

Sygn. akt II Ca 585/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Robert Bury (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Zarzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 lutego 2014 roku w S.

sprawy z powództwa J. S. i S. S.

przeciwko Gminie (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 2 sierpnia 2012 roku w sprawie I C 314/10

1. **oddala apelację;**

2. **odstępuje od obciążania powodów kosztami postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 585/13

## UZASADNIENIE

Powodowie S. S. i J. S. domagali się zobowiązania pozwanej Gminy M. Szczecin do złożenia oświadczenia woli o oddanie gruntu zajętego pod budowę garażu w wieczyste użytkowanie oraz nieodpłatne przeniesienie prawa własności garażu nr (...), usytuowanego na działce nr (...) obręb 66-P. w S. przy ul. (...). Uzasadniając podstawę faktyczną podali, że wybudowali na własny koszt segment garażu samochodowego i zgodnie z zawartymi umowami opłacali czynsz dzierżawny. 23 stycznia 1991 roku złożyli wniosek o sprzedaż gruntu, który nie został wykonany do dnia złożenia pozwu.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa twierdząc, że powód nie jest najemcą garażu, umowa najmu z 18 grudnia 1985 roku została rozwiązana przez pozwaną. Pismem z 2 czerwca 2011 roku pozwana podniosła zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin-P. i Zachód oddalił powództwo.

Sąd I instancji ustalił, że decyzją o pozwoleniu na budowę wymagającą zatwierdzenia projektu z dnia 20 października 1970 roku udzielono pozwolenia na budowę garażu samochodowego na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a położonej w S. przy ul. (...). W tym okresie teren pod budowany garaż był wynajmowany przez powoda J. S.. Powód wybudował garaż ze środków własnych. 11 grudnia 1980 roku między poprzednikiem prawnym pozwanej a powodem J. S. została zawarta umowa najmu garażu na czas nieoznaczony, która mogła zostać wypowiedziana przez każdą ze stron za miesięcznym wypowiedzeniem. Następnie między J. S. a pozwaną została zawarta umowa o najem garażu w dniu 18 grudnia 1985 roku na czas nieoznaczony, która mogła zostać wypowiedziana przez każdą ze stron za miesięcznym wypowiedzeniem. Umowa ta obowiązywała strony w 1991 roku. 23 stycznia 1991 roku J. S. złożył wniosek skierowany do Gminy M. Szczecin o sprzedaż mu garażu zlokalizowanego przy ul. (...) w S. wskazując, że garaż zbudował ze środków własnych i jest obecnie jego użytkownikiem. 1 września 2003 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sporządziła pismo skierowane do J. S. z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy dzierżawy terenu pod garaż murowany przy ul. (...) zawartej w dniu 18 grudnia 1985 roku z dniem 15 września 2003 roku. 16 grudnia 2004 roku powyższy podmiot sporządził pismo skierowane do J. S. wzywające do odbioru niepodpisanej umowy najmu garażu. Powodowi nie doręczono skutecznie pisma z dnia 1 września 2003 roku o wypowiedzeniu umowy. 5 listopada 2003 roku J. S. złożył wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy terenu pod garaż murowany przy ul. (...). 12 października 2004 roku powodowie ponaglili Gminę o rozstrzygnięcie wniosku złożonego 23 stycznia 1991 roku. W odpowiedzi pozwana pismem z dnia 5 listopada 2004 roku wskazała, że z uwagi na dużą ilość złożonych wniosków w tym samym sprawach sprawy te są rozpatrywane i przygotowywane sukcesywnie, a aktualnie opracowywana jest dokumentacja umożliwiająca zbycie przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 211 u.g.n. na rzecz powodów, jednakże jej przygotowanie jest procedurą czasochłonną, wymagającą wielu uzgodnień. Dalej podano, że podpisanie protokołu uzgodnień i wniesienie opłat związanych z uwłaszczeniem będzie podstawą do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Powód wielokrotnie zwracał się do pozwanej o przyspieszenie procedury uwłaszczeniowej. W odpowiedzi informowano powoda o trybie postępowania w sprawie uwłaszczenia garaży, wskazując, że jest to długotrwała procedura, jednak po jej zakończeniu zostanie sporządzony protokół rokowań który wraz z dowodem uiszczenia opłat związanych z oddaniem gruntu w wieczyste użytkowanie będzie podstawą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Wskazywano, że po zakończeniu prac geodezyjnych zostaną podjęte kolejne czynności umożliwiające zrealizowanie wniosku. Pozwana Gmina wskazywała także, że w sytuacji, gdy umowa najmu nie została podpisana przez J. S., brak jest podstaw prawnych do kontynuowania czynności związanych z przygotowaniem dokumentacji dotyczącej uwłaszczenia do czasu uregulowania sprawy najmu i uiszczenia zaległości płatniczych. Informowano J. S., że sporządzono operat szacunkowy określający wartość nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), działka nr (...) z obrębu (...)P., oraz wskazano, że do momentu podpisania umowy najmu procedura uwłaszczeniowa zostaje wstrzymana.

Sąd uznając powództwo za bezzasadne stwierdził, że jego podstawę prawną stanowi art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. W ocenie Sądu I instancji powódka nie była stroną umów najmu, nie złożyła wniosku z dnia 23 września 1991 roku, więc jej roszczenie wygasło z dniem 31 grudnia 2000 roku, a ponadto nie spełniała wymogów określonych w omawianym przepisie, nie była najemcą garażu. Decydowało to o oddaleniu powództwa wobec powódki.

W stosunku do powoda J. S. Sąd stwierdził, że spełnia wszystkie kryteria opisane w art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyrażono pogląd, że osoba zgłaszająca żądanie ma być najemcą w chwili zgłaszania żądania. Sąd ustalił, że w dniu 23 stycznia 1991 roku J. S. był najemcą garażu. Stwierdzono, że roszczenie jest przedawnione, wymagalność roszczenia zależała od podjęcia przez powoda czynności w postaci złożenia stosownego wniosku, co nastąpiło 23 stycznia 1991 roku, więc roszczenie przedawniło się 24 stycznia 2001 roku. W ocenie sądu, pozwana nie uznała roszczenia przed upływem terminu przedawnienia. Sąd I instancji stwierdził, że pozwana nie zrzekła się zarzutu przedawnienia, co wymaga świadomego i celowego oświadczenia woli zmierzającego do wywołania przez stronę uprawnioną skutków, o jakich mowa w art. 117 § 2 k.c. interpretując pisma pozwanej Sąd doszedł do przekonania, że wolą pozwanego nie było zrzeczenie się zarzutu przedawnienia roszczenia; pisma stanowiły jedynie dowód uznawania

roszczenia powoda, co jest niewystarczające do stwierdzenia, że w uznaniu mieściło się także zrzeczenie zarzutu przedawnienia. Sąd nie znalazł podstaw do uznania podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia za sprzeczny z art. 5 k.c.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez powodów, którzy domagali się jego uchylenia. Skarżący stwierdzili, że pismo z 23 stycznia 1991 roku nie było wnioskiem o uwłaszczenie, a było skierowane do (...) jako wniosek o sprzedaż. Po upływie długiego czasu bezskutecznego wyczekiwania, powodowie zwrócili się do pozwanej o uwłaszczenie. Gmina (...) odpowiedziała, że zwłoka spowodowana jest trudnościami i długotrwałymi procedurami i że sprawa jest w toku załatwiania. W ocenie powodów, pismo z 23 stycznia 1991 roku dotyczyło sprzedaży garażu, a nie uwłaszczenia, dlatego też nie można przyjmować tej daty za początek starań o uwłaszczenie i nie może to mieć wpływu na przedawnienie.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja jest bezzasadna.

W postępowaniu przed sądem odwoławczym, jako instancją merytoryczną, rozważeniu podlega całość materiału dowodowego. Ponownej ocenie podlega jego wartość dowodowa i istotność dla rozstrzygnięcia, a sąd orzeka na podstawie własnych ustaleń faktycznych. Sąd Odwoławczy przyjmuje ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny za własne ustalenia, bez konieczności ponownego jego przytaczania. Podobnie materialnoprawna ocena powództwa wyrażona przez Sąd Rejonowy zasługuje co do zasady na aprobatę, ze zmianami niżej wskazanymi, niemającymi znaczenia dla trafności rozstrzygnięcia.

Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. 1990, nr 79, poz. 464), osoba, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), a także jej następcą prawny, ma prawo nabyć ten garaż na własność oraz otrzymać grunt w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest najemcą tego garażu. Nabycie garażu następuje nieodpłatnie, na żądanie zainteresowanego. Treść normatywna została w zasadzie bez zmian powtórzona przez uchylający ten przepis z dniem 31 grudnia 1998 roku art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym wprowadzono ograniczenie czasowe w dochodzeniu roszczenia, które wygasa, jeżeli żądanie nabycia garażu na własność oraz oddania użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu nie zostanie złożone właściwemu organowi do dnia 31 grudnia 2000 roku (art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Jedynym pismem, które powodowie złożyli do pozwanej gminy do 31 grudnia 2000 roku było ich pismo z 23 stycznia 1991 roku (karta 18) zawierające żądanie sprzedaży garażu. Wyłącznie to pismo mogło zostać potraktowane jako żądanie, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości; kolejne pisma powodów pochodzą z 2004 roku, więc jeżeli miałyby stanowić omawiane żądanie, byłyby spóźnione wobec treści art. 211 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z treści art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości wynika, że roszczenie o nabycie garażu na własność oraz otrzymanie gruntu w użytkowanie wieczyste powstaje w chwili zgłoszenia żądania. Zgłoszenie żądania jest jednym z elementów konstytuujących powstanie roszczenia „o nabycie”, w istocie roszczenia o złożenie oświadczenia woli o przeniesienie własności garażu oraz o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami prawa intertemporalnego, dla oceny zdarzeń prawnych decydujące znaczenia mają przepisy prawa materialnego obowiązujące w dacie tego zdarzenia prawnego; dla oceny roszczenia o nabycie garażu i ustanowienie prawa użytkowania wieczystego znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Żądanie przeniesienia własności garażu oraz ustanowienia prawa użytkowania wieczystego powodowie zgłosili 23 stycznia 1991 roku, więc pod rządami tej ustawy. Błędnie zatem Sąd I instancji wskazał, że zastosowanie w sprawie znajduje art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami; w dacie powstania

roszczenia przepis ten nie obowiązywał, nie może mieć teraz zastosowania w sprawie. Podstawą normatywną roszczenia procesowego jest art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który mimo że nie obowiązuje, znajduje zastosowanie w sprawie.

Trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że jedną z przesłanek skuteczności roszczenia o nabycie garażu na własność oraz otrzymanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest przymiot najemcy gruntu, jednak w dacie zgłoszenia żądania właściwemu organowi. Roszczenie powstaje z chwilą zgłoszenia żądania odpowiedniemu organowi i w tej dacie wymagane jest spełnienie warunku przysługiwania statusu najemcy garażu. W dacie zgłoszenia żądania do Gminy powódka nie była najemcą garażu i z tej przyczyny powództwo w stosunku do niej zostało prawidłowo oddalone, a apelacja powódki jest bezzasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Prawidłowo Sąd I instancji ustalił, że roszczenie przysługuje powodowi, jednak uległo przedawnieniu. Roszczenie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ma charakter majątkowy i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych, 10 lat od dnia wymagalności (art. 117 k.c. i 120 k.c.). Powstanie roszczenia i jego wymagalność należy łączyć ze zgłoszeniem żądania odpowiedniemu organowi, co miało miejsce 23 stycznia 1991 roku, więc roszczenie uległo przedawnieniu z końcem 23 stycznia 2001 roku, a powództwo wniesiono 3 sierpnia 2009 roku. Powództwo podlega zatem oddaleniu jako przedawnione, a apelacja powoda jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Z żadnego z dowodów sprawy nie wynika, aby pozwana uznała roszczenie przed terminem przedawnienia, co mogło wywrzeć skutek w postaci rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia na nowo (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.).

Argumentacja Sądu I instancji w odniesieniu do braku podstaw do przyjęcia, że pozwana zrzekła się zarzutu przedawnienia jest prawidłowa. Każda czynność prawna może być dokonana w formie konkludentnej, jednak kryteria interpretacyjne w odniesieniu do czynności prawnej o tak doniosłym znaczeniu i przy uwzględnieniu okoliczności, że ma pochodzić od podmiotu profesjonalnego, muszą być rozumiane ściśle. Innymi słowy wola zrzeczenia się zarzutu przedawnienia powinna być wyraźna, niepozostawiająca szerokiego marginesu interpretacyjnego w okolicznościach rozpoznanej sprawy.

Uznanie przedawnionego roszczenia może zawierać także zrzeczenie się zarzutu przedawnienia, jeżeli z treści oświadczenia lub okoliczności, w których zostało złożone, wynika taka wola dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2002 roku, IV CKN 1013/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2006 roku, I CSK 119/06), tylko wówczas można przyjąć dorozumiane oświadczenie woli dłużnika o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia, gdy jego zamiar zrzeczenia się zarzutu przedawnienia wynika w sposób niewątpliwy z towarzyszących temu oświadczeniu okoliczności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2004 roku, V CK 620/03). O ile uznanie właściwe dokonane po upływie okresu przedawnienia z reguły połączone jest ze zrzeczeniem się zarzutu przedawnienia, o tyle uznanie niewłaściwe uznawane jest jedynie za oświadczenie wiedzy. Z właściwym uznaniem roszczenia, dokonany po upływie okresu przedawnienia, należy na ogół dopatrywać się także dorozumianego zrzeczenia się zarzutu przedawnienia, z niewłaściwym uznaniem roszczenia - jedynie oświadczenia o tym, że roszczenie przysługuje, bez jednak wyrażenia woli w odniesieniu do korzystania z zarzutu przedawnienia. Pisma Gminy wysyłane do powoda do chwili wytoczenia powództwa potwierdzały istnienie roszczenia, odwoływano się do trwających procedur, po zakończeniu których możliwa będzie realizacja roszczenia, będzie możliwe podpisanie dokumentów i zawarcie umowy; wyjaśniano także przebieg procedury. Wskazywano na możliwość uwłaszczenia, a nie wskazywano, że roszczenie to będzie zrealizowane, mimo przedawnienia. Żadne pismo nie wskazuje wprost, że roszczenie zostanie zrealizowane, w żadnym z nich wprost nie wskazano, że Gmina nie będzie korzystała z zarzutu przedawnienia.

Ustalenie, czy powód był najemcą garażu w dniu zgłoszenia żądania jest zbędne; bez względu na ten fakt, powództwo podlega oddaleniu, skoro roszczenie uległo przedawnieniu, a uprawniony nie zrzekł się zarzutu przedawnienia.

Żadne z twierdzeń faktycznych powodów nie odnosiło się do sprzeczności podniesionego zarzutu przedawnienia z zasadami współżycia społecznego. Okoliczności sprawy i dowody nie przemawiają za przyjęciem bezskuteczności podniesionego zarzutu przedawnienia za sprzecznego z art. 5 k.c.

Z powyższych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Powodowie przegrali sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości, zgodnie z art. 98 k.p.c. zobowiązani jest do zwrotu pozwanej celowych kosztów procesu, wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego na podstawie § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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. Nr 163, poz. 1349 z 2002 roku ze zmianami). W ocenie Sądu II Instancji w sprawie zachodzą okoliczności decydujące o nieobciążaniu powodów kosztami na podstawie art. 102 k.p.c. z uwagi na postępowanie Gminy, która dopiero w procesie podniosła zarzut przedawnienia, nie informując powodów przed procesem, że ich roszczenie nie zostanie zrealizowane z uwagi na upływ czasu.

SSO Robert Bury (spr.) SSO Karina Marczak SSO Marzenna Ernest