

Sygn. akt: I C 738/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR (del.) Rafał Wagner

Protokolant: sekretarz sądowy Paulina Bondel

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko m.st. Warszawa

o zobowiązanie do zawarcia umowy

I. oddała powództwo;

II. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej w W. na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.400 (czternaście tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 738/10

UZASADNIENIE

Pozwem z 27 lipca 2010 r. powód (...) S.A. w W. wystąpił przeciwko m.st. W. o zobowiązanie pozwanego do zawarcia na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.) z (...) umowy dotyczącej ustanowienia na rzecz powoda na okres 99 lat prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ewidencyjne nr:

- 57/4 o obszarze 324 m² z obrębów (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 57/5 o obszarze 762 m² z obrębów (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 61/11 o obszarze 109 m² z obrębów (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 61/12 o obszarze 91 m² z obrębów (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 61/13 o obszarze 74 m² z obrębów (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 61/14 o obszarze 238 m² z obrębów (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 61/25 o obszarze 438 m² z obrębów (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 61/27 o obszarze 602 m² z obrębów (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),

- 61/29 o obszarze 197 m² z obrębem (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 61/30 o obszarze 168 m² z obrębem (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 60/14 o obszarze 967 m² z obrębem (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 60/15 o obszarze 566 m² z obrębem (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 60/16 o obszarze 581 m² z obrębem (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 60/17 o obszarze 626 m² z obrębem (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 60/18 o obszarze 914 m² z obrębem (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...),
- 60/19 o obszarze 466 m² z obrębem (...), wydzielonej z działki ewidencyjnej nr (...).

W stosunku do wszystkich działek powód wskazywał, że sposób korzystania z gruntu będzie zgodny z jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego miała zostać ustalona na 25% wartości gruntu szczegółowo wskazanej w pozwie, a opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego miała zostać ustalona w wysokości 3%. Podając wartości nieruchomości powód odwoływał się do operatu szacunkowego z dnia 10 lipca 2010 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego J. M..

Ponadto strona powodowa wносиła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (pozew – k. 2-12).

W uzasadnieniu powód wskazał, że ogranicza żądanie pozwu tylko do niektórych spośród wszystkich projektowanych do wydzielenia działek wchodzących w skład obszaru objętego decyzją lokalizacyjną z dnia 21 października 1989 r. W stosunku do pozostałych projektowanych do wydzielenia działek ewidencyjnych powód w dniu 4 stycznia 2008 r. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie odrębne powództwo przeciwko m.st. W. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego (pozew – k. 13).

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podniósł m.in. zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazał w tym zakresie, że uprawnienie uregulowane w art. 208 ust. 1 u.g.n. ma charakter roszczenia majątkowego, do którego zastosowanie znajduje przepis art. 117 k.c. i przedawnia się z upływem 10 lat. Przy założeniu, że roszczenie stało się wymagalne z dniem wejścia w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. z dniem 1 stycznia 1998 r. roszczenie uległo przedawnieniu w dniu 1 stycznia 2008 r. Nawet przy przyjęciu, że roszczenie to jako roszczenie bezterminowe stało się wymagalne w dniu 16 marca 1998 r. – w dniu wystąpienia ówczesnego pełnomocnika zarządu (...) S.A. z wnioskiem o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to uległo ono przedawnieniu w dniu 16 marca 2008 r. Pozew zaś w niniejszej sprawie został złożony 27 lipca 2010 r., a więc po upływie 10-letniego terminu przedawnienia (odpowiedź na pozew – k. 276-281).

W odpowiedzi na podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia strona powodowa wskazała, że charakter praw dochodzonych w niniejszym postępowaniu przesądza o tym, że instytucja przedawnienia nie znajduje zastosowania. Uprawnienie powoda uzyskało bowiem charakter maksymalnie ukształtowanej ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego i w związku z tym roszczenie przysługujące z art. 208 ust. 1 u.g.n. nie podlega przedawnieniu podobnie, jak roszczenie windykacyjne przysługujące użytkownikowi wieczystemu. W przypadku przyjęcia, że roszczenie może podlegać przedawnieniu powód wskazał, że:

- 1) termin przedawnienia rozpoczął bieg najwcześniej z chwilą powstania sytuacji sporu pomiędzy stronami, tj. dopiero z chwilą odmowy przez Prezydenta m.st. Warszawy zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej Decyzją Lokalizacyjną, czyli w dniu 27 lipca 2007 r.;
- 2) bieg przedawnienia został przerwany na skutek uznania roszczenia powoda przez pozwanego;
- 3) zgłoszenie zarzutu przedawnienia przez pozwanego w okolicznościach faktycznych sprawy stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. (załącznik do protokołu rozprawy – k. 904-905).

Postanowieniem z dnia 11 marca 2011 r. Sąd zwiesił na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. postępowanie w części w jakiej działki wskazane w pozwie objęte były postępowaniami administracyjnymi w przedmiocie wniosków dekretowych.

Postanowieniem z dnia 27 lipca 2012 r. (pkt 4 postanowienia k. 892) Sąd podjął zawieszono postępowanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Poprzednik prawny powodowej spółki – Przedsiębiorstwo Państwowe (...) (dalej: „PP (...)”) – uzyskał w dniu 21 października 1989 r. decyzję lokalizacyjną inwestycji budowlanej kompleksu obiektów handlowo – hotelowo – biurowych na terenie w (...) W. między ulicami: (...), (...), (...) i (...), której integralną część stanowiła mapa sytuacyjna (...) oznaczająca projektowany teren inwestycji. Termin ważności decyzji upływał 30 października 1992 r. Z tym dniem inwestor powinien wystąpić o pozwolenie na budowę (decyzja – k. 55-56).

W dniu 11 października 1990 r. PP (...) wystąpiło z wnioskiem do burmistrza dzielnicy W. o oddanie terenu wskazanego w decyzji w trwałe zarząd ewentualnie w wieczyste użytkowanie jeśli decyzja w tym przedmiocie będzie podejmowana po wejściu w życie zmiany ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (dalej: „uggwn”) (wniosek – k. 74-75).

Ponowry wniosek o oddanie gruntu objętego decyzją lokalizacyjną w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym został złożony przez PP (...) w dniu 19 października 1992 r. (wniosek – k. 76-78).

Pismem z dnia 12 stycznia 1993 r. Urząd dzielnicy W. wskazał, że warunkiem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest zmiana decyzji z 1989 r. w trybie art. 155 k.p.a. (pismo – k. 61). Następnie, decyzją z 26 maja 1994 r. Burmistrz Dzielnicy W. działając w trybie art. 155 k.p.a., na wniosek PP (...) zmienił decyzję lokalizacyjną w części dotyczącej granic terenu lokalizacji. Zmiana polegała na uściśleniu granic lokalizacji zaznaczonych na mapie sytuacyjnej załączonej do tej decyzji (decyzja – k. 72).

Pismem z dnia 23 maja 1997 r. Naczelnik Wydziału Geodezji Urzędu Dzielnicy Ś. poinformował powoda, że w dniu 7 kwietnia 1997 r. zawarta została na 3 lata umowa użyczenia części działek ewidencyjnych o numerach (...), których dotyczy decyzja z 21 października 1989 r. W piśmie wskazano, że w związku z tym ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na podstawie tej decyzji byłoby możliwe jedynie w granicach nie objętych umową użyczenia. Zwrócono się również o zajęcie stanowiska czy powód jest zainteresowany realizacją decyzji do części terenu (pismo – k. 136).

W dniu 1 lipca 1997 r. przyjęta została przez Radę Dzielnicy Ś. w Gminie W. uchwała nr (...) w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego, położonego w obszarze zamkniętym ulicami: (...), (...), (...), (...). Rada zaopiniowała w niej pozytywnie oddanie w użytkowanie wieczyste na rzecz (...) gruntu o łącznej powierzchni około 6.716 m⁽²⁾, położonego w W. w rejonie ulic (...). Jednocześnie zobowiązano Zarząd Dzielnicy do zawarcia w umowie o przekazaniu gruntu w użytkowanie wieczyste zapisu zapewniającego Kupcom, którzy budowali z własnych środków pawilony, odpłatne uzyskanie lokali użytkowych w wybudowanym na tym gruncie obiekcie (uchwała – k. 137).

W dniu 16 marca 1998 r. powód ponownie złożył wniosek do Urzędu Dzielnicy Ś. Gminy W. o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (wniosek z pismem przewodnim – k. 79-84). W piśmie tym wskazano m.in., że w przypadku niedochowania terminu 30 marca 1998 r. (...) zmuszony będzie skorzystać z uprawnień mu

przysługujących na podstawie przepisów art. 208 u.g.n. oraz art. 59 k.c. i wytoczyć powództwo o wydanie orzeczenia stwierdzającego obowiązek złożenia przez Gminę W. oświadczenia o ustanowieniu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości na rzecz (...) (k. 83). Wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste został ponowiony w piśmie z dnia 21 grudnia 2000 r. (pismo – k. 85-87).

W dniu 30 czerwca 1998 r. Zarząd Dzielnicy Ś. wystosował do Ministerstwa Skarbu Państwa pismo, w którym przedstawił informację na temat stanu zaawansowania sprawy regulacji stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. (...). Wskazano w nim m.in., że Zarząd Dzielnicy zaproponował przekazanie części gruntu w użytkowanie wieczyste, a części na której będzie podziemna inwestycja Metra w użytkowanie. Zaznaczono przy tym, że nie uzyskano dotąd akceptacji (...) (pismo – k. 138-140).

W piśmie z dnia 10 lipca 2002 r. skierowanym do Dyrektora ds. Inwestycji (...) członek zarządu Gminy (...) wskazał, że (...) ma roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego w myśl art. 208 u.g.n. Aktualnie toczą się rozmowy (...) z Gminą W. w sprawie określenia zasad wspólnego przedsięwzięcia, mającego na celu zagospodarowanie terenu. W piśmie zasugerowano kontakt adresata pisma z (...) w celu ustalenia zasad współpracy w przedsięwzięciu (pismo – k. 144).

Pismem z dnia 13 marca 2006 r. Zastępca Dyrektora Biura (...) poinformował powoda, że w ocenie m.st. W. (...) nie spełnia przesłanek wynikających z art. 208 ust. 1 u.g.n. Ponadto roszczenia nie mogą zostać zaspokojone z uwagi na to, że grunty objęte są roszczeniami zgłoszonymi na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (pismo – k. 132-133). Stanowisko to zostało podtrzymane w piśmie Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy z dnia **27 lipca 2007 r.** W piśmie wskazano m.in.: „odmawiam z braku podstaw prawnych, uznania roszczenia (...) S.A. do ustanowienia na rzecz Spółki prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego pomiędzy ulicami (...) – objętego decyzją Kierownika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Dzielnicy W. nr (...) z dnia 21/10.1989 r.” W piśmie zawarto również pouczenie, że sprawy o ustanowienie użytkowania wieczystego są sprawami z zakresu prawa cywilnego. W przypadku odmowy zawarcia umowy, osoba fizyczna lub prawna, której to dotyczy, może dochodzić swego roszczenia na drodze cywilno-prawnej, czyli przed sądem powszechnym (pismo – k. 134-135).

W tutejszym Sądzie prowadzona jest (aktualnie pod sygnaturą I C 801/10, poprzednio I C 45/08) pomiędzy tymi samymi stronami analogiczna sprawa wszczęta przez (...) S.A. w dniu 7 stycznia 2008 r. Przedmiotem postępowania są działki gruntu nr (...). W sprawie tej w dniu 8 października 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo uznając, że roszczenie uległo przedawnieniu (wyrok z uzasadnieniem – k. 262-270). Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 21 maja 2010 r. (sygn. akt I ACa 27/10) uchylił wyrok z 8 października 2009 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania wskazując, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu (okoliczność niesporna).

Część działek objętych pozwem stanowi przedmiot roszczeń byłych właścicieli oraz ich spadkobierców. Postępowania administracyjne w tym przedmiocie są w toku (pisma Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych – k. 146-148, 704-706).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie ww. dokumentów. Z uwagi na uwzględnienie zarzutu przedawnienia Sąd pominął w dokonanych ustaleniach dowody dotyczące wartości przedmiotowych działek. Również zeznania świadków, w ocenie Sądu, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, z uwagi na to, że jest przedawnione.

Powód zgłosił swoje roszczenie w niniejszym postępowaniu na podstawie art. 208 ust. 1 u.g.n. Roszczenie to ma charakter majątkowy i jako takie ulega przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.). Brak jest przepisu, który wyłączałby instytucję przedawnienia dla tego typu roszczeń. Ustawa o gospodarce nieruchomościami weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. Roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest roszczeniem bezterminowym, a zatem, zgodnie

z art. 455 k.c. powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Staje się ono wymagalne niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela do wykonania.

Jednocześnie, zgodnie z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. **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.** W ocenie Sądu, najwcześniejszym możliwym terminem do wezwania pozwanego do oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste była data wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami – 1 stycznia 1998 r. Zatem powództwo winno zostać wytoczone w terminie 10 lat od tej daty.

Należy w tym miejscu zauważyć, że Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie I ACa 27/10 przyjął, że 10 letni termin przedawnienia winien być liczony od wezwania dłużnika, co w niniejszej sprawie nastąpiło w dniu 16 marca 1998 r. (k. 79-84). Niezależnie jednak od tego, czy przyjąć jako datę upływu terminu przedawnienia 1 stycznia czy 16 marca 2008 r. zważywszy, że pozew został wniesiony w 2010 r., powództwo uległo przedawnieniu.

Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że bieg terminu przedawnienia zaczyna biec z chwilą powstania sytuacji sporu pomiędzy stronami (pismo powoda – k. 810-811). To w przypadku powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) niezbędne jest wykazanie interesu prawnego, w tym także tego, że prawo lub stosunek prawny jest sporny. W przypadku roszczenia z art. 208 § 1 u.g.n. wystarczające jest wykazanie, że zainteresowany wystąpił z wnioskiem o oddanie nieruchomości nie później niż 31 grudnia 2000 r. Tym samym nie ma znaczenia, kiedy pozwany wprost wyraził swoje stanowisko o braku spełnienia przez powoda przesłanek z art. 208 ust. 1 u.g.n. (pisma z 13 marca 2006 r. i 27 lipca 2007 r.). Podkreślić przy tym należy, że postępowanie o oddanie nieruchomości na podstawie art. 208 ust. 1 u.g.n. nie jest postępowaniem administracyjnym. Nie znajdują zatem do niego zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Nie była również wymagana dla jego zakończenia żadna decyzja. Wystarczającą podstawą do wytoczenia powództwa stanowił brak niezwłocznego rozpoznania wniosku. W niniejszej sprawie nie znajdował również zastosowania § 21 zarządzenia nr (...) Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 14 lutego 2003 r. w sprawie nadania Urzędowi miasta stołecznego Warszawy tymczasowego regulaminu organizacyjnego (k. 454v), gdyż dotyczył on spraw indywidualnych obywateli rozpoznawanych w trybie administracyjnym. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste winno nastąpić w drodze umowy cywilno-prawnej, a właściciel działa tu nie w ramach imperium, ale dominium.

Zdaniem Sądu, nie doszło również do przerwania biegu przedawnienia poprzez uznanie roszczenia przez pozwanego (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.). Uznanie może być dokonane w trzech różnych formach: jako tzw. uznanie właściwe, ugoda i uznanie niewłaściwe. Niesporne między stronami jest, że w tym zakresie nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami żadnej umowy, zatem rozważenia wymaga, czy doszło do uznania roszczenia w drodze uznania niewłaściwego. Uznanie niewłaściwe polega na przyznaniu przez dłużnika **wobec wierzyciela** istnienia długu.

Strona powodowa twierdzi, że do uznania roszczenia doszło w pismach z 23 maja 1997 r., 30 czerwca 1998 r., 3 lutego 1999 r. oraz 10 lipca 2002 r. Ponadto roszczenie powoda miało być zostać uznane w toku negocjacji prowadzonych z pozwanym w 2002 r. (k. 325). Z wymienionych dokumentów, tylko pismo z 23 maja 1997 r. skierowane było do powoda. Niezależnie od tego, że podpisane zostało przez osobę nieuprawnioną do reprezentowania poprzednika prawnego pozwanego w zakresie związanym z oddawaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to licząc od maja 1997 r. do daty wytoczenia powództwa upłynęło ponad 13 lat. Jedynie pismo z 10 lipca 2002 r. pochodzi z okresu krótszego niż 10 lat wstecz w stosunku do daty wniesienia pozwu. Jednakże oświadczenie w nim zawarte nie zostało wystosowane do powoda. Ponadto z tego pisma (k. 144) nie wynika, aby ówczesna Gmina W. uznawała roszczenia powoda o ustanowienie użytkowania wieczystego. Z całą pewnością nie świadczy o tym zwrot „mają roszczenia”. Tym bardziej, że w następnym zdaniu nie ma mowy o uwzględnieniu tych roszczeń, ale o „określeniu zasad wspólnego przedsięwzięcia”. Trudno zrównywać umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego z „przedsięwzięciem”. O roszczeniach w tym samym piśmie jest również mowa w kontekście byłych właścicieli. Nie oznacza to jednak, że m.st. W. uznaje te roszczenia, prowadzi tylko w ich przedmiocie postępowania administracyjne.

W ocenie Sądu, strona powodowa nie wykazała również, aby w 2002 r. (w trakcie negocjacji), osoba uprawniona do reprezentowania pozwanego składała powodowi jakiegokolwiek oświadczenia zmierzające do uznania roszczeń. Podkreślić należy, że czym innym jest stwierdzenie, że dany podmiot „ma roszczenia” (rości sobie do czegoś prawa), a czym innym uznanie tych roszczeń (potwierdzenie, że są one zasadne).

Strona powodowa podniosła również, że skorzystanie przez pozwanego z zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa podmiotowego, a wobec tego, jest bezskuteczne w świetle art. 5 k.c. Miałoby być sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, jak i społeczno – gospodarczym przeznaczeniem instytucji przedawnienia w systemie prawnym. Powód zarzucił, że dopiero w piśmie z 13 marca 2006 r. Prezydent m.st. Warszawy zmienił stanowisko, gdyż miał świadomość, iż upłynął termin przedawnienia (k. 325-327). Zdaniem Sądu, stanowisko takie jest całkowicie nieuzasadnione. Jak wskazano powyżej, termin przedawnienia nie upłynął w 2006 r., ale dwa lata później. Zatem po otrzymaniu pisma z 13 marca 2006 r., a nawet pisma z 27 lipca 2007 r. strona powodowa miała wystarczająco czasu, aby wystąpić do sądu powszechnego. Powód jest profesjonalistą działającym w obrocie gospodarczym. Jako przedsiębiorca powinien być obeznany w podstawowych procedurach prawnych. Miał przy tym świadomość, w jaki sposób można dochodzić swoich praw wynikających z art. 208 ust. 1 u.g.n. o czym świadczy pismo z 16 marca 1998 r. Ponadto, z sobie wiadomych przyczyn, powód zdecydował się na podzielenie roszczeń na dwie odrębne sprawy, przy czym jedna została wniesiona na początku 2008 r., a druga dopiero po uzyskaniu korzystnego orzeczenia przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie w sprawie I ACa 27/10. Takie działanie uprawnionego nie powinno znajdować usprawiedliwienia poprzez zastosowanie szczególnej ochrony wynikającej z art. 5 k.c. Zauważyć przy tym należy, że z całą pewnością przeszkodą we wcześniejszym wytoczeniu niniejszego powództwa nie był fakt, że nie zostały dotychczas zakończone postępowania dekretowe. Powództwo z 2008 r. jak i niniejsze obejmuje zarówno nieruchomości wolne od roszczeń dekretowych, jak i działki ewidencyjne nimi objęte w całości lub w części.

Brak również podstaw do postawienia pozwanemu zarzutów związanych ze wszczęciem postępowań przed SKO w W. i próbą podważenia decyzji z 1989 r. i 1994 r. Działania te, podjęte w celu wzmocnienia pozycji procesowej, nie mają żadnego znaczenia dla samego przedawnienia roszczenia.

W ocenie Sądu, brak jest również, na podstawie zeznań świadków podstaw do przyjęcia, aby strona pozwana w sposób nielojalny zachowywała się w stosunku do powoda, co mogłoby, w szczególnej sytuacji uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c. Jak zeznała W. U., uchwała z 1 lipca 1997 r. nie stanowiła promesy ustanowienia prawa, ale jedynie przyzwoleniem dla urzędników do dalszego działania (k. 591 i 592). Intencje pozwanego w zakresie objętym sporem najlepiej podsumował świadek J. G. wskazując: „Generalnie interes miasta polega na tym, aby grunty były zabudowane. Dlatego staraliśmy się sprzyjać warunkom do zabudowy” (k. 868v). Stwierdzenie to jest zgodne z przekazem zawartym w piśmie z 10 lipca 2002 r., w którym mowa jest o „wspólnym przedsięwzięciu”. Trudno jest stawiać zarzut pozwanemu, że stara się równolegle prowadzić rozmowy z różnymi podmiotami w celu najlepszego wykorzystania jednego z kluczowych dla W. terenów.

Strona powodowa podnosiła również, że jej uprawnienie uzyskało charakter maksymalnie ukształtowanej ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego i w związku z tym roszczenie z art. 208 ust. 1 u.g.n. nie podlega przedawnieniu, podobnie jak roszczenie windykacyjne przysługujące użytkownikowi wieczystemu. Ekspektatywa ta miałaby natomiast powstać „na skutek złożenia wniosku o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste” (k. 318). Jak wskazano powyżej, złożenie takiego wniosku stanowi warunek wymagalności roszczenia, a także warunek zachowania prawa po 31 grudnia 2000 r. Nie ma zatem żadnych podstaw do wiązania faktu złożenia wniosku z objęciem ochroną prawa na zasadach roszczeń windykacyjnych dotyczących nieruchomości. Ekspektatywa takiego prawa nie wynika również z uchwały z 1 lipca 1997 r.

Z tych wszystkich względów, Sąd uznał za zasadny zarzut przedawnienia roszczenia i powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 i 108 § 1 k.p.c. Z uwagi na czas trwania postępowania, stopień skomplikowania sprawy, zakres podjętych w sprawie czynności i wynikającą z

tego konieczność składania przez stronę pozwaną kilku obszernych pism procesowych, Sąd uwzględnił wniosek o przyznanie pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej, tj. 14.400 zł.