

. Sygn. II C 1092/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Dubinowicz-Motyłk
Protokolant:	Marta Gurtat

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2017 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) W. im. (...) w W.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I oddała powództwo,

II zasądza od powoda Stowarzyszenia (...) W. (...) w W. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III nieuiszczone koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt II C 1092/14

UZASADNIENIE

W dniu 16 września 2014 roku Stowarzyszenie (...) W. im. (...) z siedzibą w W. wniosło pozew przeciwko (...) W., domagając się zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda, na okres 99 lat począwszy od daty wyroku, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni całkowitej 7,156ha, składającej się z działek ewidencyjnych: - nr(...) z obrębu (...)o powierzchni 4,1792ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, - nr (...)z obrębu (...) o powierzchni 0,3965ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez w/w Sąd, - nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2,5803ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez w/w Sąd, z jednoczesnym nieodpłatnym przeniesieniem własności wzniesionych na nieruchomości obiektów oraz zwolnieniem powoda od obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powodowy klub władał i włada nieruchomością opisaną w pozwie na podstawie decyzji lokalizacyjnych z 7 lipca 1953 roku i z 21 maja 1957 roku, potwierdzonych decyzją o lokalizacji inwestycji z 24 września 1973 roku, nie uzyskując żadnego tytułu prawnego do nieruchomości. W dniu 8 stycznia 1993 roku powód wystąpił z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego posiadanej przez siebie nieruchomości, w trybie art. 80 ust.1a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jednak mimo wielokrotnego ponawiania wniosku został on rozpoznany dopiero 18 czerwca 2009 roku, kiedy to (...) W.

odmówiło ustanowienia w/w prawa. W ocenie powoda, pozwany bezpodstawnie uznał iż powód powinien spełnić przesłanki ustanowienia prawa użytkowania wieczystego określone w art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu znowelizowanym ustawą z dnia 7 stycznia 2000 roku, podczas gdy powód składając wniosek 8 stycznia 1993 roku nabył ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną, wynikającego z pierwotnego brzmienia przepisu art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i spełnia kryteria ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przewidziane w w/w przepisie. (k.2-16)

(...) W. domagało się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany wywodził, iż powodowy klub nie spełnił ustawowych przesłanek oddania mu nieruchomości w użytkowanie wieczyste z przekazaniem własności znajdujących się na niej obiektów. Wskazywał w szczególności, że powód nie złożył skutecznie wniosku o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ponieważ pisma z dnia 8 stycznia 1993 roku, 4 października 1995 roku i 29 marca 2007 roku zostały podpisane przez jedną osobę, niezgodnie z określonym w statucie sposobem reprezentacji i oświadczenia w nich zawarte były nieważne z mocy art. 39§1 kc w zw. z art. 58§1 kc, a w konsekwencji – mimo składania w/w pism powód nie nabył maksymalnie ukształtowanej ekspektatywy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. W dalszej kolejności pozwany wskazywał, iż roszczenie powoda wygasło z dniem 31 grudnia 2005 roku, stosownie do art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw. Strona pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia powoda, gdyż 10 letni termin przedawnienia rozpoczął się z dniem 1 stycznia 1998 roku (wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami), a powód wystąpił z pozwem w niniejszej sprawie dopiero w 2014 roku. Z ostrożności procesowej pozwany kwestionował, by powodowy klub był posiadaczem spornej nieruchomości i by zabudował ją ze środków własnych, gdyż przez dłuższy okres czasu teren znajdował się w posiadaniu (...) Zakładów (...) w W.. (k.340-382)

Klub Sportowy (...) W. (...) z siedzibą w W. podtrzymywał żądanie pozwu, wywodząc iż wniosek z dnia 8 stycznia 1993 roku został skutecznie złożony, a więc nie doszło do wygaśnięcia roszczenia. Powód wskazywał także, iż nie doszło do przedawnienia roszczenia, gdyż początek biegu terminu przedawnienia wyznacza nie samo wejście w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale zakończenie prowadzonego przez powoda postępowania wyjaśniającego zmierzającego do zgromadzenia dowodów potwierdzających spełnienie przez powoda warunków z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo powód wskazywał, że podniesienie przez (...) W. zarzutu przedawnienia jest nadużyciem prawa, skoro (...) W. jest podmiotem publicznym i z rażąco opieszalnością rozpoznawało złożony w 1993 roku wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, utrzymując Klub w przekonaniu że wniosek zostanie pozytywnie rozpoznany, a oddalenie powództwa pozbawiłoby powoda podstaw funkcjonowania i doprowadziłoby do zlikwidowania jego działalności. (k.721-743)

(...) W. podtrzymywało dotychczasowe stanowisko, zaprzeczając istnieniu podstaw do uznania podniesienia zarzutu przedawnienia za czynność sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Strona pozwana podniosła, że powód nie wykazał istnienia żadnych przeszkód w wystąpieniu z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przed upływem terminu przedawnienia, natomiast wniosła pozew w niniejszej sprawie dopiero po prawomocnym oddaleniu jej wniosku o zasiedzenie spornej nieruchomości i po wystąpieniu przez (...) W. z powództwem o wydanie nieruchomości, jak również po zakończeniu przez (...) W. wielomilionowych inwestycji na spornej nieruchomości. Pozwany wyraził pogląd, że to działanie powoda pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, gdyż zmierza do nieodpłatnego przejęcia przez podmiot prywatny gruntu, na który przez lata Skarb Państwa i gmina czyniły inwestycje ze środków publicznych. (k.966-983)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Klub Sportowy (...) W. (...) w W. jest stowarzyszeniem kultury fizycznej, wpisanym od 2002 roku do rejestru stowarzyszeń i rejestru przedsiębiorców KRS. Wcześniej, od września 1996 roku, pozostawał zarejestrowany w rejestrze stowarzyszeń kultury fizycznej i związków zawodowych pod numerem 170, prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

Przed 1993 rokiem klub działał pod nazwą (...) Klub Sportowy (...), natomiast w latach 70-ych ubiegłego wieku pod nazwą (...) Klub Sportowy (...) przy (...) Zakładach (...), jako klub przyzakładowy.

Dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu KRS (k.19-23), decyzja o zatwierdzeniu zmiany statutu (k.27), sprawozdanie z działalności statutowej na dzień 31 grudnia 1970 roku (k.477-478)

Statut Klubu Sportowego (...) (wcześniej: (...) Klubu Sportowego (...)) przewidywał iż do składania oświadczeń woli we wszystkich sprawach majątkowych wymagane jest współdziałanie i podpisy dwu upoważnionych przez zarząd jego członków oraz głównego księgowego. Dowody: wyciąg z rejestru stowarzyszeń kultury fizycznej (k.390), odpis statutu (...) Klubu Sportowego (...) wg stanu na dzień 26 maja 1984 roku i 9 listopada 1992 roku (k.391-401, 402-411), odpis statutu Klubu Sportowego (...) wg stanu na dzień 21 stycznia 1993 roku (k.412-421)

Prezydium Rady Narodowej w (...) W. w dniu 21 maja 1957 roku wydało na rzecz Klubu Sportowego (...) w W. (dawniej: Zrzeszenia Sportowego (...)) zaświadczenie lokalizacyjne nr (...) o wyrażeniu zgody na lokalizację szczegółową boiska sportowego na terenie położonym w W. przy ul. (...). Lokalizacja ogólna tej inwestycji została uzgodniona wcześniejszą decyzją z 20 marca 1953 roku. Dowód: zaświadczenie lokalizacyjne (k.24)

Prezydium Rady Narodowej (...) W. w dniu 19 lutego 1969 roku wydało na rzecz (...) Zakładów (...) w W. decyzję o ustaleniu lokalizacji budowy toru kolarskiego (...) Klubu Sportowego (...). Dowód: decyzja nr (...) o lokalizacji szczegółowej (k.462)

Prezydium Rady Narodowej (...) W. w dniu 24 września 1973 roku wydało na rzecz (...) Zakładów (...) w W. decyzję o ustaleniu lokalizacji budowy krytego basenu kąpielowego na powiększonym terenie istniejącego ośrodka sportowego (...) Klubu Sportowego (...). Dowód: decyzja nr (...) o lokalizacji inwestycji (k.25)

W dniu 8 stycznia 1993 roku Klub Sportowy (...) W. im. (...) wystąpił do Urzędu Gminy W. P. w W. o wyrażanie zgody na zawarcie umowy ustanowienia wieczystego użytkowania gruntu o łącznej powierzchni 71 633m⁽²⁾, leżącego pomiędzy ul. (...). Pismo to podpisał jedynie prezes klubu – p. A. S.. Wniosek ten został ponowiony i uzupełniony pismem z dnia 4 października 1995 roku, także podpisanym wyłącznie przez prezesa klubu, w którym przy prośbie o nieodpłatne oddanie terenu w użytkowanie wieczyste powoływano się na treść art. 4 ust.6 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Dowód: pismo z 8 stycznia 1993 roku (k.28-29 i 422-423), pismo z 4 października 1995 roku (k.30-33 i 424-427) W/w pisma potraktowano jako wnioski inicjujące postępowanie w trybie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – postępowanie w trybie art. 207 tej ustawy. Dowód: pismo Biura Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego W. z 9 kwietnia 2004 roku (k.51) Zarząd ówczesnej D. P. Gminy (...) zaakceptował wystąpienie do Zarządu Gminy (...) o nieodpłatne przekazanie w użytkowanie wieczyste w formie bezprzetargowej gruntu położonego w W. przy ul. (...) na rzecz Klubu Sportowego (...) na zasadzie art. 80 ust.2 i art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Dowód: postanowienie nr(...) z 21 grudnia 1995 roku (k.766) W 1996 roku Klub Sportowy (...), w imieniu którego występował wiceprezes klubu, monitował Prezydenta (...) W. o pozytywne rozpoznanie wniosku złożonego 8 stycznia 1993 roku, wyrażając zaniepokojenie wydzieleniem działki (...), będącej terenem niezabudowanym oraz zamiarem obarczenia Klubu wysokimi opłatami za użytkowanie wieczyste gruntu. Dowód: pismo z dnia 10 maja 1996 roku (k.1033-1034)

Pismem z dnia 29 marca 2007 roku, skierowanym do Biura (...) W., Klub Sportowy (...) poinformował o podtrzymaniu swojego wniosku z 31 grudnia 1991 roku, ponawianego 8 stycznia 1993 roku, 4 października 1995 roku, 10 maja 1996 roku, 11 września 1997 roku, 15 kwietnia 1998 roku, 25 stycznia 1999 roku i 7 lutego 2003 roku o bezpłatne oddanie w użytkowanie wieczyste terenów składających się z działki nr (...) o powierzchni 41832m⁽²⁾ położonej między ul. (...) oraz z działki nr (...) o powierzchni 29617m⁽²⁾ położonej między ul. (...). Pismo zostało podpisane jedynie przez vice prezesa klubu ds. inwestycyjno – gospodarczych. Dowód: pismo z 29 marca 2007 roku (k.34 i 428) (...) W. informowało, iż prowadzone jest postępowanie mające na celu uregulowanie stanu prawnego w/w

nieruchomości na podstawie art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i zwracało się o dostarczenie dokumentów potwierdzających fakt posiadania przez Klub w/w nieruchomości w terminie od 5 grudnia 1990 roku do 1 stycznia 1998 roku, fakt i datę wybudowania budowli i urządzeń oraz źródła finansowania, czy też dokumentów potwierdzających osobowość prawną Klubu od chwili jego powstania. Dowód: pismo Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego W. z 30 kwietnia 2007 roku (k.767-768) W listopadzie 2008 roku prośba o uzupełnienie dokumentacji została ponowiona, czemu towarzyszyło wyznaczenie 14 dniowego terminu na złożenie dokumentacji. Dowód: pismo Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego W. z 21 listopada 2008 roku (k.769) Wobec bezskutecznego upływu terminu na przedłożenie dokumentacji, (...) W. pismem z dnia 18 czerwca 2009 roku: a) poinformowało, iż pozostaje ono właścicielem nieruchomości składającej się z działek nr (...), położonych w W. przy ul. (...)/M., z których działka (...) jest nieogrodzona i niezagospodarowana, a działki (...) pozostają we władaniu klubu i są zagospodarowane na cele sportowe, b) potwierdziło, iż Klub Sportowy (...) złożył w dniu 8 stycznia 1993 roku i ponowił w dniu 5 października 1995 roku wniosek o oddanie w/w gruntu w użytkowanie wieczyste, c) odmówiło oddania powodowemu klubowi gruntu oznaczonego jako działki nr (...) z obrębu (...) i nr (...) z obrębu (...) w użytkowanie wieczyste, stwierdzając że nie zostało wykazane spełnienie przesłanek z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. iż Klub posiadał te nieruchomości w okresie od dnia 5 grudnia 1990 roku do dnia 1 stycznia 1998 roku oraz że zabudował je z własnych środków finansowych na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową. Dowód: pismo Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego W. z 18 czerwca 2009 roku (k.35-36)

W dniu 1 grudnia 2008 roku Klub Sportowy (...) W. im. (...) w W. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości stanowiących działki nr (...) położone w W. przy ul. (...). Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie postanowieniem z dnia 15 maja 2013 roku sygn. II Ns 1214/08 wniosek oddalił, a apelacja Klubu została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z dnia 5 czerwca 2014 roku sygn. IV Ca 1340/13. Okoliczności niesporne, nadto kopia postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z dnia 5 czerwca 2014 roku w sprawie IV Ca 1340/13 (k.680-693), kopia postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie z dnia 15 maja 2013 roku w sprawie II Ns 1214/08 (k.694-711)

We wrześniu 2011 roku (...) W. wniosło przeciwko Klubowi Sportowemu (...) W. im. (...) w W. pozew o nakazanie wydania nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...). Nieprawomocnym wyrokiem tut. Sądu z dnia 25 maja 2016 roku sygn. II C 1042/11 powództwo zostało uwzględnione. Okoliczności znane Sądowi z urzędu, nadto kopia pozwu (k.37-41)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Podstawą prawną żądania powoda był art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w jego pierwotnym brzmieniu, czyli sprzed nowelizacji dokonanej w 2000 roku. Zgodnie z tym przepisem, posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 roku nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwały zarząd, w drodze decyzji. Powodowy klub wywodził, iż stosowne żądanie zgłosił pismem z dnia 8 stycznia 1993 roku i powinno być ono rozpoznawane w oparciu o pierwotną treść art. 207 ugn. Konieczne jest podkreślenie, iż we wskazywanej przez powoda dacie (8 stycznia 1993 roku) nie obowiązywała ustawa o gospodarce nieruchomościami i nie istniały regulacje przewidujące powstanie roszczenia o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, którego można dochodzić na drodze postępowania sądowego. Obowiązywał wówczas przepis art. 80 ust.2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przewidujący możliwość wydania uznaniowej decyzji administracyjnej o przekazaniu gruntu Skarbu Państwa lub gminy w użytkowanie wieczyste na rzecz posiadacza gruntu nie legitymującego się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej. Natomiast w okresie po 8 grudnia 1994 roku art. 80 ust.1a

ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przewidywał możliwość oddania gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz jego posiadacza, który w dniu 5 grudnia 1990 roku nie legitymował się dokumentami o przekazaniu gruntu i nie uzyskał ich do wejścia w życie omawianego przepisu. Możliwość żądania oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez posiadacza została przewidziana po raz pierwszy dopiero przez art. 207 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Istotne jest jednak, iż w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że zgłoszenie żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nawet przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zawierającej przepis art. 207, nie wyklucza możliwości przyjęcia zachowania ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej wynikającej z pierwotnej wersji przepisu art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile żądanie to było motywowane faktem posiadania gruntu w dniu 5 grudnia 1990 roku i brakiem dokumentów potwierdzających przekazanie nieruchomości w posiadanie (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006 roku sygn. akt IV CSK 161/05; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 roku sygn. akt I CSK 117/08). Powoływane przez stronę powodową pismo z dnia 8 stycznia 1993 roku (k.28-29) zawiera wymaganą argumentację, gdyż powołano się w nim na trwające od końca lat 60-tych ubiegłego wieku władanie gruntem i jednoczesny brak formalnego przekazania gruntu w posiadanie Klubu.

Przepis art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest częścią zespołu przepisów (obok art. 204, 208 i 211 ustawy), stanowiących ostatni etap porządkowania stosunków cywilnoprawnych związanych z wieloletnim władaniem gruntami państwowymi, a po komunalizacji - gminnymi. Jego istota sprowadza się do umożliwienia długoletnim posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, aby w razie spełnienia przesłanek wymienionych w tym przepisie stali się użytkownikami wieczystymi gruntów oraz właścicielami posadowionych na nich przez siebie budynków. W orzecznictwie i aprobującej je doktrynie wskazuje się na cel tej regulacji, zmierzającej do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości i dostosowania tego stanu do utrwalonego stanu faktycznego, związanego ze sposobem wykorzystywania nieruchomości, a zwłaszcza długoletnim jej posiadaniem (por. wyrok SN z dnia 17 marca 2005 r., III CK 425/04). Jest to zatem regulacja szczególna, prowadząca do uwłaszczenia dotychczasowych posiadaczy, z jednoczesnym pozbawieniem uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa lub gminy, na której terenie takie nieruchomości się znajdują. Mimo rygorystycznych skutków uwłaszczenia, szczególnie dotkliwych dla własności gminnej, powołany przepis został uznany za zgodny z Konstytucją RP (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 2002 roku K 26/01). Z uwagi na dotkliwe dla własności gminnej skutki uwłaszczenia, oczywisty jest wymóg ścisłego interpretowania i stosowania art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wymienionymi w nim przesłankami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2008 roku IV CSK 124/08; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2009 roku IV CSK 240/08).

Jak wyżej wskazano, przepis art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzależniał powstanie uprawnienia do żądania oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste od spełnienia następujących warunków: 1) posiadania, w rozumieniu art. 336 kc, nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy, 2) nielegitymowania się przez posiadacza tej nieruchomości na dzień 5 grudnia 1990 roku dokumentami o przekazaniu mu tej nieruchomości, wydanymi w formie prawem przewidzianej, 3) nielegitymowania się przez posiadacza tej nieruchomości w/w dokumentami także w chwili wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. na dzień 1 stycznia 1998 roku.

Ustawą z dnia 7 stycznia 2000 roku dokonana została zmiana art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzająca istotne zaostrenie wymogów dla podmiotów ubiegających się o uzyskanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, tj. pojawienie się warunku w postaci zabudowania posiadanego gruntu na podstawie pozwolenia z lokalizacją stałą. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2006 roku sygn. akt SK 30/04 Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 1 pkt 81 lit.a w zw. z art. 9 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw jest niezgodny z zasadą ochrony praw słusznie nabytych, wyrażoną w art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w zakresie, w jakim odnosi się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gmin niezabudowanych przez ich posiadaczy. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego ci posiadacze gruntów Skarbu Państwa lub gminy, którzy spełniali przesłanki wynikające z pierwotnego brzmienia art. 207 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i którzy wystąpili z wnioskami o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, ale

na rzecz których użytkowanie wieczyste nie zostało do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej (tj. do dnia 15 lutego 2000 roku) ustanowione albo też nie zapadło ostateczne rozstrzygnięcie o oddaleniu ich roszczenia, nabyli maksymalnie ukształtowaną ekspektatywę prawa użytkowania wieczystego, podlegającą ochronie jako prawo słuszenie nabyte. Tak więc, w świetle wskazanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 roku sygn. SK 30/04, data zgłoszenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego opartego wyłącznie na kryterium posiadania nieruchomości jest istotna dla oceny czy żądanie to podlega rozpoznaniu w oparciu o przepis art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnej wersji, czy też w oparciu o przepis art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wersji uwzględniającej zmianę dokonaną ustawą z dnia 7 stycznia 2000 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw. Konkludując, jeżeli posiadacz nieruchomości nabył na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami roszczenie o jej oddanie w użytkowanie wieczyste, dokonana w 2000 roku zmiana tego przepisu nie pozbawiła go takiego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych i przy jego rozpoznawaniu nie jest konieczne spełnienie wynikających z obecnego brzmienia art. 207 ust. 1 ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2009 roku, sygn. akt IV CSK 533/08).

Konieczne jest podkreślenie, że stosownie do art. 14 ustawy z 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, uprawnienie, o którym mowa w art. 207 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami wygasło, jeżeli żądanie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy nie zostało zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 roku. Oznacza to, że zgłoszenie żądania oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w określonym czasie jest dodatkową przesłanką istnienia roszczenia. Wbrew stanowisku pozwanego, dla zachowania terminu istotne znaczenie ma jednak data zgłoszenia żądania (wniosku) w stosunku do właściciela nieruchomości, nie zaś data złożenia pozwu o zobowiązanie właściciela nieruchomości do złożenia oświadczenia woli. Stanowisko takie wypowiedział Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2012 roku sygn. I ACa 279/12 oraz wyroku z dnia 19 września 2012 roku sygn. VI ACa 425/12. Oczywiście jest jednak, iż może dojść do sytuacji, gdy żądanie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy sformułowane zostanie po raz pierwszy dopiero w pozwie i wówczas, jeśli pozew tej treści jest wniesiony po 31 grudnia 2005 roku, powództwo podlega oddaleniu z uwagi na upływ terminu prekluzyjnego prawa materialnego.

Jak wskazano w części wstępnej uzasadnienia, pozwane (...) W. kwestionowało by powodowy Klub wystąpił do właściciela działek gruntu nr (...) w przepisany terminie ze skutecznym wnioskiem o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie powielając wcześniejszych rozważań, Sąd stwierdza, że – co do zasady – pismo strony pozwanej z dnia 8 stycznia 1993 roku powinno podlegać ocenie, po kolejnych zmianach stanu prawnego, w oparciu o art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu, gdyż zamieszczona w nim prośba o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste motywowana była faktem wieloletniego posiadania gruntu (w tym w dniu 5 grudnia 1990 roku) oraz brakiem dokumentów o przekazaniu nieruchomości w posiadanie. Jednakże, w ocenie Sądu, analizowany wniosek z dnia 8 stycznia 1993 roku nie zawierał skutecznego oświadczenia woli Klubu Sportowego (...) W. im. (...) z siedzibą w W..

Omawiane pismo podpisane zostało przez ówczesnego prezesa klubu, p. A. S.. Powodowy Klub jako stowarzyszenie kultury fizycznej nabywał osobowość prawną z chwilą wpisania do rejestru stowarzyszeń kultury fizycznej (art. 59 i 61 ustawy z 3 lipca 1984 roku o kulturze fizycznej oraz art. 6 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 18 stycznia 1996 roku o kulturze fizycznej). Osoby prawne działają przez organy uprawnione do działania w ich imieniu w sposób określony w ustawie i opartym na niej statucie (art. 38 KC). Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 6 oraz art. 18 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 roku Prawo o stowarzyszeniach, statut stowarzyszenia musiał regulować m.in. sposób reprezentowania stowarzyszenia i zaciągania zobowiązań majątkowych, a dane dotyczące sposobu reprezentowania stowarzyszenia i zaciągania zobowiązań majątkowych podlegały wpisowi do rejestru stowarzyszeń. Ze statutu RKS (...) z dnia 9 listopada 1992 roku wynika, iż jego zarząd składał się z 15 członków wybranych przez walne zebranie, spośród których wybierano prezesa, trzech wiceprezesów, sekretarza, skarbnika, gospodarza, kronikarza i 7 członków zarządu (§ 28 statutu), jedną z kompetencji zarządu było reprezentowanie klubu na zewnątrz oraz działanie w jego imieniu (§ 29 ust. 3 statutu), przy tym do zawierania umów, udzielania pełnomocnictw i składania oświadczeń

woli we wszystkich sprawach majątkowych Klubu wymagane było współdziałanie i podpisy dwu upoważnionych przez zarząd jego członków oraz głównego księgowego (§ 44 statutu). W judykaturze wyjaśniono, że gdy zarząd jest wieloosobowy jedynie statut stowarzyszenia może regulować sposób wykonywania reprezentacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2002 roku III CZ 135/01) oraz że regulamin, jako akt wewnętrzny klubu, nie może wiązać w stosunku zewnętrznym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 roku V CSK 6/08). W konsekwencji, dla określenia zasad reprezentacji powodowego klubu na dzień złożenia wniosku o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zasadnicze znaczenie ma wykładnia postanowień statutu, nie zaś aktów wewnętrznych stowarzyszenia. Prowadzi zaś ona do wniosku, że w ww. stowarzyszeniu funkcjonował zarząd wieloosobowy oraz wymóg reprezentacji łącznej (dwu upoważnionych przez zarząd jego członków oraz głównego księgowego) przy zawieraniu umów, udzielaniu pełnomocnictw i składaniu oświadczeń woli we wszystkich sprawach majątkowych. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że ubieganie się o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest sprawą o charakterze majątkowym, skoro uwzględnienie tego rodzaju wniosku może spowodować powstanie zobowiązań majątkowych w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste. Tymczasem oświadczenie woli zawarte w analizowanym piśmie z dnia 8 stycznia 1993 roku zostało złożone przez jednego członka wieloosobowego zarządu powoda, niezgodnie z przewidzianą w statucie stowarzyszenia zasadą łącznej reprezentacji i z tej przyczyny oświadczenie to nie mogło być uznane za prawnie skuteczne. Czynność prawna podejmowana przez jednego członka zarządu bez koniecznego współdziałania innej osoby nie spełnia warunków czynności dokonanej przez osobę prawną i należy traktować ją jako nieważną czynność prawną. Brak jest też podstaw do przyjęcia, by oświadczenie woli drugiego członka zarządu zostało wyrażone w innych późniejszych pismach, w szczególności pismach znajdujących się na k. 1032-1033. Wprawdzie w orzecznictwie dopuszcza się złożenie przez każdego z członków zarządu, których współdziałanie jest wymagane przy składaniu oświadczenia woli, oświadczenia w innym czasie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2009 roku sygn. I CSK 32/09), jednak tylko jeśli nie istnieją wątpliwości co do treści danego oświadczenia woli i gdy są one zgodne. Tymczasem przywoływane przez powoda pismo z 10 maja 1996 roku (k.1033 – 1034) nie zawiera oświadczenia wiceprezesa Klubu, składanego w imieniu Klubu, o domaganiu się oddania posiadanego przez klub bez stosownej dokumentacji gruntu w użytkowanie wieczyste, a jedynie stanowi informację o dostrzeganych nieprawidłowościach przy rozpoznawaniu przez Urząd D. P. wcześniejszego wniosku Klubu i prośbę o interwencję. Ponadto pismo to nie jest sygnowane przez głównego księgowego stowarzyszenia, którego współdziałanie z upoważnionymi dwoma członkami zarządu było wymagane przez §44 statutu.

Konsekwencją powyższych ustaleń i ocen jest przyjęcie, że pismo z dnia 8 stycznia 1993 roku nie może być traktowane jako wniosek powodowego Klubu o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, gdyż zostało sporządzone z naruszeniem zasad reprezentacji Klubu. Wniosek powyższy nie mógł więc spowodować skutku w postaci nabycia przez Klub Sportowy (...) W. im. (...) ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej nabycia użytkowania wieczystego gruntu na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu. Natomiast inicjujący niniejsze postępowanie pozew, zawierający w swej treści żądanie ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., składającej się z działek nr (...) oraz nieodpłatnego przeniesienia na powoda własności wzniesionych tam obiektów, został wniesiony po dniu 31 grudnia 2005 roku, tj. po upływie terminu prekluzyjnego przewidzianego w art. 14 ustawy z 28.11.2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Upływ wskazanego terminu skutkował zaś wygaśnięciem roszczenia z art. 207 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co uzasadnia oddalenie powództwa.

Analizując zaprezentowany przez obie strony materiał dowodowy Sąd doszedł jednak do przekonania, że nie można wykluczyć, iż powodowy Klub złożył skutecznie – w rozumieniu art. 38 kc – wniosek o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przedłożona do akt sprawy dokumentacja jest bowiem fragmentaryczna (pisma stron zawierają odesłania do pism, których brak w aktach), a jednocześnie (...) W. działające przez wyspecjalizowany urząd przez kilkanaście lat rozpatrywało wniosek Klubu z 8 stycznia 1993 roku (o czym świadczy korespondencja na k. 51, 767, 769 czy 35) – istnieje więc prawdopodobieństwo, że po styczniu 1993 roku doszło do sanowania braku wymaganych oświadczeń osób uprawnionych do współreprezentowania klubu. Nawet jednak w razie przyjęcia, że wniosek został skutecznie złożony przed dniem 31 grudnia 2005 roku, powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na zasadnie podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 117 kc i art. 118 kc roszczenie określone w art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedawnia się w terminie 10 lat. Roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zostało wykreowane przez ustawodawcę celem uregulowania stanów prawnych nieruchomości i ułatwienia obrotu nieruchomościami po zmianie ustroju, tak więc nie sposób przyjmować by cel regulacji pozostawał w bezpośrednim związku z działalnością gospodarczą prowadzoną przez adresatów tej normy prawnej i stosować 3 letni termin przedawnienia owych roszczeń. W ocenie Sądu, początkiem biegu terminu przedawnienia omawianego roszczenia jest 1 stycznia 1998 roku, czyli chwila wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 207 tej ustawy. Dopiero bowiem od tej daty posiadacze gruntów uzyskali możliwość domagania się oddania im gruntu w użytkowanie wieczyste po spełnieniu określonych przesłanek (tj. roszczenie o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, możliwe do dochodzenia na drodze postępowania sądowego), podczas gdy w okresie od 10 stycznia 1991 roku art. 80 ust.2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przewidywał możliwość wydania decyzji administracyjnej o oddaniu gruntu na rzecz jego posiadacza w użytkowanie wieczyste, a po 8 grudnia 1994 roku przepis art. 80 ust.1a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przewidywał możliwość, a nie obowiązek, zawarcia umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Istotne jest przy tym, że formą realizacji ustanowionego na rzecz posiadaczy gruntów roszczenia było żądanie wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli Skarbu Państwa lub gminy, nie zaś składanie czy ponawianie wniosków o zawarcie umowy do organów administracyjnych.

Artykuł 120 KC stanowi, że bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, a jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Skoro więc po 1 stycznia 1998 roku uprawniony mógł realizować swoje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego w drodze żądania wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli Skarbu Państwa lub organu samorządu terytorialnego, powodowy Klub czynności związane z realizacją swojego uprawnienia do ustanowienia użytkowania wieczystego w drodze powództwa z art. 64 KC mógł podjąć już 2 stycznia 1998 roku. Sąd uznaje za nietrafny pogląd prezentowany przez stronę powodową, jakoby bieg terminu przedawnienia roszczenia z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozpoczynał się z chwilą odmowy zawarcia przez pozwane (...) W. umowy czy też z chwilą zakończenia prowadzonego przez powoda postępowania wyjaśniającego zmierzającego do zgromadzenia dowodów potwierdzających spełnienie przez niego warunków z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy art. 120 kc i art. 455 kc nie uzasadniają bowiem traktowania odmowy spełnienia świadczenia przez dłużnika czy dokonania przez wierzyciela oceny zasadności swego roszczenia jako zdarzenia stawiającego roszczenie o wykonanie zobowiązania w stan wymagalności.

W konsekwencji, wytoczenie przez Klub Sportowy (...) W. im. (...) powództwa inicjującego postępowanie w niniejszej sprawie należy uznać za czynność podjętą po upływie dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczenia. Uzasadnia to oddalenie powództwa na podstawie art. 117 i 118 kc, zważywszy iż powód nie powołał ani nie udowodnił by w okresie między 1998 rokiem a 2008 rokiem powód lub pozwany dokonali czynności powodujących przerwanie biegu przedawnienia.

W ocenie Sądu nietrafny był zarzut powoda, jakoby podniesienie przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. (...) W. było uprawnione do podniesienia tej treści zarzutu z mocy art. 117§2 kc. Zgodnie z art. 5 kc nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wymaga zaznaczenia, że materia uregulowana art. 5 kc była przedmiotem wielokrotnych rozważań na gruncie doktryny i orzecznictwa, w wyniku których opracowano zasady i wytyczne pozwalające ustalić zakres klauzuli generalnej jaką są zasady współżycia społecznego oraz założenia, z jakimi powinno się je stosować. Należy podkreślić zasadę - stanowiącą istotę prawa cywilnego, zgodnie z którą prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej, wobec czego stosowanie art. 5 kc może zachodzić jedynie w szczególnych, wyjątkowych wypadkach (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2011 roku II CSK 640/10). Odmowa tej ochrony musi być uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia

24 kwietnia 1997 roku II CKN 118/97). W rozpoznawanej sprawie zaś powodowy Klub wniósł pozew po 6 latach od upływu terminu przedawnienia roszczenia, nie wyjaśniając czy i jakie działania strony pozwanej lub innych podmiotów miałyby być przyczyną tej sytuacji. Złożone przez powoda w styczniu 1993 roku pismo z wnioskiem o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste istotnie było rozpatrywane i to rozpatrywane opieszale (finalna odpowiedź na nie wystosowana została dopiero 18 czerwca 2009 roku), jednakże powodowy Klub miał pełną świadomość tego stanu rzeczy. Co więcej, jak wynika z przywołanej w części wstępnej uzasadnienia korespondencji stron, sam powód uniemożliwił szybsze ustosunkowanie się do własnego wniosku nie przedstawiając żądanych przez (...) W. dokumentów. Nie sposób też przyjąć, by powód był utrzymywany w przeświadczeniu, że jego wniosek zostanie zaakceptowany, skoro już w piśmie z 1996 roku prosił ówczesnego Prezydenta Miasta Stołecznego W. o interwencję i wyrażał obawę wobec wydzielenia działki (...) i zamiaru ustalenia wysokich opłat rocznych (k.1033-1034), a od 2007 roku (...) W. domagało się udokumentowania faktu zabudowania spornych działek ze środków własnych powoda (k.767 i 769). Twierdzeniom powoda, że pozostawał w przekonaniu o uwzględnieniu przez (...) W. jego wniosku i dobrowolnym przystąpieniu do zawarcia umowy przeczy dobitnie działanie powoda, który w grudniu 2008 roku wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności spornych nieruchomości. W ocenie Sądu, nie istniała żadna przeszkoda, by przed upływem terminu przedawnienia powodowy Klub wniósł pozew o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, skoro w zbliżonym czasie inicjował innego rodzaju postępowanie sądowe dotyczące tej samej nieruchomości. Z kolei, argumentacja powoda nawiązująca do szczególnego statusu prawnego strony pozwanej nie może odnieść zamierzonego skutku, z uwagi na kilkuletni okres zwłoki w wytoczeniu powództwa liczony od odmowy uwzględnienia wniosku o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego (od czerwca 2009 roku), przy jednoczesnym korzystaniu przez powoda z profesjonalnej pomocy prawnej i prowadzeniu postępowania sądowego o zasiedzenie, a wniesieniu pozwu dopiero po prawomocnym oddaleniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu jest art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108§2 k.p.c., przy czym poniesionymi przez stronę pozwaną kosztami procesu jest jedynie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 7 200zł (ustalone na podstawie §6 pkt 7 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).