

Sygn. akt II Ca 211/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk
Sędziowie:	SSO Karina Marczak (spr.) SSO Małgorzata Grzesik
Protokolant:	st. sekr. sąd. Małgorzata Idzikowska – Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 lutego 2015 roku w S.

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko Gminie M. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 18 października 2012 roku, sygn. akt I C 979/11

1. oddala apelację,

2. zasądza od powoda M. B. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 211/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 października 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa M. B. (1) przeciwko Gminie M. S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (sygn. akt I C 979/11):

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powoda M. B. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Na podstawie umowy najmu z dnia 5 stycznia 1964 r. i decyzji o przydziale lokalu użytkowego z dnia 1 października 1965 r. najemcą garażu – oznaczonego jako boks nr I, w podwórzu, prawa strona (a następnie garaż nr (...)), o powierzchni użytkowej 6,8 m² – i położonego w S. przy ul. (...) zostali J. B. (1) i M. B. (1). Garaż w tej postaci wybudował teść powoda w miejscu powojennych ruin po punkcie handlu końmi. Powód pomagał teściowi w budowie, która trwała kilka lat. Następnie powód podjął się jego rozbudowy.

W dniu 2 grudnia 1974 r. Wydział Gospodarki Komunalnej Przestrzennej i Ochrony (...) Urzędu Miejskiego w S. wydał pozwolenie na budowę zespołu boksów garażowych przy ul. (...). Na podstawie tego pozwolenia, obok garażu zajmowanego przez powoda, wybudowano ciąg dwunastu garaży oznaczonych numerami od 1-12.

Najemcy składali wnioski i prowadzili rokowania o wykup gruntu zabudowanego ww. garażem. W dniu 4 kwietnia 1996 r. złożyli ponowny wniosek o uwłaszczenie garaży nr (...), wskazując że garaż został wybudowany i uzyskał lokalizację stałą na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 2 grudnia 1974 r. Pozwana odmówiła nieodpłatnego przeniesienia własności garażu na najemcę i przekazania mu w użytkowanie wieczyste gruntu pod garażem. Strony prowadziły obszerną korespondencję w tej sprawie. W piśmie z dnia 15 października 2002 r. powód wskazał, że przedmiotowy garaż wybudował przed 1965 r. Garaże oznaczone numerami (...) zostały zbyte na rzecz ich najemców, zaś grunt na którym zostały posadowione przekazany najemcom w użytkowanie wieczyste. W dniu 10 sierpnia 1999 r. zmarła J. B. (1). Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli M. B. (1) i M. B. (2) – każdy 1/2 części.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powoda do zobowiązania pozwanej Gminy M. S. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powoda własność garażu nr (...) usytuowanego w S. przy ul. (...) wraz z prawem wieczystego użytkowania działki gruntu znajdującej się pod tym garażem, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód oparł swoje żądanie o treść art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 64 k.c. W ocenie Sądu zasadnym była również weryfikacja żądania powoda z perspektywy przesłanek opisanych w art. 211 cytowanej ustawy.

Sąd wskazał, iż w świetle dyrektyw wykładni językowej nie ulega wątpliwości, że roszczenie przewidziane w art. 207 ust. 1 u.g.n. przysługuje osobom, które: były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r. oraz pozostawali nimi nadal w dniu składania wniosku oraz same zabudowały nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Sąd dokonując oceny przesłanek wskazał, iż w sprawie nie zostało udowodnione by przedmiotowy garaż został wniesiony w ramach pozwolenia na budowę, czy też nawet jakiegokolwiek ekwiwalentnej decyzji. W świetle zeznań powoda o wiele bardziej prawdopodobnym było, że działania inwestora (teścia powoda) miały charakter działań ad hoc, nie konsultowanych z żadnym organem właściwym do udzielenia zgody, czy pozwolenia na zajęcie gruntu i realizację na nim inwestycji w postaci garażu. Ponadto, zdaniem sądu do przedmiotowego garażu nie miała zastosowania decyzja z dnia 2 grudnia 1974 r. Po pierwsze, dlatego że garaż ten był budowany przed zawarciem umowy najmu, tj. przed 1965 r. Po drugie, z dokumentów zawartych w aktach Zarządu (...) oraz Urzędu Miasta wynika, że ww. pozwolenie na budowę dotyczyło realizacji inwestycji w postaci budowy li tylko dwunastu garaży, które zlokalizowano przy istniejącym wówczas garażu zajmowanym przez powoda. Nie było żadnych podstaw do przyjęcia, że w ramach tych prac wybudowany, czy nawet rozbudowany mógł być garaż najmowany przez M. B. (1). Nadto, powód nie wykazał aby przedmiotowy garaż wybudował w istocie z własnych środków. Przeciwnie zarówno świadek J. P. (1), jak i sam powód potwierdzili, że budowę garażu rozpoczął teść powoda, zaś udział M. B. (1) w tym przedsięwzięciu polegał jedynie na pomocy w kilkuletnich pracach budowlanych. W tej sytuacji uznać należało, że środki pochodzące na budowę garażu nie pochodziły od powoda, lecz od jego teścia.

Dokonując weryfikacji roszczenia powoda z perspektywy przesłanek ujętych w art. 211 u.g.n. sąd wskazał, iż powołany przepis również wymaga od osoby ubiegającej się o przeniesienie na jej rzecz własności garażu wykazania podstawy jego wybudowania w postaci pozwolenia na budowę. Tymczasem ta okoliczność w przypadku powoda nie została poparta żadnymi dowodami w niniejszej sprawie. Niezależnie od tego wskazać trzeba, że powód nie wykazał, aby należał do grona spadkobierców swojego teścia, a nawet jeśli to jaki był jego udział w spadku i jakie składniki

mogły na ten udział się złożyć. Sąd wskazał, iż nie ma dowodu na to by w wyniku spadkobrania po J. B. (2) powód mógłby odziedziczyć przedmiotowy garaż, a co za tym idzie zostać następcą prawnym inwestora – swojego teścia. Stanowczych wniosków uzasadniających uwzględnienie roszczenia powoda nie można było przy tym wywieść na podstawie przedłożonego odpisu skróconego aktu zgonu żony powoda jak i postanowienia o stwierdzeniu spadku z dnia 27 maja 2010 r., gdzie powód został wymieniony jako jeden z dwóch współspadkobierców.

Sąd wskazał ponadto, iż roszczenie wywiedzione z art. 211 u.g.n. nie mogłoby zostać uwzględnione, albowiem uległo ono przedawnieniu. Sąd wskazał, iż termin przewidziany w art. 211 ust. 3 u.g.n. na zgłoszenie roszczenia jest terminem zawitym, i roszczenie to jako mające charakter majątkowy, podlegają przedawnieniu na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym. Negatywne stanowisko pozwanej w przedmiocie przeniesienia własności garażu zajmowanego przez powoda zostało ujawnione już w korespondencji z 1996 r. i zyskało w tej dacie walor wymagalności. Zatem 10 letni termin przedawnienia roszczenia, wynikającego z art. 8 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a następnie niemalże identycznego art. 211 u.g.n. zakończył swój bieg w 2006 r., podczas gdy powództwo w niniejszej sprawie zostało zgłoszone dopiero w dniu 24 czerwca 2011 r.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód zaskarżając go w całości.

Orzeczeniu Sądu I instancji zarzucił:

1. naruszenie art. 207 i 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że powód nie należy do kręgu osób uprawnionych do żądania przeniesienia na jego rzecz własności garażu;
2. błędne przyjęcie, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu;
3. naruszenie art. 332-334 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 roku o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, poprzez uznanie, iż budowa garażu w okresie powojennym wymagała pozwolenia na budowę.

Tak zarzucając apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Apelacja zawierała także wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania za drugą instancję.

Uzasadniając pierwszy z ww. zarzutów apelujący podniósł, iż powód wykazał następstwo prawne po swoim teściu. Po śmierci ojca, jego żony, która była jedynaczką wspólnie z nią wszedł w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Początkowo następcą prawnym teścia była jego żona powoda, a następnie on sam jako jeden ze spadkobierców.

Apelujący podniósł, iż ubiegał się w 1996 roku wraz z żoną o nabycie garażu na własność, jednakże ówczesna odmowa miała miejsce przed wejściem w życie ustawy stanowiącej podstawę roszczenia powoda tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 roku. Powód w przedmiotowej korespondencji powoływał się na sprzeczność lokalizacji z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania S.. Odpowiadając na wnioski w późniejszym okresie, pozwana na ową sprzeczność się nie powoływała, co zdaniem apelującego świadczy o tym, że nie występowała.

Apelujący wskazał kolejno, iż w ustawie o gospodarce nieruchomościami kwestię nabywania garaży regulowały dwa przepisy tj. art. 207 w odniesieniu do posiadaczy garaży oraz art. 211 w stosunku do najemców. W przypadku tej ostatniej regulacji termin do zgłaszania uprawnień upływał z dniem 31 grudnia 2000 roku i powód powyższy termin zachował składając wniosek.

Apelujący podniósł, iż spełniał warunki wskazane w art. 207 ww. ustawy albowiem był posiadaczem zależnym nieruchomości przed 5 grudnia 1990 roku i pozostawał nim nadal po 1 stycznia 1998 roku, spełniając wszystkie inne warunki w dniu wejścia w życie ustawy tj. 15 lutego 2000 roku. Ponadto roszczenie zostało zgłoszone pozwanej w przewidzianym do tego terminie tj. 31 grudnia 2005 roku. Sąd też nie uległo ono przedawnieniu w 2006 roku, jak przyjął to Sąd Rejonowy.

Ustosunkowując się do pozwolenia na budowę apelujący podniósł, iż w piśmie z dnia 12 sierpnia 1996 roku Administracja (...) wskazywała na odnalezienie kopii decyzji o pozwoleniu na budowę garażu przy ul. (...), co dawało asumpt do przyjęcia, iż pozwoleniem tym dysponowała wyłącznie jednostka administrująca. Sąd do tej okoliczności się nie odniósł. Ponadto nie przeanalizował przepisów obowiązujących w dacie budowy spornego garażu. Apelujący wskazał, iż w przedmiotowej sprawie nie miał zastosowania wymóg posiadania pozwolenia na budowę, który był podstawą odmowy przeniesienia na powoda prawa własności garażu, albowiem było to przed wejściem w życie ustawy prawo budowlane (31 stycznia 1961 r.) a ówczesnie obowiązujące Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 1928 roku takiego obowiązku nie przewidywało.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Jakkolwiek w ostateczności wyrok Sądu Rejonowego odpowiadał prawu i orzeczenie to należało utrzymać w mocy - to jednak z częściowo odmienną argumentacją niż ta, która została przedstawiona w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego.

W niniejszej sprawie brak było podstaw do uwzględnienia żądania powoda treścią, którego było nakazanie pozwanej Gminie M. S. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda własności garażu nr (...) usytuowanego w S. przy ulicy (...) wraz z prawem wieczystego użytkowania działki gruntu, na którym jest posadowiony.

Rozpoczynając rozważania, jakie stanowiły podstawę niniejszego rozstrzygnięcia, wskazania wymaga, iż powód uzasadniające swoje żądanie wskazał, iż od wielu lat jest posiadaczem garażu o numerze (...) położonego w S. przy ul. (...), który został wybudowany ze środków własnych przez powoda oraz jego żony, w oparciu o pozwolenie na budowę, za który naliczono opłaty należne za dzierżawę terenu. Powód wskazał także, że w dniu 4 kwietnia 1996 roku złożył wraz z żoną wnioski o uwłaszczenie garażu, niemniej uzyskał odpowiedź odmowną. Podał ponadto, iż wielokrotnie występował o nieodpłatne przeniesienie na niego własności garażu i oddalenie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W niniejszej sprawie, nie budzi wątpliwości, iż ciężar wykazania, powyższych faktów zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 kc, spoczywał na powodzie, bowiem to on z racji wykazania tych okoliczności wywodził korzystne dla siebie skutki prawne. Z tego też względu na nim spoczywał wyrażony w art. 232 kpc, obowiązek procesowy w postaci, wskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Z racji powyższego, dla skuteczności zgłoszonego przez powoda żądania to na nim spoczywał ciężar wykazania, iż wystąpił do pozwanej z żądaniem uwłaszczenia garażu, które wobec spełnienia przez powoda wymaganych do tego warunków zostało przez pozwaną bezzasadnie nieuwzględnione.

Dowodząc zasadności złożonego w tej mierze żądania powód dołączył do pozwu wnioski J. B. (1) z dnia 04 kwietnia 1996 r. do Urzędu Miejskiego Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami w S., o uwłaszczenie garażu zgodnie z trybem art. 8 ustawy z 29.09.1990r. o zmianie ustawy o gospodarcze gruntami oraz obwieszczeniem Ministra G.P.iB. z dnia 28.02.1991 r. Dz. U. Nr 30, poz. 127 z dnia 10.04.1991r. Z poczynionej na wniosku prezentaty Urzędu Miejskiego w S. wynika, iż został on złożony w dniu 4 kwietnia 1996 roku (k. 12-13 akt sprawy).

Powód zaoferował także materiał dowodowy w postaci:

1) pisma z dnia 26 marca 1990 roku, którego nadawcami byli J. i M. B. (1) skierowanego do Urzędu Miejskiego Wydziału Geodezji w S., w którym wnosili o przywrócenie prawa własności garażu Nr (...) przy ul. (...) w S., w trybie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 1990 roku, wskazując iż został wybudowany ze środków własnych - w trybie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 1990r. (k. 8 akt sprawy),

2) pisma J. B. (1) datowanego na dzień 05 lipca 1994r. do Urzędu Miejskiego Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami w S., zawierającego wniosek o sprzedaż terenu pod garażem Nr (...) przy ul. (...) oraz ze wskazaniem, że garaż został wybudowany przez nią ze środków własnych. Wniosek ów co wynika, z poczynionej na nim prezentaty (...) został złożony w dniu 5 lipca 1994 roku (k. 10 akt sprawy),

3) pisma M. B. (1) z dnia 15 maja 2002r. do Urzędu Miejskiego Wydział Mienia w S. zawierającego polemikę ze stanowiskiem Gminy S. w przedmiocie odmowy uwłaszczenia i sprzedaży gruntu pod garaż numer (...) przy ulicy (...) (WM- 1I/ (...) -G- (...)) wraz z informacją o skierowaniu sprawy na drogę sądową w przypadku podtrzymywania przez Urząd Miejski dotychczasowego stanowiska (k. 18 akt sprawy). Przedmiotowa korespondencja została otrzymana przez pozwaną najpóźniej w dniu 6 maja 2002 roku, albowiem z tej daty pochodzi pismo Urzędu Miejskiego w S.- Wydział Mienia stanowiącego odpowiedź na pismo z dnia 15 maja 2002 roku (k. 20 akt sprawy).

4) pisma M. B. (1) z dnia 15 października 2002r., skierowanego do Prezydenta Miasta S. zawierającego wniosek o podjęcie decyzji w przedmiocie sprzedaży garażu, ze wskazaniem, iż został on wybudowany przed rokiem 1965. Pismo to zostało złożone w Urzędzie Miejskim w S., co potwierdza poczyniona na nim prezentata w dniu 16.10.2002r. (k. 21 akt sprawy),

5) pisma pełnomocnika powoda r.pr. H. D. z dnia 07 października 2009r. do Zarządu (...) o zbycie garażu nr (...) przy ul. (...) w S., ze wskazaniem, iż został on wybudowany ze środków własnych wnioskodawcy oraz jego nieżyjącej żony. Z załączonej do akt sprawy teczki, zawierającej dokumentację dotyczącą przedmiotowego garażu wynika, iż rzeczony pismo wpłynęło do (...) w dniu 8 października 2009 roku.

Ponadto, wśród załączonej przez powoda dokumentacji znalazło się:

a) pismo Miejskiego Zakładu Usług (...) w S. z dnia 23 listopada 1993 r., skierowane do J. B. (1), stanowiące odpowiedź na jej pismo z dnia 29 października 1993r., zawierające potwierdzenie stanowiska wnioskodawczyni, że garaż przy ul. (...) został wybudowany przez nią ze środków własnych i jednocześnie wskazujące na pismo Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami o negatywnym rozpatrzeniu wniosku o wykup garażu (k. 9 akt sprawy);

b) pismo Urzędu Miejskiego Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami w S. z dnia 22 lutego 1996r. k. 14 zawierające stanowisko o braku możliwości pozytywnego załatwienia sprawy nieodpłatnego nabycia garaży przy (...), ze wskazaniem, iż lokalizacja przedmiotowych garaży jest sprzeczna z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego S. (k. 14 akt sprawy),

c) pismo Administracji (...) z dnia 12.08.1996r. informujące o otrzymaniu pisma z Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami potwierdzającego odnalezienie kopii decyzji o pozwoleniu na budowę garaży usytuowanych przy ul. (...) (k. 17 akt sprawy),

d) pismo Urzędu Miejskiego w S. Wydział Mienia z dnia 06 maja 2002r. stanowiące negatywną odpowiedź na pismo powoda z 15.04.2002r. w sprawie rozpatrzenia możliwości nieodpłatnego przeniesienia własności garażu (k. 19 akt sprawy).

Dokonując kolejno oceny przedłożonych dowodów, stwierdzić należało, iż powód nie wykazał, aby pismo datowane na dzień 26 marca 1991 roku wraz z zawartym w nim żądaniem zostało złożone pozwanej. Zauważyć bowiem należało, iż brak jest na nim prezentaty zamieszczonej przez adresata i potwierdzającej jego wpływ. Ponadto, powód nie wykazywał, także aby pismo to zostało doręczone pozwanej za pośrednictwem poczty. W tej sytuacji uznać należało, iż pozwany nie udowodnił, aby we wskazanej dacie wystąpił do pozwanej z przedmiotowym żądaniem.

Odnosząc się z kolei do pism z dnia 15 maja 2002 roku oraz z dnia 15 października 2002 roku (pkt 3 i 4) to jakkolwiek nie budzi wątpliwości Sądu Odwoławczego, iż zostały one doręczone pozwanej, o czym świadczą zamieszczone na nich prezentaty, niemniej nie można tracić z pola widzenia, że gdyby miały one stanowić żądanie uwłaszczenia garażu to należało je ocenić jako spóźnione. Wskazania w tym miejscu wymaga, iż dla oceny wniosku zgłoszonego w przedmiocie wywłaszczenia garażu, należy mieć na uwadze przepisy obowiązujące w dacie wystąpienia z tym wnioskiem. Z tego też względu, należało mieć na uwadze przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 29 września 1997 r., Nr 115., poz. 741), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 roku, a dokładnie jej art. 211.

Jakkolwiek treść normatywna tego przepisu stanowiła powtórzenie uchylonego z dniem 31 grudnia 1997 roku art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, co do przesłanek warunkujących nabycie roszczenia o nabycie prawa wieczystego gruntu i własności posadowionych na nim budynków, niemniej ustawodawca w ust. 3 wskazanej regulacji wprowadził termin, do którego osoby uprawnione mogły zgłaszać swoje żądania. Zgodnie, z jego treścią:” uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, 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 r.”

Powyższy termin ma charakter terminu zawitego co oznacza, że dokonane czynności z jego uchybieniem powoduje wygaśnięcie roszczenia a tym samym wniosek nie zostanie rozpoznany. Taki też skutek wystąpił w niniejszej sprawie, albowiem wskazane wyżej wnioski zostały złożone przez powoda dopiero w 2002 roku.

W tych okolicznościach uznać należało, że J. B. (1), której spadkobiercą jest m.in. M. B. (1) złożyła do pozwanej Gminy do dnia 31 grudnia 2000r. dwa wnioski tj. wniosek z dnia 05 lipca 1994r. (pismo wskazane w pkt 2) oraz z dnia 04 kwietnia 1996r., zawierające żądanie sprzedaży (uwłaszczenia) garażu. Zdaniem Sądu Odwoławczego pisma te mogły zostać potraktowane jako żądania, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Z treści art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu 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” roszczenia o złożenie oświadczenia woli o przeniesienie własności garażu oraz o ustalenie prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z ogólnymi przyjętymi zasadami prawa intertemporalnego, dla oceny zdarzeń prawnych decydujące znaczenie mają przepisy prawa materialnego obowiązujące w dacie tego zdarzenia prawnego. Żądanie przeniesienia własności garażu oraz ustanowienia prawa użytkowania wieczystego zostały zgłoszone 5 lipca 1994r. oraz 04 kwietnia 1996r., więc pod rządami ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Wówczas, nie obowiązywały przepisy art. 207 jak i art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z tej przyczyny, nie mogły mieć one zastosowania w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na względzie, stwierdzić należało, iż podstawą normatywną roszczenia procesowego zgłoszonego przez powoda jest art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, który mimo, że w dacie orzekania w niniejszej sprawie nie obowiązuje to jednak w przedstawionych wyżej względów, znajduje zastosowanie w sprawie. Z tej też przyczyny wnioski powoda (z dnia 5 lipca 1994 roku oraz 4 kwietnia 1996 roku) podlegały ocenie przez pryzmat regulacji art. 8 ust. 1 ww. ustawy a nie art. 207 czy 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Artykuł 8 ust. 1 ww. ustawy, stanowił , że:” 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 następca 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”

W świetle powyższego, dla prawidłowego stosowania art. 8 ust. 1 ww. ustawy istotne jest, aby:

Po pierwsze, wybudowanie garażu nastąpiło na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy (związku międzygminnego). Po wtóre, wybudowanie garażu nastąpiło na podstawie pozwolenia na budowę, bez zastrzeżenia lokalizacji czasowej (por. art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. Po trzecie, wybudowanie garażu nastąpiło ze środków własnych przez osobę zainteresowaną. Po czwarte, osoba, która wybudowała garaż lub jej następca prawny w dacie zgłoszenia żądania właściwemu organowi użytkował garaż na podstawie umowy.

Przy kumulatywnym spełnieniu tych przesłanek osoba zainteresowana lub jej następca prawny mają roszczenia do Skarbu Państwa lub gminy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o nabycie garażu na własność. W tym celu zgłasza swoje „żądanie” Skarbowi Państwa lub gminie, które mogą je uwzględnić lub odmówić realizacji. W pierwszym wypadku następuje zawarcie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego gruntu i przeniesieniu własności garażu (zbędne jest wówczas wydanie jakiegokolwiek decyzji), natomiast w drugim wypadku Skarb Państwa lub gmina uchylają się od zawarcia takiej umowy (także w tym wypadku zbędne jest wydawanie jakiegokolwiek decyzji), mimo że - zdaniem zainteresowanego - spełnia on wszystkie wymagania, a zatem Skarb Państwa lub gmina mają obowiązek przystąpienia do umowy dotyczącej ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności garażu. Jeśli zatem uchylenie się Skarbu Państwa lub gminy od zawarcia tej umowy jest bezzasadne, to wobec zbędności wydawania w tym przedmiocie jakiegokolwiek decyzji, zainteresowany może dochodzić swych praw nie w postępowaniu administracyjnym, lecz w toku procesu cywilnego (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 23 marca 1993r., III CZP 19/93).

Dokonując weryfikacji roszczenia powoda z perspektywy przesłanek ujętych w art. 8 ust. 1 ww. nie budzi wątpliwości i poza sporem pozostawała okoliczność, że przedmiotowy garaż został posadowiony na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa, obecnie należącym do pozwanej Gminy M. S., a także to, że od 1964 r. i w dacie złożenia wniosku (tj. 4.04.1996 r.)powód legitymował się tytułem prawnym do garażu w postaci umowy najmu.

Powyższe nie było jednak wystarczające do uznania, że powód należy do kręgu osób uprawnionych do żądania przeniesienia na jego rzecz własności garażu i ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu, na którym ów garaż posadowiono.

Przede wszystkim zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdza tego, aby rzeczony garaż został wybudowany „ze środków własnych”. Ustawa mająca w sprawie zastosowanie nie zawiera definicji „środków własnych”. W takiej sytuacji należy odnieść się do powszechnego rozumienia tego określenia. Sąd Okręgowy, mające to na względzie przyjął, że należy je rozumieć jako sfinansowanie przez zainteresowanego pełnego kosztu budowy garażu na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa bądź gminy.

Z zeznań świadka J. P. (2), przesłuchanego na okoliczność wybudowania spornego garażu oraz sposobu finansowania jego budowy wynika, iż garaż o powierzchni 6,8 m² został wybudowany przez teścia powoda z materiałów, które znajdowały się na rzeczony nieruchomości (pochodziły z odzysku). Stanowiły go bowiem materiały rozbiórkowe oraz gruz z poniemieckiej stajni. Na rozprawie w dniu 10 listopada 2011 roku świadek ten zeznał, że wprowadził się tam w 1952 i teść Pana B. Pan G. już „odbudowywał ten garaż” wskazując dalej, że „ Był to jeszcze garaż poniemiecki. Były to ruiny, które on sobie odbudował” (...), w miejscu gdzie obecnie stoją garaże była hodowla koni”.

Zeznania te są wiarygodne, bowiem świadek był sąsiadem teścia powoda od 1952 roku, a więc dysponował wiedzą co do okoliczności wybudowania garażu. Ponadto, powszechnie wiadomym jest, że w latach powojennych (w okresie budowy garażu przez powoda), w realiach panujących w Polsce, nie było rzeczą prostą, pozyskanie materiałów budowlanych.

Powyższe wynika także z wyjaśnień powoda, który wskazał, że „to teść zaczął budowę a myśmy pomagali”(…)” była tam poniemiecka hala ujeżdżalni koni, ze szklanym dachem i to wszystko jak runęło, to myśmy wybierali po ślubie te szkła i z tych materiałów budowaliśmy ten garaż”.

W tej sytuacji uznać należało, iż środki pochodzące na budowę garażu nie pochodziły od powoda. Nie przedstawił on żadnych dokumentów, z których wynikałoby nabycie przez teścia bądź przez niego materiałów na budowę garażu.

W przedmiotowej sprawie nie zostało wykazane, aby przedmiotowy garaż został wzniesiony w ramach pozwolenia na budowę. W tym miejscu zwrócenia uwagi wymaga, że nie ma racji strona apelująca, która w ramach podniesionego w apelacji zarzutu wskazała, że wymóg posiadania pozwolenia na budowę nie dotyczył powoda, albowiem garaż został wniesiony przed wejściem w życie przepisów ustawy Prawo budowlane (31 stycznia 1961r.) a ówczesnie obowiązujące Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 1928 roku takiego obowiązku nie przewidywały.

Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynika, iż przedmiotowy garaż został rozbudowany przez powoda (do 22,75 m²) w okresie od 1961 roku do pierwszego kwartału 1964 roku. Mianowicie, w dniu 5 stycznia 1964 roku między B. B. a Dzielnicowym Zarządem (...) S.- Ś. została zawarta umowa najmu przedmiotowego garażu, której podano jego powierzchnię na 6,8 m² oraz ze wskazaniem, że płacone jest za 7 m². Natomiast w karcie ewidencyjnej lokalu użytkowego (garażu) z dnia 10 kwietnia 1964 roku, wskazano, że jego powierzchnia wynosi 22,75 m². W tej sytuacji, wymóg uzyskania pozwolenia na budowę należało ocenić w kontekście ustawy z dnia 31 stycznia 1961 roku Prawo budowlane, albowiem wbrew odmiennemu zapatrywaniu apelującego, rozbudowa została dokonana przez powoda już pod jej rządami.

Według ówczesnego Prawa budowlanego (art. 36) warunkiem niezbędnym wykonywania obiektu budowlanego (budowy, rozbiórki), było uzyskanie przez inwestora pozwolenia na budowę. Jednocześnie takie pozwolenie mogło być wydawane nie tylko osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej, która z mocy odrębnych przepisów była uprawniona do dysponowania środkami finansowymi na realizację inwestycji ale także osobie fizycznej realizującej inwestycję (art. 12 ustawy). W tej sytuacji powód był uprawniony oraz zobowiązany do uzyskania pozwolenia na budowę, której brak oznaczał samowolę budowlaną. Uzyskanie pozwolenia na budowę stanowi istotny wymóg z art. 8 ust. 1 ustawy, bowiem celem tej regulacji jest sankcjonowanie stanów prawnych - z pozwoleniami na budowę, a nie wszelkiej samowoli budowlanej na cudzym gruncie.

Powód w toku postępowania nie wykazał, aby takie pozwolenie na budowę zostało wydane. Dowodem pośrednio o tym świadczącym nie może być pozwolenie na budowę (...)17/601/S/416/74 z dnia 2 grudnia 1974 roku. Z przedmiotowego pozwolenia jak też załączonych do akt sprawy dzienników budowy (k. 42-43) wynika, iż dotyczyło ono inwestycji polegającej na budowie 12 garaży (1-12), które były jedyne zlokalizowane przy garażu powoda. Na stronie drugiej dziennika znajduje się wykaz garaży przy ul. (...), który obejmuje 12 garaży (od 1 do 12) i nie wymieniono tam garażu numer (...). Ponadto, wśród wypisanych obok ww. numeracji użytkowników garaży nie znalazło się nazwisko powoda ani jego żony. Treść tych dokumentów nie pozwala zatem przyjąć, by w jego ramach rozbudowywany był także garaż powoda.

W powołanym w apelacji piśmie Administracji (...) z dnia 12 sierpnia 1996 roku skierowanym do J. B. (1) mowa jest o odnalezieniu kopii decyzji o pozwoleniu na budowę garaży usytuowanych przy ulicy (...) i przygotowaniu nieruchomości do wywłaszczenia, przy czym nie wynika by dotyczyło ono także garażu numer (...). Strona powodowa takowego dokumentu nie przedłożyła. Interpretując treść pisma w świetle późniejszych okoliczności, a mianowicie tego, że przy ulicy (...) wywłaszczono wszystkie garaże, za wyjątkiem garażu powoda, uprawnionym jest przyjęcie, iż to właśnie ich dotyczył ten dokument.

Powód nie wykazał, aby należał do grona spadkobierców swojego teścia. Zauważyć również należało, iż twierdzenia apelującego, jakoby J. B. (1) była jedynym dzieckiem (następcą prawnym) S. G. (teścia powoda) nie zostały w żaden sposób wykazane. Brakuje dowodu pozwalającego na ustalenie, że w wyniku spadkobrania po J. B. (2) powód mógłby odziedziczyć przedmiotowy garaż. Okoliczności tej nie można było wywieść na podstawie przedłożonego odpisu skróconego aktu zgonu żony powoda J. B. (1) (k. 74 akt sprawy) jak i postanowienia o stwierdzeniu spadku z dnia 27 maja 2010 r.,(II Ns 554/10).

Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że nawet gdyby w niniejszej sprawie było możliwym poczynienie oceny odmiennej od powyższej, to i tak nie skutkowałoby ona uwzględnieniem żądania pozwu, wobec skuteczność zarzutu przedawniania podniesionego przez stronę pozwaną. Roszczenie przewidziane w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości ma

charakter majątkowy i jako takie podlega przedawnieniu i na zasadach ogólnych wskazanych w kodeksie cywilnym - 10 lat (art. 117 § 1 kc oraz art. 118 kc). Mieć bowiem należy na uwadze zasadę, że dla roszczeń majątkowych, dla których prawo nie przewiduje innych terminów przedawnienia (a takim jest niniejsze) zastosowanie mają ogólne terminy przedawnienia.

Przechodząc do kwestii wymagalności roszczenia z tego tytułu, wskazania wymaga, iż jako bezterminowe podlega ono przepisowi art. 120 k.c. zdanie drugie, stanowiącemu, że jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Uwzględniając powyższe, zdaniem Sądu Odwoławczego, termin ten należy liczyć od momentu wezwania do wykonania zobowiązania, co w niniejszej sprawie należy łączyć ze zgłoszeniem żądania odpowiedniemu organowi, a nie od daty wydania przez organ decyzji w przedmiocie zgłoszonego wniosku. Powyższe wynika z tego, że zarówno w wypadku uwzględnienia żądania i w jego konsekwencji zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego gruntu i przeniesieniu własności garażu, jak i w przypadku uchylania się przez ww. podmioty od zawarcia takiej umowy, nie jest wydawana żadna decyzja. Takiego bowiem wymogu nie przewidują przepisy prawa.

Przyjąć, zatem należało, iż bieg dziesięcioletniego letniego terminu przedawnienia rozpoczął się w przypadku pierwszego wniosku z dniem 5 lipca 1994 roku, a roszczenie uległo przedawnieniu z końcem 5 lipca 2004 roku, zaś w przypadku drugiego rozpoczął się z dniem 4 kwietnia 1996 roku a roszczenie uległo przedawnieniu z końcem 4 kwietnia 2006 roku. Pozew wpłynął do Sądu Rejonowego w dniu 24 czerwca 2011 roku, a zatem jak wynika z okoliczności sprawy po upływie 10 lat od daty jego wymagalności.

Z żadnego dowodu 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.). Ponadto, w sprawie nie istniał stan, w którym powód złożony wniosek oczekiwałby na stanowisko pozwanej, która z tym zwlekała, bądź gwarantowała powodowi jego uwzględnienie, a w konsekwencji, by to tak późne wystąpienie przez powoda z niniejszym żądaniem było spowodowane działaniami pozwanej. Pozwana konsekwentnie, co wynika z załączonej do akt sprawy i bogatej korespondencji, konsekwentnie kwestionowała żądanie powoda.

W realiach niniejszej sprawy, zdaniem Sądu Okręgowego nie było podstaw do uznania, aby podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia naruszył normy konstruowane w oparciu o szeroko rozumiane zasady współżycia społecznego (art. 5 kc) i jako taki mógł zostać uznany za bezskuteczny. W okolicznościach sprawy nawet w przypadku nie podniesienia przez pozwaną wskazanego zarzutu żądanie powoda nie mogłoby zostać uwzględnione wobec negatywnej weryfikacji przesłanek wskazanych w art. 8 ust. 1 ustawy, na której zostało ono oparte.

W tej sytuacji, nie było podstaw do uwzględnienia wniosków apelacji, którą na podstawie art. 385 kpc należało oddalić, o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o normę art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Powód przegrał postępowanie przed sądem II instancji w całości, obowiązany jest więc zwrócić stronie pozwanej koszty niezbędne do celowej obrony. Koszty postępowania odwoławczego objęły wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 600 zł obliczone stosownie do § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej przez radcę prawnego udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461). Koszty zasądzone zostały w punkcie drugim sentencji wyroku.