Sygn. akt XXIV C 1674/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2009 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXIV Cywilny w

składzie następującym: Przewodniczący: SSO Jacek

Tyszka Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Kurek

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2009 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (…) W.

przeciwko Klubowi Sportowemu (…) w W.

o ustalenie

1. ustala, że zawarta 17 grudnia 1992 roku w formie aktu notarialnego repertorium A nr (…), przed notariuszem P. S. w kancelarii notarialnej przy ul. (…) w W., umowa pomiędzy Gminą M i Klubem Sportowym (…) w W. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w części dotyczącej nieruchomości zabudowanej położnej w W. przy ul. (…) i ul. (…), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (…) o powierzchni 16 ha 40 a 65 m. kw., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (…) - jest nieważna;

2. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

3. zasądza od Klubu Sportowego (…) w W. na rzecz Miasta (…) W. kwotę 107.200 zł (sto siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XXIV C 1674/08

UZASADNIENIE

Pozwem z 29 września 2008 roku, skierowanym przeciwko Klubowi Sportowemu (…) w W., Miasto (…) W. wniosło o ustalenie, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawarta w formie aktu notarialnego 17 grudnia 1992 roku (repertorium A nr (…)) przed notariuszem P. S. w kancelarii notarialnej przy ul. (…) w W., pomiędzy Gminą M. a Klubem Sportowym (…) jest nieważna. Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanego na swą rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że przedmiotem przywołanej w żądaniu pozwu umowy były nieruchomości stanowiące własność gminy, a mianowicie nieruchomość zabudowana położona w W. przy ul. (…) i (…) o powierzchni 16 ha 40 a 65 m^2 i nieruchomość niezabudowana położona przy ul. (…) o powierzchni 70 a 84 m^2. Powód wskazał, że w umowie z 17 grudnia 1992 roku strony nie zawarły postanowienia dotyczącego sprzedaży na rzecz pozwanego obiektów znajdujących się na nieruchomościach objętych umową. Zgodnie natomiast z bezwzględnie obowiązującym w dacie zawarcia umowy art. 20 ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego w każdym przypadku powinno nastąpić z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń. Skoro przepis ten w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego wprowadza obowiązek równoczesnej sprzedaży użytkownikowi wieczystemu położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, to brak takich postanowień w umowie z 17 grudnia 1992 roku sprawia, że umowa taka - naruszająca wyżej przywołany bezwzględnie obowiązujący w dacie jej zawarcia przepis - jest nieważna (k. 2-6 -pozew).

Pismem z 10 marca 2009 roku powód zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o stwierdzenie nieważności przedmiotowej umowy w części dotyczącej nieruchomości zabudowanej położonej w W., przy ul. (…) i (…) oznaczonej nr ewidencyjnym (…) o powierzchni 16 ha 40 a 65 m^2 (k. 97-99 - pismo).

W odpowiedzi na pozew Klub Sportowy (…) w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanego na swą rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że użytkuje nieruchomości objęte umową z 17 grudnia 1992 roku od 1971 roku, kiedy to na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej (…) W. z 10 lutego 1971 roku ustanowiono na jego rzecz użytkowanie wieczyste terenu położonego w W. przy ul. (…) - (…) - (…). Podniósł, że w okresie obowiązywania powyższej decyzji, na gruncie oddanym mu na podstawie tej decyzji w użytkowanie wieczyste wzniósł z własnych środków budynki, które z mocy prawa stały się jego własnością. Ponadto wskazał, że do pozwu nie załączono żadnego dokumentu potwierdzającego, że to powód jest właścicielem tych obiektów (k. 31-37 - odpowiedź na pozew).

Na podstawie przedstawionego przez strony materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją nr (…) z 10 lutego 1971 roku, na podstawie ustawy z 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Prezydium Rady Narodowej (…) W. - Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej postanowił ustanowić na rzecz Spółdzielczego Klubu Sportowego (…) wieczyste użytkowanie na lat 40 terenu położonego w W. przy ul. (…) - (…) - (…) o powierzchni 18 ha 20 a 5 m (k. 55-56 - decyzja). Prawo wieczystego użytkowania będące przedmiotem powyższej decyzji nie zostało jednak nigdy ujawnione w księdze wieczystej (bezsporne, k. 47-48 - odpis postanowienia o odmowie urządzenia księgi wieczystej).

Decyzją nr (…) z 26 listopada 1992 roku Urząd Dzielnicy M., zmieniając za zgodą stron decyzję nr (…) z 7 marca 1990 roku, orzekł przekazać w użytkowanie wieczyste Klubowi Sportowemu (…) grunt objęty księgą wieczystą nr (…). W decyzji stwierdzono, że nieruchomość objęta księgą wieczysta nr (…) jest gruntem zabudowanym obiektami wzniesionymi z własnych nakładów Klubu Sportowego (…) (k. 19-24 - decyzje).

W dniu 17 grudnia 1992 roku Gmina M. i Klub Sportowy (…) zawarli w formie aktu notarialnego (repertorium A nr (…)) przed notariuszem P. S. w kancelarii notarialnej przy ul. (…) w W. umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W § 1 tej umowy zapisano, że Gmina M. jest właścicielem nieruchomości położonej w W.przy ul. (…) i (…), oznaczonej nr ewidencyjnym (…) o powierzchni 16 ha 40 a 65 m , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (…). W § 3 umowy Gmina M. oddała Klubowi Sportowemu (…) w W. w użytkowanie wieczyste na 99 lat grunt objęty księgą wieczystą nr (…), na co A.S. i Z.G., działający w imieniu i na rzecz Klubu Sportowego (…) w W. wyrazili zgodę (k. 17-18 - umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste).

Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z 17 grudnia 1992 roku nie zawierała zapisu dotyczącego sprzedaży na rzecz pozwanego obiektów znajdujących się na gruncie opisanym w § 1 tej umowy (bezsporne).

Miasto (…) W. jest następcą prawnym Dzielnicy M. (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody znajdujące się w aktach niniejszej sprawy uznając je za spójny i nie budzący wątpliwości materiał dowodowy.

Za wiarygodne należało uznać zeznania świadka A.S., w latach 1978-1995 najpierw członka zarządu, a następnie wiceprezesa do spraw sportu w pozwanym Klubie, który wskazał, że dwie hale sportowe klubu, jedna przy ul. (…), a druga przy ul. (…), które istniały już w latach siedemdziesiątych, zostały wzniesione ze środków klubu, ewentualnie z dotacji z Rady Narodowej. Ponadto z jego zeznań wynikało, że około 1990 roku został zbudowany ze środków klubu mały pawilon przy ul. (…). Jako wyraz subiektywnego przekonania A.S., nie znajdującego oparcia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, Sąd potraktował słowa świadka, że przedmiotowa nieruchomość była w użytkowaniu wieczystym pozwanego już w latach siedemdziesiątych i że akt notarialny objęty żądaniem pozwu miał ujednolicić i potwierdzić wcześniejsze umowy (k. 101-102 -protokół).

Nic nie wniosły do sprawy zeznania świadka Z.G., głównej księgowej w pozwanym klubie od 1991 lub 1992 roku do czerwca 1996 roku, albowiem ani nie pamiętała okoliczności zawierania przedmiotowej umowy, ani nie potrafiła wskazać kto, kiedy i z czyich środków wzniósł budynki znajdujące się na gruncie będącym przedmiotem kwestionowanej umowy (k. 101 -protokół).

Przesłuchany w charakterze strony pozwanej J.J., związany z pozwanym Klubem od lat 60-tych, od 1996 roku członek zarządu pozwanego, zeznał, że budynki na gruncie będącym przedmiotem sporu wzniósł pozwany z własnych środków. W tym zakresie Sąd uznał wypowiedź J.J. za wiarygodną. Podobnie jak w przypadku A.S. Sąd uznał słowa prezesa pozwanego Klubu, że Klub jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowego gruntu od 1971 roku za wyraz subiektywnego przekonania nieopartego na faktach (k. 193-194 - protokół).

Sąd, mając na uwadze art. 227 k.p.c, nie uwzględnił wniosków dowodowych pozwanego o zobowiązanie powoda do złożenia szeregu dokumentów i udzielenia informacji uznając, że pozwany nie wykazał, aby

zgromadzenie tych dokumentów i przedstawienie informacji było istotne dla sprawy i mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia (k. 32-33 - wnioski).

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 189 k.p.c, powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Z przepisu tego wynika, że rozpoznając żądanie o ustalenie Sąd w pierwszej kolejności bada czy powód ma interes prawny w jego wniesieniu.

Interes prawny jest definiowany w orzecznictwie i doktrynie jako obiektywna potrzeba uzyskania wyroku określonej treści, wywołana rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem sfery prawnej podmiotu występującego z powództwem ustalającym. W doktrynie i w orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że interes prawny nie może być rozumiany subiektywnie, tj. według odczucia powoda. Powinien być oceniany obiektywnie, tj. na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem.

Odnosząc te rozważania do stanu faktycznego sprawy należało stwierdzić, że zgłaszając w pozwie roszczenie o ustalenie, że umowa z 17 grudnia 1992 roku zawarta między Gminą (…) M. a pozwanym jest nieważna, powód Miasto (…) W. (będący w świetle art. 20 ustawy z 15 marca 2002 roku o ustroju miasta (…) W. następcą prawnym Gminy (…) M.) wykazał, że ma interes prawny w takowym ustaleniu. Z przedstawionych przez powoda okoliczności potwierdzonych załączonymi do akt sprawy dokumentami w postaci umów przenoszących użytkowanie wieczyste działek objętych tą umową (k. 9-15) wynikało bowiem, że pozwany dokonał i nadal może dokonywać zbywania na rzecz osób trzecich prawa użytkowania wieczystego gruntów uzyskanych na podstawie umowy z 17 grudnia 1992 roku, a więc także działki objętej pozwem. W tym stanie rzeczy oczywistym było, że rozstrzygnięcie kwestii ważności umowy zawartej 17 grudnia 1992 roku, w części objętej pozwem, wpływa na sferę prawną powoda. Wydanie wyroku ustalającego we wskazanym przez powoda zakresie ma bowiem zasadnicze

znaczenie dla oceny prawnej możliwości rozporządzania przez pozwanego mieniem będącym własnością powoda.

Sąd rozważył też czy interesu prawnego powoda nie wykluczała możliwość wysunięcia roszczenia dalej idącego, mianowicie o wydanie. Generalnie bowiem przyjmuje się, że osoba, która może domagać się pełniejszej niż na podstawie art. 189 k.p.c. ochrony swych praw, np. żądając spełnienia świadczenia (wydania przedmiotu umowy) nie ma interesu prawnego w ustalaniu ważności (nieważności) umowy. W okolicznościach sprawy, biorąc przy tym pod uwagę, że powód jest gminą, na terenie której pozwany prowadzi działalność rekreacyjno-sportową, Sąd ocenił, że powód jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, który nie zmierza - przynajmniej obecnie - do odebrania pozwanemu jej władania miał interes prawny w żądaniu ustalenia, które może uchronić powoda przed skutkami rozporządzania przez pozwanego prawem do majątku powoda, które pozwanemu nie przysługuje.

W przekonaniu Sądu nie pozwalało też na stwierdzenie, że powód nie miał interesu prawnego powoływanie się przez Miasto w innych sprawach na ważność przedmiotowej umowy (k. 77-79, 82-84 - pozwy). Jak wyjaśnił powód ostateczne stanowisko Miasta co do nieważności przedmiotowej umowy w części objętej pozwem jest takie jak w żądaniu pozwu (k. 182-183 - pismo), a zatem skoro pozwany podtrzymuje swą ocenę ważności umowy, powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa. Zdarzenia sprzed chwili zamknięcia rozprawy w postaci występowania przez Miasto z pozwami o zapłatę opartymi na ocenie, że kwestionowana umowa jest ważna, nie wyłączały interesu prawnego powoda.

Skoro powód posiadał interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwo należało przejść do rozważań nad jego ściśle merytoryczną zasadnością.

Jak wynika z treści pozwu powód domagał się ustalenia nieważności umowy z 17 grudnia 1992 roku w części dotyczącej oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej położonej w W., przy ul. (…) i (…) oznaczonej nr ewidencyjnym (…) o powierzchni 16 ha 40 a 65 m , objętej księgą wieczystą nr (…), z uwagi na jej sprzeczność we

wskazanym wyżej zakresie z bezwzględnie obowiązującym w dacie zawarcia tej umowy przepisem art. 20 ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r., nr 30, poz. 127 ze zm). Z treści tego przepisu wynikało, że oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego powinno nastąpić z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń. Art. 20 cyt. ustawy - na co wskazuje jego redakcja - był przepisem bezwzględnie obowiązującym.

W umowie z 17 grudnia 1992 roku o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony nie zawarły zapisu dotyczącego sprzedaży na rzecz pozwanego obiektów znajdujących się na działce oznaczonej nr (…), mimo że grunt ten - jak wynikało z decyzji nr (…) z 26 listopada 1992 roku (będącej podstawą zawarcia wskazanej wyżej umowy) - był gruntem zabudowanym. Skoro zatem przywołany wyżej przepis art. 20 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego wprowadzał obowiązek równoczesnej sprzedaży użytkownikowi wieczystemu położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, to brak takiego postanowienia w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej 17 grudnia 1992 roku, skutkował nieważnością tej umowy w części objętej pozwem (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 24 listopada 1992 roku, III CZP 124/92, OSP 1993/7/154). Stosownie bowiem do art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą jest nieważna. Sprzeczność z ustawą oznacza sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawnymi zarówno kodeksu cywilnego, jak i ustaw szczególnych.

Odnosząc się do argumentacji pozwanego, że przeciwko uwzględnieniu żądania pozwu przemawiał fakt użytkowania przez pozwany Klub przedmiotowej nieruchomości poczynając od 1971 roku, kiedy to na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej (…) W. z 10 lutego 1971 roku ustanowiono na jego rzecz użytkowanie wieczyste terenu położonego w W. przy ul. (…) - (…) - (…), zważyć należało, że decyzja ta, jak wynika z jej treści, została wydana na postawie przepisów ustawy z 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z

1969 r., nr 22, poz. 159). Stosownie natomiast do obowiązującego w dacie wydania tej decyzji art. 11 ust. 2 przywołanej ustawy, oddanie terenu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymagało wpisu do księgi wieczystej. Generalnie zatem pod rządami wyżej wskazanej ustawy (podobnie jak w obowiązującym obecnie stanie prawnym) umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste była źródłem stosunku użytkowania wieczystego, z tym jednak zastrzeżeniem, że definitywne nabycie prawa następowało dopiero w momencie wpisu do księgi wieczystej, który zarówno wówczas jak i obecnie ma charakter konstytutywny. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynikało natomiast, aby prawo wieczystego użytkowania będące przedmiotem decyzji, na którą powoływał się pozwany, zostało ujawnione w księdze wieczystej. W tym stanie rzeczy uznać należało, że prawo to na podstawie decyzji z 1971 roku ostatecznie nie powstało. W konsekwencji brak było podstaw do przyjęcia, że zaskarżona umowa jedynie potwierdzała lub w inny sposób zmieniała istniejący już stosunek użytkowania wieczystego, co mogłoby ewentualnie prowadzić do zwolnienia stron z obowiązku zawarcia w zaskarżonej umowie postanowienia o sprzedaży budynków.

Jeśli chodzi o argument strony pozwanej, że skoro budynki na przedmiotowym gruncie powstały z jej środków - co w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie nie było wątpliwe - to pozwany Klub nie mógł ich kupić, to Sąd nie mógł go uznać za trafny. W świetle bowiem unormowań zawartych w kodeksie cywilnym (art. 47 § 1-2, 48, 191 k.c), zasadą jest, że wszystko co znajduje się na powierzchni gruntu przypada właścicielowi nieruchomości gruntowej. Dla oceny czyją własnością jest budynek nie ma znaczenia kto i z czyich środków go wzniósł. Właścicielem budynku - jeśli nie znajdują zastosowania szczególne regulacje, a w sprawie tak właśnie było - jest właściciel gruntu, na którym budynek wzniesiono. Dla uniknięcia nieważności przedmiotowej umowy wystarczyło, aby strony ustaliły, że Gmina (…) M. sprzedaje pozwanemu Klubowi budynki na gruncie, a pozwany

potrąca z wierzytelnością o zapłatę ceny wierzytelność o zwrot nakładów poniesionych na wybudowanie tych budynków w kwocie równej ich cenie.

Reasumując należało uznać, że nie istniały okoliczności, które usprawiedliwiałyby pominięcie w umowie z 17 grudnia 1992 roku zapisu dotyczącego sprzedaży na rzecz pozwanego obiektów znajdujących się na gruncie opisanym w umowie jako działka nr (…).

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Mając na uwadze, że powód ograniczył żądanie pozwu do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (…), przez co należało rozumieć, że cofnął je w odniesieniu do niezabudowanych działek oznaczonych numerami: (…), (…), (…) i (…), a pozwany w tym zakresie nie wypowiedział się w terminie dwutygodniowym, co z kolei należało poczytać jako wyrażenie zgody na cofnięcie pozwu w tym zakresie - Sąd, na podstawie art. 355 k.p.c, orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c, obciążając nimi pozwanego w całości. Powód co prawda cofnął pozew w części, ale zważywszy na okoliczność, że spowodowało to zmniejszenie wartości przedmiotu sporu jedynie o 2.690.404 zł, tj. o 4,1 % pierwotnej wartości, należało uznać, że powód uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Na poniesione przez powoda koszty procesu złożyły się kwoty 100.000 zł opłaty od pozwu i 7.200 zł zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda ustalono na podstawie § 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (Dz. U. nr 163 poz. 1349 ze zm.). Zgodnie z § 6 pkt 7 przywołanego rozporządzenia, stawka minimalna wynagrodzenia za prowadzenie sprawy przy wartości przedmiotu sporu przekraczającej 200.000 zł wynosi 7.200 zł. Z tych względów należało orzec jak w punkcie 3 wyroku.