się postępowanie z powództwa pozwanej Gminy o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania przez M. S. (2) z przedmiotowej nieruchomości. Zostało ono zawieszona na zgodny wniosek stron.

(okoliczność bezsporna)

Powyższy stan faktyczny, w istocie między stronami niesporny, został ustalony na podstawie powołanych dowodów z dokumentów oraz w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Zauważyć należy, iż opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c, lecz odróżniają je szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków.

Złożona w rozpoznawanej sprawie opinia odznacza się pełną przydatnością dowodową w świetle powołanych kryteriów. Sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną, przytoczona na jej uzasadnienie argumentacja jest w pełni przekonująca. Wskazana opinia nie była także kwestionowana przez strony.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Podstawę prawną dla zgłoszonego przez powoda żądania stanowi art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t.).

Zgodnie z powołanym przepisem osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie (ust. 1).

Jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania (ust. 1a).

Posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy (ust. 2).

Przepis art. 207 przewiduje cywilnoprawną formę realizacji uprawnień (roszczeń) posiadaczy nieruchomości o oddanie ich w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków (naniesień), o ile wystąpią z zamiarem skorzystania z tego roszczenia oraz spełnią ustawowo określone przesłanki (D. Pęchorzewski (red.), Gospodarka nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2014).

W orzecznictwie wskazuje się, że przewidziane w art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741) uprawnienie do uregulowania przez dotychczasowych posiadaczy tytułów prawnych do gruntów państwowych lub gminnych, można określić mianem "szczególnego", bowiem umożliwia uzyskanie prawa użytkowania wieczystego na szczególnej podstawie, w sposób uproszczony (jako tzw. „uwłaszczenie posiadaczy”) (por. wyrok SN z dnia 17 kwietnia 2008r., I CSK 485/07, Lex nr 484713, wyrok SN z dnia 17 kwietnia 2008r., I CSK 485/07).

Zgodnie ze znajdującym zastosowanie w niniejszej sprawie art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 21 czerwca 2004r. z późn zm.) uprawnienie, o którym mowa w art. 207 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wygasa, jeżeli żądanie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy nie zostanie zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 r.

Na gruncie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami odróżnić trzeba uprawnienie do wystąpienia z żądaniem przewidzianym w tym przepisie od samego roszczenia wynikającego ze skorzystania z tego uprawnienia. Do powstania bowiem roszczenia o ustanowienie wieczystego użytkowania i o przeniesienie własności budynków niezbędne jest zgłoszenie żądania przez osobę uprawnioną (tak samo SA w Gdańsku w wyroku z dnia 27 września 2013 r., I ACa 393/13, Lex nr 1400235).

Uwłaszczenie posiadacza na podstawie art. 207 u.g.n. nie dokonuje się ex lege, następuje przez zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem budynków i urządzeń stanowiących części składowe gruntu. Nabycie własności budynków jest przy tym nieodpłatne, jeżeli zostały one wybudowane ze środków własnych posiadacza. Posiadaczom spełniającym wskazane warunki przysługuje roszczenie o zawarcie umowy na opisanych

warunkach, a więc w razie odmowy lub bezczynności właściciela mogą oni dochodzić tego roszczenia na drodze sądowej (E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyrok SN z dnia 07 listopada 2008r. IV CSK 263/08, Legalis nr 553531).

Zatem posiadaczowi nieruchomości, na gruncie art. 207 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługiwało, w razie spełnienia wskazanych w powołanym przepisie przesłanek, roszczenie cywilnoprawne o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Z kolei, w sytuacji niezaspokojenia roszczenia, istniała możliwość jego dochodzenia na drodze sądowej (patrz wyrok SN z dnia 17 kwietnia 2008r, I CSK 485/07, Lex nr 484713). Wystąpienie do gminy (Skarbu Państwa) z wnioskiem o uwłaszczenie – żądaniem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy powodowało wszczęcie odrębnego postępowania, wymagającego spełnienia określonych przesłanek (wyrok SN z dnia 17 kwietnia 2008r., ICSK 485/07, Lex nr 484713).

Powód wystąpił z żądaniem oddania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków pismem z dnia 5 sierpnia 2004r., zatem przed upływem wskazanego w art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, tj. przed 31 grudnia 2005r. Pismem z dnia 26 czerwca 2007r. otrzymał odpowiedź odmowną. Następnie wystąpił jeszcze dwukrotnie z takim żądaniem pismami z dnia 29 grudnia 2008r. i 18 czerwca 2012r. Ponownie nie zostały one uwzględnione.

Zgłoszenie przez powoda żądania przed dniem 31 grudnia 2005r. spowodowało powstanie po jego stronie roszczenia o ustanowienie wieczystego użytkowania i o przeniesienie własności budynków. Tym samym, w ocenie Sądu, powód przeszedł całą procedurę tego odrębnego postępowania. Przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie objęte jest żądanie wynikające ze skierowanego do pozwanej, po raz pierwszy w dniu 5 sierpnia 2004r., wniosku powoda. Zostało ono ponowione w kolejnych, skierowanych do pozwanej Gminy, dwóch pismach. Skonsumowanie skutków prawnych wynikających z wystąpienia z takim żądaniem nastąpiłoby w sytuacji wystąpienia na drogę sądową i prawomocnego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie, co w rozpoznawanym przypadku, do daty wystąpienia z niniejszym powództwem, nie nastąpiło. W sytuacji wytoczenia, wobec odmowy zawarcia przez pozwaną Gminę umowy na warunkach przewidzianych w art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z wnioskiem skierowanym przed 31 grudnia 2015r., powództwa przed sądem cywilnym, wbrew stanowisku strony pozwanej, dla jego skuteczności, nie jest konieczne zachowanie przewidzianego w art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, tj. 31 grudnia 2005r. Jak już wyżej zostało bowiem wskazane, istotnym jest, zachowanie wskazanego terminu przy wystąpieniu przez uprawniony podmiot z żądaniem ustanowienia wieczystego użytkowania i przeniesienia własności budynków, a nie z roszczeniem procesowym. Tym samym, w niniejszej sprawie, wobec skorzystania przez powoda z przysługującego mu uprawnienia i wystąpienia wobec pozwanej Gminy z żądaniem zawarcia przedmiotowej umowy, wszczęte zostało „szczególne” postępowanie, przed 31 grudnia 2005r., które ostatecznie doprowadziło do wystąpienia na drogę postępowania cywilnego.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu, podniesiony przez stronę pozwaną zarzut wygaśnięcia roszczenia powoda, nie może być uznany za zasadny.

Badając zasadność powództwa, niezbędnym było ustalenie, czy w niniejszej sprawie zostały spełnione ustawowo określone przesłanki.

Dyspozycja art. 207 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami daje podstawę do stwierdzenia, że nabycie roszczenia o tzw. uwłaszczenie, czyli zawarcie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, uzależnione jest od spełnienia kumulatywnie dwóch wymagań: po pierwsze, wskazany przepis obejmuje posiadaczy, których władanie daną nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa lub własność gminy istniało w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r., po drugie, uwłaszczenie obejmuje tych posiadaczy, którzy samodzielnie (nieuprawnione jest powoływanie się na pobudowanie naniesień przez poprzedniego posiadacza) pobudowali na posiadanych nieruchomościach budynki, na podstawie

pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, zaś w przypadku gdy wnioskodawcy, którzy występują z roszczeniem o ustanowienie użytkownika wieczystego, zabudowali nieruchomość na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z lokalizacją czasową, dla skuteczności realizacji ich roszczeń, niezbędna jest zgodność poczynionej zabudowy z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Powołany przepis dotyczy zarówno posiadaczy samoistnych, jak i posiadaczy zależnych, przy czym posiadanie (jako stan faktyczny) ma istnieć zarówno w dniu 5 grudnia 1990r., jak i w dniu 1 stycznia 1998r. Ustawa nie wprowadza odrębnego pojęcia posiadacza, dlatego znajduje tutaj zastosowanie, uregulowane w kodeksie cywilnym, klasyczne rozumienie (art. 336 k.c.) tej instytucji (D. Pęchorzewski (red.), *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 3, Warszawa 2014, wyrok SN z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 116/03, Lex nr 457757, wyrok SN z dnia 27 sierpnia 2003r., I CKN 665/00, Lex nr 182864, postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2004r., III CZP 107/03, Lex nr 182862).

Przy czym na gruncie art. 207 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez zwrot „pozwolenie na budowę z lokalizacją czasową” należy rozumieć – w wypadku pozwoleń wydawanych osobom fizycznym na podstawie prawa budowlanego z 1974r.- pozwolenie na budowę, w którym ustalono termin, do którego będzie mógł istnieć obiekt budowlany realizowany jako tymczasowy (uchwała SN z dnia 27 marca 2003 r., III CZP 87/02, Lex nr 76152).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż w przyznanym powodowi (na podstawie art. 21, art. 28 ust. 1 i art. 29 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane) decyzją nr (...) z dnia 17 września 1990r. pozwoleniu na budowę pawilonu handlowego, w którym miała odbywać się sprzedaż kwiatów, wskazane zostało, iż jest to inwestycja tymczasowa (do 1995r.). Następnie w oparciu o decyzję nr (...) z dnia 5 listopada 1994 r. otrzymał pozwolenie na rozbudowę niniejszego pawilonu – kwaciarni.

Wprawdzie w piśmie z dnia 6 lipca 1992r. Delegatury Urzędu Miasta Ł. dla (...) poinformowano powoda, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi, w związku z czym znajdująca się na nieruchomości kwaciarnia może być trwale adaptowana, jednak zgodnie z treścią pisma z dnia 17 października 1994r. (a więc datowanego przed upływem terminu wskazanego w decyzji o pozwoleniu na budowę, jako inwestycji tymczasowej – do 1995r.), wskazano, że przedmiotowa działka jest niepodzielna, a zlokalizowane na niej budynki przeznaczone są do adaptacji czasowej.

O tymczasowym charakterze inwestycji świadczy również treść wcześniejszych pism, a mianowicie, pisma z dnia 7 czerwca 1988r. Przedsiębiorstwa (...), które udzieliło powodowi zgody na budowę komórki gospodarczej na dzierżawionej przez niego działce, położonej przy ul. (...), z tym zastrzeżeniem, że teren zostanie przywrócony do stanu pierwotnego na żądanie (...) Ł.. Również pismem z dnia 2 listopada 1989r. Urząd (...), Wydział (...), pozytywnie zaopiniował budowę kiosku kwiatowego na przedmiotowej nieruchomości, wskazując, iż obiekt należy traktować jako tymczasowy – do 1995r.

W oparciu o otrzymane pozwolenia powód, z własnych środków, dokonał zabudowy, a następnie dalszej rozbudowy, budynków na przedmiotowej nieruchomości. W dniu 25 maja 1990r. M. S. (2) zawarł z Przedsiębiorstwem (...) umowę dzierżawy placu położonego w Ł., przy ul. (...) wraz z wybudowanym na niej pawilonem usługowo-handlowym, na okres od dnia 1 czerwca 1990r. do dnia 31 maja 2000r.

Powód jest zatem posiadaczem nieruchomości, który legitymował się tym przymiotem zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r., jak też pozostawał nim do dnia 1 stycznia 1998 r., a na posiadanej przez siebie nieruchomości wybudował z własnych środków, budynek – pawilon. Jednakże dokonał zabudowy nieruchomości na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z lokalizacją czasową, a zatem mając na uwadze treść art. 207 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla skuteczności realizacji jego roszczenia o ustanowienie użytkownika wieczystego, niezbędna jest zgodność poczynionej zabudowy z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Na gruncie niniejszej sprawy bezspornym jest, iż w dniu zgłoszenia żądania dla obszaru, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do stanowiska powoda, iż wobec braku wskazanego planu, nie można mówić o niezgodności lokalizacji z planem, zasadnym będzie przytoczenie stanowiska wyrażonego w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 listopada 2010 r., (I ACa 540/10, Legalis nr 365242), zgodnie z którym skuteczność powództwa opartego na podstawie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzależniana jest od zabudowania nieruchomości na podstawie pozwolenia z lokalizacją stałą, a po kolejnej nowelizacji ustawy również z lokalizacją czasową w wypadku zgodności tej lokalizacji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. Za słuszne uznać więc należy stanowisko, iż brak miejscowego planu zagospodarowania przy istniejącym pozwoleniu na budowę z lokalizacją czasową nie daje podstaw do przyjęcia, że ostatnia z ww. przesłanek została spełniona czy też, że przy orzekaniu nie wiąże sądu.

Wprawdzie okoliczność braku planu zagospodarowania przestrzennego obciąża pozwaną Gminę, jednak wskazać należy, iż w myśl art. 4 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na gruncie niniejszej sprawy podkreślenia wymaga okoliczność, iż na tle przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 października 2010r. dla obszaru, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł.” północna część działki nr (...) położona jest w obszarze ulicy (...) – jej przewidywanego poszerzenia, aczkolwiek niejasnym pozostaje, czy dotyczy do 1/3 i czy blisko połowy jej powierzchni. Tym samym, mając na uwadze, iż powód nie występował o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla tej nieruchomości, powstaje wątpliwość, czy w okolicznościach niniejszej sprawy możliwe byłoby jej uzyskanie.

Ponadto wskazać należy, że dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...), w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest KW nr (...), gdzie jak właściciel wpisana została Gmina M. Ł.. Jednocześnie dla działki gruntu nr (...) objętej powyższą księgą wieczystą prowadzona jest również KW nr (...), w której jako współwłaściciele wpisani są O. C. i P. K.. Została ona założona 2 grudnia 1955r.

W dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisane zostało ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w tej księdze z rzeczywistym stanem prawnym w związku z tym, że dla działki nr (...) objętej niniejszą księgą wieczystą jest prowadzona również księga wieczysta KW nr (...), w której w dziale II jako współwłaściciele wpisani zostali O. C. i P. K.. Ostrzeżenie odpowiedniej treści zostało wpisane także w dziale III księgi wieczystej nr (...). Przy czym zaznaczyć należy, że nie zostało wytoczone w oparciu o art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 j.t.) powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wobec powyższego, w okolicznościach niniejszej sprawy istnieją wątpliwości, czy właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest pozwana Gmina, co stanowi jedną z przesłanek skuteczności roszczenia z art.207 ust.1 i 1a u.g.n.

W tym miejscu należy przypomnieć, że w postępowaniu cywilnym stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. W razie nieudowodnienia okoliczności, na które powołuje się strona procesowa, wywodząc z nich skutki prawne, sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie. (por. postanowienie SN z dnia 28.IV.1975 r. III CRN 26/75 LEX nr 7692).

Mając na uwadze powyższe, wobec niewykazania przez powoda spełnienia przesłanek przewidzianych art. 207 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, powództwo podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów zapadło w oparciu o art. 102 k.p.c. Mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy, a także sytuację życiową i materialną powoda, Sąd uznał, że zachodzi wyjątkowy wypadek, o którym mowa na gruncie wskazanego art. 102 k.p.c. niepozwalający na obciążenie powoda kosztami procesu.

O kosztach należnych z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu orzeczono w oparciu o art. § 6 pkt 6 w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2013.461 j.t.). Zatem Sąd w punkcie III sentencji wyroku przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa na rzecz adw. M. K. tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu kwotę 4.428 zł brutto (3.600 zł +VAT).

Na podstawie art. 80 w zw. z art. 84 ust. 2 u.k.s.c. należało orzec o zwrocie na rzecz pozwanego kwoty 351,49 zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego uiszczonej w dniu 15 stycznia 2014r.