

Sygn. akt IC 1180/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Tadeusz Dereń

Protokolant: Anna Winiarska-Kania

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2013 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa H. M. i M. M.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o zapłatę kwoty 37.060,08 zł

I. zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. solidarnie na rzecz powodów H. M. i M. M. kwotę 36.699,31 zł (trzydzieści sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 31/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lipca 2012 roku do dnia zapłaty;

II. w części ograniczonej postępowanie umarza;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.204,29 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

IC 1180/12

UZASADNIENIE

Powodowie H. i M. M. wnieśli pozew w postępowaniu upominawczym o orzeczenie nakazu zapłaty, by pozwany Gmina Miejska K. zapłaciła solidarnie powodom kwotę 37.060,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz koszty procesu w tym koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych a w razie złożenia sprzeciwu wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 37.060,08 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu podali, iż w dniu 31 grudnia 1996r. pozwana Gmina Miejska K. ustanowiła na rzecz powodów prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...)o pow. 189 m² wraz z udziałem wynoszącym 0,029 części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...)o pow. 1,24,08 ha oraz prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...)o pow. 189 m² wraz z udziałem wynoszącym 0,029 części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...)o pow. 1,24,08 ha. Do zawarcia umowy użytkowania wieczystego w/w działek doszło w wyniku przetargu jaki odbył się w Urzędzie Miasta K. dnia 20.12.1996r. Powodowie nabyli w/w prawa w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej. Zgodnie z umową użytkowania wieczystego powodowie ponieśli opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udziału w działce nr (...) - pierwsza opłata w kwocie 8937,50 zł oraz zobowiązani byli do ponoszenia dalszych opłat rocznych w wysokości 1.072,50 zł. W dniu 12.12.1997r powodowie nabyli od R. i M. S. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)o pow. 67 m² wraz z udziałem wynoszącym 29/3000 części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...)o pow. 1.24,08 ha i zobowiązali się uiszczać na rzecz pozwanego opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w/w działek. Działka gruntu nr (...)obręb (...)wydzielona została decyzją z dnia 23.05.1996r nr (...)jako działka gruntu mająca

zapewnić dojazd do pozostałych działek o funkcji mieszkalno - usługowej. Działka ta została określona jako droga publiczna. Przeznaczenie w/w działki na drogę publiczną zostało zatwierdzone uchwałą Zarządu Miasta K.nr (...)z dnia 23.05.1996r. Również takie przeznaczenie określone zostało w planie zagospodarowania uchwalonym w 2002r. Pismem z dnia 11.02.2005r oraz z dnia 16.09.2007r powodowie zwrócili się do pozwanego z propozycją ugodowego rozwiązania kwestii działki nr (...)oraz wezwali pozwanego do zwrotu opłat uiszczonych tytułem użytkowania wieczystego. W dniu 23.04.2009r strony zawarły umowę darowizny mocą której powodowie przekazali pozwanemu w formie darowizny udział w prawie współużytkowania wieczystego działki nr (...)w 232/6000 części. Powodowie, w związku z wykonaniem umowy ustanawiającej na ich rzecz prawo współużytkowania wieczystego działki nr (...)w K.przy ul. (...), uścili na rzecz pozwanego łącznie 37.060,08 zł. Podnieśli, że działka gruntu nr (...)jako działka gruntu mająca zapewnić dojazd do pozostałych działek o funkcji mieszkalno - usługowej, określona jako droga publiczna, nie mogła być przedmiotem obrotu gdyż zgodnie z art. 10 ust. 5, obowiązującej w dacie ustanowienia współużytkowania wieczystego działki(...) ustawy z dnia 29.04.1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej na wniosek właściciela podziałem przechodzą na własność gminy z dniem, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne, za odszkodowaniem ustalonym według zasad obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości. Wobec powyższego zbycie takich gruntów w drodze sprzedaży lub oddanie ich w użytkowanie wieczyste nie jest dopuszczalne i skutkuje nieważnością czynności. Czynność prawna ustanawiająca na działce (...)prawo współużytkowania wieczystego dla powodów jest nieważna z mocy art. 58 kc jako sprzeczna z przepisami prawa - przepisami art. 2, 2a ustawy o drogach publicznych. Opłaty z tytułu współużytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)uiszczone przez powodów stanowiły nienależne świadczenie w rozumieniu art. 411§2 kc, uiszczone w wykonaniu nieważnej czynności prawnej zaś roszczenie z tego tytułu ma charakter bezterminowy tzn. staje się wymagalne z chwilą wezwania dłużnika do zapłaty zaś pismem z dnia 29.03.2012r powodowie wezwali pozwanego do spełnienia świadczenia lecz pozwany tego nie uczynił.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31.07.2012r nakazano pozwanej Gminie Miejskiej K. aby zapłaciła na rzecz powodów solidarnych kwotę 37.060,08 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3.07.2012r oraz kwotę 2880,50 zł tytułem kosztów procesu.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w/g norm przypisanych podnosząc, że umowa użytkowania wieczystego, zawarta z powodami w formie aktu notarialnego w dniu 31.12.1996r, jest ważna we wszystkich swoich postanowieniach wywołując skutki prawne w postaci ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Działka nr (...) miała stanowić wspólny teren osiedla do zagospodarowania przez poszczególnych jej współużytkowników zaś dostęp do wszystkich działek wraz z działką nr (...) był zabezpieczony od trzech stron - drogi publiczne. Ponadto na tym terenie plan miejscowy nie przewidywał przebiegu żadnych dróg jak i nie wskazywał miejsc pod budowę ulic. Zatem nie istniały w dacie oddania w użytkowanie wieczyste udziału w działce (...) żadne przeszkody natury prawnej podnoszone w uzasadnieniu pozwu.

W wyniku postępowania dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 grudnia 1996 roku pozwana Gmina Miejska K.ustanowiła na rzecz powodów prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)o pow. 189 m², obręb (...), położonej w K.przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), wraz z udziałem wynoszącym 29/1000 części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...)o pow. 1.24,08 ha, obręb (...), położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)oraz prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)o pow. 189 m², obręb (...), położonej w K.przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)wraz z udziałem wynoszącym 29/1000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)o pow. 1.24,08 ha, obręb (...), położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Do zawarcia umowy użytkowania wieczystego w/w działek doszło w wyniku przetargu odbytego w Urzędzie Miasta w K.w dniu 20.12.1996r. Powodowie nabyli w/w prawa w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej.

/dowód: - akt notarialny z 31.12.1996r rep. (...)k-9,

- akt notarialny z 31.12.1996r Rep. (...)k-17,
- protokół z przetargu z 20.12.1996r k-13,
- mapa działek k-15/.

Aktem notarialnym z dnia 12.12.1997r powodowie nabyli od R.i M. S.prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)o pow. 67 m², obręb (...), położonej w K.przy (...)wraz z udziałem wynoszącym 1/3 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)o pow. 1.24,08 ha, położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Powodowie zobowiązali się uiszczać opłaty roczne z tytułu współużytkowania wieczystego działki nr (...)w kwocie ustalonej przez Urząd Miasta w K..

/dowód: - akt notarialny z 12.12.1997r Rep. A nr 3689/97 k-20/.

Decyzją Urzędu Rejonowego w K.z dnia 23 maja 1996r nr (...)zatwierdzono projekt podziału nieruchomości - działki nr (...) - na działki oznaczone kolejno od(...)do (...)w sposób przedstawiony na mapie stanowiącej integralną część powyższej decyzji w uzasadnieniu podając, że celem podziału jest wydzielenie działek oznaczonych kolejno od (...)do (...)przeznaczonych pod centrum handlowo - usługowe oraz działki nr (...)służącej jako dojście i dojazd do nowo wydzielonych działek, a nadto - iż podział powyższy jest zgodny z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzeganego miasta K.oraz koncepcją programowo - przestrzenną zagospodarowania osiedla im. L. K., zatwierdzoną uchwałą nr (...)Zarządu Miasta K.z dnia 23 maja 1996r. Następnie Urząd Rejonowy w K.decyzją z dnia 25.11.1996r nr (...)zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w K.przy ul. (...)oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...)obrzeb (...), na działki nr (...)w sposób przedstawiony na mapie stanowiącej integralną część decyzji.

/dowód: - decyzja z 23.05.1996r wraz z projektem podziału i mapą k 64-67,

- decyzja z dnia 25.11.1996r wraz z mapą k 68-69,
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta K.zatwierdzony uchwałą nr (...)k-72,
- uchwała nr (...)Zarządu Miasta K.z dnia 23.05.1996r wraz z koncepcją zagospodarowania osiedla im. K.w K.w aktach sygn. I Cupr 33/10 k 50-72/.

Aktem notarialnym z dnia 23.04.2009r powodowie darowali Gminie Miejskiej K.udziały wynoszące łącznie 232/6000 części w prawie współużytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), obręb (...), o pow. 1,2408 ha, położonej w K.. Wcześniej powodowie zwracali się do strony pozwanej o polubowne rozwiązanie kwestii ustalenia nieważności rozporządzenia udziałami w działce nr (...), wzywając jednocześnie pozwanego do zwrotu opłat uiszczonych tytułem użytkowania wieczystego.

/dowód - pisma powodów z 11.02.2005r k-26, i z dnia 16.08.2007r k-28

- protokół rokowań w sprawie zawarcia umowy darowizny z 16.04.2009r k-34,
- akt notarialny z 23.04.2009r Rep. A nr 2397/2009 k-36/

Powodowie uiścili, z tytułu pierwszej opłaty i opłat rocznych w związku z użytkowaniem wieczystym udziału w działce gruntu nr (...), położonej przy ul. (...) w K., łącznie kwotę 36.699,31 zł. Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2013r pełnomocnik powodów ograniczył żądanie pozwu do kwoty 36.699,31 zł.

/dowód: - potwierdzenie wpłat k-43,44,46,24,

- pismo UM w K. z 21.02.1997r k-25,
- pismo UM w K. z 11.01.2013r k-110

- oświadczenie pełnomocnika powodów k-112/.

Pismem z dnia 29 marca 2012r powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 37.060,80 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania. Strona pozwana nie spełniła świadczenia.

/dowód: - wezwanie z dnia 29.03.2012r wraz z dowodem nadania k 47-48/.

Prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 30.04.2001r i z dnia 27.10.2010r stwierdzono nieważność umów notarialnych użytkowania wieczystego w części dotyczącej oddania w użytkowanie wieczyste udziału w działce nr (...) o pow. 1,2408 ha, położonej przy ul. (...) w K., opisanej w księdze wieczystej KW nr (...).

/dowód: akta tut. Sądu sygn. IC 713/00 i IC 304/10/.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny przedmiotowej sprawy jak również wysokość kwoty żądanej przez powodów - 36.699,31 zł, do której powodowie ograniczyli żądanie pozwu, nie był kwestionowany przez stronę pozwaną i jest w sprawie bezsporny.

Zgodnie z obowiązującym w dacie zawierania umów notarialnych przepisem art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991.30.127 ze zm.), uchylonej z dniem 1.01.1998r przez ustawę z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami - Dz.U. 2010.102.651. ze zm., grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej na wniosek właściciela podziałem przechodzą na własność gminy z dniem, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne, za odpowiednim odszkodowaniem. Zawarte w w/w przepisie sformułowanie "pod budowę ulic" zostało wyjaśnione w uchwale Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 marca 1993r sygn. W13/92 który stwierdził, iż oznacza to, że wydzielenie gruntów z nieruchomości objętej podziałem na wniosek właściciela następuje pod budową nowych ulic przeznaczonych do obsługi działek powstałych w wyniku tego podziału czyli dojazdów do tych działek bez względu na zastosowaną nazwę - ulica, droga dojazdowa itd.

Zdaniem Sądu, nie ulega wątpliwości, że działka nr (...)służyć miała jako dojsście i dojazd do nowo wydzielonych działek co wprost wynika z uzasadnienia decyzji Urzędu Rejonowego w K.z dnia 23 maja 1996r nr(...)w którym wskazano również, iż podział jest zgodny z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta K.oraz koncepcją programowo - przestrzenną zagospodarowania osiedla im. L. K.zatwierdzonego uchwałą nr (...)Zarządu Miasta K.z dnia 23 maja 1996r. Następnie, co potwierdza zebrany w sprawie materiał dowodowy, decyzją Urzędu Rejonowego w K.z dnia 25 listopada 1996r zatwierdzono projekt podziału działki nr (...)na działki nr (...)w sposób przedstawiony na dołączonej do decyzji mapie. Nie oznaczało to jednak by działka nr (...)przestała pełnić swoją funkcję jako działka drogowa, przeznaczona do obsługi nowopowstałych działek, lub też by miała zostać zabudowana. Działka powyższa nr (...)nadal zachowała funkcję działki nr (...)służąc do obsługi komunikacyjnej pozostałych działek nr (...), powstałych z podziału działki nr (...), a zebrany w sprawie materiał dowodowy - w tym dołączone mapy geodezyjne - jednoznacznie wskazuje, iż działka nr (...), zarówno w dacie zawarcia aktów notarialnych jak i obecnie, stanowi ciąg komunikacyjny do wybudowanych już budynków planowanego centrum. Z orzecnictwa administracyjnego m.in. wyrok NSA w Warszawie z dnia 21.12.2009r - I OSK 349/09 jednoznacznie wynika, że na gruncie przepisu art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 29.04.1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie było konieczne, aby działka drogowa przeznaczona do obsługi nowopowstałych działek zaliczona była do jednej z kategorii dróg publicznych a ważne by ulica ta miała charakter ogólnodostępny i była przeznaczona do obsługi działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe, należało uznać podniesione przez stronę pozwaną zarzuty za bezpodstawne, nie znajdujące potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych.

Zgodnie z przepisem art. 58§1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna zaś §3 w/w przepisu stanowi, że jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części.

Nieważność, o której mowa w art. 58§1 kc, jest nieważnością bezwzględną co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Stan nieważności z przyczyn wskazanych w w/w przepisie powstaje z mocy samego prawa i datuje się od początku tzn. od chwili dokonania czynności. Ponadto stan bezwzględnej nieważności czynności prawnej jest brany pod uwagę z urzędu przez organy stosujące prawo - w tym również sąd - a zatem do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie jest bezwzględnie koniecznym stwierdzenie nieważności orzeczenia sądu skoro stan nieważności powstaje z mocy prawa i datuje się od początku zaś na nieważność czynności prawnej może się powołać każdy, kto ma w tym interes prawny, a niewątpliwie powodowie taki interes posiadają. Wprawdzie można również dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej (art. 189 kc) ale, jak wskazano wyżej, nie jest to bezwzględny wymóg dla rozstrzygnięcia żądania powodów.

Wobec powyższego Sąd uznał, że umieszczenie w aktach notarialnych decyzji dotyczących konieczności nabycia przez powodów udziału w działce nr (...) przeznaczonej na dojazd i dojazd, było sprzeczne z powołanym przepisem art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i konsekwencją tego, zgodnie z art. 58§1 i §3 kc, była nieważność umowy w tej części.

Podstawą prawną roszczenia powodów stanowią przepisy art. 405 w zw. z art. 410§2 kc, zgodnie z którym świadczenie jest nienależne, jeśli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Obowiązek zwrotu takiego świadczenia jest niezależny od okoliczności czy osoba świadcząca była świadoma nieważności.

Zatem stwierdzić należy, że opłaty z tytułu współużytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) uiszczone przez powodów stanowiły nienależne świadczenie w rozumieniu w/w przepisu - jako uiszczone w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Ponieważ, co wskazano na wstępie, strona pozwana nie kwestionowała wysokości łącznych opłat uiszczonych przez powodów w kwocie 36.699,31 zł z tytułu pierwszej opłaty i opłat rocznych za wieczyste użytkowanie udziału w działce nr (...), należało zasądzić od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 36.699,31 zł zaś w części ograniczonej postępowanie umorzyć (art. 355 kpc). Zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy a w konsekwencji terminu spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 kc a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym do dłużnika. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego m.in. wyrok z 17.12.1976r - III CRN 289/76 wierzytelność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ulega przedawnieniu z upływem lat dziesięciu i termin przedawnienia biegnie od chwili wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia. W niniejszej sprawie powodowie wezwali pozwanego do spełnienia świadczenia pismem z dnia 29.03.2012r w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania a ponieważ strona pozwana tego nie kwestionowała zasadnym było uwzględnienie odsetek ustawowych od zasądzonego roszczenia od dnia 3.07.2012r tj. od dnia wniesienia pozwu, zgodnie z jego żądaniem. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 kpc w zw. z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2002.163.1349 ze zm.) stosunkowo je rozdzielając mając na uwadze, że powodowie wygrali w 0,99% a więc z wyliczonych kosztów na kwotę 4217 zł należy się kwota 4228,29 zł (4271 x 0,99%) zaś pozwany wygrał w 0,01% a więc z kosztów w wysokości 2400 zł należy się kwota 24 zł a zatem, należne powodom koszty wynoszą 4204,29 zł (4228,29 - 24) - pkt III wyroku.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, należało orzec jak w sentencji.