

Sygn. akt I ACa 1042/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	<b><u>SSA Piotr Rusin</u></b> SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O.

przeciwko Gminie O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 31 maja 2012 r. sygn. akt I C 319/12

***oddala apelację i zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1 800zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 1042/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Andrzej Struzik</u>
Sędziowie:	SA Zbigniew Ducki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 lutego 2013 r. w K.

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O.

przeciwko Gminie O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek zażalenia strony powodowej

od postanowienia o kosztach postępowania apelacyjnego zawartego w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 29 listopada 2012 r. sygn. akt I ACa 1042/12

***p o s t a n a w i a:***

- 1. zmienić zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że wymienioną w nim kwotę 1800 zł zastąpić kwotą 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych);***
- 2. zasądzić od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 336 zł (trzysta trzydzieści sześć złotych) tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.***

Sygn.akt I A Ca1042/12

## UZASADNIENIE

Powód- (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. wniosła o zobowiązanie pozwanej Gminy O. do złożenia oświadczenia woli o oddaniu na rzecz powodowej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat położonych w O. działek nr. (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,6734 ha objętych księgą wieczystą nr. (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu z równoczesnym przeniesieniem na rzecz użytkownika wieczystego nieodpłatnie własności stojących tam 148 garaży murowanych parterowych w zabudowie szeregowej o powierzchni 2.408,59 m.kw., bez wniesienia pierwszej opłaty rocznej, oraz z zapłatą dalszych opłat rocznych w wysokości i na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powództwa podała, że na wymienionych wyżej działkach stanowiących obecnie własność Gminy O., oznaczonych wówczas nr. (...) zostały wybudowane te garaże na podstawie decyzji Naczelnika Miasta i Gminy O. z dnia 18 listopada 1978 r. w sprawie zatwierdzenia planu realizacji zespołu garaży osiedlowych oraz decyzji tego organu z dnia 20 kwietnia 1979 r. udzielającej Spółdzielni pozwolenia na budowę. Powodowa Spółdzielnia, zwana w dalszym ciągu uzasadnienia „Spółdzielnią”, zawarła z przyszłymi użytkownikami garaży umowy o ich wybudowanie, po czym dokonała odbioru garaży i przejęcia ich na majątek Spółdzielni. Członkom Spółdzielni przyznano następnie spółdzielcze prawo do garażu, a z osobami które wybudowały garaże ale nie były członkami Spółdzielni Spółdzielnia zawarła umowy dzierżawy. Mimo iż Naczelnik Miasta i Gminy O. wydał w dniu 24 sierpnia 1978 r. decyzję o oddanie Spółdzielni działkę (...) w użytkowanie wieczyste na 99 lat, wniosek o ustanowienie tego prawa był ponawiany w dniach 22 maja 1990 r. i 26 września 1990 r. do ustanowienia go nie doszło, gdyż Gmina O. stoi na stanowisku, że brak jest przesłanek z art. 208 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Strona pozwana - Gmina O., określana w dalszym ciągu uzasadnienia jako „Gmina”, wniosła oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od Spółdzielni kosztów procesu, podnosząc, że to nie Spółdzielnia, ale użytkownicy garaży we własnym zakresie i własnym kosztem wybudowali garaże na gruncie stanowiącym wówczas własność Skarbu Państwa na podstawie umowy dzierżawy terenu zawartej ze Spółdzielnią, a tytułem prawnym dla korzystania z garażu była

umowa dzierżawy lub spółdzielcze prawo do garażu. Poza tym zdaniem Gminy roszczenia Spółdzielni z art. 208 ust. 4 ustawy o gospodarce terenami wygasły, gdyż wnioski o ustanowienie użytkowania działek objętych żądaniem pozwu nie zostały zgłoszone do dnia 31 grudnia 1996 r., a wnioski z dnia 22 maja 1990 r. i 26 września 1990 r. dotyczy innej działki, a mianowicie działki nr. (...).

Wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r. sygn..akt IC 319/12 Sąd Okręgowy w Krakowie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, zasądając od Gminy na rzecz Spółdzielni tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 8.266 zł. oraz dodatkowo nakazując pobrać od Gminy na rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Okręgowego w Krakowie) kwotę 33.909 zł. tytułem uzupełniającej opłaty sądowej od pozwu, której obowiązek powstał po ustaleniu wartości przedmiotu sporu i która nie została uiszczona przez Spółdzielnię.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że objęte żądaniem pozwu działki odpowiadają działce nr. (...), a ta poprzednio była oznaczona nr. (...) której dotyczyły wydane na wniosek Spółdzielni decyzje Naczelnika Miasta I Gminy O. z dnia 18 listopada 1978 r. znak GT. (...) o ustaleniu miejsca i warunków planowanej inwestycji i zatwierdzeniu planu realizacyjnego zespołu garaży osiedlowych przy dawnej ul. (...) w O. -osiedle (...) - na terenie o pow. 0,96 ha jako zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i z dnia 20 kwietnia 1979 r. znak GT (...) o pozwoleniu na budowę tych garaży w ilości 202 boksów . Pozwolenie zostało wydane na okres 10 lat z możliwością przedłużenia. Następnie Spółdzielnia na posiedzeniach w dniach 30 czerwca 1979 r. i 14 listopada 1984 r. dokonała przydziałów na budowę garaży dla poszczególnych mieszkańców Osiedla 1000-lecia zobowiązując ich do wybudowania garażu i części drogi dojazdowej ze środków własnych, a następnie ich protokolarnego przekazania Spółdzielni. Po wybudowaniu i protokolarnym przekazaniu garaże zostały zarejestrowane przez Spółdzielnię w księdze środków trwałych, na rzecz członków Spółdzielni wydano przydziały spółdzielczego prawa do garaży, a z pozostałymi osobami zawarto umowy dzierżawy. Decyzją z dnia 24 sierpnia 1978 r. znak (...) Naczelnik Miasta i Gminy w O. postanowił oddać w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni działki (...) i (...) ale zawarcia umowy notarialnej nie doszło. Pismem z dnia 22 maja 1990 r. Spółdzielnia wniosła o uchylenie tej decyzji i wydanie nowej na działkę nr. (...) z uzasadnieniem, że na dotychczasowej decyzji figuruje stare oznaczenie działki, co uniemożliwia sporządzenie aktu notarialnego. Wniosek ten ponowiła w dniu 26 września 1990 r., natomiast w dniu 29 czerwca 2011 r. wniosła o ustanowienie użytkowania wieczystego działek objętych żądaniem pozwu oraz działki nr. (...), powołując się na przepis art. 208 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Reagując na pismo Spółdzielni z dnia 22 maja 1990 r. Urząd Miasta i Gminy w O. pismem z dnia 25 maja 1990 r. poinformował, że przekazanie części działki nr. (...) będzie możliwe po wykonaniu projektu jej podziału, a w odpowiedzi na pismo z dnia 29 czerwca 2011 r. Burmistrz Miasta i Gminy O. poinformował Spółdzielnię, że nie spełnia ona wymogów ze wskazanych w jej wniosku przepisów, gdyż nie ani ona, ani jej poprzednicy prawni nie wybudowali garaży w własnych środkach.

Poczyniwszy powyższe ustalenia Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności rozprawia się z zarzutem, że dochodzone pozwem roszczenie wygasło z mocy art. 208 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż nie było dochodzone do dnia 31 grudnia 1996 r.

Z ustaleń faktycznych dokonanych na podstawie dowodów z dokumentów wynika, że

wcześniejsze wnioski z dat poprzedzających 31 grudnia 1996 r. dotyczyły tej samej działki tylko inaczej oznaczonej.

Odnosząc się natomiast do zarzutu merytorycznego, że garaże nie zostały wybudowane ze środków własnych Spółdzielni Sąd Okręgowy sięga do definicji pojęcia „środki własne" w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będących dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu ( Dz.U.Nr.23 ( poz. 120 ze zm.), wydanego na podstawie delegacji ustawowej z art. 206 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U.Nr.115, poz. 741) .Przepis & 8 pkt. 1 tego rozporządzenia definiuje pojęcie „środki własne" na użytek przepisów art. 200 ust. 1 pkt. 1, art. 201 ust. 2 i art. 204 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiąc, że za środki te uznaje się środki finansowe pochodzące ze źródeł innych niż budżet państwa lub budżet gminy, a w szczególności ze źródeł wymienionych w dalszej części tego przepisu. Definicja ta nie dotyczy zatem art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale należy

przyjąć iż pojęcie objęte legalną definicją z & 8 pkt. 1 cytowanego rozporządzenia winno być rozumiane jednakowo dla całej ustawy. Sąd Okręgowy powołuje się tutaj na wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 kwietnia 2006 r. sygn..akt I A Ca 1115/05 i podziela wykładnię tego Sądu, uznając ją za wykładnię celowościową.

Poza tym względy społeczno-gospodarcze przemawiają za tego rodzaju wykładnią, gdyż z samej istoty ruchu spółdzielczego wynika iż spółdzielnie realizują inwestycje ze środków swoich członków, co dotyczy w szczególności spółdzielni mieszkaniowych, a różnica w porównaniu z realizacją samego budownictwa mieszkaniowego polega tylko na tym, że członek wpłaca tylko wkład, a samym procesem inwestycyjnym zajmuje się spółdzielnia. Tutaj zresztą też Spółdzielnia była inwestorem i na jej rzecz opiewało administracyjno- prawne pozwolenie na budowę. Spółdzielnia też dostarczyła projekty, nadzorowała budowy poszczególnych garaży, a następnie przejęła je z poczet własnych środków trwałych.

W tej sytuacji, gdy wnioski o ustanowienia użytkownika wieczystego byty składane już przed upływem terminu wskazanego w art. 208 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Okręgowy nakazał Gminie złożenie stosownego oświadczenia woli.

O. procesu między stronami Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Na zasądzone od Gminy na rzecz Spółdzielni koszty składa się część opłaty sądowej od pozwu w kwocie 1.049 zł., koszty wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 7.200 zł. oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego wynosząca 17 zł.

Niezależnie od tego Sąd I instancji na zasadzie art. 130 (3) & 2 k.p.c. nakazał od Gminy na rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Okręgowego w Krakowie ) kwotę 33.909 zł. tytułem dopłaty do pełnej opłaty sądowej od pozwu po ustaleniu wartości przedmiotu sporu na kwotę 699.000 zł.

W apelacji, opartej na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, a to art. 316 & 1 k.p.c. oraz prawa materialnego, a mianowicie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i & 8ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu przez ich błędną wykładnię oraz art. 3 ust. 1 pkt. 12 i 20 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ( Dz.U. z 2009r. Nr. 152, poz. 1223 ze zm. jednol .tekst) przez ich niezastosowanie, Gmina wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz od Spółdzielni kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację Spółdzielnia wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie może odnieść skutku.

Rzeczywiście ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera definicji środków własnych i w takiej sytuacji należy się odnieść do powszechnego rozumienia tego określenia lub w drodze wykładni per analogiam sięgnąć do legalnej definicji tego przepisu w innym akcie prawnym. Sąd Okręgowy powiada , że termin „środki własne " został zdefiniowany w & 8 ust.

1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu i wbrew zarzutom apelacji zastosowanie tego przepisu w drodze wykładni dokonanej przez Sąd I instancji znajduje uzasadnienie. Przepis ten co prawda nie dotyczy sposobu nabycia użytkownika wieczystego 208 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a tylko art. 200 ust. 1, art. 201 ust. 2 i art. 204 ust. 3 tej ustawy i rzeczywiście można się tutaj dopatrzeć luki w prawie, ale zarówno względ na jednolitość systemu prawa cywilnego, zwłaszcza jeśli chodzi o terminologię zawartą w tej samej ustawie, na co trafnie wskazuje Sąd Okręgowy, jak i względy natury społeczno- gospodarczej przemawiają ze celowością przyjęcia definicji z & ust. powołanego wyżej rozporządzenia

także przy stosowaniu art. 208. W obu wypadkach chodzi bowiem o uwłaszczenie sensu largo osób prawnych i brak jest jakichkolwiek racjonalnych przyczyn do odmiennego traktowania spółdzielni od innych osób prawnych. Poza tym powodem w sprawie jest spółdzielnia mieszkaniowa charakteryzująca się dużym stopniem uspołecznienia, gdyż zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych w ramach budownictwa spółdzielczego stanowiło i stanowi w dalszym podstawową formę w polskich realiach.

Nie można się więc zgodzić z zarzutem apelacji, że skoro środki przeznaczone na budowę przedmiotowych garaży nie zostały wymienione w wyliczeniu wskazanym w & 8 ust. 1 w/w rozporządzenia to nie mogą być uznane za środki własne i zachodzi potrzeba do sięgania do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, która zresztą nie posługuje się pojęciem środków własnych. Przyjęcie przez Sąd Okręgowy w ślad za postanowieniem &8 ust. 1 rozporządzenia, że środki własne to środki pochodzące z innych źródeł niż budżet państwa lub budżet gminy jest więc prawidłowe, gdyż wyliczenie tych środków w dalszej części tego przepisu ma charakter przykładowy, a nie wyczerpujący, na co wskazuje użycie słów „w szczególności”, na co trafnie zwraca uwagę Spółdzielnia w odpowiedzi na apelację.

Także pozostałe argumenty natury ekonomiczno-społecznej przemawiają za przyjęciem, że garaże zostały postawione ze środków własnych Spółdzielni. Garaże stawiali przede wszystkim członkowie Spółdzielni, Spółdzielnia była inwestorem zarówno garaży budowanych przez swoich członków, jak i przez innych mieszkańców Osiedla (...), z którymi zawierała umowy dzierżawy, na Spółdzielnię też opiewało pozwolenie na budowę. Poza tym koszty działalności gospodarczej spółdzielni, a w szczególności spółdzielni mieszkaniowych realizujących budownictwo pokrywają członkowie, a mimo to wzniesione ich kosztem obiekty stają się zasobami spółdzielni i nie zmienia tego fakt rozliczenia się ze spółdzielnią z wkładu w wypadku utraty spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, czy garażu. To samo dotyczy rozliczenia się z osobami, które wybudowała garaże na podstawie zawartych ze Spółdzielnią umów dzierżawy, co przesądza też o bezzasadności zarzutu naruszenia art. 316 & 1 k.p.c.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego, na składają się koszty zastępstwa prawnego orzeczono w oparciu o art. 98 w związku z art. 391 & 1 k.p.c.