

Sygn. akt **III C 1287/19**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2020 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Radosław Olszewski

Protokolant: Aleksandra Konwerska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 października 2020 roku w Warszawie

sprawy z powództwa A. L., K. L., M. R., D. R., K. F., P. F., B. A., J. S., T. S., E. B. i P. B.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. Powództwo oddała.

II. Kosztami postępowania obciąża w całości powodów.

III. Zasądza solidarnie od powodów A. L., K. L., M. R., D. R., K. F., P. F., B. A., J. S., T. S., E. B. i P. B. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt III C 1287/19

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na 12 sierpnia 2019 r. powodowie A. L., K. L., M. R., D. R., K. F., P. F., B. A., J. S., T. S., E. B., P. B. wnieśli

o zobowiązanie pozwanego (...) W. do złożenia oświadczenia woli

w sposób szczegółowo sformułowany w pkt 1 pozwu, a także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew k. 4 - 11).

W odpowiedzi na pozew datowanej na 16 stycznia 2020 r. pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od każdego z powodów na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych (odpowiedź na pozew k. 58 - 64).

Do zamknięcia rozprawy strony nie zmieniły swoich stanowisk w sprawie.

Sąd ustalił co następuje.

Powodowie są użytkownikami wieczystymi gruntu o powierzchni 267 m⁽²⁾, obręb (...), dz. ew. nr (...), położonej w W., dzielnicy (...), przy ul. (...), (k. 13 - 16, 32 - 41). Nieruchomość znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W.

i pochodzi z dawnej nieruchomości hipotecznej „(...)” Pozwany jest natomiast właścicielem tego gruntu od 1992 r. (k.42 - 42v). Na działce oddanej w użytkowanie wieczyste, użytkownicy wzniesli dwukondygnacyjny budynek handlowo - usługowy. Użytkowanie wieczyste oraz prawo własności budynku zostało wpisane do księgi wieczystej (k. 17 - 31).

W związku ze zbliżającym się końcem umowy użytkowania wieczystego nieruchomości, powódowie 04 września 2014 r. wnieśli o przedłużenie umowy użytkowania wieczystego (k. 44). W odpowiedzi na powyższy wniosek, pozwany poinformował powodów o procedurze i wymaganiach niezbędnych do zawarcia umowy o przedłużenie umowy (k. 42 – 43, 45 – 46). Pozwany wielokrotnie zwracał się do właściwych organów administracji o aktualizację informacji o roszczeniach do przedmiotowego gruntu (k. 66 - 71).

Prezydent (...) W. zarządzeniem z 21 czerwca 2017 r. o nr (...) wyraził zgodę na zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Następcy prawni byłego właściciela nieruchomości wystąpili 18 lipca 2017 r. z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 29 października 1969 r. nr (...) o odmowie przyznania byłym właścicielom prawa czasowej własności do nieruchomości oznaczonej hip nr (...) której część stanowi aktualnie działkę o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...). Samorządowe Kolegium Odwoławcze prowadziło postępowanie w sprawie przedmiotowej nieruchomości (nr sprawy (...)).

Pozwany pismem z 09 sierpnia 2017 r. ponownie zobowiązał powodów do przedłożenia zaświadczeń o niezaleganiu w podatkach, o braku zadłużenia względem pozwanego (k. 47). Powodowie dostarczyli te dokumenty oraz zapłacili z tytułu użytkowania wieczystego gruntu opłaty w wysokości odpowiadającej ich udziałowi w tym prawie i 3% aktualnej wartości nieruchomości (k. 48 – 50).

Postanowieniem z 04 września 2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. zawiesiło postępowanie administracyjne w sprawie ww. nieruchomości (k. 74 – 75)

Pismem z 15 listopada 2017 r. pozwany poinformował powodów o braku możliwości przedłużenia umowy użytkowania wieczystego, z powodu ważnego interesu społecznego. Okazało się, że następcy prawni byłego właściciela wystąpili 18 lipca 2017 r. z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 29 października 1969 r. nr (...) o odmowie przyznania byłym właścicielom prawa czasowej własności do nieruchomości oznaczonej hip nr (...) – (...), której część stanowi aktualnie działkę o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...) (k. 51, 72 - 73).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Nie budziły one również wątpliwości Sądu co do ich autentyczności i wiarygodności. Sąd nie miał podstaw do podważania ich z urzędu. Wskazać należało, że większość dowodów stanowiły kopie dokumentów prywatnych. Były one jednak uwierzytelnione przez profesjonalnego pełnomocnika, co pozwalało na ich przyjęcie w poczet materiału dowodowego.

Sąd zważył co następuje.

Powództwo podlegało oddaleniu w całości. Zgodnie z treścią art. 236 § 2 k.p.c. w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat; jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny. Natomiast na podstawie art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Kwestia legitymacji procesowej stron nie budziła wątpliwości sądu. W tej sprawie, powódowie, jako użytkownicy wieczystości zażądali we właściwym terminie przedłużenia umowy. Natomiast aktualny właściciel nieruchomości – pozwany, odmówił powodom przedłużenia umowy użytkowania wieczystego. Powodowie mogli zatem wystąpić z żądaniem wydania przez ten Sąd orzeczenia o charakterze konstytutywnym.

Jeśli chodzi o spełnienie przesłanki ważnego interesu społecznego, to wskazać należało że Sąd dokonuje jej indywidualnej oceny w oparciu o okoliczności danej sprawy. Ważny interes społeczny oznacza realizację ważnych społecznie celów związanych z przeznaczeniem gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym. Przy czym, nie należy utożsamiać ważnego interesu społecznego z pojęciem celu publicznego wyrażonego w art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.). Po pierwsze, nie został on wymieniony w treści art. 236 § 2 k.c., po drugie ważny interes społeczny jest klauzulą generalną na tyle pojemną, że obejmuje nie tylko interes publiczny, ale także ochronę innych ważnych interesów społecznych.

W ocenie Sądu, konieczność rozpoznania wniosku byłych właścicieli nieruchomości o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 29 października 1969 r., stanowiła przesłankę ważnego interesu społecznego wyrażoną w treści art. 236 § 2 k.c. Wbrew twierdzeniom powodów, nie był to wyłącznie interes osobisty

i indywidualny następców prawnych byłych właścicieli nieruchomości. Wiązał się z realizacją ważnych społecznie celów, takich jak ochrona własności następców prawnych przedwojennych właścicieli spornych nieruchomości, którzy zostali pozbawieni swoich praw przez dekret z 1945 r., a później nie mogli dochodzić stosownych odszkodowań z powodu braku przepisów prawnych. Dochodzenie praw przez tę grupę osób zasługuje zdaniem Sądu na szczególną ochronę i powinna być uważana za ważny interes społeczny w rozumieniu art. 236 § 2 k.c., właśnie w związku z niekorzystnymi regulacjami prawnymi, a także utrudnieniami

w dochodzeniu swoich praw. Uwzględnienie prawa powodów nie może odbywać się kosztem tych osób. Na obecnym etapie postępowania nie było też możliwe ustalenie, jak potoczy się postępowanie administracyjne zainicjowane przez następców prawnych byłych właścicieli nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Być może, w wyniku postępowania administracyjnego, wspomniana wyżej decyzja zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego, co otworzy drogę do rozpatrzenia roszczeń na podstawie wspomnianego wyżej dekretu z 1945 r. o własności i użytkowaniu wieczystym na obszarze m.st. Warszawy. Dodatkowo, zgodnie

z treścią art. 34 ust. 3 u.g.n., zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Sąd podziela zdanie Sądu Apelacyjnego

w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 04 grudnia 2018 r., sygn. akt I ACa 993/17, że zastosowanie normy wynikającej z art. 34 ust. 3 u.g.n. odnosi się także do przedłużenia użytkowania wieczystego.

W tym stanie rzeczy, powództwo podlegało oddaleniu. Wydanie innego rozstrzygnięcia przez Sąd stanowiłoby naruszenie standardów ochrony własności, mających swoje podstawy w Konstytucji RP. Ubocznie należało wskazać, że powodom przysługuje prawo dalszego korzystania z nieruchomości na podstawie czasowej umowy dzierżawy zawartej z pozwanym.

Wobec wydania wyroku, stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. Sąd zobligowany był do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W tej sprawie znajdowała zastosowanie zasada odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Powodów należało uznać za przegrywających proces. Są oni zobowiązani do zwrotu poniesionych przez pozwanego

w związku z postępowaniem kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 5.400,00 zł na wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 j.t.).