

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie w I Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Marcin Borcuch

Protokolant: protokolant sądowy Piotr Brodowski

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

przeciwko **miastu s.W.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

**1. zobowiązuje miasto s. W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:**

a. „**miasto s. W. przenosi nieodpłatnie na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. własność garażu nr (...), o powierzchni 15,40 m<sup>(2)</sup> położonego w W. przy ul. (...) na działce gruntu o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy dla W.w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...)**”

b. „**miasto s. W. ustanawia na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na okres 99 (dziewięćdziesięciu dziewięciu) lat prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę o nr (...) położoną w W. przy ul. (...) o powierzchni 17 m<sup>(2)</sup>, w granicach oznaczonych na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę J. B. i zaewidencjonowanej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w dniu 7 stycznia 2016 roku pod numerem (...), wydzieloną z działki o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy dla W.w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu zostaje ustalona na 15 % wartości gruntu, tj. w kwocie 1 800 (jeden tysiąc osiemset) złotych. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostaje ustalona w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych**”;

**2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**3. ustala, że koszty procesu ponosi pozwane miasto s. W., pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 23 listopada 2012 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. działając przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o zobowiązanie pozwanego Miasta S. W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu nieodpłatnie na rzecz powoda własności garażu nr (...) o powierzchni 15,4 m<sup>(2)</sup>, położonego przy ul. (...) w W., na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) a także oświadczenia woli o oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z garażu oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych ( pozew k. 2-3).

W uzasadnieniu powództwa wskazano, że Spółka (...) jest następcą prawnym osób, które z własnych środków wybudowały przedmiotowy garaż na gruncie stanowiącym własność pozwanego, na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 23 sierpnia 1965 r. Pismem z dnia 4 maja 1989 r. poprzednicy prawni powoda zwrócili się o nabycie garażu na własność z równoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, jednakże do dnia złożenia pozwu, wnioski ten nie został rozpoznany. Również powodowa spółka zwracała się do pozwanego o rozpoznanie wniosku oraz nieodpłatne przekazanie garażu i gruntu pod garażem w użytkowanie wieczyste, jednakże otrzymała od pozwanego odpowiedź, iż jej roszczenie nie może zostać spełnione bowiem nie jest ona najemcą przedmiotowego garażu, lecz użytkuje go za zgodą wynajmującego bez tytułu prawnego. Pomimo kolejnych pism, nie nastąpiło przeniesienie własności garażu wraz z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu. W ocenie strony powodowej spełnione zostały wszystkie przesłanki konieczne do uwzględnienia roszczenia powoda określone w art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (uzasadnienie pozwu k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 lutego 2013 r. pozwane Miasto S. W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 125).

Pozwana w uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła, że w stosunku do terenów, na których posadowiony jest garaż, zgłoszone zostały roszczenia spadkobierców przedwojennych właścicieli i prowadzone jest postępowanie w przedmiocie rozpoznania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu, dlatego też do czasu zakończenia tego postępowania niemożliwe jest ustanowienie użytkownika wieczystego nieruchomości. Strona pozwana podniosła również, że powódka nie uwzględniła w swoim żądaniu m.in. tego, że nieodpłatnie przeniesienie prawa dotyczy jedynie garażu, natomiast oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest odpłatne. Oświadczenie woli powinno zatem zawierać także określenie okresu na jaki grunt miałby zostać oddany w użytkowanie wieczyste i określenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (uzasadnienie odpowiedzi na pozew k. 125-126).

Na rozprawie w dniu 9 maja 2013 r. pełnomocnik powoda doprecyzował powództwo w ten sposób, że wniósł o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z garażu na okres 99 lat i przy ustaleniu pierwszej opłaty rocznej wynoszącej 3750 zł. tj. 15% wartości gruntu. Nadto pełnomocnik powoda zakwestionował aby toczyło się postępowanie dekretove w stosunku do gruntu, na którym posadowiony jest garaż (e-protokół z dnia 9 maja 2013 r. 00:01:49-00:04:58 skrócony k. 145).

Pismem z dnia 29 maja 2013 r. pełnomocnik powoda zmodyfikował powództwo, wnosząc o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu nieodpłatnie na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. własności garażu nr (...) o powierzchni 15,40m<sup>(2)</sup>, położonego przy ul. (...) w W. na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) a także oświadczenia woli o oddaniu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, gruntu niezbędnego do korzystania z garażu, przy czym pierwsza opłata roczna wynosi 15% wartości gruntu tj. 7500 zł, natomiast opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wynosić będą 3% wartości gruntu ( pismo procesowe k. 154-155).

Na rozprawie w dniu 10 maja 2016 r. pełnomocnik powoda doprecyzował powództwo w zakresie oznaczenia działki, na której posadowiony jest garaż, wskazując, iż jest to działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) oraz opłaty rocznej, która wynosić powinna 15% wartości gruntu tj. 12 000 zł (e-protokół z dnia 10 maja 2016 r. 00:09:13-00:09:52 skrócony k. 333).

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

C. B. ojciec M. B. z własnych środków wybudował garaż o pow. 15,4 m<sup>(2)</sup> na działce gruntu o obecnym nr ewidencyjnym (...) położonej w W. przy ul. (...) na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 23 sierpnia 1965 r.. W dniu 21 grudnia 1965 r. uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Pismem z dnia 22 grudnia 1975 r. Zarząd (...) wyraził zgodę na przejście

przez M. B. uprawnień do korzystania z garażu przy ul. (...) ( dowód: pozwolenie k. 119; pozwolenie na użytkowanie k. 118; umowa dzierżawy k. 116 – 117; akt notarialny k 29 – 32).

W dniu 30 grudnia 1975 r. Zarząd (...) z siedzibą przy ul (...) w W. zawarł z M. i Z. B. umowę najmu garażu położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 15,4 m<sup>(2)</sup>, na czas nieokreślony z zastrzeżeniem posiadania przez najemcę samochodu lub motocykla ( dowód: umowa o najem garażu k. 110-114 ).

Wnioskiem z dnia 4 maja 1989 r. Z. i M. B. zwrócili się do Przedsiębiorstwa (...) o nabycie garażu nr (...) przy ul. (...) z równoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamekowej części terenu (dowód: wniosek k. 109).

W nawiązaniu do złożonego przez M. B. wniosku o nabycie garażu przy ul. (...) Urząd Dzielnicy (...) poinformował zainteresowanego, że będzie mógł on zostać rozpoznany po zakończeniu procesu komunalizacji mienia tj. wydania przez Wojewodę (...) decyzji o nabyciu mienia przez Gminę ( dowód: pismo Urzędu Dzielnicy (...) k. 104).

M. i Z. B. zwrócili się do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy (...) z wnioskiem o zawarcie umowy nieodpłatnego przeniesienia własności garażu oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w trybie art. (...) ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W odpowiedzi, pismem z dnia 28 maja 1993 r. znak (...) Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami poinformował M. i Z. B., że zawarcie umowy notarialnej będzie możliwe po założeniu księgi wieczystej na całą nieruchomość zabudowaną garażem lub zespołem garaży, pod warunkiem, że lokalizacji garażu będzie zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w chwili zgłoszenia żądania ( dowód: akt notarialny k. 30, pismo Wydziału Geodezji Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy (...) k. 105).

Na podstawie umowy z dnia 5 lutego 1997 r. zawartej w formie aktu notarialnego M. P. (1) nabył do majątku wspólnego jego i M. P. (2) od Z. i M. małżonków B. prawa wynikające z umowy najmu z dnia 30 grudnia 1975 r. garażu o pow. 15,4 m<sup>(2)</sup> położonego w W. przy ul. (...) na działce gruntu o nr ewidencyjnym (...), wraz z prawami i roszczeniami o zawarcie umowy nieodpłatnego przeniesienia własności garażu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste ( dowód: akt notarialny k. 29 – 32).

Zarząd (...) Dzielnicy Ś. na skutek wniosku M. P. (2) i M. P. (1) pismem z dnia 21 lutego 1997 r. wyraził zgodę na zawarcie umowy najmu w związku z przeniesieniem przez M. B. praw do boksu garażowego Nr (...) usytuowanego przy ul. (...). Umową nr (...) z dnia 6 marca 1997 r. zawartą na czas nieoznaczony miasto s. W. oddało w najem M. P. (2) oraz M. P. (1) garaż o powierzchni podstawowej 15,40 m<sup>(2)</sup> położony w W. przy ul. (...) na działce ewidencyjnej nr (...) obręb (...) ( dowód: pismo Zarząd (...) Dzielnicy Ś. k. 100, umowa najmu k. 95-99).

M. P. (2) oraz M. P. (1) złożyli do Urzędu Dzielnicy Ś. wniosek o nieodpłatne nabycie garaży zlokalizowanego w zespole boksów garażowych w W. przy ul. (...) na działce o nr ewidencyjnym (...) obręb (...)wybudowanego ze środków własnych oraz ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do korzystania z garażu. W odpowiedzi z dnia 9 maja 2000 r. urząd odmówił realizacji roszczenia z uwagi na czasową lokalizację obiektu ( dowód: pismo Urzędu Dzielnicy Ś. k. 94).

Umową nr (...) z dnia 15 lipca 2003 r. zawartą na czas nieoznaczony Miasto S. W. oddało w najem M. P. (2) oraz M. P. (1) garaż o powierzchni 15,40 m<sup>(2)</sup> położony w W. przy ul. (...) na działce o nr ewidencyjnym (...) obręb (...) (dowód: umowa najmu k. 33-39).

W dniu 29 sierpnia 2005 r. powodowa spółka (...) sp. z o.o. w W. na podstawie umowy przelewu nabyła od M. P. (2) i M. P. (1) prawa wynikające z umowy najmu garażu o pow. 15,4 m<sup>(2)</sup> położonego w W. przy ul. (...) na działce gruntu o nr ewidencyjnym (...), wraz z prawami i roszczeniami o zawarcie umowy nieodpłatnego przeniesienia własności garażu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste ( dowód: akt notarialny k. 23 – 28).

Umową nr (...) zawartą dnia 15 stycznia 2007 r. na okres 3 lat tj. do dnia 15 stycznia 2013 r. miasto s. W. oddał w najem (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. garaż nr (...) o powierzchni 15,4 m<sup>(2)</sup> położony w W. przy ul. (...) na działce o nr ewidencyjnym (...) obręb (...) w W.. W umowie wynajmujący poinformował, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia odmawiającego prawa własności czasowej do gruntu w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem umowy (dowód: umowa najmu k. 89-93).

Pismem z dnia 31 sierpnia 2010 r. spółka (...) zwróciła się do miasta (...) W. o nieodpłatne przekazanie na własność na podstawie art. (...) ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości garażu o powierzchni 15,40 m<sup>(2)</sup> znajdującego się w W. przy ul. (...) na działce o nr ewidencyjnym (...) i oddanie gruntu pod garażem w użytkowanie wieczyste. Miasto S. W. w piśmie z dnia 5 października 2010 r. poinformował powodową spółkę, że wniosek nie może zostać uwzględniony, albowiem nie zostały zrealizowane przesłanki z art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż spółka (...) nie jest najemcą garażu, tylko użytkowaniem za zgodą wynajmującego bez tytułu prawnego ( dowód: pismo (...) k. 40-41, odpowiedź urzędu (...) W. k. 42).

Umową nr (...) z dnia 31 stycznia 2012 r. zawartą na okres 3 lat tj. od dnia 17 stycznia 2012 r. do dnia 17 stycznia 2015 r. miasto s. W. oddało w najem (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. garaż nr (...) o powierzchni 15,4 m<sup>(2)</sup> położony w W. przy ul. (...) na działce o nr ewidencyjnym nr (...) obręb (...). W umowie wynajmujący poinformował, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia odmawiającego prawa własności czasowej do gruntu w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Umowa przewidywała nadto, że wynajmujący będzie miał prawo wypowiedzenia umowy w przypadku gdy przedmiot najmu zostanie przeznaczony do rozbiórki (dowód: umowa najmu k. 44-53).

Ponownym pismem z dnia 17 sierpnia 2012 r. powodowa spółka zwróciła się do miasta s. W. o merytoryczne rozpoznanie wniosku złożonego w dniu 31 sierpnia 2010 r. W odpowiedzi pozwany poinformował, że garaż którego spółka jest najemcą położony jest w granicach nieruchomości, w stosunku do których zgłoszone zostały roszczenia spadkobierców przedwojennych właścicieli i prowadzone jest postępowanie administracyjne w przedmiocie rozpoznania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej gruntu, a więc z tego powodu roszczenie spółki nie zostało uwzględnione ( dowód: ponowne pismo (...)k. 43, odpowiedź Urzędu (...) W. k. 54).

Zakład (...) w Dzielnicy Ś. miasta (...) W. pismem z dnia 3 sierpnia 2012 r. poinformował (...) Sp. z o.o., że uchwałą Zarządu Dzielnicy Ś. nr (...) z dnia 25 lipca 2012 r. w sprawie przeznaczenia do rozbioru zespołu garaży przy ul. (...) oraz oświadczył, że wypowiedzi umowę najmu z dnia 31 stycznia 2012 r. nr (...)z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ( dowód: pismo urzędu (...) W. k. 55, uchwała nr (...) k. 56-57).

Garaże położone przy ul. (...) stanowią jeden kompleks położony na działce o nr ewidencyjnym (...) w obrębie (...) pochodzącej z dawnych nieruchomości (...) oznaczonych jako: (...)hip. (...), (...)hip. (...), (...)hip. 5730, (...)hip. (...), (...) hip. (...), Al. (...) hip. (...). W stosunku do nieruchomości (...)hip. (...) nie złożono wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. Odnośnie nieruchomości (...)hip. (...) pozostawiono bez rozpoznania wnioski o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 20 marca 1950 r. W zakresie nieruchomości (...)hip. (...) odmownie rozpatrzono wnioski o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. W stosunku do nieruchomości (...)hip. (...) toczy się postępowanie o przyznanie odszkodowania. W zakresie nieruchomości (...)hip. (...) nie złożono wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. W stosunku do nieruchomości Al. (...) hip. (...), zawarto ugodę, na mocy której przyznano nieruchomość zamienną za przejętą przez państwo i trwale zagospodarowaną nieruchomość ( dowód: pismo Biura (...) k. 167-167v, pismo Biura (...) k. 191).

Garaż nr (...) o powierzchni 15,4 m<sup>(2)</sup>, położony przy ul. (...) w W., położony jest na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...). Po wydzieleniu gruntu pod garażem o powierzchni 17 m<sup>(2)</sup> w granicach oznaczonych na mapie sporządzonej przez

geodetę J. B., zaewidencjonowanej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w dniu 7 stycznia 2016 r. pod numerem(...)projektowana działka przeznaczona do korzystania z przedmiotowego garażu została oznaczona numerem (...) Wartość rynkowa projektowanej działki nr (...) według stanu oraz cen aktualnych wynosi 12 000 zł ( dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii J. B. k. 218-221, opinia biegłego z zakresu (...) k. 254-267, mapa k. 309).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które nie były kwestionowane przez strony, dlatego też Sąd uznał je za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również sporządzone przez biegłych opinie tj. opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii J. B. (k. 218-221) oraz biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. K.(k. 254-267). Zdaniem Sądu opinie biegłych sporządzone zostały w sposób rzetelny, w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, zgodnie z zasadami wiedzy i doświadczeniem zawodowym biegłych. W tej sytuacji opinie biegłych stanowiły podstawę do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Wartość dowodowa opinii biegłych nie była kwestionowana przez strony.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Strona powodowa w przedmiotowej sprawie na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. domagała się zobowiązania pozwanego miasta (...) W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu nieodpłatnie na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. własności garażu nr (...) o powierzchni 15,40 m<sup>(2)</sup>, położonego przy ul. (...) w W. na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) a także oświadczenia woli o oddaniu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, gruntu niezbędnego do korzystania z garażu, przy czym pierwsza opłata roczna wynosić miałyby 15% wartości gruntu tj. 12000 zł, natomiast opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wynosić będą 3% wartości gruntu. Jako podstawę tak skonstruowanego roszczenia strona powodowa wskazała przepis art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Strona pozwana konsekwentnie wносиła o oddalenie powództwa z uwagi na to, że w stosunku do terenów, na których posadowiony jest garaż, zgłoszone zostały roszczenia spadkobierców przedwojennych właścicieli i prowadzone jest postępowanie w przedmiocie rozpoznania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu.

Odnosząc się do sformułowanych żądań powoda, należy zacząć od kwestii podstawowej tj. od treści art. 64 k.c. Przepis ten stanowi o sytuacji, gdy prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie.

Zasadą jest, że jeśli ustawa nakłada na podmiot obowiązek złożenia oświadczenia woli, to obowiązek ten może być realizowany przed sądem na podstawie art. 64 k.c. jeśli tylko regulacja ustawowa pozwala na ustalenie podmiotu zobowiązanego, uprawnionego oraz treści roszczenia (treści oświadczenia woli, które ma złożyć zobowiązany). Jednocześnie stwierdzić należy, że przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że zobowiązany ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowy, przepis art. 64 k.c. określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej czy decyzji administracyjnej. Na gruncie proceduralnym odpowiednikiem rozwiązania materialnoprawnego jest art. 1047 § 1 k.p.c.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, która ma być zawarta pomiędzy stronami do jej zawarcia konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy z jednym wyjątkiem, jeżeli

wyrok sądu w tym przedmiocie jest całkowicie zgodny z żądaniem powoda – wówczas wyrok sądu zastępuje umowę (tak m. in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2002 r. w sprawie II CKN 997/00).

Powód powołał jako podstawę materialnoprawną swego żądania przepis art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do wymienionego przepisu osoba, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała przed dniem 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a także jej następca prawny, mogą żądać nabycia tego garażu na własność oraz oddania w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu, jeżeli jest jego najemcą. Nabycie garażu na własność następuje nieodpłatnie. Nabycie garażu na własność, wybudowanego przed dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. 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.

Strona pozwana w niniejszej sprawie nie kwestionowała spełnienia przez powodową spółkę przesłanek określonych art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zarzucała jedynie, na co z resztą wskazywała w swojej korespondencji z powódką, że w stosunku do gruntu, na którym posadowiony jest garaż toczy się postępowanie o zwrot nieruchomości na rzecz przedwojennych właścicieli. W ocenie strony pozwanej uwzględnienie roszczenia powoda byłoby sprzeczne z art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Właśnie w tym zakresie sprawa pomiędzy stronami była sporna.

Zgodnie z przepisem art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Dotyczy to postępowań o stwierdzenie nieważności decyzji, na podstawie której Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nabyły nieruchomość, oraz postępowań wznowieniowych w tego typu sprawach. Przepis ten nie obejmuje postępowań sądowoadministracyjnych. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że szczególne unormowanie zawarte w art. 34 ust. 3 odbiegające od cywilistycznych zasad rządzących prawem własności i skutkami nabycia nieruchomości ma na celu zapobieżenie nieodwracalnym skutkom sprzedaży gruntów nabytych z naruszeniem prawa (por. wyrok SN z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 106/04).

Z pisma Biura (...) Urzędu Miasta S. W., Wydziału (...) wynika, że garaż położony przy ul. (...), położony jest na działce o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...) która pochodzi z sześciu dawnych nieruchomości (...). Jednak z informacji przekazanych w pismach Wydziału (...), jak również z pozostałego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, że w stosunku do działki gruntu o nr (...), na której posadowiony jest przedmiotowy garaż, prowadzone jest postępowanie w przedmiocie rozpoznania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu. Z przytoczonego pisma wynika, że nawet jeśli takie postępowania toczyły się to zostały zakończone w różny sposób, co zostało opisane w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

W takiej sytuacji zdaniem Sądu obecnie w stosunku do gruntu stanowiącego działkę o nr ewidencyjnym (...) nie toczy się żadne postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji, na podstawie której Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nabyły nieruchomość, albo postępowanie wznowieniowe w tego typu sprawach, o których mowa w przepisie art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Bez znaczenia dla sprawy jest również okoliczność podwójnego hipotekowania i dwóch ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości (...) albowiem dotyczy to działki gruntu o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...), a nie dotyczy to działki gruntu o nr ewidencyjnym (...) na której posadowiony jest przedmiotowy garaż.

Wobec tego jedyny zarzut strony pozwanej należało uznać za bezzasadny.

Niewątpliwie w przedmiotowej sprawie istnieją wszystkie przesłanki przemawiające za uwzględnieniem roszczenia powoda, które wynikają z treści art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że przedmiotowy garaż został wybudowany ze środków własnych przez C. B. na podstawie wymaganego przez

prawo pozwolenia na budowę. Następnie został zbyty na rzecz poprzedników prawnych powodowej spółki tj. Z. i M. B. oraz M. P. (2) i M. P. (1), które to osoby były najemcami tego garażu. Pomiędzy M. P. (2) i M. P. (1) a spółką(...)doszło również do przeniesienia praw dotyczących garażu noszącego obecnie nr (...) o pow. 15,4 m<sup>(2)</sup> położonego w W. przy ul. (...) na działce gruntu o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni, praw wynikających z zawartych umów najmu oraz doszło do przelewu wszelkich nabytych przez nich praw i roszczeń o nieodpłatne przeniesienie własności przedmiotowego garażu oraz ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu. Z dowodów zgromadzonych w sprawie wynika, że poprzednicy prawni powodowej spółki złożyli wniosek o nabycie garażu na własność i oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z garażu przed dniem 31 grudnia 2000 r., następnie zarówno powód jak i jego poprzednicy zwracali się o przeniesienie własności garażu i ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu, jednak bezskutecznie. Materiał dowodowy pozwala również przyjąć, że zarówno spółka (...), jak i jej poprzednicy byli najemcami przedmiotowego garażu.

Biorąc pod uwagę powyższe konstatacje Sąd doszedł do przekonania, że wobec spełnienia przesłanek z art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami roszczenie powodowej spółki okazał się zasadne.

O ile przepisy ustawy umożliwiają nieodpłatne przeniesienie prawa własności garażu, o tyle nie znajdują one zastosowania w przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu. Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Jak stanowi ust. 2 art. 72 przytoczonej wyżej ustawy stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Stosownie do ust. 3 art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. W niniejszej sprawie wysokość stawki procentowej opłaty rocznej zgodnie z art. 72 ust. 3 punkt 5 wynosi 3%.

Orzekając o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste należało ustalić wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłaty rocznej. Zgodnie z dopuszczoną w sprawie opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości wartość rynkowa projektowanej działki gruntu o nr (...) o powierzchni 17 m<sup>2</sup> położonej przy ul. (...) w W., na której posadowiony jest garaż wynosi 12 000 zł. Wobec tego Sąd stosownie do przytoczonych powyżej przepisów, w orzeczeniu kończącym sprawę, ustalił wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu na 15% jej wartości tj. 1800 zł, natomiast opłatę roczną na 3% wartości gruntu tj. 360 zł.

Z orzecznictwa wynika, że w sprawie, w której uprawniony domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli kreującego zarazem umowę czy stanowiącego jej składnik, żądanie to musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego. Jeżeli orzeczenie sądu ma zastępować to oświadczenie zgodnie z art. 64 k.c., to musi ono przybrać formę właściwego oświadczenia (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie VI ACa 1260/14 LEX nr 1814941). Podkreślić należy, że związanie granicami żądania nie oznacza, że Sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie Sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2014 r. w sprawie I CSK 635/13, LEX nr 1521214). W przedmiotowej sprawie strona powodowa w zgłoszonym przez siebie roszczeniu uwzględniła jedynie żądanie nieodpłatnego przeniesienia własności garażu oraz złożenia oświadczenia woli o oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z garażu, wskazując przy tym, także w niepełnym zakresie na oznaczenia ewidencyjne i lokalizacyjne nieruchomości. Tak sformułowane powództwo nie mogło zostać uwzględnione w całości zgodnie z żądaniem, a więc Sąd, z uwagi na niewłaściwe i nieprecyzyjne sformułowanie żądania musiał nadać woli powoda poprawną jurydycznie formę, czego wyrazem jest sentencja orzeczenia.

Mając na uwadze powyższe rozważania, treść przepisu art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz fakt, że pozwane miasto s. W. bezzasadnie odmówiło realizacji wniosku powodowej spółki o

nieodpłatne nabycie garażu na własność z równoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu pod garażem, a nadto mając na względzie okoliczność, że roszczenie powódki o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli podlegało uwzględnieniu, Sąd na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.c. zobowiązał miasto s. W. do złożenia oświadczenia woli, o treści wskazanej w sentencji wyroku, modyfikując w tym zakresie żądanie sformułowane przez powoda, z uwagi na jego niewłaściwe sformułowanie i nieprecyzyjność.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd za podstawę rozstrzygnięcia przyjął art. 98 k.p.c. ustalając, że koszty procesu ponosi pozwane miasto s. W. stosownie do wyniku postępowania i na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w wyroku.