

Sygn. akt I ACa 593/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska (spr.) SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa L. B. (1) i A. B.

przeciwko Gminie M. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 10 maja 2012 r., sygn. akt I C 441/10

I. oddala apelację,

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Gawinek Ryszard Iwankiewicz Danuta Jezierska

Sygn. akt I ACa 593/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo L. B. (1) i A. B. przeciwko Gminie M. K. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i orzekł o kosztach procesu.

Powodowie domagali się złożenia oświadczenia o oddaniu im w wieczyste użytkowanie gruntu oznaczonego geodezyjnie jako działki numer (...), w obrębie ewidencyjnym nr 46, o łącznej powierzchni 195 m², położonego w

K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o przeniesieniu na nich nieodpłatnie prawa własności

budynku na tym gruncie wzniesionym.

Wobec częściowego cofnięcia powództwa co działki oznaczonej numerem 109, postanowieniem z 5 kwietnia 2011 r. Sąd umorzył postępowanie w tym w zakresie.

Przy rozstrzygnięciu sprawy Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana Gmina M. K. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...). Dnia 25 sierpnia 1981 r. Prezydent Miasta K. wydał A. G. decyzję o pozwoleniu na budowę pawilonu rolno-spożywczego na działce położonej w K. przy ul. (...) zgodnie z planem ogólnym miasta K. stwierdzonym uchwałą WRN nr (...) z 17 stycznia 1980 r. A. G. wybudował w części budynek handlowy, a następnie zwrócił się do Urzędu Miejskiego w K. o "przepisanie" tej działki wraz z pawilonem handlowym na W. B., który to pismem z 30 stycznia 1985 r. zwrócił się do (...) o wydierżawienie przedmiotowej działki. Sprzedaż pawilonu pomiędzy A. G. a W. B. nastąpiła 22 lutego 1985 r. 1 lutego 1985 r. Prezydent Miasta K. zawarł z W. B. umowę dzierżawy, na czas określony do 30 września 1996 r., terenu położonego w K. przy ul. (...), obręb 106, o powierzchni 858 m², z przeznaczeniem na pawilon handlowy oraz drobne uprawy kwiatowe. W. B. kontynuował budowę obiektu budowlanego, z tym że z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Jego zamiarem było oddanie tego budynku synowi - powodowi L. B. (1). Również powód we własnym zakresie kontynuował budowę i wykonał podłączenia wszystkich mediów do zajmowanej działki oraz odprowadzanie ścieków, które zostały odebrane przez odpowiednie instytucje. 25 marca 1988 r. zawarta została kolejna umowa dzierżawy terenu położonego w K. przy ul. (...) o powierzchni 858 m² z przeznaczeniem na pawilon handlowy i drobne uprawy kwiatowe, na okres dziewięciu lat. Na umowie tej, w miejscu strony umowy, widnieje przekreślone imię (...), a zamiast niego wpisane imię (...). Umowę tę podpisał W. B.. Powód L. B. (1) został zameldowany w budynku mieszkalnym wybudowanym przy ul. (...) w dniu 9 sierpnia 1990 r., następnie zameldowani tam zostali jego żona i dzieci. Pismem z 4 lipca 1992 r. Urząd Miejski w K. wezwał L. B. (1) do przybycia do (...) celem uregulowania stanu prawnego gruntu przy ul. (...) w K.. Powód nie stawiał się na to wezwanie. Urząd jeszcze trzykrotnie wzywał go do stawiennictwa jednakże bez skutku. Ostatecznie pismem z 18 września 1992 r. zwrócił się do Straży Miejskiej o interwencję celem stawienia się powoda do Urzędu Miejskiego. 21 września 1992 r. L. B. (1) przybył do (...) i zobowiązał się do dostarczenia wszystkich niezbędnych dokumentów związanych z uregulowaniem stanu prawnego tej nieruchomości. Dokumentów tych jednak nie dostarczył i Urząd monitował go kolejnymi dwoma wezwaniami. W tym czasie L. B. (1) rozpoczął dobudowywać do lokalu mieszkalnego pawilon handlowy. W związku z brakiem stawiennictwa L. B. (1) na oba powyższe wezwania, Urząd Miejski w K., pismem z 19 marca 1994 r. zwrócił się do Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego o wszczęcie postępowania wyjaśniającego w sprawie budowy pawilonu rolno-spożywczego i jego rozbudowy przy ul. (...). W piśmie tym wskazano, że w trakcie wizji w terenie pracowników Wydziału Geodezji, (...) Gruntami i (...) stwierdzono wybudowanie budynku używanego niezgodnie z decyzją nr 83811/47/81 udzielającą pozwolenia na budowę. Decyzją z 11 kwietnia 1994 r. Urząd Miejski w K. nakazał wstrzymać W. B. roboty budowlane związane z dalszą rozbudową pawilonu i podjąć dalsze czynności celem uzyskania stosowanego pozwolenia na budowę. Pismem z 19 lipca 1994 r. Urząd Miejski w K. wezwał L. i W. B. o stawienie się do (...) w dogodnym dla nich terminie celem uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i uzgodnienia warunków zawarcia umowy notarialnej. W odpowiedzi, pismem z 8 sierpnia 1994 r., W. B. poinformował Urząd, że aktualnie pozostaje na rencie inwalidzkiej, natomiast jego żona nie pracuje i otrzymuje zasiłek dla osób bezrobotnych. Powołując się na obecny brak środków finansowych na ewentualny wykup działki wskazał, że planuje ją wykupić do maja 1995 r. We wrześniu 1994r., na zlecenie W. B., został sporządzony projekt techniczny budynku usługowo-handlowego i jego rozbudowy, który został przedłożony do Urzędu Miasta K.. Decyzją z 9 listopada 1994 r. Urząd Miejski w K. udzielił W. B. pozwolenie na budowę inwestycji obejmującej kontynuację samowolnie rozpoczętej rozbudowy pawilonu usługowego w K.. 20 marca 1995 r. do Urzędu Miejskiego w K. wpłynęło pismo W. B., w którym zwrócił się z prośbą o rozłożenie na raty wpłaty środków finansowych na poczet wykupu działki położonej przy ul. (...) w K., którą zamierzał wykupić w maju 1995 r. Dodał, że na przedmiotowej działce, w pawilonie tam wybudowanym, mieszka jego syn z rodziną, którzy również mają trudną sytuację finansową. Pismem z 10 czerwca 1995 r. Urząd Miejski w K. wyjaśnił W. i L. B. (1), że czasowym

dzierżawcą gruntu przy ul. (...) jest od 25 marca 1988 r. L. B. (1). Na gruncie tym wybudowano samowolnie budynek mieszkalny. Pawilon handlowy miał lokalizację na 15 lat, tj. do 1995 r. na podstawie informacji o terenie z 17 listopada 1980 r. i pozwolenia na budowę z 25 sierpnia 1981 r. Prezydent Miasta decyzją z 9 listopada 1994 r. udzielił W. B. pozwolenie na kontynuację samodzielnie rozpoczętej rozbudowy pawilonu usługowego. Na dzień wydania tej decyzji W. B. nie legitymował się prawem do gruntu. Stąd Prezydent stwierdził, że W. B. i L. B. (1) swoim działaniem wykazali złą wolę i celowe działanie mające na celu obejście przepisów prawa narażając w ten sposób na stratę Miasto K. i jego podatników, a także, że nie wykazali minimum staranności do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, mimo wielokrotnych wezwań ze strony Urzędu Miasta. Dodał, że nie były regulowane należności na rzecz Miasta za dzierżawę gruntu, co jest niezgodne z treścią i warunkami umowy dzierżawy, nie został również wyłączony grunt z produkcji rolnej. Wskazał także, że nie mogą być uzasadnieniem nieuregulowanie stanu prawnego trudne warunki W. B., skoro nie jest on dzierżawcą, a w wybudowanym budynku mieszkalnym zamieszkuje L. B. (1) z rodziną. Powołując się na te okoliczności, wezwano W. i L. B. (1) do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Pismem z 21 czerwca 1995 r. o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. zwrócił się powód L. B. (1) wskazując, że na działce tej znajduje się wybudowany przez niego budynek mieszkalny. W odpowiedzi, pismem z 25 września 1995 r., Urząd Miejski w K. poinformował L. i A. B., że zostały podjęte czynności mające na celu przygotowanie nieruchomości do zbycia na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu, o terminie którego powodowie mieli zostać poinformowani. Kolejnym pismem z 24 listopada 1995 r., powodowie zostali poinformowani przez Urząd Miejski w K. o dokumentach i informacjach, jakie powinni przygotować i udzielić w celu wykupu przedmiotowej nieruchomości. 18 grudnia 1995 r. W. B. nadesłał do Urzędu Miejskiego w K. pismo, w którym zwrócił się o przygotowanie nieruchomości do zbycia i poinformował o dokonaniu wpłaty kaucji w wysokości 100 zł na poczet nabycia nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. W dniu 3 lipca 1996 r. Gmina M. K. podpisała z powodem L. B. (1) aneks do umowy dzierżawy nr (...) z 25 marca 1988 r. w związku ze zmianą stawki czynszu dzierżawnego. Pismem z 29 lipca 1996 r. Urząd Miejski w K. ponowił wezwanie do L. i A. B. o dostarczenie wymaganych dokumentów (wyceny budynków) i informacji w związku z wykupem nieruchomości przy ul. (...) w K.. 16 sierpnia 1996 r. W. B. przedłożył Urzędowi Miejskiemu w K. wycenę pawilonu handlowego, z której wynikało, że właścicielem tego pawilonu jest W. B., a jego wartość wynosi 54.394 zł. Natomiast pismem z 18 sierpnia 1996 r. A. i L. B. (1) wystosowali do Urzędu Miejskiego w K. pismo, w którym wskazali, że L. B. (1) przedmiotowy pawilon handlowy murowany (bez dachu) zakupił od A. G., następnie sukcesywnie wykańczał budowę i dokonywał jej rozbudowy z własnych środków pieniężnych, a także z pieniędzy otrzymywanych od rodziców małżonków w ramach pomocy. 6 lipca 1998 r. Urząd Miejski w K. wystosował pismo do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami, w którym stwierdził, że na dzień 8 sierpnia 1994 r. L. B. (1) nie posiadał pozwolenia na budowę pawilonu handlowego przy ul. (...) w K.. W kolejnych latach nie podjęto dalszych czynności celem wykupu nieruchomości przez powodów, czy uregulowania jej stanu prawnego w inny sposób. Dopiero 10 stycznia 2006 r. W. B. ponownie złożył wniosek do Prezydenta Miasta K. o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 26, położonej przy ul. (...) w K.. W odpowiedzi Urząd Miejski w K. poinformował, że sprawa zostanie rozpatrzona po zebraniu stosownych opinii. Jednocześnie wskazano, że przedmiotowa nieruchomość, zgodnie z operatem ewidencji gruntów, oznaczona jest geodezyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 46 jako działka nr (...) o powierzchni 0,0671 ha i położona jest w K. przy ul. (...). Pismem z 2 marca 2006 r. Urząd Miejski w K. wezwał W. B. i powoda L. B. (1) do stawienia się do (...) celem omówienia sprawy związanej z nieruchomością. Po odbytym spotkaniu, w dniu 9 marca 2006 r., W. B. nadesłał do (...) pismo (datowane na 13 marca 2006 r.), w którym poinformował, że głównym inwestorem i właścicielem budynku na spornej działce jest on, natomiast użytkownikiem nieruchomości jest jego syn - L. B. (1). Decyzją z 28 kwietnia 2006 r. Urząd Miejski K. stwierdził wygaśnięcie decyzji z 9 listopada 1994 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na rozbudowę pawilonu usługowego jako kontynuację samowolnie rozpoczętej budowy przy ulicy (...) w K..

7 listopada 2006 r. W. B. i L. B. (2) złożyli do Urzędu Miejskiego w K. wniosek o uregulowanie statusu prawnego działki położonej przy ul. (...) przez przeniesienie prawa własności do gruntu lub dzierżawy wieczystej. W załączeniu przedłożyli oświadczenie, że nakłady poniesione na inwestycję pochodzą z własnych dochodów małżeńskiej wspólnoty. Urząd Miejski K. zlecił wykonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości mającej na celu ustalenie uprawnień do skorzystania z art. 231 k.c. Z dokonanej wyceny, sporządzonej 21 lutego 2007 r. wynikało, że prawo własności działki gruntu nr (...) wynosi 74.100 zł, natomiast prawo własności budynku 62.400 zł. W związku z tak

dokonaną wyceną, Prezydent Miasta K., 13 czerwca 2007 r. stwierdził, iż zastosowanie art. 231 §2 k.c. w sprawie nie znajduje podstaw. Wezwał L. B. (1) i W. B. do usunięcia wzniesionych obiektów i wydania nieruchomości na rzecz Gminy M. K. w terminie czterech miesięcy, jako że zostały wybudowane bez pozwolenia.

Pismem z 25 czerwca 2007 r. W. B. nie zgodził się ze stanowiskiem Prezydenta Miasta K. i wniósł o ponowne przeanalizowanie stanu prawnego oraz o rozważenie ponownego nawiązania stosunku prawnego na podstawie umowy dzierżawy gruntu. Pismem z 16 lipca 2007 r. Prezydent Miasta K. podtrzymał swoje stanowisko, a pismem z 2 listopada 2007 r. ponownie wezwano W. i L. B. (1) do usunięcia wzniesionych obiektów na nieruchomości i wydania jej na rzecz Gminy M. K.. W. B. i L. B. (2) pismem z 6 października 2008r. zwrócili się do Głównego Miasto K. o umożliwienie im wykupu nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) wskazując, że jest ona zabudowana budynkiem wykorzystywanym przez ich syna L. B. (1) i jego rodzinę na cele mieszkaniowe. W odpowiedzi, Prezydent Miasta K., pismami z 4 listopada 2008 r. i 15 stycznia 2009 r. wskazał, że brak jest podstaw prawnych do przeznaczenia wskazanej nieruchomości do zbycia w drodze bezprzetargowej, a także brak jest podstawy do przeprowadzenia regulacji stanu prawnego spornej nieruchomości. Powodowie zwrócili się do Prezydenta Miasta K. o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości pismem z 11 lutego 2009 r. Powołując się na nieaktualny operat szacunkowy nieruchomości i konieczność sporządzenia nowego operatu wskazali, że podstawą prawną ich wniosku jest art. 231 k.c. W odpowiedzi Prezydent Miasta K. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko Kolejnym pismem z 8 czerwca 2009 r. powód zwrócił się do Prezydenta Miasta K. zamianę nieruchomości przy ul. (...) na nieruchomość nr 475, obręb 51, położoną na terenie Gminy M. K.. Pismem z 20 lipca 2009 r. Prezydent Miasta K. wniosek ten rozpatrzył negatywnie. Sąd nadto ustalił, że powód L. B. (1) i jego ojciec W. B. nie udzielali sobie pełnomocnictw do czynności związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Przed Sądem Rejonowym w Koszalinie toczyło się postępowanie z wniosku L. B. (1) przeciwko Gminie M. K. o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości zakończone umorzeniem postępowania wobec cofnięcia wniosku. Nadto przed Sądem Rejonowym w Koszalinie toczy się postępowanie z powództwa Gminy M. K. przeciwko powodom i ich dzieciom o wydanie nieruchomości, które zostało zawieszona z uwagi na przedmiotową sprawę. Toczy się też postępowanie administracyjne w sprawie zameldowania powodów w mieszkaniu przy ul. (...) w K..

Mając na uwadze takie ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie mogło zasługiwać na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że powodowie swoje roszczenie oparli o art. 207 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zwanej dalej u.g.n. (t.j. Dz.U z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.), zgodnie z którym osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie. Cytowany przepis stanowi zaś kontynuację wcześniejszych rozwiązań legislacyjnych, dotyczących uwłaszczania posiadaczy gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, które to przepisy Sąd Okręgowy w swoim uzasadnieniu przytoczył.

Podniósł, że aktualne brzmienie art. 207 ust. 1 u.g.n. przyznaje posiadaczowi roszczenie, które może być dochodzone na drodze sądowej. Zmieniając brzmienie art. 207 u.g.n., ustawodawca nie wprowadził żadnych przepisów przejściowych, co oznaczało konieczność stosowania nowego przepisu od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. od dnia 15 lutego 2000 r. - także w odniesieniu do wyroków zapadłych w okresie obowiązywania nowego przepisu, lecz dotyczących spraw wszczętych pod rządami przepisu w poprzednim brzmieniu. Jeżeli posiadacz nabył na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to dokonana w 2000 r. zmiana tego przepisu nie pozbawiła go takiego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych. Zgłoszenie żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nawet przed wejściem w życie wskazanej ustawy, zawierającej przepis art. 207, nie wyklucza możliwości przyjęcia zachowania ekspektatywy prawa maksymalnie ukształtowanego wynikającego z pierwotnej wersji przepisu art. 207 ust. 1 u.g.n. Skoro bowiem posiadacz nabył na podstawie art. 207 u.g.n. roszczenie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, późniejsza zmiana tego przepisu nie pozbawiła go roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw

słusznie nabytych (art. 2 Konstytucji RP;). Z obecnie obowiązującej treści art. 207 ust. 1 u.g.n. wynika, że przepis ten dotyczy zarówno posiadaczy samoistnych, jak i posiadaczy zależnych, przy czym posiadanie (jako stan faktyczny) ma istnieć zarówno w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w dniu 1 stycznia 1998 r.

Sąd podkreślił, że warunkiem uwłaszczenia posiadaczy jest zabudowanie przez nich nieruchomości budynkami (budynkiem) na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, przy czym z art. 207 ust. 1 a u.g.n. wynika, że jeżeli posiadacz wybudował budynki na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, to uwłaszczenie taicie może być możliwe, ale tylko wtedy, gdy lokalizacja takich budynków jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego w dniu zgłoszenia przez posiadacza żądania oddania mu gruntu w użytkowanie wieczyste. Przy czym sam fakt istnienia zabudowy wzniesionej na podstawie pozwolenia na budowę nie jest wystarczającą przesłanką uwłaszczenia. Posiadacz powinien bowiem udowodnić, że to on sam był realizatorem budowy na podstawie pozwolenia. Omawiany przepis obejmuje także sytuacje, kiedy nieruchomość została zabudowana przez posiadacza na podstawie pozwolenia na budowę, które uzyskał uprzednio inny podmiot. Jednak art. 207 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 lutego 2000 r. daje podstawę do stwierdzenia, że nabycie roszczenia o tzw. uwłaszczenie, czyli zawarcie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków może nastąpić, jeżeli spełniono kumulatywnie dwa wymagania: po pierwsze posiadacz (zarówno samoistny, jak i zależny), musiał władać daną nieruchomością w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r.; po wtóre uwłaszczenie obejmuje tych posiadaczy, którzy pobudowali na posiadanych nieruchomościach budynki, na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą bądź (po dalszej nowelizacji) z lokalizacją czasową w wypadku zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

Z kolei według art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw uprawnienia, o których mowa w art. 207 ust. 1 i la u.g.n., wygasają, jeżeli żądanie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy nie zostało zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 r. W okresie od dnia 20 lipca 1988 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. posiadacze mogli więc uzyskać prawo użytkowania wieczystego na podstawie szczególnej, w sposób uproszczony, z pominięciem przetargu i z możliwością ustawowego lub uznaniowego zwolnienia z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty. Uwłaszczenie to jednak nie następowało z urzędu, lecz na wniosek (lub w wyniku realizacji roszczenia cywilnoprawnego po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami) i

wymagało spełnienia ustawowych warunków, w tym posiadania nieruchomości jako przesłanki podstawowej. Zatem wniosek o uwłaszczenie wszczynął odrębne postępowanie oparte na innej podstawie prawnej i wymagające odrębnych przesłanek.

Analizując wszystkie pisma i wnioski składane do Urzędu Miejskiego w K. przez powodów w sprawie uregulowania stanu prawnego zajmowanej przez nich nieruchomości, Sąd uznał, że brak jest jakichkolwiek dowodów wskazujących na to, by powodowie swoje wcześniejsze żądania opierali o treść art. 207 u.g.n. Powodowie nie mogą w tym zakresie powoływać się na pisma składane przez rodziców L. W. i L. B. (2). Brak jest bowiem jakichkolwiek dowodów na to, że L. B. (1) udzielił pełnomocnictwa swojemu ojcu w sprawie czy to wykupu, czy uregulowania w inny sposób stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Jednak również i z pism ojca powoda - W. B. nie wynika, aby podejmował on czynności w kierunku uwłaszczenia spornej nieruchomości w oparciu o art. 207 u.g.n.

Sąd wskazał, że pierwsze czynności związane z uregulowaniem stanu prawnego tej nieruchomości podjęła pozwana Gmina wzywając powoda, pismem z 4 lipca 1992 r., do przybycia do Urzędu Miejskiego celem uregulowania stanu prawnego zajmowanego przez niego gruntu. Powód nie stanął się na to wezwanie. Urząd jeszcze trzykrotnie wzywał go do stawiennictwa jednakże bez skutku. Ostatecznie 21 września 1992 r., po interwencji Straży Miejskiej L. B. (1) przybył do (...) i zobowiązał się do dostarczenia wszystkich niezbędnych dokumentów związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości zabudowanej przy ul. (...). Tego jednak nie uczynił, stąd Urząd kierował do powoda kolejne pisma.

Zdaniem Sądu pierwszym pismem powoda w tej sprawie było jego pismo z 21 czerwca 1995 r., w którym zwrócił się o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. wskazując, że na działce tej znajduje się budynek mieszkalny wybudowany przez niego. W odpowiedzi, pismem z 25 września 1995 r., Urząd Miejski w K. poinformował L. i A. B., że zostały podjęte czynności mające na celu przygotowanie nieruchomości do zbycia na zasadach ogólnych, w drodze przetargu, o terminie którego powodowie mieli zostać poinformowani. Sąd podkreślił, że powodowie w żaden sposób nie kwestionowali takiego sposobu wykupu nieruchomości, a co za tym idzie, nie wskazywali pozwanej Gminie, że ich zamiarem było uregulowanie stanu prawnego nieruchomości w inny sposób, w tym poprzez uwłaszczenie. Powodowie gromadzili dokumenty, o jakie pozwana Gmina ich wzywała celem wykupu przez nich nieruchomości w drodze przetargu. Również ojciec powoda, W. B., pismem z 18 grudnia 1995 r. zwrócił się o przygotowanie nieruchomości do zbycia i poinformował o dokonaniu wpłaty kaucji w wysokości 100 zł na poczet nabycia tej nieruchomości.

W kolejnych latach nie podjęto żadnych czynności celem wykupu nieruchomości przez powodów, czy uregulowania jej stanu prawnego w inny sposób. Dopiero 10 stycznia 2006 r. W. B., a nie powodowie, ponownie złożył wniosek do Prezydenta Miasta K. o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Kolejnym pismem z 7 listopada 2006 r. W. B. i L. B. (2) złożyli wniosek o przeniesienie prawa własności do gruntu lub dzierżawy wieczystej tej nieruchomości. Wówczas Urząd Miejski w K. zlecił wykonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości mającej na celu ustalenie uprawnień do skorzystania z art. 231 k.c. Ostatecznie stwierdził, że z uwagi na to, że wartość gruntu przekracza wartość budynku, zastosowanie art. 231 §2 k.c. w sprawie nie znajduje podstaw. Pismem z 25 czerwca 2007 r. W. B. nie zgodził się ze stanowiskiem Prezydenta Miasta K. i wniósł o ponowne przeanalizowanie stanu prawnego. Ponieważ Prezydent swoje stanowisko podtrzymał, pismem z 6 października 2008 r. W. i L. B. (2) zwrócili się do Gminy M. K. o umożliwienie im wykupu nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) wskazując, że jest ona zabudowana budynkiem parterowym wykorzystywanym przez ich syna L. B. (1) i jego rodzinę na cele mieszkaniowe. Ostatnim pismem w sprawie było pismo powodów z 11 lutego 2009 r., w którym powołując się na nieaktualny operat szacunkowy nieruchomości i konieczność sporządzenia nowego operatu wskazali, że podstawą prawną ich wniosku jest art. 231 k.c.

Powyższe, zdaniem Sądu Okręgowego wskazuje, że do dnia 31 grudnia 2005 r. powodowie nie powoływali się na roszczenie z art. 207 u.g.n., czy na roszczenie, które istniało przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, a które dawało im możliwość uwłaszczenia zajmowanej przez nich nieruchomości. Z korespondencji stron wynika, że w grę wchodził jedynie wykup tej nieruchomości w drodze przetargu lub ewentualnie uregulowanie stanu prawnego w oparciu o treść przepisu art. 231 §2 k.c. Również po 31 grudnia 2005 r., zarówno powód, jak i jego ojciec domagali się uregulowania stanu prawnego w zupełnie inny sposób, aniżeli przewidywał to art. 207 u.g.n. - wnosili o zawarcie umowy dożywotniej dzierżawy, chcieli wykupić nieruchomość w oparciu o art. 231 §2 k.c., a w piśmie z 8 czerwca 2009 r. proponowali nawet zamianę nieruchomości. Uznać zatem należało, że roszczenie na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. powodowie zgłosili dopiero w pozwie, a ten złożony w dacie 20 września 2010 r. ewidentnie świadczy o tym, że roszczenie w nim zawarte zostało zgłoszone po terminie. Jedyne pismo, jakie odnosi się do strony powodowej dotyczące zamiaru uregulowania stanu prawnego nieruchomości i wniesione przed 31 grudnia 2005 r. to pismo datowane na 21 czerwca 1995 r., które w swojej treści w żaden sposób nie nawiązuje do ewentualnego uwłaszczenia nieruchomości.

Ponadto skoro pierwszym pismem pozwanej Gminy skierowanym do L. B. (1) o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości było pismo z 4 lipca 1992 r. można przyjąć, że pozwana Gmina miała zamiar uregulować stan prawny zajmowanej przez powodów nieruchomości w sposób wskazany w cytowanym przepisie. Do tego jednak nie doszło z uwagi na fakt, że powodowie nie stawiali się na wezwania Urzędu Miejskiego. Sąd dokonał analizy przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w tym zakresie oraz analizy art. 207 ust. 1 u.g.n. i uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż powodowie uchybili terminowi do złożenia wniosku o uwłaszczenie nieruchomości.

Sąd I instancji dokonał też analizy, czy powodowie spełniali pozostałe przesłanki wskazane w art. 207 ust. 1 u.g.n.

Odnosząc się do art. 336 k.c. Sąd przyjął, że powodowie mogli być uznani za posiadaczy zależnych nieruchomości w rozumieniu tego przepisu do 1 stycznia 1998 r. Pozwana sama traktowała w tym czasie L. B. (1) jako dzierżawcę, o czym świadczy aneks do umowy z 3 lipca 1996 r. podpisany w związku z zmianą stawki czynszu dzierżawnego. Nadto Urząd Miejski kierował do powodów szereg pism związanych z uregulowaniem stanu prawnego spornej nieruchomości. Ponadto powód wraz z rodziną został zameldowany w budynku mieszkalnym wybudowanym przy ul. (...), co dodatkowo świadczy o posiadaniu przez powodów spornej nieruchomości we wskazanym wyżej okresie.

Natomiast po dniu 1 stycznia 1998 r. powodowie nie posiadali już tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości. Umowa dzierżawy zawarta 25 marca 1988 r. wygasła i nie została zawarta żadna inna umowa świadcząca o uzyskaniu przez nich jakiegokolwiek innego tytułu prawnego do spornej działki, chociaż powodowie nadal władali sporną nieruchomością. Zatem byli jej posiadaczami a tym samym ta przesłanka z art. 207 ust. 1 u.g.n. została przez nich spełniona.

Sąd Okręgowy dokonał też analizy, czy została spełniona druga z przesłanek z art. 207 u.g.n., t.j. wymóg wybudowania budynku zgodnie z pozwoleniem na budowę. Zdaniem Sądu pozwolenie na budowę udzielone A. G. było pozwoleniem z lokalizacją czasową a skoro budynek zajmowany przez powodów jest w całości budynkiem mieszkalnym, nie mieści się w kategorii tych zabudowań, które są zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta K.. Ponadto pozwolenie obejmowało pawilon handlowy. Powodowie natomiast wzniesli budynek mieszkalny i nie podjęli żadnych czynności w celu przekształcenia użytkowania wzniesionej budowli, nie zgłosili jego odbioru. Budynek stanowi zatem samowolę budowlaną. Nadto 28 kwietnia 2006 r. Urząd Miejski w K. stwierdził wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem aktualnie, ani budynek mieszkalny wzniesiony przez powodów, ani dobudowywany pawilon handlowy nie posiadają formalnych odbiorów. Powodowie nie dysponują również pozwoleniami na budowę wskazanych obiektów.

Kwestią niejasną jest również to, czy powodowie wybudowali dom, w którym mieszkają. Brak jest bowiem dostatecznych informacji na temat tego, na jakim etapie budowy do niej przystąpili i nie wykazali oni, że to oni sami byli realizatorami tej budowy na podstawie pozwolenia. W. B. zarówno w toku niniejszego postępowania jak i w pismach kierowanych do Urzędu Miejskiego w K. wielokrotnie wskazywał, że to on jest inwestorem budowy i to z jego środków finansowych pochodzą nakłady na nieruchomość.

Z tych względów, zdaniem Sądu Okręgowego, o ile można przyjąć, że powodowie byli posiadaczami spornej nieruchomości w okresie wskazanym w art. 207 u.g.n., tj. w dniu w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i w dniu 1 stycznia 1998r., to spornym jest, że sami dokonali zabudowy nieruchomości, zaś niewątpliwym jest, że wzniesiony obiekt jest samowolą budowlaną. Natomiast podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia, wobec wygaśnięcia roszczenia, okazał się bezprzedmiotowy. Sąd dał przy tym wiarę wszystkim dowodom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych w sprawie jako logicznym i spójnym. Pomiął natomiast dowód z uchwały Rady Miejskiej w K. nr (...) z 10 lipca 1992 roku, albowiem w żaden sposób jej treść nie miała bezpośredniego wpływu na realizację roszczeń powodów w oparciu o treść art. 207 u.g.n.

Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo a o kosztach orzekł na podstawie art. 108 §1 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodzili się powodowie i zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie

dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, wyrażającej się w zaniechaniu wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a także dokonanie tej oceny

w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania oraz wskazaniem doświadczenia i wiedzy życiowego, co w rezultacie doprowadziło Sąd do:

- błędnego ustalenia, iż powód L. B. (1) nie zgłosił żądania ustanowienia na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości do dnia 31 grudnia 2005 roku, podczas gdy z prawidłowo ocenionego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powód zgłaszał wiele razy przedmiotowe żądanie i z całą pewnością zgłoszenie tego żądania miało miejsce do daty 31 grudnia 2005 roku;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób sprzeczny z treścią tego przepisu, co doprowadziło w rezultacie do zawarcia w uzasadnieniu wewnętrznie sprzecznych wniosków i ustaleń Sądu;

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku dowodowego zgłoszonego przez pełnomocnika powodów o przeprowadzenie dowodu z uchwały Rady Miejskiej w K. z dnia 10 lipca 1992 roku o nr (...), pomimo, iż dowód ten ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania, albowiem prowadzi do ustalenia, iż powodowie zgłosili roszczenie o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) do dnia 31 grudnia 2005 roku;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 48 ustawy Prawo Budowlane, poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż samowolą budowlaną w rozumieniu tego przepisu jest podjęcie prac budowlanych bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę, bez względu na późniejszą legalizację tych prac, podczas gdy w rzeczywistości w rozumieniu tego przepisu nie stanowi samowoli budowlanej podjęcie prac budowlanych bez pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy zostanie następnie wydana decyzja o legalizacji przedmiotowych prac;

5. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 207 pkt 1 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż pozwoleniem na budowę z lokalizacją czasową jest pozwolenie na budowę, które nie zawiera ograniczenia czasowego istnienia obiektu budowlanego, podczas gdy pozwoleniem na budowę z lokalizacją czasową jest wyłącznie takie pozwolenie na budowę, w którym ustalono termin, do którego będzie mógł istnieć obiekt budowlany realizowany jako tymczasowy;

6. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez zaniechanie wszechstronnego rozpatrzenia zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, z pominięciem dowodu z dokumentów, tj. decyzji z dnia 09.11.1994 roku oraz pisma z dnia 23.10.2006 roku, co w rezultacie doprowadziło Sąd do sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w rezultacie doprowadziło Sąd do przyjęcia, iż powodowie dokonali samowoli budowlanej oraz, iż w dacie zgłoszenia żądania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nie istniała ważna decyzja o pozwoleniu na budowę;

Z powyższych względów wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, o jego uchylenie przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powodowie wniesli też o przeprowadzenie dowodu z uchwały Rady Miejskiej w K. z dnia 10 lipca 1992 roku o nr (...).

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy oraz ich prawną ocenę i przyjmuje je jako własne. Co prawda Sąd Apelacyjny, zgodnie z wnioskiem zawartym w apelacji, uzupełnił postępowanie dowodowe o dowód z uchwały Rady Miejskiej Miasta K. z dnia 10 lipca 1992 r., na okoliczność istnienia podstaw domagania się przez powodów oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jednak dowód ten w żaden sposób nie

proceedzi do zmiany ustaleń i oceny prawnej dokonanej przez Sąd I instancji, co do braku podstaw do uwzględnienia zgłoszonego przez powodów żądania. Uchwała ta przewidywała, co umknęło uwadze apelującym, dwie możliwości uregulowania stanu prawnego nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) – albo poprzez jej sprzedaż dotychczasowym użytkownikom, albo oddanie w użytkowanie wieczyste. Zatem nie sposób uznać, że dowód z tej uchwały prowadzić musi do sprzeczności z ustaleniami Sądu I instancji, który przyjął, iż strony postanowiły uregulować stan nieruchomości przy ul. (...) poprzez sprzedaż, a nie w drodze oddania w użytkowanie wieczyste. Jak słusznie bowiem zauważył ten Sąd, powód L. B. (1) w swoim piśmie z 21 czerwca 1995 r. nie wskazał, w jaki sposób domaga się uregulowania stanu prawnego posiadanej w tym czasie nieruchomości przy ul. (...). W odpowiedzi na to pismo, Urząd Miasta w piśmie z 25 września 1995 r. wskazał na wolę uregulowania tego stanu poprzez sprzedaż tej nieruchomości w drodze przetargu i z dalszej korespondencji między stronami wynika, że powodowie na taką formę uregulowania stanu prawnego przystali, gdyż 16 sierpnia 1996 r. przedłożyli wycenę budynków, pozwolenie na budowę z 28.08.1981 r. i umowę kupna sprzedaży z 22.02.1985 r. oraz oświadczyli, że nieruchomość rozbudowywali z własnych środków i przy pomocy finansowej rodziców. Z zaferowanych przez nich dowodów nie wynika też, by kiedykolwiek tak wskazaną przez Urząd formę uregulowania stanu prawnego kwestionowali i domagali się uregulowania tego stanu prawnego w inny sposób. Wybrany przez strony sposób uregulowania tego stanu był zaś zgodny z formą przewidzianą przez uchwałę Rady Miasta z 10.07.1992 r. Tym samym zarzuty apelacji, co do niewłaściwego, zdaniem skarżących, toku postępowania w przedmiocie ich wniosku, uznać należy za bezzasadne. Podkreślić też należy, w ślad za Sądem I instancji, że te dwa pisma (z 21.06.1995r. i 16.08.1996r.) były jedynymi, jakie powodowie do dnia 31 grudnia 2005r. złożyli do Urzędu w przedmiocie uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...). Nie sposób bowiem podzielić poglądu skarżących wyartykułowanego w apelacji, że w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości, Sąd na podstawie art. 33 § 4 k.p.a. powinien przyjąć, iż W. B. udzielił powodowi pełnomocnictwa do działania w tej sprawie i tym samym działania powoda i jego ojca wykonywane były w ramach realizacji tego samego uprawnienia. Po pierwsze takiego pełnomocnictwa musieliby udzielić W. B. powodowie, gdyż to on, a nie powód, kierował do Urzędu większość pism. Po drugie zgodnie z art. 33 §4 k.p.a. organ administracji publicznej, jedynie w sprawach mniejszej wagi może nie żądać pełnomocnictwa, jeśli pełnomocnikiem jest członek najbliższej rodziny lub domownik strony, a nie ma wątpliwości co do istnienia i zakresu upoważnienia do występowania w imieniu strony. Za sprawę mniejszej wagi można jednak uznać tylko taką sprawę, która nie pociąga za sobą poważniejszych skutków (np. odebranie zaświadczenia, korespondencji, złożenie dokumentów). Taką z pewnością nie jest zaś uregulowanie stanu prawnego nieruchomości i to w sytuacji, kiedy występowały wątpliwości, komu uprawnienie to przysługuje – czy powodowi, czy też rodzicom powoda, a żadna z tych osób nie zrzekła się swojego uprawnienia na rzecz drugiej osoby, wręcz przeciwnie składała odmienne oświadczenia co do środków z jakich został wybudowany budynek i na swoją rzecz domagała się uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Nadto nie tylko z tych pism, ale nawet z zeznań samego powoda i jego ojca W. B. w żaden sposób nie wynika, by kiedykolwiek udzielali oni sobie pełnomocnictw, nawet w formie domniemanej, do występowania w tej sprawie przed urzędami. Tymczasem zgodnie z tym przepisem, by mógł on mieć zastosowanie, urząd nie może mieć wątpliwości co do istnienia i zakresu upoważnienia do występowania w imieniu strony.

Z tych wszystkich względów nie sposób zgodzić się z zarzutem apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył przepis w tym zakresie art. 233 § 1 k.p.c. i dokonał dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, poprzez błędne przyjęcie, iż roszczenie powodów wygasło, jako że nie zostało zgłoszone przez powodów do daty 31 grudnia 2005 r. Powodowie nie wykazali bowiem, jak słusznie przyjął Sąd I instancji, by przed 31 grudnia 2005 r. domagali się uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w inny sposób, niż poprzez jej sprzedaż. Tymczasem tylko w razie złożenia stosownego wniosku o uwłaszczenie i to w okresie od 20 lipca 1988 r. do 31 grudnia 2005 r., powodowie mogli ubiegać się, przy wykazaniu spełnienia pozostałych wymogów ustawowych (a czego i tak nie uczynili, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy), do nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w sposób uproszczony, z pominięciem trybu przetargowego. Nigdy jednak takiego wniosku w tym innym trybie nie złożyli i nie domagali się wydania decyzji lub zawarcia umowy o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie obowiązujących wówczas przepisów (zarówno ustawy z dnia 29.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jak i następnie ustawy z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami z kolejnymi jej zmianami). Ich roszczenie więc

wygasło. Już więc z tych przyczyn żądanie powodów nie mogło zostać uwzględnione i ich apelację jako bezzasadną należało oddalić.

Niezależnie od tego zgodzić się też należy z Sądem Okręgowym, że powodowie nie wykazali spełnienia pozostałych przesłanek swojego powództwa, które oparli na art. 207 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U nr 102, poz. 651 z 2010 r., ze zm.). Sąd ten dokonał szczegółowej analizy obowiązujących, co do żądania powodów, przepisów i to w kontekście ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jak i ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z kolejnymi jej zmianami i Sąd Apelacyjny nie widzi podstaw, by analizy tej dokonywać ponownie. Zgodzić się należy z Sądem I instancji, że o ile powodów można traktować jako posiadaczy w rozumieniu przepisów art. 207 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami, to przede wszystkim nie wykazali oni w toku procesu, by nieruchomość ta została wybudowana na podstawie pozwolenia na budowę, gdyż posadowiony przy ul. (...) budynek mieszkalny jest samowolą budowlaną. Nie sposób podzielić poglądu apelujących, że Sąd Okręgowy naruszył przepisy art. 233 § 1 k.p.c., dokonując błędnej w tym zakresie oceny materiału dowodowego z pominięciem, zdaniem skarżących, dowodu z decyzji z 9.11.1994 r. i pisma z 23.10.2006 r. Dowody te były bowiem przedmiotem oceny Sądu I instancji i nie sposób na ich podstawie wysnuć wniosków w kierunku postulowanym przez apelujących. Przede wszystkim podkreślić należy, że nabywcą od A. G. pawilonu handlowego położonego przy ul. (...) nie byli powodowie, lecz W. B. i to z nim w dniu 1 lutego 1985 r. została zawarta umowa dzierżawy i to na czas określony do 30 września 1996 r., gruntu z przeznaczeniem na pawilon handlowy oraz drobne uprawy kwiatowe. Jemu też przysługiwało prawo kontynuowania rozpoczętej przez A. G. budowy, ale tylko w granicach pozwolenia na budowę z dnia 25 sierpnia 1981r., a więc zgodnie z planem ogólnym m. K. zatwierdzonym uchwałą (...) nr (...) z 17.01.1980r. jako pawilon rolno- spożywczy a nie jako budynek mieszkalny. Również pozwolenie na budowę z 9.11.1994 r. i zatwierdzony przez Urząd Miejski w K. w dniu 4.11.1994 r. (a nie 23.10.2006 r., jak twierdzą powodowie, gdyż w tej dacie potwierdzono jedynie „za zgodność projektu z oryginałem”) projekt techniczny, na które to powodowie powołują się w apelacji, nie dotyczą powodów, lecz udzielone zostały W. B. i dotyczą wyłącznie rozbudowy budynku usługowo – handlowego, a nie domu mieszkalnego. Okoliczność zaś, że w projekcie wpisano, iż nielegalnie rozbudowany pawilon czasowo użytkowany jest jako budynek mieszkalny w żadnym zakresie nie może czynić go legalnie posadowionym, jak chcieliby tego powodowie, skoro zarówno w projekcie technicznym jaki w pozwoleniu na budowę wyraźnie określono, co ma być przedmiotem inwestycji i przez kogo może być ona realizowana. Umknęło też uwadze apelującym, że w dniu 28 kwietnia 2006 r. Urząd Miejski w K. wydał decyzję stwierdzającą „wygaśnięcie decyzji z dnia 9 listopada 1994 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na rozbudowę pawilonu usługowego jako samowolnie rozpoczętej budowy przy ul. (...), K.” Tym samym nie tylko budynek mieszkalny, ale nawet wzniesiony na tej nieruchomości pawilon handlowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego są samowolami budowlanymi, gdyż zostały posadowione bez odpowiedniego zezwolenia. Powodowie nie wykazali zaś, by po 28.04.2006 r. dokonali czynności, które pozwoliłyby uznać, że ta samowola budowlana została „zalegalizowana” zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Co więcej nie wykazali nawet, by nieruchomość przy ul. (...) w której zamieszkują wraz z dziećmi wybudowali w całości ze swoich środków. Przeczy temu zebrany w sprawie materiał dowodowy, którego ocena nie jest w apelacji przez powodów kwestionowana, w szczególności zeznania ojca powoda W. B., jego oświadczenia w tym przedmiocie składane w toku postępowania administracyjnego, jak i samo oświadczenie powoda z 16.08.1996r., z którego wprost wynika, że środki finansowe łożyli na cel również rodzice stron. Tym samym, wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., gdyż ustalenie przez ten Sąd, że powód we własnym zakresie wykonał podłączenia wszystkich mediów do zajmowanej działki oraz odprowadzenie ścieków, wcale nie prowadzi do wniosku, że powodowie z własnych środków wybudowali dom, w którym mieszkają. Wykonanie podłączeń bowiem wcale nie oznacza wybudowanie całego domu, gdyż jest to tylko jeden z elementów procesu budowy.

Nie sposób też zgodzić się z zarzutem naruszenia przez Sąd art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. Po pierwsze, jak wskazano na wstępie rozważań, z uchwały Rady Miejskiej w K. z 10.07.1992 r. wynika, że nabycie nieruchomości przy ul. (...) mogło nastąpić nie tylko w formie oddania jej w użytkowanie wieczyste ale i w formie jej sprzedaży a ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że na taki właśnie tryb uregulowania stanu prawnego strony się zdecydowały, w apelacji zaś skarżący skutecznie tych ustaleń nie podważył. Po drugie bez znaczenia dla oceny

zasadności powództwa jest fakt, że powodowie w nieruchomości tej zostali zameldowani, gdyż fakt ten świadczyć może jedynie o posiadaniu przez powodów nieruchomości, natomiast nie wynikają z niego żadne inne skutki prawne dla powodów. Niezrozumiały i pozbawiony podstaw w kontekście żądania powodów jest też zarzut podawania przez Urząd w korespondencji błędnej numeracji, skoro powodowie nigdy w trakcie procesu nie twierdzili, że z tego powodu wynikły dla nich jakieś ujemne skutki.

Mając na uwadze powyższe, brak jest też podstaw do przyjęcia, że Sąd Okręgowy naruszył przepisy prawa materialnego, w szczególności art. 48 prawa budowlanego i art. 207 pkt 1 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną ich wykładnię. Powód nie tylko w żaden sposób nie wykazał, by budowę przy ul. (...) realizował na podstawie wydanego na jego rzecz pozwolenia na budowę, a jest to warunkiem niezbędnym do żądania, w trybie art. 207 u.g.n., oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, lecz nawet pozwolenie z 9.11.1994 r. wydane na rzecz jego ojca W. B., wskutek decyzji Urzędu Miejskiego w K. z dnia 28.04.2006 r., wygasło. Powód nie przedstawił też żadnych dokumentów, o których mowa w ust. 3 art. 48 prawa budowlanego, tym samym nie sposób inwestycji przy ul. (...) traktować inaczej, niż jako samowolę budowlaną. Sąd Apelacyjny podziela też pogląd Sądu Okręgowego co do charakteru czasowego pozwolenia na budowę z 9.11.1994r., jednak wskutek faktu, że decyzją z dnia 28.04.2006r. stwierdzono wygaśnięcie również tego pozwolenia na budowę, okoliczność ta jest bez znaczenia dla oceny zasadności żądań powoda.

Z tych wszystkich względów, apelację powodów jako bezzasadną, należało na podstawie art. 385 k.p.c., oddalić.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 w zw. z art. 108 § 1 oraz art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Małgorzata Gawinek Ryszard Iwankiewicz Danuta Jezierska