

Sygn. akt I ACa 1011/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SA Marzanna Góral

Sędziowie: SA Roman Dzięczek (spr.)

SA Barbara Trębska

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W.

przeciwko(...) W.

o zobowiązanie do złożenia świadczenia woli

i z interwencji głównej Spółdzielni (...) w W. przeciwko (...) Związkowi Spółdzielni (...) w likwidacji w W. i (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda i interwenienta głównego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt XXIV C 526/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie drugim (2.) w ten sposób, że nakazuje (...) W. złożenie oświadczenia woli o treści: „(...) W. ustanawia na okres 99 lat, na rzecz Spółdzielni (...) w W. użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka Nr (...) w obrębie(...) o powierzchni 9.354 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w udziale 78/100 (siedemdziesiąt osiem setnych), bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, ustalając opłatę roczną w wysokości 3% wartość gruntu, tj. aktualnie w kwocie 154 454 (sto pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt cztery) złote. (...) W. przenosi na Spółdzielnię (...) w W. w udziale 78/100 (siedemdziesiąt osiem setnych), nieodpłatnie, własność (współwłasność) budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie w postaci dwóch budynków - hal połączonych łącznikiem krytym, stacji paliw płynnych, budynku portierni i ogrodzenia.”;

- w punkcie czwartym (4.) w ten sposób, że zasądza od miasta stołecznego W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 35 600 (trzydzieści pięć tysięcy sześćset) złotych, a od (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. zasądza na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 32 170 (trzydzieści dwa tysiące sto siedemdziesiąt) złotych - tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację Spółdzielni (...) w W.

w pozostałym zakresie;

III. oddala apelację (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. w całości;

IV. zasądza od (...) W. oraz od (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwoty po 8950 (osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

V. zasądza od (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. na rzecz (...) W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1011/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie

po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. przeciwko (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i z interwencji głównej Spółdzielni (...) w W. przeciwko (...) Związkowi Spółdzielni (...) w likwidacji w W. i (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli:

- oddalił powództwo (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. (1.);
- oddalił interwencję główną Spółdzielni (...) w W. (2.) i orzekł o kosztach procesu.

Ostateczne żądanie (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. obejmowało zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieodpłatnym przeniesieniu na jego rzecz prawa własności znajdujących się na opisanej nieruchomości budynków oraz o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3 % wartości gruntu, a także pierwszej opłaty rocznej, płatnej w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia w wysokości 25 % wartości gruntu.

Interwencje główne w sprawie zgłosiły Spółdzielnia (...) w W. oraz (...) Spółdzielni Handlowej i Usług (...) w W., domagając się, aby prawo użytkowania wieczystego powyżej opisanej gruntu ustanowione zostało na ich rzecz, jak i również domagając się ustanowienia na ich rzecz własności znajdujących się na gruncie budynków - odpowiednio w 78 % i 22 % na rzecz każdej z nich.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa oraz interwencji głównych.

Wyrokiem z 17 sierpnia 2000 roku (sygn. akt III C 2517/96) Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo, zobowiązując Gminę (...) (poprzednika prawnego pozwanego) do złożenia żądanych przez stronę powodową oświadczeń woli, a jednocześnie oddalił obie interwencje główne.

Wyrok ten uchylił Sąd Apelacyjny orzeczeniem z 24 stycznia 2003 roku (sygn. akt I ACa 1108/01) z uwagi na stwierdzoną nieważność postępowania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z 20 lutego 2006 roku (sygn. akt IV C 190/05) Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo, zobowiązując (...) W. do złożenia oświadczeń woli: o oddaniu w użytkowanie wieczyste powodowi na okres 99 lat, liczony od daty uprawomocnienia się orzeczenia, gruntu stanowiącego nieruchomość, położoną w W. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr (...), obręb (...) o powierzchni 9.354 m⁽²⁾ i wartości 5.815.850 zł, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), o nieodpłatnym przeniesieniu na rzecz powoda prawa własności budynków i budowli znajdujących się na niej, tj. dwóch budynków - hal połączonych łącznikiem, stacji paliw płynnych, budynku portierni oraz ogrodu, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo-handlowej, o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% ceny gruntu w kwocie 174.475,50 zł, płatnej do 31 marca każdego roku oraz pierwszej opłat z tego tytułu

w wysokości 25% ceny gruntu w kwocie 1.453.962,50 zł, w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia. Ponadto Sąd Okręgowy oddalił obie interwencje główne a także rozstrzygnął o kosztach postępowania za obie instancje.

Wydając powyższe rozstrzygnięcie, Sąd Okręgowy oparł się na dyspozycji art. 204 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, nie dzieląc tym samym argumentacji interwenientów ubocznych, że powód na podstawie uchwały nr (...) z 17 grudnia 1981 roku wyzbył się na rzecz ich poprzednika prawnego - Spółdzielni (...) w W. - prawa użytkowania przedmiotowego gruntu i przyjął, że prawo użytkowania w dniu 5 grudnia 1990 roku przysługiwało nadal powodowi.

Apelacja Spółdzielni (...) w W. została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 13 września 2007 r. a apelacja (...) Spółdzielni Handlowej i Usług (...) w W. została oddalona wyrokiem z 16 grudnia 2008 roku.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego z 13 września 2007 roku została wniesiona skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego przez Spółdzielnię (...) w W..

Wyrokiem z 25 lutego 2010 roku Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w pkt. 1 i 3, i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że w rozpatrywanej sprawie niewystarczająco wnikliwie rozpatrzone zostało prawo skarżącej Spółdzielni do posiadanej przezeń nieruchomości w danych, które mają decydujące znaczenie dla powstania roszczenia o uzyskanie użytkowania wieczystego i własności wzniesionych budynków. Kwestia podstawowa w niniejszej sprawie odnosiła się do prawa, jakie może rościć sobie skarżąca Spółdzielnia względem gruntów i budynków. Zależy ono od wykazania tytułu posiadania skarżącej w związku z czynnościami dokonanymi przez powódkę, której z kolei tytuł posiadania wynikał z decyzji administracyjnej z 15 lutego 1961 roku. Niewątpliwie decyzja ta spowodowała powstanie stosunku prawnego użytkowania. Użytkowanie to, mimo treści decyzji, że chodzi o oddanie „w zarząd i użytkowanie” uznawane było w orzecznictwie w stosunku do podmiotów niepaństwowych, a więc także spółdzielni za użytkowanie stanowiące ograniczone prawo rzeczowe (uchwała 7 sędziów SN z 16 października 1961 r., I CO 20/61, OSN 1962, nr II, póź. 41; uchwała SN z 10 stycznia 1968 r. III CZP 93/67, OSNC 1969, nr 2, poz. 21). Wynikało to zwłaszcza z art. 283 k.c., obowiązującego do nowelizacji kodeksu cywilnego, która weszła w życie od dnia 1 października 1990 roku, nakazującego do użytkowania przez jednostki gospodarki społecznej, a takimi były do tamtego czasu spółdzielnie, stosowanie przepisów o użytkowaniu według kodeksu cywilnego, o ile nie było to uregulowane odrębnymi przepisami. Podobnie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 25 czerwca 1998 r., III CKN 566/97 (OSNC 1999, nr 1, poz. 17) odnosząc użytkowanie, o jakim mowa w art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku do użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego w rozumieniu art. 244 k.c. Kwestia ta była też przedmiotem podobnej oceny w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 22 listopada 1999 roku (U 6/99 OTK 1999, nr 7, poz. 159).

Sąd Najwyższy podkreślił, że z kolejnych zachowań Centrali Rolniczej Spółdzielni (...) w W. wynikało, że nie miała ona zamiaru użytkować, czyli korzystać z gruntu i postawionych na nim obiektów budowlanych. Była raczej tylko inwestorem. Tuż po wzniesieniu budynków całość została wdzierżawiona Wojewódzkiej Spółdzielni (...) zrzeszonej w (...) Związku Spółdzielni (...), a wybudowane obiekty, czyli dwa budynki hal połączone łącznikiem, stacja paliw i stanowiska garażowe zostały w 1981 roku przekazane przez władze (...) do nieodpłatnego korzystania przez Spółdzielnię (...). Była ona poprzedniczką obu interwenientów głównych w tej sprawie, w tym utworzonej z podziału w 1990 roku Spółdzielni (...).

Sąd Najwyższy zauważył także, że wprowadzie użytkowanie będące ograniczonym prawem rzeczowym jest niezbywalne, ale nie można tego dosłownie powiedzieć - w cywilistycznym rozumieniu zbywalności prawa rzeczowego - w odniesieniu do „zarządu i użytkowania”, wynikającego z decyzji organów administracji państwowej z 1961 roku. Nie chodzi przy tym akurat o zbywalność tego zarządu i użytkowania przez uprawnionego, ale o możliwość przekazania uprawnienia do „zarządu i użytkowania” dalszym podmiotom za zgodą organów administracji państwowej, a w okresie

po 1990 roku także organów samorządu terytorialnego. Toteż nie można tak skwitować całej sprawy, bez bliższej analizy powoływanych przez skarżącą Spółdzielnię dokumentów i oświadczeń powódki, wskazujących na nią, jako właścicielkę obiektu przekazanego jej z dniem 1 lutego 1982 roku i odmówić jej wszelkich uprawnień, bliżej tego nie badając. Dla oceny prawnej posiadania przez skarżącą gruntu i budynków nie może być obojętne, że środki trwałe zostały wyksięgowane z majątku powodowego (...) Związku Spółdzielni, że należności za wieczyste użytkowanie pokrywała od lutego 1982 roku skarżąca, opłacała też wszelkie daniny publiczne, wreszcie, że powódka zawarła w tamtym już czasie ze skarżącą umowę najmu garaży. Wskazano na niedostateczną wykładnię umów i oświadczeń woli, które mogłyby stać się podstawą uznania skarżącej Spółdzielni za użytkownika spornego gruntu i obiektów w myśl art. 204 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wreszcie zauważono, że należy wyjaśnić kwestie wygaśnięcia użytkowania (art. 255 k.c. i art. 246 k.c.). Sąd powinien zbadać występowanie tych przesłanek, a nie pomijać zarzuty skarżącej Spółdzielni. Nadto poczucie sprawiedliwości nakazuje, niezależnie od wcześniej wskazanych okoliczności, rozpatrzyć słuszność ubiegania się (...) o prawo do gruntu i budynków w sytuacji, gdy nigdy nie wykonywał użytkowania przyznanego aktem administracyjnym prawie pół wieku temu, a wykonywane ono było od początku przez skarżącą Spółdzielnię (jej poprzedniczkę w warunkach art. 205 ust. 2 u.g.n.), która nadal prowadzi na nieruchomości swoją działalność statutową.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok z 20 lutego 2006 roku (w zaskarżonej części, a zatem tylko w stosunku do powoda i interwenienta głównego Spółdzielni (...)) i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Sąd Apelacyjny wskazał, że według wykładni art. 204 u.g.n., przyjętej w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przesłanką przewidzianą w nim roszczenia jest istnienie użytkowania także w chwili wystąpienia o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Odwołując się do wskazań Sądu Najwyższego Sąd drugiej instancji wskazał, że ponownie rozpoznając sprawę należy zbadać zasadności żądania nie tylko w płaszczyźnie art. 204 u.g.n., ale także w płaszczyźnie art. 207 u.g.n., jak również art. 208 u.g.n. Nadto ocenić, czy powodowi służy roszczenie z art. 204 u.g.n., a jeśli tak, czy zgłoszenie tego roszczenia w okolicznościach sprawy nie pozostaje w sprzeczności z art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy oddalając żądania powódki i interwenienta głównego oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Prezydium Rady Narodowej w (...) W. 15 lutego 1961 roku przekazało Centrali Rolniczej Spółdzielni (...) nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) róg (...) o powierzchni ca 0,92 ha. Przekazanie nastąpiło odpłatnie za czynszem rocznym.

Protokołem zdawczo odbiorczym z 23 lutego 1961 roku przedstawiciel Prezydium Rady Narodowej W. - M. przekazał przedstawicielowi Centrali Rolniczej Spółdzielni (...), jako inwestorowi, teren o powierzchni ca 0,92 ha przedstawiony na załączniku do protokołu. Do przekazania doszło w wyniku realizacji decyzji (...) z 15 lutego 1961 roku. Przejęcie terenu przez inwestora nastąpiło w celu budowy garaży i stacji obsługi samochodów Centrali Rolniczej Spółdzielni (...). Postanowiono, że protokół stanowi podstawę ujawnienia w księgach wieczystych prawa zarządu i użytkowania przekazanego terenu na rzecz inwestora. W dniu 27 stycznia 1964 roku spisano protokół odbioru końcowego i przekazania do użytku inwestycji polegającej na (...) garaży i stacji obsługi samochodów na przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 30 grudnia 1964 roku podpisano protokół odbioru końcowego i przekazania do użytku inwestycji polegającej na (...) i budynku(...) wraz z robotami terenowymi.

Uchwałą z 8 lipca 1965 roku Rada Wojewódzkiego Związku Gminnych Spółdzielni (...) w W. postanowiła powołać, począwszy od 1 sierpnia 1965 roku, Wojewódzką Spółdzielnię (...) w W. i upoważnić Zarząd do przekazania w całości majątku należącego do Zakładów (...) na rzecz nowo powołanej spółdzielni. Uchwałą nr (...) Zarząd Główny Centrali Rolniczej Spółdzielni (...) - działając w celu zapewnienia bazy technicznej nowopowstałej Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w W. - przekazał jej urządzenia i wyposażenie oraz inne składniki majątku Zakładów (...) według stanu na dzień 30

czerwca 1965 roku. Przekazaniu nie podlegała natomiast nieruchomość zajmowana przez Zakłady, która miała zostać wdzierżawiona Spółdzielni (...).

W związku z koniecznością doprowadzenia do zakończenia robót budowlano - montażowych w dzierżawionym obiekcie ustanowiono Zarząd Wojewódzkiej Spółdzielni (...) inwestorem zastępczym. Uchwałą nr (...) z 28 grudnia 1965 roku (...) Centrali Rolniczej Spółdzielni (...) zatwierdziła uchwałę nr(...) W dniu 7 lipca 1965 roku pomiędzy Centralą Rolniczą Spółdzielni (...) i Wojewódzką Spółdzielnią (...) została zawarta umowa dzierżawy zabudowanej nieruchomości o powierzchni ca 9.200 m. kw. położonej przy ul. (...) w W.. Umowę zawarto w wykonaniu uchwały nr (...) Zarządu Głównego Centrali Rolniczej Spółdzielni (...). Umowę zawarto na 5 lat.

Pismem z 21 września 1976 roku Spółdzielnia (...) w W. zwróciła się do (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...) z prośbą o nieodpłatne przekazanie nieruchomości przy ul. (...) o pow. użytkowej około 10.000 m. kw. W piśmie wskazano m.in., że nieruchomość ta jest użytkowana od roku 1965 przez Spółdzielnię (...) w W.. Wniosek o nieodpłatne przekazanie przedmiotowej nieruchomości został ponowiony w lipcu 1981 roku.

Uchwałą nr (...) z 17 grudnia 1981 roku Zarząd Główny (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...) nieodpłatnie przekazał na rzecz Spółdzielni (...) w W. obiekty stacji obsługi samochodów położone przy ul. (...) w W.. W skład przekazywanych obiektów weszły: dwa budynki - hale połączone łącznikiem z przewidzianymi 250 stanowiskami obsługi i 210 stanowiskami garażowania samochodów, stacja paliw płynnych z podziemnymi zbiornikami oraz dystrybutorami, portiernia i ogrodzenie posesji. Ustalono, że przekazanie obiektów nastąpi 1 stycznia 1982 roku na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.

Uchwała powyższa została 17 grudnia 1981 roku przyjęta przez Prezydium Rady (...).

W dniu 1 lutego 1982 roku spisano protokół zdawczo odbiorczy. W protokole zapisano, że przekazano obiekty wzniesione na przedmiotowej nieruchomości w postaci hal garażowych, stacji paliw, portierni i ogrodzenia. Przejmujący potwierdził, że jest w posiadaniu dokumentacji prawnej, technicznej i finansowej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości. Od momentu przekazania, Spółdzielnia (...), a następnie jej następcy prawni, opłacali we własnym imieniu wszystkie należności wiążące się z nieruchomością, a w tym opłatę za jej użytkowanie, mylnie określaną jako opłata za użytkowanie wieczyste. W dniu 12 lutego 1982 roku (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) zawarł ze Spółdzielnią (...) w W. umowę świadczenia usług garażowania pojazdów samochodowych kolumny transportowej (...) w ilości 20 pojazdów na terenie obiektu przy ul. (...). Ustalono wysokość czynszu płatnego od każdego garażowanego pojazdu. Pismem z 22 lutego 1982 roku (...) poinformował Urząd D. M., że z dniem 1 stycznia 1982 roku przekazał nieodpłatnie obiekt przy ul. (...) w W. na rzecz Spółdzielni (...), wobec czego należności z tytułu użytkowania tego obiektu będą regulowane przez (...) (k. 115 - pismo). Analogiczne zawiadomienie zostało przez (...) przesłane do (...) (...) W.. Na posiedzeniu Rady (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...) w dniu 25 marca 1982 roku uchwała nr(...) została zatwierdzona. Pismem z 9 czerwca 1982 roku - skierowanym do Wiceprezydenta (...) W. - (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) odnosząc się do kwestii przekazania zajezdni przy ul. (...) Mleczarskich, poinformował, że uchwałą nr (...) z 17 grudnia 1981 roku omawiany obiekt został przekazany Spółdzielni (...) w W. i stanowi obecnie jej własność. Pismem z 11 sierpnia 1982 roku (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) przesłał Spółdzielni (...) w W. arkusz podatkowy w celu uregulowania podatku za drugie półrocze roku 1982 r.

Pismem z 7 września 1990 roku (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) zwrócił się do Spółdzielni (...) z wnioskiem w sprawie zgłoszenia roszczeń majątkowych z tytułu przekazania przez (...) obiektów stacji obsługi samochodów przy ul. (...) w W. na rzecz Spółdzielni (...). Na podstawie ustawy o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (...) wniósł o zwrot majątku wg aktualnych cen rynkowych.

Pismem z 26 listopada 1990 roku Spółdzielnia (...) uznała powyższy wniosek za bezzasadny i niezgodny z prawem.

W listopadzie 1990 roku Spółdzielnia (...) uległa podziałowi na siedem samodzielnych spółdzielni, między innymi Spółdzielnię (...) oraz Spółdzielnię Usługowo - Handlową (następnie (...) Spółdzielni Handlowej i Usług (...)), którym przypadł obiekt przy ul. (...) w częściach odpowiednio 62,68 % i 37,32 %.

Wnioskiem z 6 listopada 1991 roku Spółdzielnia (...) w W. i Spółdzielnia Usługowo-Handlowa w W. - powołując się na art. 2 ust. 10 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - wystąpiły do Gminy M. o ustanowienie na ich rzecz, odpowiednio w(...) części, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...).

Pismem z 3 grudnia 1991 roku (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) zlecił mgr inż. M. G. wykonanie wyrysów do celów prawnych nieruchomości przy ul. (...). Pismem z 4 stycznia 1993 roku (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) w likwidacji wystąpił do Wojewody (...) o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

Pismem z 17 lutego 1993 roku Spółdzielnia (...) w W. i Spółdzielnia Usługowo-Handlowa w W. - powołując się na art. 2c ust. 1 ustawy z 7 października 1992 roku zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - wystąpiły do D. Gminy M. o ustanowienie na ich rzecz, odpowiednio w 2/3 i 1/3 części, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...). Wniosek powoda z 4 stycznia 1993 roku - pismem z 19 marca 1993 roku - został przekazany D. Gminy W. M. do rozpatrzenia zgodnie z właściwością, ze wskazaniem, że grunty należące do spółdzielni są komunalizowane z mocy prawa.

Pismem z 9 lipca 1996 roku powód i interwenient główny zostali poinformowani przez Prezydenta (...)W., że ich konkurencyjne wnioski o ustanowienie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, powinny być rozstrzygnięte przez sąd powszechny.

Postępowanie administracyjne wywołane wnioskami Spółdzielni (...) w W. i Spółdzielni Usługowo-Handlowej w W. o wydanie decyzji administracyjnej o wygaśnięciu użytkowania przedmiotowej nieruchomości zostało - decyzją z 12 marca 1998 roku - umorzono. W uzasadnieniu wyjaśniono, że obowiązujące od 1 stycznia 1998 roku brzmienie ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości wygaszania prawa użytkowania w drodze decyzji administracyjnej.

Aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 6.600.608 zł.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy odnosząc się do żądań powódki i interwenienta głównego zauważył, że obaj domagali się od (...) W. ustanowienia - każdy na swoją rzecz - prawa użytkowania wieczystego gruntu jak i nieodpłatnego przeniesienia prawa własności znajdujących się na opisanej nieruchomości budynków. Jednakże interwenient główny, który pozostał w procesie, tj. Spółdzielnia (...) w W., domagał się ustanowienia na jego rzecz wskazanych powyżej praw w 78 %, bowiem w pozostałej części praw tych żądał drugi z interwenientów - (...) Spółdzielnia Handlowa i Usług (...) w W., którego roszczenie zostało prawomocnie oddalone. Zarówno powód, jak i interwenient główny upatrywali podstaw ich żądań przede wszystkim w art. 204 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 - j.t. ze zm.; dalej jako u.g.n.), ale interwenient alternatywnie wskazywał również i na podstawy z art. 207 u.g.n. oraz 208 ust. 2 u.g.n., gdyż jego zdaniem także przesłanki przewidziane w tych przepisach zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. przewidzianego w art. 204 u.g.n. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zgodnie z ust. 1 tego przepisu, spółdzielni, związkowi spółdzielczemu oraz innym osobom prawnym, które 5 grudnia 1990 roku były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków, innych urządzeń i lokali.

Sąd, odwołując się do wskazań Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego zawartych w wyżej powołanych wyrokach uchylających wcześniejsze orzeczenia w sprawie, zaaprobował stanowisko, zgodnie z którym „(...) decydujące znaczenie przy wykładni [przepisu zawartego w art. 204 ust. 1 u.g.n.] należy przywiązywać do celu zainicjowanych w 1990 roku zmian (...) chodziło o utworzenie rynku nieruchomości oraz o uregulowanie i ułatwienie obrotu

nimi. Temu celowi służyło m.in. ustawowe lub umowne przekształcenie dotychczasowych uprawnień do gruntu na uprawnienia silniejsze i zbywalne na drodze czynności cywilnoprawnych. Jeśli więc po 5 grudnia 1990 roku wygasły (...) uprawnienia spółdzielni do korzystania z gruntu, a także nie ubiegła się ona o przekształcenie tych uprawnień w silniejsze - w postaci oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, nie ma podstaw do uznania, że - mimo to - nadal zachowała możliwość skutecznego wystąpienia z roszczeniem zmierzającym do uzyskania wieczystego użytkowania gruntu, którego się sama, jako całkowicie jej zbędnego, pozbyła przed laty. Odmienne rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia musiałoby prowadzić do przypadkowych i niezamierzonych przez ustawodawcę skutków (...)” (por. uchwała SN z 28 lutego 1995 r., III CZP 22/95, OSNC 1995/6/93).

Oceniając, czy powód dysponował prawem użytkowania przedmiotowego gruntu według stanu na 5 grudnia 1990 roku, ale także czy dysponował on tym prawem w momencie wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie użytkowania wieczystego (czyli 3 stycznia 1993 roku), Sąd Okręgowy odniósł się do dowodów w postaci: uchwały Zarządu Głównego Centralnego Związku Spółdzielni Rolniczych (...) z 17 grudnia 1981 roku (przyjętej tego dnia przez Prezydium Rady), na mocy której doszło do nieodpłatnego przekazania na rzecz Spółdzielni (...) w W. obiektów stacji obsługi samochodów położonych przy ul. (...) w W.; protokołu zdawczo - odbiorczego z 1 lutego 1982 roku, mocą którego przekazano obiekty wzniesione na przedmiotowej nieruchomości w postaci hal garażowych, stacji paliw, portierni i ogrodzenia; umowy świadczenia usług garażowania pojazdów samochodowych (...) Związku Spółdzielni Rolniczych z 12 lutego 1982 roku; zatwierdzenia uchwały nr (...) na posiedzeniu Rady (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...) 25 marca 1982 roku; opłacania przez Spółdzielnię (...) wszystkich należności wiążących się ze sporną nieruchomością, a w tym opłat za jej użytkowanie; a także wyksięgowania znajdujących się na spornym gruncie środków trwałych z ksiąg rachunkowych powodowego (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...). Ocena ta, z uwzględnieniem art. 65 § 2 k.c., skutkowała uznaniem, że powód występując w styczniu 1993 roku z roszczeniem o ustanowienie na swoją rzecz użytkowania wieczystego nie był już użytkownikiem spornego gruntu. Niewątpliwie bowiem wszystkie wymienione wyżej czynności, uwzględniając zgodny zamiar stron jak i cel dokonywanych czynności, wskazywały na wolę wyzbycia się przez (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) spornej nieruchomości, a ściślej prawa jej użytkowania, na rzecz Spółdzielni (...). Jak zauważył w niniejszej sprawie Sąd Najwyższy, gdyby wolą dotychczasowego użytkownika gruntu przy ul. (...) nie było wyzbycie się prawa użytkowania, to całkowicie niezrozumiałe byłoby chociażby zawarcie przez niego ze Spółdzielnią (...) umowy najmu znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości garaży. O ile jeszcze umowę najmu garaży z początku lat dziewięćdziesiątych można w świetle zeznań świadków potraktować jako zawartą przez (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) jedynie z konieczności, aby zapewnić pracownikom możliwość garażowania służbowych pojazdów, to brak było tego rodzaju podstaw dla zawarcia umowy najmu garaży 12 lutego 1982 roku. Wówczas bowiem to do powoda należał decydujący głos w kwestii warunków, na jakich dojdzie do przekazania majątku na rzecz Spółdzielni (...). Skoro zatem powód zdecydował się na zawarcie umowy najmu garaży, to jest oczywiste, że w tym czasie przestał traktować siebie jako użytkownika przekazanego gruntu.

Sąd odwołał się do art. 255 k.c. Stwierdził, że (...) Związek Spółdzielni przestał wykonywać użytkowanie z chwilą podjęcia uchwały z 17 grudnia 1981 roku, zgodnie z którą przekazał obiekt przy ul. (...) na rzecz Spółdzielni (...); od tego momentu (...) korzystała już z przedmiotowej nieruchomości we własnym imieniu, opłacała wszelkie świadczenia, w tym publicznoprawne, wiążące się z posiadaniem nieruchomości, a (...) Związek Spółdzielni uważał (...) za „właściciela” nieruchomości. Stan taki trwał nieprzerwanie przez następne 10 lat, a powód nie korzystał z prawa użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

Podsumowując rozważania w tej części Sąd stwierdził, że niezależnie od oceny skuteczności/nieskuteczności prawnej przeniesienia użytkowania na Spółdzielnię (...), to takie właśnie przeniesienie tego prawa objęte było wolą stron w toku dokonywania wymienionych wyżej czynności prawnych i faktycznych. Od tego czasu (...) przestał wykonywać prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości, gdyż uznawał, że przysługuje ono już Spółdzielni (...); od grudnia 1981 roku (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) nie wykonywał już prawa użytkowania nieruchomości ani samodzielnie ani za pośrednictwem (...), nawet jeśli przyjąć, że formalnie prawo to nadal mu przysługiwało z uwagi na jego niezbywalny charakter (art. 254 k.c.). Zatem, przyjmując, że do skutecznego prawnie przeniesienia użytkowania na Spółdzielnię (...) nie doszło, to jednak od grudnia 1991 roku prawo to (...) Związkowi Spółdzielni Rolniczych (...) już nie

przysługiwało, z uwagi na upływ dziesięcioletniego terminu z art. 255 k.c. Tym samym powód nie spełniał warunków ustanowienia na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego w oparciu o przepis art. 204 ust. 1 u.g.n., interpretowany w myśl wyżej przedstawionej wykładni celowościowej, zgodnie z którą także i w momencie występowania z roszczeniem - a zatem w styczniu 1993 roku - konieczne było spełnienie przesłanki przysługiwania prawa użytkowania gruntu.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się także podstaw do uwzględnienia powództwa (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w treści przepisów art. 207 oraz 208 ust. 2 u.g.n. Przepisy te uzależniają roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego od spełnienia przesłanki posiadania nieruchomości 5 grudnia 1990 roku, a w okolicznościach niniejszej sprawy powódka od grudnia 1981 roku nie był już posiadaczem nieruchomości przy ul. (...) w W..

Odnosząc się natomiast do żądania zgłoszonego przez interwenienta głównego - Spółdzielnię (...) w W., Sąd pierwszej instancji wskazał, że domagał się on przyznania mu udziału wynoszącego 78 % w prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, wcześniej, wspólnie (w pozostałej części), z drugim interwenientem ubocznym. Tymczasem, na obecnym etapie, drugi z interwenientów głównych, którego żądanie dotyczyło ustanowienia użytkowania wieczystego w pozostałej części i zostało prawomocnie uznane za niezasadne, nie występował już w sprawie.

Stwierdził, że nie nasuwało wątpliwości, iż Spółdzielnia (...) mogła być legitymowana czynnie do występowania o ustanowienie użytkowania wieczystego spornego gruntu tylko we własnym imieniu i tylko na własną rzecz, a przepisy art. 204, 207 i 208 u.g.n. nie dają uprawnienia do domagania się ustanowienia użytkowania wieczystego w imieniu współposiadaczy, czy innych współuprawnionych. Żądanie drugiego z interwenientów zostało prawomocnie oddalone, co wiąże tak strony jak i Sąd (art. 365 k.p.c.).

Następnie uznał, że nie można dopuścić możliwości ustanowienia na rzecz określonego podmiotu prawa użytkowania wieczystego w danej tylko części (w przedmiotowej sprawie byłoby to 78 %), bez przyznania udziału w tym prawie innemu jeszcze podmiotowi (czy innym podmiotom) w części pozostałej, albowiem przepisy o ustanowieniu użytkowania wieczystego mówią o oddaniu całej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, co związane jest z określeniem preferowanego przez właściciela sposobu korzystania z tej nieruchomości określonego w umowie. Ewentualne uwzględnienie żądania interwenienta głównego, w części dotyczącej tylko jego uprawnień, doprowadziłoby do powstania użytkowania wieczystego na spornej nieruchomości w takim kształcie, że interwenient dysponowałby udziałem w użytkowaniu wieczystym w wysokości 78 %, zaś udział w prawie użytkowania wieczystego wynoszący 22 % nie należałby do żadnego podmiotu, co sprzeczne byłoby z zasadą oddawania całej nieruchomości w użytkowanie i koniecznością wykorzystania jej w całości w ustalony z właścicielem sposób. Czym innym jest natomiast możliwość ustanowienia użytkowania wieczystego całej nieruchomości na rzecz kilku osób, w częściach, czy też możliwość przenoszenia na inne osoby udziałów w już ustawionym na całej nieruchomości prawie użytkowania wieczystego - czego dopuszczalność nie budzi wątpliwości.

Już zatem tylko z tego względu interwencja główna zgłoszona w niniejszej sprawie przez Spółdzielnię (...) w W. nie mogła być, zdaniem Sądu pierwszej instancji, uwzględniona.

Nadto, nawet gdyby uznać, że od 17 grudnia 1981 roku (...) była użytkownikiem spornej nieruchomości, to i tak nie istniałyby podstawy do uwzględnienia powództwa w kształcie zgłoszonym w sprawie, z przyczyn wyżej wskazanych. O ile poprzednik prawny interwenienta głównego, czyli (...), był posiadaczem całej spornej nieruchomości i przy założeniu, że nabył jej użytkowanie, również jej użytkownikiem, to nie można tego powiedzieć o interweniencie, który zajmuje tylko część powierzchni nieruchomości i któremu przypadła po podziale (...) tylko część praw do przedmiotowej nieruchomości. W sytuacji, gdy interwenient był posiadaczem tylko części spornej działki i tylko co do części mogło mu przysługiwać prawo użytkowania, zaś żądaniem ustanowienia użytkowania wieczystego objął całą nieruchomość, żądanie to nie mogło zostać uwzględnione.

Rozważając nadto żądanie interwenienta głównego w świetle art. 208 ust. 2 u.g.n. i odnosząc je do poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy uznał, że to nie Wojewódzka Spółdzielnia (...) w W. (następnie Spółdzielnia (...) w W., od której następstwo prawne wywodzi interwenient główny) wybudowała budynki znajdujące się na spornej

nieruchomości. Proces inwestycyjny został zrealizowany w głównej mierze przez powodową Centralę Rolniczej Spółdzielni (...); to ona wybudowała hale (...) oraz budynek C. D. w końcowej fazie inwestycji inwestorem zastępczym została Wojewódzka Spółdzielnia (...) w W., która zakończyła roboty budowlano - montażowe na terenie obiektu. Brak zatem podstaw, aby uznać taki stan za wypełnienie treści przepisu art. 208 ust. 2 u.g.n.

Nie było także, zdaniem Sądu, podstaw do uwzględnienia żądania w oparciu o art. 204 oraz 207 u.g.n. Za nietrafne uznał Sąd wywody interwenienta głównego, że jego żądanie znajdowało swoją podstawę prawną w art. 207 u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2000 r., a to z uwagi na uznanie nowelizacji za niekonstytucyjną wyrokiem TK z 10 kwietnia 2006 roku. (sygn. akt SK 30/04, Dz. U. 2006 r., nr 64, poz. 456), albowiem wyrok ten w żadnej mierze nie uchylił aktualnego brzmienia art. 207 ust. 1 u.g.n. Nadto, „Przepis art. 207 ust. 1 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w pierwotnie obowiązującym brzmieniu nie stanowił podstawy dla posiadacza nieruchomości do wystąpienia z pozwem o zobowiązanie gminy do złożenia oświadczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste” (Wyrok SN z dnia 6 czerwca 2001 r. sygn. akt V CKN 1043/00, Lex nr 200927).

W konsekwencji uznał, że Spółdzielnia (...) w W. nie mogła skutecznie domagać się uwzględnienia dochodzonego roszczenia na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji, a skoro Spółdzielnia nie wybudowała budynków wzniesionym na spornym gruncie, to brak jest podstaw do uwzględnienia interwencji na tej podstawie.

O kosztach procesu, w punktach 3 i 4 wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., tj. w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Od tego orzeczenia apelacje wniosły powódka i interwenient uboczny.

Powódka zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c., w zakresie związanym z ustaleniem wygaśnięcia użytkowania na podstawie art. 255 k.c.,

- art. 65 § 1 i 2 k.c.,

- art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 254 k.c. i

art. 246 k.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W apelacji interwenienta ubocznego zaskarżono wyrok w punktach 2 i 4 i zarzucono Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

- przepisów postępowania – art. 365 i art. 366 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 386 § 6 k.p.c.,

- prawa materialnego - art. 232 w zw. z art. 233 k.c., art. 234 w zw. z art. 206 i art. 207 k.c., art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu pierwotnym, art. 204 i art. 205 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 65 § 1 k.c. i art. 5 k.c.

Wniesiono o zmianę wyroku w zaskarżonej części i nakazanie (...) W. złożenie oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia na okres 99 lat, na rzecz Spółdzielni (...) w W. użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka Nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 9.354 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w udziale 78%, ustalając opłatę roczną w wysokości 3% wartość gruntu, nieodpłatnie przenosząc współwłasność budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie w postaci dwóch budynków – hal połączonych łącznikiem krytym, stacji paliw płynnych, budynku portierni i ogrodzenia oraz pozostawiając kwestię pierwszej opłaty rozstrzygnięciu gminy ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W piśmie z dnia 12 marca 2014 r. interwenient główny zgłosił wniosek alternatywny swego żądania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki jest nieusprawiedliwiona, natomiast interwenienta głównego okazała się usprawiedliwiona.

Nie można zgodzić się z zarzutami obu apelacji w zakresie odnoszącym się do ustaleń stanu faktycznego oraz naruszeń prawa procesowego.

Sąd pierwszej instancji swobodnie, a nie dowolnie, logicznie i zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego ocenił dowody z dokumentów oraz zachowania uczestników tych czynności z okresu lat 1979 – 1982 i poprawnie wywiódł, że Spółdzielnia (...) weszła w posiadanie przedmiotowej nieruchomości wraz z budynkami i przejęła te ostatnie na swoją rzecz. W konsekwencji tego, to oni (jej następcy prawni) byli w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczami tej nieruchomości, a nie (...).

Ustalenie powyższe nie naruszało, wbrew zarzutowi apelacji powódki, dyspozycji art. 65 § 1 i 2 k.c. Przeciwnie, odnosząc się do dokumentów, w tym tych księgowych oraz przejętych obowiązków i ich wykonywania, a także nawiązując do wskazań Sądu Najwyższego z 2010 r., wywiódł rzeczywistą – subiektywną i obiektywną – intencję stron tkwiącą w podjętych czynnościach.

Ich konsekwencją było wyzbycie się w sensie faktycznym użytkownika przez (...) i utrata faktycznych atrybutów takiego użytkownika.

Miało to ten skutek, jak trafnie odczytał Sąd Okręgowy, że powód utracił prawo użytkowania na podstawie art. 255 k.c., wskutek faktycznego jego niewykonywania przez lat 10. Tym samym nie spełniał zasadniczej przesłanki z art. 204 u.g.n., a także przesłanki posiadania z art. 207 ust. 1 i art. 208 ust. 2 u.g.n.

Skutek zamierzony w 1981 r. w zakresie obrotu samym tym prawem (użytkowaniem) nie nastąpił, a to ze względu na treść art. 254 k.c. i względ ten miał na uwadze Sąd Okręgowy w tle swych rozważań prawnych.

Przed przejściem do dalszych rozważań, związanych z zarzutami interwenienta głównego, należy uzupełnić ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji w zakresie odnoszącym się do zakresu jego posiadania i prawa do nakładów. Wynosił ono 78 % powierzchni przedmiotowej nieruchomości, a okoliczność tę należało wywieść z niespornych okoliczności zgłoszonych w sprawie przez obu interwenientów głównych, które nie spotkały się odmiennym stanowiskiem pozwanego bądź powódki; jako takie należało uznać je za przyznane (art. 229 i art. 230 k.p.c.). Podobnie należało uznać (ustalić) zakres wejścia w następstwo prawne interwenta głównego co do nakładów (...).

Wbrew stanowisku powódki, podjęte na początku lat 90 – tych próby „odwrócenia” dyspozycji z przełomu 1981 i 1982 roku nie skutkowały odzyskaniem przez nią posiadania przedmiotowej nieruchomości, a to tylko miałyby skutek relewantny w świetle art. 255 k.c.

Oceniając roszczenie interwenienta głównego Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia prawa materialnego poprzez uznanie, że nie jest dopuszczalne ustanowienie użytkowania wieczystego w części (naruszenie art. 232, 233 k.c. i art. 234 k.c. w zw. z art. 206 k.c.) oraz wadliwe przyjęcie, że interwenient nie spełniał przesłanek do uwłaszczenia na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym i że przepis ten (w ówczesnym brzmieniu) nie kreował roszczenia,

Na wstępie zgodzić należy się z Sądem pierwszej instancji, że z brzmienia art. 232 i art. 233 k.c. wynika - chociaż wprost niewysłowiona – zasada, że użytkowanie wieczyste powinno odnosić się do całej nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Jednakże od stanowiska tego są wyjątki, które wynikają z brzmienia art. 3a i 4 ustawy o własności lokali oraz odesłania z art. 234 k.c., także do przepisów o uwłaszczeniu, jak w sprawie niniejszej,

gdy roszczenie o uzyskanie tego prawa przysługuje współposiadaczowi (współużytkownikowi), jako jego roszczenie własne, w myśl stosownych przepisów.

W uchwale z dnia 18 maja 1995 r. (III CZP 61/95, OSNC 1995/9/130) Sąd Najwyższy stwierdził, że „Grunt stanowiący własność gminy może być przez nią oddany spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste także w ułamkowej części.”

U podstaw tak sformułowanego stanowiska leżało zagadnienie, czy można oddać w użytkowanie wieczyste tylko grunty (jako pewną całość), czy prawo, a więc także udział.

Sąd Najwyższy przypomniał, że z uwagi na zakres uprawnień podmiotu tego prawa, szersze niż przy jakimkolwiek ograniczonym prawie rzeczowym, prawo to zbliża się raczej do prawa własności niż do praw rzeczowych ograniczonych i uzasadnia stosowanie per analogiam przepisów normujących treść i wykonywanie prawa własności (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r. III CRN 316/73, OSNCP 1974, z. 11, poz. 197).

W piśmiennictwie zwraca się uwagę na podobieństwo sformułowania zawartego w art. 233 k.c. do określenia prawa własności przyjętego w art. 140 k.c. Wynika z niego, że użytkownikowi wieczystemu przysługują - podobnie jak właścicielowi - dwa podstawowe uprawnienia: uprawnienie do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób oraz do rozporządzania swoim prawem. Wspólne dla przepisów art. 233 k.c. i art. 140 k.c. jest również to, że granice treści prawa własności i użytkowania wieczystego wyznaczają ustawy i zasady współżycia społecznego, ale między tymi prawami zachodzi ta istotna różnica, że granice prawa użytkowania wieczystego określa również umowa o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste. Umowa taka - z uwagi na bardzo szerokie, choć ograniczone w czasie uprawnienia użytkowania wieczystego - prowadzi do daleko idącego ograniczenia prawa właściciela nieruchomości, który na czas trwania umowy rezygnuje z atrybutów swego prawa własności.

Zgodzić także należy się ze stanowiskiem, że prawo wieczystego użytkowania stało się prawem uniwersalnym, przypominającym pod tym względem prawo własności nieruchomości gruntowej. Ma to m.in. skutek dla oceny dopuszczalności oddania przez gminy w użytkowanie wieczyste gruntu w ułamkowej części i zastosowania (w szerokim spektrum) art. 234 k.c.

Sąd Najwyższy podkreślił, że w piśmiennictwie, i to jeszcze pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r., wyrażany był pogląd co do dopuszczalności obciążenia użytkowaniem jako ograniczonym prawem rzeczowym udziału we współwłasności. Stwierdził, że przedmiotem użytkowania wieczystego jest w istocie prawo własności Skarbu Państwa lub gminy w stosunku do określonej nieruchomości. Wykonywanie użytkowania wieczystego łączy się z posiadaniem nieruchomości, samo zaś prawo to spełnia funkcje społeczno-gospodarcze zbliżone do własności nieruchomości. Sytuacja prawna podmiotu, któremu oddano grunt w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części, byłaby analogiczna do sytuacji współwłaściciela w ułamkowej części i byłaby unormowana przepisami art. 206 i 207 k.c., stosowanymi per analogiam. Oznacza to, że użytkownik wieczysty byłby uprawniony do współposiadania terenu oddanego mu w użytkowanie w ułamkowej części oraz do korzystania z niego w zakresie dającym się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z terenu przez właściciela oraz do pobierania pożytków i innych przychodów z tego terenu w stosunku do wielkości udziału, na którym ustanowione zostało prawo wieczystego użytkowania. Nawiązał także do brzmienia art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali i powiązał go z brzmieniem przepisu art. 235 § 2 k.c., który traktuje przysługującą wieczystemu użytkowaniu własność budynków i urządzeń na użytkowanym terenie jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym, pozwoli ona na wspólne wznoszenie budynków przez wieczystego użytkownika i właściciela nieruchomości na oddanym w użytkowanie terenie jako przedmiocie współwłasności lub sprzedaż już istniejącego na gruncie budynku w ułamkowej części.

Powyższe stanowisko i tezę sformułowaną w uchwale akceptuje Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym.

Pozostaje zatem dokonać oceny, czy interwenient główny spełniał przesłanki z art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym. (Jakkolwiek Sąd pierwszej instancji uznał, że jest związany oceną prawną Sądu Apelacyjnego w zakresie związanym z art. 207 u.g.n., niemniej dokonał własnej oceny roszczenia przez pryzmat tego przepisu w całym jego

spektrum. Tymczasem brak podstaw do uznania, że wskazanie tego Sądu w wyroku uchylającym poprzedni wyrok, odnosiło się do pierwotnego brzmienia tego przepisu. Stąd brak podstaw do uznania, że Sąd Okręgowy naruszył art. 386 § 6 k.p.c.).

W myśl art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu, posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwały zarząd, w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu w użytkowanie wieczyste podlega nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, stosuje się odpowiednio przepis art. 200 ust. 1 pkt 1.

Posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy.

Sąd Okręgowy nie miał w istocie wątpliwości, że interwenient główny spełniał przesłanki tego przepisu, a jedynie uznał, że brak po jego stronie roszczenia. Nie było to (ostanie) stanowisko trafne. Przepis ten w pierwotnym brzmieniu także stwarzał roszczenie jego beneficjentom, a w myśl wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r. (sygn. akt SK 30/04) zmiana jego treści z dniem 15 lutego 2000 r. była niezgodna z zasadą ochrony praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji w zakresie, w jakim odnosiła się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy niezabudowanych przez ich posiadaczy.

Dość dodać, że powstanie tzw. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej następowało, gdy podmiot uprawniony wystąpił przed zmianą tego przepisu do właściwej gminy.

W sprawie niniejszej nie było sporne, że taki wystąpienie miało miejsce.

W wyroku z dnia 9 czerwca 2006 r. (IV CSK 161/05, Lex nr 196945) Sąd Najwyższy stwierdził, że „ Skoro powód nabył na podstawie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami roszczenie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, późniejsza zmiana tego przepisu nie pozbawiła powoda roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw słusznie nabytych (art. 2 Konstytucji RP).” Wskazał przy tym, że złożenie wniosku o oddanie gruntu w wieczyste przed 1 stycznia 1998 r. (jak w niniejszej sprawie) zrodziło po wejściu w życie tego przepisu ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 20 czerwca 2002 r., I CKN 341/00, niepubl.) przyjęto na tle pierwotnego brzmienia art. 207 u.g.n., że po spełnieniu przesłanek określonych w tym artykule powstaje roszczenie o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, którego można dochodzić na drodze postępowania sądowego.

W okolicznościach sprawy należy więc uznać, że po stronie interwenienta głównego takie roszczenie powstało, a powództwo powinno być uwzględnione.

Także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2009 r. (IV CSK 533/08, Lex 603184) stwierdzono, że należy przyznać de lege lata podmiotom uprawnionym odpowiednie roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu w razie wystąpienia wszystkich przesłanek powstania tego roszczenia określonych w art. 207 ust. 1 (w wersji pierwotnej) u.g.n. Jeżeli posiadacz nabył na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. roszczenie o jej oddanie w użytkowanie wieczyste, dokonana w 2000 r. zmiana tego przepisu nie pozbawiła posiadacza takiego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych.

Pozostało zatem do wyjaśnienia zasad ustalenia (lub zwolnienia z) pierwszej opłaty (wszak zasady ustalania opłaty rocznej nie były spornej).

Nie zauważył interwenient główny, że kwestie te rozważał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2006 r. (III CSK 46/06, Lex 182384), gdzie uznał, że w przypadku wystąpienia z roszczeniem do Sądu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy wieczystego użytkowania (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.), warunki umowy określa wówczas sąd.

Jednym z takich warunków jest bez wątpienia określenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego albo stwierdzenie, że posiadacz jest wolny od obowiązku jej uiszczenia.

Sąd Apelacyjny uznaje, że w realiach sprawy niniejszej, gdy pozwane Miasto nie przedstawiło umotywowanego stanowiska w tym przedmiocie, należało dokonać oceny uprawnienia posiadacza do zwolnienia z pierwszej opłaty przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy. Te zaś są takie, że interwenient główny powinien był uzyskać to prawo u progu przekształceń własnościowych, a od początków 1982 r. traktowany był (jego poprzednik prawny) jak użytkownik wieczysty, a nie było przeszkód prawnych, aby także przed 5 grudnia 1990 r. doszło do ustanowienia tego prawa.

Nie mogło także umknąć uwadze Sądu, że unormowanie dotyczące spółdzielni zakładało w normalnym biegu rzeczy (w czasie właściwym) zwolnienie z pierwszej opłaty (por. art. 208 ust. 2 i 3 u.g.n.).

Z kolei co do nabycia nieodpłatnego budynków i budowli uznać należało, że interwenient uboczny jest następcą prawnym Centralnego Związku w tym zakresie (który wybudował je ze środków własnych i przekazał na stan środków trwałych (...)). Por. art. 200 ust. 1 pkt 1 in fine u.g.n. oraz uzasadnienie wyroku z dnia 7 stycznia 1997 r. (I CKN 41/96, OSNC 1997/5/59).

Z tych wszystkich względów na podstawie art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

Nie znaleziono podstaw do zmiany roszczenia przez interwenienta głównego na etapie apelacyjnym wobec braku przesłanek z art. 383 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono stosownie do wyniku procesu (art. 98 k.p.c.) i na podstawie art. 105 k.p.c.

Pozwanymi w sprawie (przez interwenienta głównego) byli: (...)W. i (...) i ich należało obciążyć kosztami procesu za obie instancje (i instancję kasacyjną) z korektą co do kosztów opinii biegłego, którymi Sąd obciążył interwenienta głównego.

Powód, jako przegrywający wobec (...) W. odpowiada z tego tytułu także wobec pozwanego.