

***Sygn. akt I ACa 687/14***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 19 lutego 2015 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:***

***Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok***

***Sędziowie: SA Roman Dzięczek***

***SO del. Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska***

***Protokolant: ref. staż. Michał Strzelczyk***

***po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Warszawie***

***na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w W.***

***przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. oraz (...) W.***

***o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli***

***na skutek apelacji powódki***

***od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie***

***z dnia 2 grudnia 2013r., sygn. akt II C 253/07***

***1. oddala apelację;***

***2. zasądza od Spółdzielni (...) w W. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. oraz miasta(...) W. kwoty po 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt: ACa 687/14

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w sprawie I C 1642/03 oraz o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przyznania na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 8 944 m<sup>(2)</sup>, położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębem(...), wchodzącą w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków, w postaci dwóch pawilonów handlowych, o powierzchni 2 874 m<sup>(2)</sup> i 2 939,8 m<sup>(2)</sup>, znajdujących się na tym gruncie.

W uzasadnieniu wskazała, że jest następcą prawnym (...), z którego inicjatywy podjęto decyzję o wybudowaniu tych pawilonów i który sfinansował ich budowę.

Stwierdziła, że na dzień 5 grudnia 1990 r. była użytkownikiem gruntu stanowiącym własność gminy i z tego tytułu, w oparciu o art. 204 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przysługuje jej roszczenie o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków, innych

urządzeń i lokali. Ponadto wskazała, że spełniła przesłanki nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków wynikające z art. 207 oraz art. 208 ust. 2 cytowanej ustawy.

(...) wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że przedmiotowe hale nigdy nie stanowiły składników majątkowych Spółdzielni (...). Wskazała, że wprowadziła pawilony do swych ksiąg majątkowych i do chwili obecnej nalicza amortyzację i dokonuje umorzeń.

(...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pismem procesowym z 12 kwietnia 2012 r. powódka doprecyzowała swoje żądanie wskazując, iż wnosi o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli, o treści: „(...) W. oddaje Spółdzielni (...) w W. w użytkowanie wieczyste na lat 99, zabudowaną działkę gruntu numer ewidencyjny (...) z obrębu (...), o powierzchni użytkowej 0,8994 ha, wchodzącą w skład nieruchomości o powierzchni 2,0290 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) i nieodpłatnie przenosi na rzecz Spółdzielni (...) w W. własność znajdujących się na tej działce gruntu budynku handlowego o powierzchni 2874 m<sup>(2)</sup> i budynku handlowego o powierzchni 2939 m<sup>(2)</sup> – w celu prowadzenia działalności usługowo-handlowej, Spółdzielnia (...) w W. nie ma obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki gruntu;

kolejne opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego tej działki gruntu wynoszą 3% jej wartości, tj. 873 960 zł, przyjmując, że wartość przedmiotowej działki gruntu wynosi 29 132 000 zł, płatne bez wezwania do dnia 31 marca każdego roku wraz z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym w przypadku zwłoki w ich uiszczeniu, wysokość opłaty rocznej może ulec zmianie, stosownie do art. 77 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.); wydanie przedmiotowej działki gruntu użytkownikowi wieczystemu już nastąpiło”.

**Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie I oddalił powództwo i w pkt II obciążył powoda kosztami postępowania w całości.**

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

W dniu 16 września 1970 roku pomiędzy Zarządem (...) Związku Spółdzielni (...) i Zarządem Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego zawarte zostało porozumienie w sprawie zasad współpracy spółdzielni spóżywców i spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w zakresie organizacji działalności handlowej i usługowej, finansowania budowy lokali użytkowych i rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji, spraw członkowskich i organizacji samorządu spółdzielczego oraz działalności społeczno-wychowawczej.

W ogólnych postanowieniach, w pkt I.1.2/ i 4/ zapisano, że w ramach współpracy w zakresie programowania, projektowania i budowy lokali handlowych i usługowych spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego będą popierać starania spółdzielni spóżywców w prezydiach rad narodowych o wyznaczenie ich użytkownikami lokali realizowanych w ramach budownictwa spółdzielczego oraz uzgadniać ze spółdzielniami spóżywców dokumentację projektową lokali przewidzianych dla tych spółdzielni. W pkt. II, określającym zasady współpracy w zakresie finansowania budowy lokali użytkowych i rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji w ust. 1 wskazano, że spółdzielnie spóżywców mogą uzyskiwać w spółdzielniach mieszkaniowych lokale użytkowe, zaliczane do podstawowych urządzeń towarzyszących na warunkach najmu, a zaliczane do urządzeń ogólnomiejskich na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub na zasadach najmu. W pkt. I.2 wskazano, że lokale zaliczane do urządzeń ogólnomiejskich, przeznaczone dla spółdzielni spóżywców, będą budowane z limitów i środków tych spółdzielni. W pkt. I.3 stwierdzono, że w przypadku uzyskania przydziału lokalu stanowiącego urządzenie ogólnomiejskie spółdzielnia spóżywców obowiązana jest pokryć pełny koszt budowy przydzielonego lokalu:

1. jeżeli lokal ma być przydzielony na warunkach najmu - w formie pożyczki spłacanej w ratach miesięcznych, w wysokości do 50% czynszu najmu należnego za przydzielony lokal, ustalonego według stawek określonych w powszechnie obowiązujących przepisach (zob. też pkt II.7 zd. 2),

2. jeżeli lokal ma być przydzielony na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu - w postaci wkładu pokrywającego:

a/ w spółdzielni mieszkaniowej część kosztów budowy przypadających na przydzielony lokal, w wysokości określonej w przepisach dla wkładów na lokale mieszkalne lub ustalonej między stronami, a resztę w formie pożyczki spłacanej przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego w okresie i na warunkach obowiązujących dla spłaty kredytów udzielanych przez (...) na finansowanie budowy lokali użytkowych,

b/ w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej pełny koszt budowy przypadający na przydzielony lokal.

W pkt. I.6 i 7 wskazano, że za używanie lokalu, przydzielonego na warunkach członkowskich, spółdzielnia spóżywców opłacać będzie czynsz (opłaty eksploatacyjne) według zasad obowiązujących członków spółdzielni, natomiast za używanie lokalu na warunkach najmu opłacać będzie czynsz wg zasad obowiązujących w stosunkach najmu. Ostateczną wysokość wkładu i pożyczki ustala się według rzeczywistych kosztów budowy lokalu na podstawie końcowego rozliczenia inwestycji po zakończeniu budowy lokalu /objektu/ zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami (pkt II.8).

W pkt II.9 ustalono, że budowa dla spółdzielni spóżywców lokali użytkowych zaliczanych do podstawowych urządzeń towarzyszących jest realizowana w ramach spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego według następujących zasad:

1/ spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego realizują budowę podstawowych urządzeń towarzyszących w ramach nakładów inwestycyjnych na budownictwo mieszkaniowe oraz finansują koszty budowy tych urządzeń w zakresie należącym do obowiązków inwestora budownictwa mieszkaniowego z kredytu bankowego,

2/ lokale wybudowane zgodnie z ust. 9 pkt. 1 są udostępniane spółdzielniom spóżywców, wyznaczonym przez prezydium rad narodowych na użytkowników tych lokali, na warunkach umowy najmu i w związku z tym zainteresowane spółdzielnie spóżywców opłacają za używanie tych lokali czynsz według obowiązujących stawek czynszowych,

3/ w przypadku gdy kredyt bankowy okaże się niewystarczający na sfinansowanie budowy lokalu w zakresie należącym do obowiązków inwestora, zainteresowana spółdzielnia spóżywców, na podstawie zawartej umowy, może udzielić spółdzielni budownictwa mieszkaniowego pożyczki na sfinansowanie kosztów pozostałych robót w formie przedpłaty czynszu, podlegającej rozliczeniu w okresie użytkowania lokalu.

Zasady te, nie odnoszą się do zakresu robót, których wykonanie i sfinansowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – należy do obowiązków inwestycyjnych użytkowników lokalu, tj. spółdzielni spóżywców.

W pkt. II.10 i 11 porozumienia ustalono, że budowane na terenie spółdzielczych osiedli mieszkaniowych obiekty wolno stojące (pawilony handlowe, gastronomiczne, usługowe, itp.), zaliczane do urządzeń ogólnomiejskich, realizowane są w całości ze środków i nakładów spółdzielni spóżywców, jako przyszłych użytkowników.

Decyzją o lokalizacji inwestycji z 29 grudnia 1973 roku, nr (...) Prezydium Rady Narodowej (...)W. ustaliło lokalizację zespołu handlowo-administracyjnego dla następujących użytkowników: (...) Społem, (...) Związku Spółdzielni (...), (...) Spółdzielni Pracy (...), (...) Przedsiębiorstwa (...). Adresatem decyzji było (...).

W dniu 15 maja 1974 roku (...) Spółdzielnia (...) ( Inwestor (...)) zawarła z Dyrekcją Rozbudowy Miasta W.-P. ( Inwestorem (...)) umowę powierniczą nr (...). Na mocy tej umowy oraz w oparciu o przepisy Zarządzenia Przewodniczącego Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z 27 lipca 1965 roku w sprawie organizacji i zadań służby inwestycyjnej w państwowych jednostkach organizacyjnych (MP Nr 41, poz. 234) Inwestor Zastępczy, działając we własnym imieniu, lecz na rachunek Inwestora Zamawiającego, zobowiązał się do zastępczego pełnienia funkcji

inwestora w zakresie przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego – zespołu usługowo-administracyjnego i supersamu przy ul. (...), składającego się z:

- supersamu o kubaturze 26 500 m<sup>(3)</sup> (użytkownik (...)),
- budynku biurowego z usługami o kubaturze 58 000 m<sup>3</sup> (użytkownik (...) Związek Spółdzielni (...)),
- budynku biurowego z usługami o kubaturze 23 000 m<sup>3</sup> (użytkownik Zjednoczenie (...)),
- budynku biurowego z usługami o kubaturze 33 000 m<sup>3</sup> (użytkownicy: (...) Przedsiębiorstwo (...)).

W § 5 umowy ustalono wysokość wynagrodzenia Inwestora Zastępczego na 1,7% wartości zadania inwestycyjnego. Zgodnie z §7 umowy nakłady na finansowanie inwestycji miały być pokrywane z rachunku bankowego inwestora zamawiającego, na podstawie akceptowanych przez Inwestora Zastępczego faktur poszczególnych kontrahentów, realizowanych w trybie inkasa bankowego lub przelewu oraz na podstawie not Inwestora Zastępczego obejmujących inne należności wynikające z realizacji umowy. Inwestor Zamawiający zobowiązał się przy tym do zapewnienia ciągłości finansowania inwestycji oraz do odebrania całości inwestycji lub jej poszczególnych części niezwłocznie po jej wykonaniu zgodnie z dokumentacją.

W Wytycznych Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług i Przewodniczącego Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego dotyczących zasad współdziałania spółdzielni mieszkaniowych oraz organizacji handlu i usług w sprawach związanych z programowaniem, realizacją i użytkowaniem lokali handlowych, gastronomicznych i usługowych nr (...) z lutego 1977 roku, ustalono zasady, którymi miały kierować się organizacje handlu i usług i spółdzielnie mieszkaniowe w sprawach związanych z programowaniem, realizacją i użytkowaniem, lokali handlowych, gastronomicznych i usługowych. W wytycznych zobowiązano organizacje handlowe, gastronomiczne i usługowe m.in. do uczestniczenia w konsultacjach dokumentacji projektowej lokali (obiektów handlowo-usługowych) opracowywanych przez służby inwestycyjne wojewódzkiej spółdzielni mieszkaniowej (pkt I 2.2), zapewnienia środków na wyposażenie lokali (obiektów) projektowanych w ramach normatywnej podstawowej sieci handlu, gastronomii i usług oraz przekazania inwestorowi (wojewódzkiej spółdzielni mieszkaniowej), w formie wkładu budowlanego, nakładów inwestycyjnych i środków finansowych na realizowany ponadnormatywny (ponadpodstawowy) program urządzeń handlowo – usługowych (pkt II.2).

Wojewódzkie Spółdzielnie Mieszkaniowe zobowiązano m.in. do podejmowania starań o włączenie do planów inwestycyjnych lokali (obiektów) handlowo – usługowych, których realizacja wynika z normatywu urbanistycznego w stosunku do planowanego budownictwa mieszkaniowego, jak również i tych lokali (obiektów), których wykonanie zostało opóźnione w stosunku do stanu zaawansowania budownictwa mieszkaniowego (pkt II 1.1.).

***Wskazano, że organizacje handlu, gastronomii i usług mogą realizować w osiedlach spółdzielczych własne obiekty handlowo – usługowe i w takim wypadku powinny zawierać z wojewódzką spółdzielnią mieszkaniową umowy o zastępstwa inwestorskie (pkt II.4).***

W kwestii spraw związanych z przydziałem lokali użytkowych (pkt III) zobowiązano Wojewódzkie Spółdzielnie Mieszkaniowe do włączania w skład komisji odbioru lokalu (obiektu) przedstawicieli użytkowników, wyznaczonych przez organizacje handlu, gastronomii i usług. Wskazano, że przydziału lokalu użytkownikowi, wskazanemu przez wydział (referat) handlu i usług właściwego terenowo organu administracji państwowej oraz ustalenia wysokości opłat związanych z jego użytkowaniem, dokonywać będzie spółdzielnia budownictwa mieszkaniowego, na rzecz której przekazała zrealizowaną inwestycję wojewódzka spółdzielnia mieszkaniowa.

W zakresie finansowania kosztów budowy i rozliczeń związanych z użytkowaniem lokali (pkt IV) wskazano, że lokale (obiekty) handlowo – usługowe zaliczone do programu podstawowych (normatywnych) urządzeń towarzyszących, zrealizowane z nakładów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe i sfinansowane z kredytu bankowego, przydzielane będą przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego użytkownikowi na warunkach najmu, natomiast

lokale (obiekty) handlowo – usługowe zaliczone do programu ponadpodstawowych (ponadpodstawowych) urzędzeń towarzyszących, zrealizowane z nakładów i środków finansowych przyszłych użytkowników, przekazanych wojewódzkim spółdzielniom mieszkaniowym w formie wkładu budowlanego, przydzielane będą przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zalecono, aby przekazania nakładów i środków finansowych w formie wkładu budowlanego organizacji handlowe i usługowe dokonywały w terminach uzgodnionych z wojewódzką spółdzielnią mieszkaniową, przy czym ich ostateczna wysokość ustalona miała zostać według rzeczywistych kosztów budowy lokalu (obiekty), na podstawie końcowego rozliczenia inwestycji, dokonanego zgodnie z przepisami obowiązującymi wojewódzkie spółdzielnie mieszkaniowe. Wskazano, że za użytkowanie lokali (obiektów) przydzielonych przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego na warunkach najmu użytkownicy płacą czynsz zgodnie z obowiązującymi przepisami, a za użytkowanie lokali przydzielanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, użytkownicy ponoszą opłaty eksploatacyjne ustalone zgodnie z przepisami obowiązującymi w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego. Odnośnie obiektów własnych organizacji handlowych i usługowych, położonych na terenie osiedli spółdzielczych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustalono, że mogą być przejmowane do eksploatacji przez spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego w ramach powierniczej administracji zasobami mieszkaniowymi, co nie narusza uprawnień właściciela obiektu do dysponowania lokalami.

W dniu 20 kwietnia 1977 roku sporządzone zostały wstępne kompleksowe wytyczne urbanistyczne do projektu koncepcyjnego wariantowego usytuowania jednego i dwóch pawilonów handlowych typu (...) przy ul. (...). W wytycznych wskazano, że zgodnie z aktualnym stanem formalno – prawnym wskazany teren jest objęty decyzją nr (...) o lokalizacji inwestycji z 1 grudnia 1973 roku, wydaną przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu (...). W. na rzecz (...) jako inwestora wiodącego, dla realizacji zespołu handlowo – administracyjnego, a zatem realizacja inwestycji wymaga anulowania tej decyzji. Stwierdzono, że D. O. posiada znaczny niedobór usług (...) stopnia. Podkreślono, że przedmiotowy teren jest jednym z ostatnich wolnych terenów na obszarze tej dzielnicy O. i powinien być na nim zlokalizowany brakujący program usług ogólnodzielnicowych.

Pismem z 31 sierpnia 1977 roku (...) W. # P. poinformowała (...), że w miesiącu wrześniu przystępuje do budowy zespołu handlowo # administracyjnego przy ul. (...) przeznaczonego dla (...) i w związku z tym prosi o zlikwidowanie targowiska znajdującego się na tym terenie w terminie do 20 września 1977 roku.

**W dniu 15 września 1977 roku wydana została decyzja o utracie ważności decyzji z 1 grudnia 1973 roku, nr (...) o lokalizacji inwestycji wydanej (...) Spółdzielni (...) jako Inwestorowi wiodącemu.** Wskazano, że jest ona niewykonalna z uwagi na zmianę użytkowania terenu, gdyż decyzją Prezydenta (...) W. z 15 kwietnia 1977 roku na tym terenie mają zostać zrealizowane pawilony typu (...). Tego samego dnia Prezydent Miasta (...) W., po rozpatrzeniu wniosku Dyrekcji Rozbudowy Miasta W.-P., wydał Decyzję nr (...) w przedmiocie ustalenia miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej, która dotyczyła lokalizacji dwóch pawilonów handlowych typu (...), na terenie o powierzchni ok. 1,5 ha, przy ul. (...), na terenie dawnego „zieleniaka”.

W sporządzonych 23 września 1977 roku przez (...) Komisję Planowania, Stołeczny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, (...) oraz (...) Zarząd Rozbudowy Miasta ustaleniach dotyczących planowania i finansowania rozpoczynanych w 1977 roku spożywczych, powtarzalnych pawilonów (...) (w tym przy ul. (...)) wskazano, że ustalenia w tym przedmiocie są niezbędne w celu złagodzenia niedoborów w sieci handlowej powstałych w latach ubiegłych na tle zaległości w realizacji urzędzeń towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu na terenie województwa stołecznego. Stwierdzono, że decyzję w przedmiocie tych pawilonów podjęli w dniu 9 marca 1977 roku Prezydenta (...) W. oraz Minister Handlu Zewnętrznego i Usług. **Uzgodniono, że pawilony te objęte będą planem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i zostaną zrealizowane z nakładów na budownictwo mieszkaniowe, natomiast środki finansowe na ich realizację zabezpieczy (...) i przekaże inwestorom bezpośrednim na wskazane przez nich konta bankowe**, do łącznej wysokości wynikającej z zatwierdzonych założeń techniczno – ekonomicznych. Ustalono, że funkcję inwestorów bezpośrednich będą pełnił jednostki wskazane przez (...) Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, natomiast funkcje inwestorów zastępczych służby inwestycyjne wskazane przez (...) Zarząd Rozbudowy Miasta i (...) Związek Spółdzielni

Budownictwa Mieszkaniowego. Ponadto Spółdzielnie Budownictwa Mieszkaniowego obciążono obowiązkiem koordynacji robót prowadzonych przez wykonawców. W programie budowy pawilonów (...), przewidywanych do rozpoczęcia w 1977 roku, wymieniono pawilony przy ul. (...), dla których **jako inwestora bezpośredniego wskazano (...)**.

Decyzją z 25 października 1977 roku Urząd Dzielnicy W.-W. Wydział Terenów przekazał w użytkowanie Dyrekcji Rozbudowy Miasta W.-P. teren zabudowany położony przy ul. (...) (teren dawnego „zieleniaka”) o powierzchni 15 000 m<sup>(2)</sup>, objęty decyzją o lokalizacji inwestycji nr (...) i oznaczony w szkicu graficznym, z przeznaczeniem pod budowę dwóch pawilonów handlowych typu (...), ustalając jednocześnie opłatę roczną z tego tytułu. Protokołem z 2 grudnia 1977 roku inwestorowi – Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. – P. – przekazano teren położony w W. przy ul. (...), oznaczony w decyzji lokalizacyjnej z 15 września 1977 roku, nr(...), pod budowę pawilonów handlowych.

Decyzją z 12 kwietnia 1978 roku Naczelnik Dzielnicy O. zezwolił Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. – P. (w treści decyzji omyłkowo wpisano (...)) na wykonanie na nieruchomości przy ul. (...) w W. robót budowlanych w postaci budowy pawilonu handlowo – spożywczego (...)w systemie (...).

**W dniu 18 maja 1978 roku pomiędzy Dyrekcją Rozbudowy Miasta W. – P. (Inwestorem Zastępczym) a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) (Inwestorem Zamawiającym) zawarta została umowa powiernicza nr (...)**, na mocy której Inwestor Zastępczy zobowiązał się do wykonania w trybie zastępstwa inwestycyjnego zadania inwestycyjnego polegającego na przygotowaniu do realizacji i wykonaniu Pawilonów (...) przy ul. (...). Do obowiązków inwestora zamawiającego należało m.in. zabezpieczenie limitów inwestycyjnych i środków finansowych na realizację inwestycji, poniesienie kosztów związanych z ewentualnym opracowaniem ekspertyz i opinii, poniesienie kosztów na rzecz inwestora zastępczego z tytułu wykonywania obowiązków wynikających z umowy w wysokości 1,2% kosztu powierzonego zadania (§ 3 pkt c-e). W §5 zaznaczono, że Inwestor Zastępczy działa na rachunek Inwestora Zamawiającego. Termin zakończenia robót ustalono na 1981 rok. W § 8 pkt 1 przedmiotowej umowy wskazano, że wstępny koszt inwestycji, ustalony według cen z 1976 roku, na podstawie wyciągu ze zbiorczego zestawienia kosztów (ustalającego podział kosztów inwestycji realizowanej w gestii (...) i (...)), wynosi 67 866 000 zł. Podkreślono, że jest to koszt orientacyjny i może ulec zmianie w drodze aneksu do umowy. W § 8 ust. 4 umowy ustalono, że środki finansowe na realizację pawilonów (...) w wysokości 77 772 000 zł zabezpieczy (...) Spółdzielnia (...), która przekaze je (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na wskazane przez nią konto bankowe kwotę 69 154 000 zł – w terminie ustalonym w porozumieniu zawartym między (...) a (...). W §13 pkt 1 umowy strony zastrzegły, iż końcowego odbioru zadania inwestycyjnego dokonuje przedstawiciel inwestora zastępczego w oparciu o opinię komisji złożonej z przedstawicieli: inwestora zamawiającego, użytkownika, tj. (...) oraz organów i jednostek, których udział nakazują obowiązujące przepisy. Ustalono, że przekazanie zadania do użytku na rzecz inwestora zamawiającego następuje jednocześnie z ostatecznym odbiorem zadania od generalnego wykonawcy.

**W dniu 19 lipca 1978 roku między (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. (Inwestorem Bezpośrednim) a (...) Spółdzielnią (...) (Użytkownikiem) została zawarta umowa**, na mocy której inwestor bezpośredni – w wykonaniu decyzji Prezydenta (...) W. oraz Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług z 9 marca 1977 roku oraz na podstawie ustaleń (...) Komisji Planowania, (...) Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, (...) oraz (...) Zarządu Rozbudowy Miasta z 23 września 1977 roku # zobowiązał się do zrealizowania inwestycji polegającej na budowie pawilonów (...), o powierzchni 5 877 m<sup>(2)</sup>, w W. przy ul. (...), pod warunkiem spełnienia przez Użytkownika świadczeń określonych przedmiotową umową, a w szczególności sfinansowania kosztów budowy wymienionej inwestycji (§1 umowy). Użytkownik zobowiązał się natomiast zabezpieczyć niezbędne na realizację inwestycji środki finansowe w wysokości 69 154 000 zł i przekazać je na konto inwestora w następujących wysokościach i terminach: kwotę 12 500 000 zł do 30 września 1978 roku, kwotę 25 000 000 zł do 31 marca 1979 roku oraz kwotę 31 654 000 zł do 31 marca 1980 roku. W umowie zaznaczono, że kwota ta może ulec zmianie, m.in. w przypadku zmiany cen materiałów i robocizny. Ustalono terminy nie zostały przez Użytkownika dotrzymane – na konto (...) nie wpłynęła żadna z tych kwot. W §3 umowy zaznaczono, że do czasu przekazania zadania do użytku, wszelkie oświadczenia woli Użytkownika związane z budową powinny być kierowane do inwestora

bezpośredniego. Ustalono, że Użytkownik ma obowiązek dokonania odbioru zadania inwestycyjnego oraz, że przekazanie zadania do użytku na rzecz Użytkownika nastąpi jednocześnie z odbiorem od generalnego wykonawcy. Umowa nie wskazywała konsekwencji nieterminowego dokonania wpłat, w przypadku gdy inwestycja (pomimo ich braku) zostanie zrealizowana. Termin wykonania umowy przewidziano na lata 1978-1981. Aneks nr (...), podpisanym 19 lipca 1978 roku strony uaktualniły koszt przedsięwzięcia inwestycyjnego na kwotę 87 678 000 zł, określając ją w cenach z 1978 roku i (...) zobowiązała się zabezpieczyć na budowę pawilonów handlowych kwotą 79 103 000 zł oraz przekazać ją na konto bankowe inwestycji do 31 grudnia 1981 roku.

W dniu 10 sierpnia 1978 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła w NBP wniosek o przyznanie kredytu na sfinansowanie inwestycji „Pawilony handlowe” przy ul. (...), realizowanej z przeznaczeniem dla (...). Wniosek o przyznanie kredytu został podpisany również przez przyszłego użytkownika. **Decyzją z 16 września 1978 roku NBP przyznał (...) kredyt w wysokości 69 154 000 zł.** Pismem z tego samego dnia Narodowy Bank Polski poinformował (...), że przyjął do finansowania zadanie inwestycyjne w postaci budowy dwóch pawilonów handlowych(...) przy ul. (...) w W. i z tego tytułu uruchomił kredyt w wysokości 69 154 000 zł. Poinformował, że Spółdzielnia powinna dokonać refundacji poniesionych nakładów okresu przygotowawczego, sfinansowanego w oparciu o preliminarz.

Pismem z 25 września 1978 roku (...) zwróciła się do NBP o przekazanie ze swego rachunku na rzecz inwestora zastępczego – Dyrekcji Rozbudowy Miasta W.-P. kwoty 30 000 000 zł tytułem sfinansowania kosztów budowy pawilonów handlowych przy ul. (...).

W dniu 13 grudnia 1979 roku odbyła się narada w sprawie poprawy zaopatrzenia mieszkańców W. w pieczywo śniadaniowe. W naradzie brali udział m.in. Przedstawiciele (...) Związku Spółdzielni (...). Na naradzie ustalono, że do końca 1980 roku na terenie (...) W. zostanie uruchomionych 10 piekarni śniadaniowych, przy czym wskazane byłoby uruchomienie 2 piekarni w każdej dzielnicy, natomiast do końca 1981 roku przyjęto uruchomienie 20-30 piekarni tego typu. Ustalono, że w osiedlach nowobudowanych inwestorem piekarni śniadaniowych będzie spółdzielczość mieszkaniowa (limity i wykonawstwo w ramach budownictwa towarzyszącego zabezpieczy (...) Związek Spółdzielni Mieszkaniowych), natomiast w osiedlach zrealizowanych i przekazanych do eksploatacji inwestorem piekarni będzie (...) (limity na wykonawstwo zabezpieczy Ministerstwo Handlu Wewnętrznego i Usług).

W dniu 9 stycznia 1980 roku odbyła się kolejna narada w sprawie realizacji piekarni osiedlowych, której przewodniczył Minister Handlu Wewnętrznego i Usług, z udziałem m.in. przedstawicieli (...) Związku Spółdzielni (...). Na naradzie ustalono m.in., że konieczne jest oddanie do eksploatacji w bieżącym roku 10 piekarni o wydajności 2 ton na dobę. Ustalono także, że jedna z nich będzie usytuowana w pawilonie przy ul. (...).

Wydanie decyzji o zlokalizowaniu w pawilonie spożywczym piekarni spowodowało wzrost jej kosztów i wydłużenie czasu realizacji, w związku z koniecznością przeprojektowania, ponownego wykonania części robót.

Pismem z 4 maja 1981 roku NBP poinformował (...), że w związku z przeliczeniem zestawienia kosztów budowy zadania inwestycyjnego: 2 pawilonów (...) przy ul. (...) na poziom cen z 1978 roku, przyznał na jej rzecz dodatkowy kredyt w wysokości 9 882 000 zł i wskazał, że łącznie przyznany kredyt wynosi 79 036 000 zł.

Pismem z 30 września 1981 roku (...) przesłała (...) wniosek o zmianę wartości kosztorysowej zadania inwestycyjnego, tabelę porównawczą kosztów oraz uzasadnienie wzrostu kosztów zadania z prośbą o złożenie podpisów i przyłożenie pieczętek, a następnie przesłanie dokumentów do Oddziału Finansującego NBP z prośbą o wydanie opinii. Wzrost kosztów o 12 845 zł uzasadniła m.in. koniecznością wprowadzenia zmian w związku z obowiązkiem wykonania piekarni. (...) przesłała dokumenty do NBP przy piśmie z 3 listopada 1981 roku. Koszt zadania wyceniono na 100 523 000 zł.

**Protokołem sporządzonym 29 listopada 1982 roku Inwestor Zastępczy (...) W.-P. przekazał Inwestorowi Zamawiającemu (...) pawilon spożywczy handlowy(...) z wbudowaną piekarnią, usytuowany przy ul. (...) w W..** Przy odbiorze obecni byli przedstawiciele (...), jako członkowie „Zespołu

specjalistów opiniujących powołanych przez (...). W części IV pkt 3 Protokołu zaznaczono, że inwestycja zostaje jednocześnie przekazana przez (...) do użytkowania. **Tego samego dnia między (...) (określonym jako „wynajmujący”) a (...) (określonym jako „najemca”) zawarta została umowa najmu tego lokalu użytkowego.** W umowie wskazano, że (...) jest właścicielem tego obiektu. W uzgodnionym między stronami czynszu nie była ujęta spłata rat kredytu. W umowie ustalono również, że najemca zobowiązuje się przyjąć na siebie obowiązek dokonywania wszelkich remontów, które zgodnie z obowiązkami określonymi w rozporządzeniu z 3 sierpnia 1963 roku w sprawie określenia drobnych napraw obowiązujących najemcę, zasad odnawiania lokali oraz wykonywania przez najemcę koniecznych napraw, natomiast wynajmujący zobowiązał się do wykonywania napraw, które ciążą na nim. Strony ustaliły także, że wynajmujący może wykonać naprawy obciążające najemcę, na koszt najemcy, jeżeli najemca nie wykona ich w terminie (§7). Najemca zobowiązał się także do niedokonywania, bez zgody (...) O. zmian naruszających substancję lokalu lub budynku (§6). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§14).

W piśmie z 23 sierpnia 1983 roku, skierowanym do (...) NBP wskazał, że pawilony przy ul. (...) miały być zrealizowane z nakładów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, a po wykonaniu spłacone środkami użytkowników. Stwierdził, że uchwała R.M. Nr 281 z 10 grudnia 1971 roku przewidywała realizację określonych urządzeń towarzyszących z nakładów i środków na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, jednak przepisy te nie dotyczą pawilonów przy ul. (...), gdyż już w momencie ich włączenia do spisu zadań w 1978 roku były one przeznaczone dla (...). Wskazał, że w tej sytuacji Spółdzielnia, po zrealizowaniu pawilonów, obowiązana jest do spłaty kredytu przyznanego na okres realizacji ze środków przyszłych użytkowników.

W piśmie wewnętrznym Narodowego Banku Polskiego z 12 września 1983 roku zasygnalizowano, że spółdzielnie mieszkaniowe napotykały na trudności w realizacji urządzeń socjalno – usługowych, gdyż w związku z brakiem środków na finansowanie inwestycji organizacje handlowe zaczęły odmawiać zawierania ze spółdzielniami mieszkaniowymi umów dotyczących realizacji tych urządzeń i przekazywania środków na te inwestycje. W związku z tym Wiceprezes NBP, uznając, że problemy te mają charakter przejściowy, na wniosek Prezesa Zarządu (...) Związku Budownictwa Mieszkaniowego wyraził, w trybie szczególnego wyjątku, zgodę by w odniesieniu do zadań noworozpoczynanych, bank udzielał pełnego kredytu na wszelkie wolnostojące obiekty z lokalami usługowymi, handlowymi i gastronomicznymi, spłacanego w okresie 60 lat z opłat czynszowych za lokale użytkowe. Warunkiem udzielenia takiego kredytu miało być złożenie przez przyszłego użytkownika oświadczenia o braku możliwości sfinansowania inwestycji z własnych środków oraz jego zgoda na zawarcie ze Spółdzielnią umowy o najem lokalu.

**W dniu 19 września 1983 roku oddany został (...) pawilon przemysłowy i tego samego dnia został przekazany przez (...), do użytkowania, (...). Tego samego dnia również między (...) (określonym jako „wynajmujący”) a (...) (określonym jako „najemca”) zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego (pawilonu przemysłowego) przy ul. (...).** Umowa miała analogiczną treść jak umowa dotycząca pawilonu spożywczego i również została zawarta na czas nieoznaczony. Również ta umowa nie zawierała w czynszu pozycji „spłata kredytu”.

W dniu 12 października 1983 r. Komisja składająca się z pracowników (...) W.-P., (...) oraz (...) P. i (...) P. ustaliła, że odbiór końcowy robót zewnętrznych i całego zadania inwestycyjnego (pawilonów spożywczego i przemysłowego przy ul. (...)) jest uzależniony od wykonania wymienionych w protokole prac. Termin kolejnego spotkania ustalono na 21 października 1983 r.

W dniu 4 listopada 1983 roku strony zawarły także umowę najmu terenu przyległego do obiektów handlowych – pawilonów spożywczego i przemysłowego, parkingu, dróg dojazdowych. Również ta umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

**W dniu 4 listopada 1983 r. (...) wprowadziła środki trwałe w postaci pawilonów przy ul. (...): spożywczego i przemysłowego do swoich ksiąg majątkowych.**



Protokołem z 4 listopada 1983 roku (...) W. – P., w obecności wykonawcy, przekazał (...) do eksploatacji zadanie inwestycyjne – pawilony handlowe spożywczy i przemysłowy przy ul. (...).

Pismem z 6 grudnia 1983 roku (...) zwróciła się do Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego o udzielenie pomocy m.in. w sprawie rozwiązania problemu finansowania budowy pawilonów przy ul. (...), przeznaczonych – na mocy decyzji władz dzielnicy (...) – dla miejscowego Oddziału (...). Stwierdziła, że inwestycja została dokonana na polecenie władz administracyjnych, a lokalizacja tych pawilonów nie była i nie jest związana z jej osiedlami, jednak w tym okresie polecenia i decyzje władz administracyjnych miały moc obowiązującą. Wskazała, że z (...) została zawarta umowa zobowiązująca przyszłego użytkownika do sfinansowania inwestycji, jednak żadna wpłata nie została dokonana. Zaznaczyła, że mimo to, pawilony zostały przekazane użytkownikowi na skutek interwencji władz politycznych i administracyjnych D. O.. Podniosła, że ostateczny koszt inwestycji wyniósł 179 381 000 zł. (...) podkreśliła, że wobec zakończenia zadań inwestycyjnych zachodzi konieczność ich rozliczenia z bankiem, jednak (...) Oddział O., będący rzeczywistym użytkownikiem tych obiektów, odmawia wpłaty wkładów, twierdząc, że nie posiada żadnych środków inwestycyjnych. Podała, że Bank odmówił jej zgody na sfinansowanie budowy omawianych pawilonów kredytem rozłożonym na 60 lat. Wskazała także, że (...) Oddział O. proponuje oddanie pawilonów do jej dyspozycji i rezygnację z ich wykorzystywania, co umożliwiłoby znalezienie użytkownika posiadającego środki finansowe, jednak na takie rozwiązanie nie zgadzają się władze dzielnicy i miasta.

**Wyrokiem z 29 grudnia 1983 roku Okręgowa Komisja Arbitrażowa zasądziła od (...) Spółdzielni (...) Oddział O. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 52 000 000 zł oraz kwotę 2 558 652 zł – tytułem zwrotu kosztów budowy pawilonu spożywczego usytuowanego przy ul. (...) i wykonane drogi.** W uzasadnieniu stwierdziła, że pozwana (...) Oddział O. jest następcą prawnym (...), a w konsekwencji przejęła, wynikający z umowy z (...) obowiązek zapłaty kosztów budowy pawilonów. Ustaliła, że przedmiotowa inwestycja została objęta planem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i realizowana jest z nakładów na budownictwo mieszkaniowe. Uznała, że oparte o umowę roszczenie Spółdzielni Mieszkaniowej jest uzasadnione (wyrok OKA z uzasadnieniem k. 61-68).

Pismem z 30 grudnia 1983 r. Wiceprezydent (...) W. zwrócił się do Prezesa NBP o rozważenie możliwości rozłożenia spłaty (w trybie szczególnego wyjątku) kredytu udzielonego przez NBP m. in. na budowę dwóch pawilonów przy ul. (...) na okres 60 lat, gdyż (...) O. nie dysponuje środkami na dokonanie rozliczenia z (...), co grozi wstrzymaniem finansowania nie tylko innych zadań inwestycyjnych (...), ale także jej działalności gospodarczej.

Pismem z 17 stycznia 1984 roku NBP poinformował (...), że w związku z ponownym przeliczeniem zestawienia kosztów budowy zadania inwestycyjnego: 2 pawilonów (...) przy ul. (...), na poziom cen z 1982 roku, jego wartość wynosi 179 381 000 zł i przyznał na jej rzecz dodatkowy kredyt w wysokości 100 345 000 zł.

Pismem z 28 lutego 1984 roku prezes zarządu (...) złożył oświadczenie, że z uwagi na brak środków inwestycyjnych umożliwiających zwrot kosztów budowy pozostawia pawilony handlowe przy ul. (...) do dyspozycji (...). Jednocześnie zadeklarował, że (...) O. jest gotowa zawrzeć z (...) O. umowę najmu na te pawilony, podobnie jak w przypadku pawilonu przy ul. (...). Wskazał, że pawilony zostały przez (...) uruchomione na polecenie władz administracyjnych, mimo zastrzeżeń, że nie posiadają środków na ich wykupienie. Prezes (...) nie był upoważniony do jednoosobowej reprezentacji Spółdzielni.

**Wyrokiem z 30 lipca 1984 roku (...) Komisja Arbitrażowa zasądziła od (...) Spółdzielni (...) na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 101 097 633 zł – tytułem zwrotu kosztów pozostałej części inwestycji, tj. budowy pawilonu przemysłowego usytuowanego przy ul. (...).** Rozstrzygnięcie to zostało oparte co do zasady na analogicznych ustaleniach faktycznych jak te poczynione w cytowanym wyżej orzeczeniu z 29 grudnia 1984 roku. W uzasadnieniu orzeczenia OKA wskazała, że według oświadczenia powódki domaga się ona od pozwanej całej kwoty za inwestycję, bowiem NBP nie wyraził zgody na rozłożenie zaciągniętego przez nią kredytu na raty płatne w ciągu 60 lat. Stwierdziła także, że bez znaczenia dla obowiązku zapłacenia za zrealizowaną inwestycję jest oświadczenie pozwanej (...) O., iż pragnie zrzec się obu pawilonów, względnie, iż może je od Spółdzielni

Mieszkaniowej wydzierżawić, gdyż z umowy łączącej strony, zawartej w dniu 9 marca 1997 r. wyraźnie wynika, że powodowa Spółdzielnia zrealizuje zadanie inwestycyjne pod warunkiem sfinansowania przez (...) kosztów budowy przedmiotowej inwestycji.

Pismem z 15 sierpnia 1984 r. (...) Oddział O. zwróciła się do Prezesa Zarządu (...) Związku Spółdzielni (...) o przyznanie dotacji z funduszu rozwoju na sfinansowanie budowy pawilonu przemysłowego. Powołała się na wyrok OKA z 8 sierpnia 1984 roku. W piśmie tym nadmieniła, że środki na spłatę pawilonu spożywczego H. B. w wysokości 60 000 000 zł, zasądzone poprzednim orzeczeniem OKA, zostały pobrane z jej konta w dniu 4 stycznia 1984 roku oraz, że uzyskała na nie pożyczkę z funduszu rozwoju, którą będzie spłacała w ratach przez okres 10 lat. Nadto wskazała, że wyegzekwowanie od niej należności zasądzonej drugim orzeczeniem OKA spowoduje konieczność zaniechania przez nią działalności handlowej.

W piśmie wewnętrznym Narodowego Banku Polskiego z 21 sierpnia 1984 roku wskazano, iż na wniosek Prezesa Zarządu (...) Związku Spółdzielni (...) oraz Prezesa Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, w drodze szczególnego wyjątku, Wiceprezes NBP wyraził zgodę na niespłacanie kredytu udzielonego m.in. na budowę dwóch pawilonów handlowych (...), przy ul. (...) przeznaczonych dla (...), a realizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...). W piśmie wskazano, że pawilony te zostaną sfinansowane na zasadach określonych w piśmie Departamentu Handlu i (...) Terenowej NBP z 12 września 1983 roku, tj. kredyt ten zostanie przeniesiony do spłaty długoterminowej na 60 lat. Pismem z 27 sierpnia 1984 roku NBP poinformował o tej decyzji, tj. o wyrażeniu w drodze szczególnego wyjątku zgody na niespłacenie jednorazowo kredytu udzielonego na budowę tych pawilonów handlowych, (...). W piśmie wskazano, że Spółdzielnia powinna złożyć oświadczenie użytkownika pawilonów o braku możliwości sfinansowania inwestycji z własnych środków oraz jego zgodę na zawarcie ze Spółdzielnią umowy najmu, a także że kredyt będzie spłacany z opłat czynszowych za te lokale. Jednocześnie poinformowano, że spłacony jednorazowo kredyt dotyczący pawilonu spożywczego przy ul. (...), może być zwrócony Spółdzielni na jej umotywowany wniosek.

W dniu 10 września 1984 r. Prezes Zarządu (...) Oddział O. złożył w imieniu Zarządu (...) w W. oświadczenie, że nie posiada możliwości sfinansowania inwestycji dwóch pawilonów przy ul. (...) oraz budynku biurowego wraz z delikatesami przy ul. (...). Treść oświadczenia została potwierdzona przez Dyrektora Oddziału (...). Pismem z tego samego dnia Prezes Zarządu (...) Oddział O. poinformował (...), że wyraża zgodę na zawarcie ze Spółdzielnią Mieszkaniową umowy najmu przedmiotowych pawilonów. Prezes (...) Społem nie był uprawniony do jej jednoosobowej reprezentacji. W związku z tym, że między stronami były już zawarte umowy najmu pawilonów kolejne umowy nie zostały zawarte.

**Pismem z 18 września 1984 roku (...) O. zażądała od (...) (wobec wyrażenia przez Bank zgody na niespłacanie kredytu udzielonego na budowę pawilonów handlowych przy ul. (...)), zwrotu kwoty 54 558 000 zł, pobranej z konta (...) O. na podstawie orzeczenia arbitrażowego nr 2 Wa 9588/83.** Równocześnie wyraziła gotowość zaliczenia tej kwoty na poczet czynszu za pomieszczenia biurowe przy ul. (...), na których najem wyraziła zgodę.

**Pismem z 1 października 1984 roku NBP poinformował (...), że spłacone przez (...) środki w wysokości 54 558 652 zł zostały cofnięte z rachunku inwestycyjnego nr (...) - (...) (...) (...) i przekazane na sfinansowanie pomieszczeń biurowych i garaży dla (...) w zadaniu inwestycyjnym (...).**

W dniu 29 października 1984 roku komisja składająca się z pracowników (...) W. P., (...) P., (...), (...), Zakładu Usług (...) i (...) Społem-O. stwierdziła, że wady przedmiotowych pawilonów ujęte w protokole rękojmi z 4 listopada 1983 r. zostały usunięte jedynie częściowo.

W dniu 11 stycznia 1985 roku (...) w obecności (...) (określonego jako właściciel pawilonu) oraz (...) (określonego jako użytkownik) stwierdził wznowienie dostawy energii cieplnej do obiektu przy ul. (...) (...)

Pismem z 25 czerwca 1985 r. (...) zwróciła się do NBP z prośbą o jak najszybsze przekazanie (...) kwoty 12 853 410 zł z tytułu nadpłaconego przez nią udziału środków własnych na pomieszczenia biurowe w pawilonie przy ul. (...). Wskazała, że kwota ta stanowi różnicę między wpłaconą kwotą środków własnych (54 558 652 zł), a faktycznie poniesionymi kosztami budowy. Środki zostały zwrócone przez Bank w dniu 25 czerwca 1985 roku.

W dniu 8 lipca 1985 roku komisja składająca się z pracowników (...) W. P., (...), (...), Zakładu Usług (...) oraz Kierownika Administracyjnego Sklepu, stwierdziła usunięcie wad dachu zawartych w protokole rękojmi z 3 września 1984 roku.

7 sierpnia 1985 r. (...) zawiadomiło wykonawcę – Miejski Kombinat (...) w P., o szkodzie powstałej w związku z pęknięciem grzejnika w pomieszczeniu magazynowym w pawilonie handlowym przy ul. (...).

W październiku 1985 roku (...) zwróciła się do (...) z prośbą o usunięcie spalonego śmietnika, który znajduje się przy pawilonie przemysłowym i przesłania widoczność wystawy, a ponadto jest wykorzystywany przez przechodniów jako WC. Ponadto poprosiła o wybudowanie śmietnika w bardziej odległym miejscu, przystosowanym do używanych pojemników na śmieci.

W dniu 1 marca 1987 r. (...) i (...) zawarły aneks do umowy najmu lokalu przy ul. (...) (pawilonu spożywczego o pow. 2 874 m<sup>2</sup>), w którym zmieniono wysokość stawki opłat. W czynszu miesięcznym ujęto pozycję „spłata kredytu” na kwotę 80 472 zł. W aneksie powtórzono zapisy dotyczące remontów obciążających najemcę, a także wskazano, że najemca ma obowiązek przeprowadzenia raz na 4 lata remontu bieżącego. W aneksie uregulowano również kwestie dotyczące wypowiedzenia umowy przez wynajmującego. W umowie zawarto również postanowienie, że „jeżeli najemca podniesie standard lokalu, wynajmujący ma prawo zatrzymać dodatkowe wyposażenie za wpłatę sumy odpowiadającej wartości, ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu, według stawek obowiązujących w dniu przekazania lokalu pomniejszonej o amortyzację.

Pismem z 25 marca 1987 r. (...) zleciła (...) uruchomienie oświetlenia awaryjnego w pawilonie przemysłowym oraz udzielenie instruktarzu w jego obsłudze.

Pismem z lipca 1987 roku Dyrekcja Rozbudowy Miasta W.-P. złożyła odwołanie od decyzji z 28 kwietnia 1987 roku w sprawie odmowy stwierdzenia wygaśnięcia prawa użytkowania do terenu położonego w W. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazała, że po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego tereny zostały przekazane do użytku inwestorowi bezpośrednio, tj. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Pismem z 30 września 1987 roku (...) poinformowała (...), że nie zapłaci kosztu pobranego ciepła, gdyż od stycznia 1986 roku nieczynna jest nagrzewnica w pawilonie spożywczym, o czym informowali we wcześniejszej korespondencji. Jednocześnie poprosili o przysłanie Komisji celem dokonania oceny technicznej nieczynnej nagrzewnicy. Pismem z 5 października 1987 roku (...) ponownie poinformowała, że ogrzewanie nadal nie zostało włączone. Wnieśli o zainteresowanie się tą sprawą i włączenie CO.

### ***Decyzją z 12 stycznia 1988 roku wygaszono Dyrekcji Rozbudowy Miasta W.-P. prawo użytkowania do terenu położonego w W. przy ul. (...).***

Pismem z 10 sierpnia 1988 roku (...) poinformowało (...), że od 1 lutego 1989 roku zmianie ulegają stawki opłat za lokale użytkowe, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr (...)(...). W ramach stawek opłat wskazano spłatę kredytu w wysokości 28 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

W listopadzie 1988 roku pracownicy (...) wykonali w pawilonach H. B. prace polegające na wykonaniu półek, szkleniu okien i obiciu drzwi, a w grudniu 1988 roku pracownicy (...) wykonali w pawilonach H. B. wieszaki pod telewizory.

Pismem z 20 kwietnia 1989 roku (...) poinformowało Komitet Osiedlowy o wyremontowaniu na targowisku przy ul. (...) WC, kiosków wolnorynkowej sprzedaży mięsa oraz kiosków drewnianych. Stwierdziło, że użytkowanie WC

jest zbyt częste przy ograniczonej liczbie punktów sanitarnych i wniosło o wystąpienie ich przedstawiciela do (...) o wybudowanie WC spełniającego potrzeby wszystkich użytkowników targowiska. Jednocześnie poinformowało, że dzierżawi od (...) plac na targowisko, za co płaci czynsz, nic w zamian nie otrzymując.

W dniu 28 maja 1989 roku Prezes Zarządu Spółem (...) skierowała do (...) pismo, w którym poprosiła o wymianę lub naprawę zużytej posadzki terakotowej na sali sprzedaży pawilonu spożywczego.

W dniu 30 sierpnia 1989 roku (...) zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej z prośbą o rozpatrzenie wysokości czynszu za pawilon spożywczy.

Pismem z 6 listopada 1989 roku (...) zwróciło się do Prezesa (...) O. z prośbą o zaprzestanie dewastacji ciągów pieszych nieprzystosowanych, ze względu na swą podbudowę, do ruchu pojazdów dostawczych wzdłuż Hali B.. Powołało się na wymogi co do sposobu użytkowania terenu wynikające z łączącej strony umowy najmu. W piśmie stwierdzono, że (...) dokonał na terenie trwałych zmian, bez ich uzgodnienia z (...). Wniosło o zlikwidowanie nieprawidłowości, niedopuszczenie do niezgodnego z przeznaczeniem użytkowania terenu i usunięcia uszkodzeń do 31 grudnia 1989 r.

Pismem z 31 stycznia 1990 r. (...) zawiadomił (...), że od 1 lutego 1990 r. zmianie ulegają stawki opłat za lokale użytkowe, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr (...)(...). Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat dotyczyło pawilonu spożywczego o pow. 2 874 m<sup>2</sup>. W ramach stawek opłat wskazano spłatę kredytu w wysokości 3 316 596 zł, wg stawki 1 154 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Pismem z 30 maja 1990 roku (...) zawiadomił (...), że od 1 czerwca 1990 roku zmianie ulegają stawki opłat za lokale użytkowe, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr(...). Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat dotyczyło pawilonu przemysłowego o pow. 2 934,80 m<sup>(2)</sup>. W ramach stawek opłat wskazano spłatę kredytu w wysokości 5 458 728 zł, wg stawki 1 860 zł za 1 m<sup>(2)</sup>.

Pismem z 31 maja 1990 roku (...) zawiadomił (...), że od 1 czerwca 1990 r. zmianie ulegają stawki opłat za lokale użytkowe, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat dotyczyło pawilonu spożywczego o pow. 2 874 m<sup>(2)</sup>. W ramach stawek opłat wskazano spłatę kredytu w wysokości 3 316 596 zł, wg stawki 1 154 zł za 1 m<sup>(2)</sup>.

Pismem z 26 lipca 1990 roku Spółdzielnia (...) zwróciła się do (...) o wyjaśnienie przyczyn naliczania opłat za obsługę terenu przyległego do pawilonów handlowych, skoro żadne naprawy i inwestycje nie są wykonywane a także jego zabezpieczenie przez jego ogrodzenie i wykonanie szlabanu.

W dniu 20 sierpnia 1990 roku Wiceprezes Zarządu Spółdzielni (...) skierowała do (...) pismo, w którym podziękowała za wyrażenie zgody na demontaż instalacji wentylacyjnej (co pozwoli na uzyskanie dodatkowej powierzchni magazynowej i handlowej) i poprosiła o wskazanie co powinni zrobić ze zdemontowanymi częściami. Elementy te zostały zwrócone (...) w dniu 18 października 1990 roku.

W dniach 16 października 1990 roku (...) wystawiła (...) rachunki za użytkowanie pawilonów spożywczego i przemysłowego oraz terenu. Rachunki nie obejmowały spłaty kredytu. W dniach 15 września 1991 roku, 21 października 1991 roku, 18 grudnia 1991 roku, 10 marca 1992 roku, 4 stycznia 1993 roku, 25 stycznia 1993 roku i 20 maja 1993 roku (...) wystawiła Spółdzielni (...) rachunki za użytkowanie pawilonów spożywczego i przemysłowego oraz terenu. Rachunki nie obejmowały spłaty kredytu.

Pismem z 22 października 1990 roku. Spółdzielnia (...) zawiadomiła (...), że teren przyległy do pawilonów handlowych przy ul. (...) nadal jest systematycznie niszczone przez samochody ciężarowe oraz wyciskanie w nawierzchni śladów po kioskach, a ponadto nie został naprawiony po pracach związanych z awarią wodociągową. Wnieśli o egzekwowanie od Targowiska i (...) Spółki z o.o. pokrycia finansowego szkód i wykonania niezbędnych napraw.

Pismem z 5 listopada 1990 roku (...), w odpowiedzi na pismo (...) wyraziła zgodę na zmianę (na koszt użytkownika) elewacji pawilonu, po uzyskaniu zgody Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Gminy W. O. i zaznaczono, że zmiana ta nie będzie traktowana jako dodatkowe wyposażenie Hali w rozumieniu §11 pkt 2 umowy najmu z 1 marca 1987 r.

W dniu 1 grudnia 1990 r. (...) przygotowała dla Spółdzielni (...) projekt umowy najmu lokalu użytkowego, o powierzchni 2 874 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...). W umowie nie została wyszczególniona spłata kredytu. Projekt uwzględniał stawki opłat ustalone w uchwale Rady Nadzorczej z 19 listopada 1990 roku. Spółdzielnia (...) odmówiła podpisania umowy. Od listopada 1990 roku powódka przestała płacić czynsz najmu za przedmiotowe pawilony.

Pismem z 16 marca 1991 r. (...) wezwała Spółdzielnię (...) do zapłaty zaległego czynszu za pawilony przy ul. (...) oraz przyległy do pawilonów teren, obowiązującego zgodnie z Uchwałami RN nr (...) oraz nr (...) informując, że w przypadku braku wpłaty wystąpi o eksmisję.

W dniu 23 września 1991 r. w budynku Hali B. Komisja złożona z pracowników Spółdzielni (...) spisała protokół, w którym wskazała, że nie stwierdza przecieków z dachu. W protokole stwierdzono, że naprawa została wykonana w lipcu 1991 roku. W dniu 30 października 1991 roku pełnomocnik Zarządu Spółdzielni (...) – W. Z. oraz przedstawiciel (...) spisali protokół z włączenia centralnego ogrzewania w pawilonach spożywczym i przemysłowym.

***W dniu 8 listopada 1991 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dokonała jednorazowej spłaty pozostałej części kredytu udzielonego na budowę przedmiotowych pawilonów (przełała na rachunek kredytowy (...)- (...)(...) prowadzony przez NBP, z tego tytułu kwotę 136 703 771 zł).***

W dniach 31 marca 1992 roku i 1 lipca 1992 roku Spółdzielnia (...) przełała na rzecz (...) środki w kwotach odpowiednio: 264 652 000 zł tytułem spłaty kredytu inwestycyjnego i odsetek od obiektów (...).

Pismem z 18 maja 1992 roku Rada Osiedla oraz Administracja Osiedla (...) poinformowała Prezesa Zarządu Spółdzielni (...), że wpłacona przez Spółdzielnię (...) w dniu 31 marca 1992 roku kwota 264 652 000 zł została zakwalifikowana na pokrycie jej zadłużenia z tytułu czynszu najmu. Podobnie zakwalifikowana została wpłata z 1 lipca 1992 roku.

Uchwałą z 2 czerwca 1992 roku Plenum Rady Osiedla (...) postanowiło kwotę 264 652 000 zł (data przelewu 31 marca 1992 roku) zwrócić Spółdzielni (...) jako bezzasadną. W uzasadnieniu wskazano, że spłata kredytu inwestycyjnego na obiekty handlowe przy ul. (...) została dokonana ze środków (...) Osiedle (...) w listopadzie 1991 roku, zaś Prezes Zarządu Spółdzielni (...) nie wyraża zgody na przekwalifikowanie przedmiotowej wpłaty na spłatę zadłużenia czynszowego Spółdzielni (...).

W dniach 4 czerwca 1992 roku oraz 8 grudnia 1993 roku, wobec braku zgody na zaliczenie wpłaty na poczet zadłużenia czynszowego, (...) zwróciła Spółdzielni (...) przełane środki (w wysokości 264 651 000 zł) tytułem „zwrotu kredytu inwestycyjnego”.

20 maja 1993 r. Przedstawiciele (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i Spółdzielni (...) spotykali się w celu uzgodnienia stanowisk w zakresie stawki czynszu najmu oraz podpisania umów najmu. Przedstawiciele Spółdzielni (...) nie wyrazili zgody na zawarcie umowy najmu wskazując, że są zainteresowani członkostwem w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Pismem z 25 czerwca 1993 roku Syndyk masy upadłości (...) poinformował (...), że nie może „przekazać (...) lokali, których (...) nie tylko nie użytkowała od kilku lat, ale były one w użytkowaniu podmiotów pozostających ze spółdzielnią mieszkaniową w stosunku zobowiązaniowym. Podkreślił, że lokale przy ul. (...) są w użytkowaniu Spółdzielni (...), z którą (...) znajduje się w sporze sądowym. Wskazał, że w odniesieniu do spraw prawno-własnościowych tych lokali może stwierdzić, że mimo faktu iż Spółdzielnia (...) wydzieliła się w 1990 roku z (...) O. w składzie członków – pracowników tych hal, to ani uchwała o wydzieleniu ani bilans podziału składników majątkowych nie ujmuje przekazania przez (...) własności tych hal na rzecz wydzielającej się nowej jednostki. W sytuacji istniejącego sporu o

prawo własności tych hal, wybudowanych na gruncie Skarbu Państwa, na podstawie decyzji władz miasta jako obiekt ponad osiedlowy, na zamówienie (...) i częściowo przez nią sfinansowany, a w znacznej części sfinansowany kredytem NBP obciążającym użytkownika, Syndyk stwierdził, że nie może zrezygnować z dochodzenia praw majątkowych w części przypadającej (...).

Pismem z 16 lipca 1993 roku Społem (...) poinformowała, że zwraca rachunek z 30 czerwca 1993 roku, gdyż teren w nim wymieniony nie jest użytkowany przez (...) tylko przez Spółdzielnię (...), która powstała w wyniku podziału Społem (...) i weszła we wszystkie prawa i obowiązki w związku z przejętymi składnikami majątkowymi. W związku z tym wniosła o obciążanie Spółdzielni (...) czynszami za teren będący w jej użytkowaniu. W rachunku nie była wyszczególniona spłata kredytu.

***Postanowieniem z 2 lutego 1994 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zezwolił Spółdzielni (...) w W. na złożenie do depozytu sądowego kwoty 264 652 000 zł z tytułu spłaty kredytu na rzecz (...) w W., z uwagi na odmowę jej przyjęcia przez wierzyciela.***

Pismem z 13 kwietnia 1994 roku (...) zwróciła się do (...) o wydanie potwierdzenia o spłacie kredytu długoterminowego, dotyczącego rachunku kredytowego nr (...) za lokale użytkowe, w tym pawilony handlowe ul. (...). Podała, że całkowita spłata kredytu przez Spółdzielnię nastąpiła w dniu 8 listopada 1991 roku. W odpowiedzi z 20 kwietnia 1994 roku (...) potwierdził, że kredyty zaewidencjonowane do długoterminowej spłaty na wskazanym w piśmie rachunku zostały całkowicie spłacone, w związku z czym, w dniu 8 listopada 1991 roku, rachunek został zamknięty. Ostateczna kwota kredytu wyniosła 157 302 866 zł.

Na podstawie protokołu ustalenia stanu władania dla obrębu (...), wchodzącego w części ewidencyjnej operatu technicznego przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 16 listopada 1990 roku pod nr (...), Spółdzielnia (...) została wpisana do operatu ewidencji gruntów i budynków jako władający w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr (...), z obrębem(...)

Spółdzielnia (...) od chwili oddania przedmiotowych pawilonów do użytkowania ubezpieczała budynki. Zobowiązywała ją do tego umowa kredytowa z Bankiem. Płaciła również podatek za przedmiotową nieruchomość, co najmniej od 1998 roku.

Po jednej z podwyżek czynszu w 1990 roku Spółdzielnia (...) odmówiła płacenia czynszu w wyższej wysokości i płaciła czynsz w wysokości sprzed podwyżki. Parę miesięcy po wpłaceniu pieniędzy do depozytu sądowego powódka w ogóle zaprzestała płacenia czynszu.

Na mocy uchwały nr(...) Zgromadzenia Przedstawicieli Społem (...) O. z 24 marca 1990 roku, na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z 20 stycznia 1990 roku o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości oraz art. 108 §2 ustawy z 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze, podjęto decyzję o podziale Społem (...) i wyodrębnieniu Spółdzielni (...). Do nowej Spółdzielni przeszli członkowie (...) wymienieni na liście stanowiącej załącznik do Uchwały. Datę podziału Spółdzielni ustalono na dzień 31 marca 1990 roku. Jednocześnie tą samą Uchwałą na rzecz nowopowstałej Spółdzielni wyodrębniono dwa budynki, tj. pawilon handlowy spożywczy o powierzchni 2 874 m<sup>2</sup> oraz pawilon handlowo-przemysłowy o powierzchni 2 939,80 m<sup>2</sup>.

Pismem złożonym 29 marca 1990 roku Spółdzielnia (...) wniosła o dokonanie wpisu Spółdzielni do rejestru. Postanowieniem z 7 maja 1990 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy uwzględnił wniosek.

Wyrokiem wstępnym z 31 marca 1994 roku Sąd Wojewódzki w Warszawie dokonał podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przez wydzielenie z niej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W orzeczeniu ustalono, że nowoutworzona Spółdzielnia przejmuje roszczenia związane z budynkami użytkowymi przy ul. (...) H. B., dotyczące ustanowienia wieczystego użytkowania nieruchomości oraz rozliczenia poniesionych nakładów na ich budowę. W

uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że zdaniem biegłych bezspornym jest, iż nakłady na budowę hal czyniła (...) i wliczono je w ciężar Osiedla (...).

Pismem z 26 kwietnia 1990 roku Spółdzielnia (...) zwróciła się „o wydanie decyzji na wieczyste użytkowanie” gruntu będącego własnością Skarbu Państwa, położonego przy ul. (...). Wskazała, że powstała, z podziału (...) Ochota w związku z czym nabyła aktywa i pasywa związane z tym obiektem handlowym. Stwierdziła, że teren, o który się ubiega, znajduje się naprzeciwko pawilonu spożywczego i pod pawilonem do jezdni ul. (...) i dalej od ul. (...) graniczy z targowiskiem – 5 metrów od pawilonu spożywczego, z prawej strony obejmuje płytę granicy pawilonu (aktualnie użytkowanego jako targowisko) oraz teren między pawilonem spożywczym i przemysłowym i teren pod pawilonem przemysłowym, a także teren 5 m wokół pawilonu przemysłowego do granicy jezdni ul. (...) i ul. (...) i dalej teren dojazdowy do krawędzi zaplecza pawilonu spożywczego.

Decyzją z 9 maja 1990 r. Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego (...) odmówił przyznania prawa wieczystego użytkowania do gruntu położonego w W. przy ul. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz oddał przedmiotowy grunt w użytkowanie wieczyste Spółdzielni (...). W uzasadnieniu wskazano, że wniosek Spółdzielni (...) został uznany za uzasadniony, gdyż od chwili oddania do użytku hal targowych zarząd nad nimi sprawowała (...), której następcą prawnym jest Spółdzielnia (...), której działalnością statutową jest działalność handlowa. Decyzją z 16 kwietnia 1991 roku wiceprezydent (...) W. uchylił tą decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazał, że decyzja musiała zostać uchylona w związku z wejściem w życie – przed jej uprawomocnieniem się – ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, która będzie miała w sprawie zastosowanie. Wskazał, że rozstrzygając kwestię gruntu należy jednocześnie rozstrzygnąć kwestię prawa do budynków, o czym organ I instancji nie orzekał. Ponadto stwierdził, że organ I instancji nie ustalił czyją własność stanowią posadowione na gruncie budynki.

Wobec powyższego pismem z 19 lipca 1992 roku Spółdzielnia (...) zwróciła się do Burmistrza D. O. o przyznanie na jej rzecz prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. (...), jednocześnie wnosząc o stwierdzenie, że nabyła własność dwóch hal targowych wybudowanych na terenie tych działek.

Pismem z 29 stycznia 1993 roku Spółdzielnia (...), w związku ze zmianą ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zmodyfikowała wnioski złożone w piśmie z lipca 1992 roku i wniosła o zawarcie ze Spółdzielnią (...) umowy notarialnej o wieczystym użytkowaniu gruntów przy ul. (...) w W., zgodnie z art. 2c ustawy z 7 października 1992 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. W odpowiedzi, pismem z 19 lutego 1993 roku, Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego (...) poinformował, że Spółdzielnia (...) nie jest użytkownikiem przedmiotowego gruntu w rozumieniu ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, jak też w rozumieniu kodeksu cywilnego, a tym samym nie przysługują jej roszczenia z art. 2c ust. 1 ustawy z 7 października 1992 roku zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Decyzją z 15 czerwca 1994 roku Zarząd D.-Gminy (...) umorzył postępowanie w sprawie ustanowienia na rzecz Spółdzielni (...) prawa wieczystego użytkowania do nieruchomości przy ul. (...) wskazując, że postępowanie w tej sprawie stało się bezprzedmiotowe wobec ustalenia, iż istnieje podmiot, któremu bezsprzecznie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania w trybie art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Decyzją z 10 maja 1995 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uchyliło decyzje Zarządu D.-Gminy (...) z 15 czerwca 1994 roku, na mocy których:

- ustanowiono użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego położonego w W. przy ul. (...) na rzecz (...) na 40 lat oraz przeniesiono na jej rzecz nieodpłatnie własność budynków i innych urządzeń na tym gruncie usytuowanych,
- odmówiono (...) przyznania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, oraz

- umorzono postępowania w sprawie przyznania (...) O. oraz Spółdzielni (...) prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu,

uznając je za wadliwe pod względem formalno-prawnym, z uwagi na wydanie czterech zamiast jednej decyzji, a ponadto decyzja dot. Spółdzielni (...) została skierowana do podmiotu, który w dniu jej wydania nie posiadał osobowości prawnej. Jednocześnie SKO oddało grunt położony przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste (...) na okres 40 lat oraz przeniosło na jej rzecz własność obiektów budowlanych i urządzeń na tym gruncie usytuowanych. Pozostałym Spółdzielniom odmówił przyznania prawa do przedmiotowego gruntu. W uzasadnieniu orzeczenia podniesiono, że oba podmioty ubiegające się o przyznanie użytkowania wieczystego są co najmniej posiadaczami zależnymi przedmiotowego gruntu, jednak tytuł posiadania (...) jest „lepszy”, gdyż (...), nie posiadając środków na zapłacenie kosztów budowy, złożyła oświadczenie o pozostawieniu pawilonów do dyspozycji (...). Ponadto wskazano, że (...) zgodziła się na rolę najemcy pawilonów, a prawo najemcy jest zawsze prawem zależnym, „gorszym” od prawa wynajmującego. Podkreślono także, że w umowach najmu wskazano, że (...) jest właścicielem pawilonów, czego najemca nie kwestionował. W konsekwencji SKO stwierdziło, że to (...) wykazywało wolę bycia samoistnym posiadaczem przedmiotowego gruntu.

Wyrokiem z 15 listopada 1995 roku Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził nieważność wskazanej wyżej decyzji SKO z 10 maja 1995 roku.

Pismem z 29 grudnia 1995 roku Spółdzielnia (...) – w ramach starań o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonych przy ul. (...) – wniosła o rozważenie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków „wg wszystkich możliwych trybów uwłaszczeniowych przewidzianych w przepisach dotyczących gospodarowania gruntami gmin”, w tym art. 80 ust. 1a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Decyzją z 23 lutego 1996 roku SKO stwierdziło nieważność decyzji z 15 czerwca 1994 roku w przedmiocie ustanowienia na rzecz (...) użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego położonego w W. przy ul. (...) z uwagi na jej skierowanie do podmiotu, który w dniu wydania decyzji nie posiadał osobowości prawnej.

Wnioskiem z 31 grudnia 1996 roku Spółdzielnia (...) zwróciła się do Gminy (...) o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) wraz z przeniesieniem własności znajdujących się na nim obiektów budowlanych – na podstawie art. 88a ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ( pismo podpisane przez pełnomocnika k. 131, 671, 821 – brak pełnomocnictwa).

Pismem z 12 sierpnia 1997 roku, skierowanym do Prezydenta (...) W., Spółdzielnia (...) ponownie wniosła o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) i przekazanie gruntu w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a następnie – po uprawomocnieniu się decyzji, przeniesienie własności pawilonów handlowych znajdujących się na nieruchomości z zaliczeniem nakładów poniesionych na ich budowę.

Pismem z 26 stycznia 1998 roku Spółdzielnia (...) ponownie wniosła o uwzględnienie jej wniosku i uregulowanie stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...).

Wnioskiem złożonym 28 sierpnia 1998 roku Spółdzielnia (...) ponownie wystąpiła do Gminy W. – Centrum o zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...), działka nr (...), z obrębu (...) oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków # w trybie art. 208 ust. 2 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z 15 czerwca 1999 roku obie Spółdzielnie # (...) i (...) zwróciły się do Pełnomocnika Gminy (...) o uregulowanie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z 20 października 1999 roku o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) wystąpiła (...). Uchwałą nr(...) Zarząd D. O. Gminy (...) odmówił uwzględnienia wniosku wskazując jako przyczynę nieudowodnienie



przez (...), że wniosek został złożony z zachowaniem terminu wskazanego w art. 208 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem złożonym 28 października 1999 roku Spółdzielnia (...) ponowiła swe żądanie we wskazanym wyżej zakresie wskazując jako podstawę prawną roszczenia art. 207 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z 24 lutego 2000 roku Spółdzielnia (...) ponownie zwróciła się o rozstrzygnięcie jej wniosku o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Przechodząc do rozważań prawnych Sąd I instancji wskazał, że** najbardziej wiarygodny materiał dowodowy stanowi zgromadzona w sprawie dokumentacja, szczególnie z okresu budowy przedmiotowych pawilonów, a także z okresu, który miał miejsce bezpośrednio przed i bezpośrednio po realizacji inwestycji. Dokumenty złożone do akt sprawy i wymienione w stanie faktycznym, nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania, dlatego Sąd oparł się na nich. Sąd Okręgowy wskazał, iż nie czynił na podstawie zeznań świadków ustaleń w kwestiach dotyczących oceny, czyją własność stanowią przedmiotowe pawilony i kto pokrył koszty ich budowy. Kwestie te są między stronami sporne, a ich ustalenie nie może zostać dokonane w oparciu o zeznania świadków, którzy swoje twierdzenia opierają na bliżej nieokreślonych przesłankach i fragmentarycznej wiedzy – oceny tej dokonał Sąd na podstawie zgromadzonych dokumentów.

Sąd I instancji wskazał, że zarówno strona powodowa wykazała, że jest następcą prawnym (...), jak i pozwana Spółdzielnia wykazała, że jest następcą prawnym (...), w zakresie praw i obowiązków dotyczących pawilonów handlowych przy ul. (...), wynikających z zawartych umów i podejmowanych decyzji.

Sąd Okręgowy wskazał, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy są decyzja o lokalizacji inwestycji z 29 grudnia 1973 r., nr (...) Prezydium Rady Narodowej (...) W., której adresatem było (...) (decyzja z załącznikiem k. 799-813) oraz umowa powiernicza zawarta między (...) (Inwestor (...)) a Dyрекcją Rozbudowy Miasta W.-P. (Inwestorem (...)) w dniu 15 maja 1974 r. Wynika z nich jedynie, że we wcześniejszych latach planowano na tym terenie budowę obiektu administracyjno-handlowego, z którego to projektu zrezygnowano w roku 1977.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można uznać, że pawilony powstały „z inicjatywy (...). Podstawą wydania decyzji o wybudowaniu pawilonów – jak wynika ze Wstępnych kompleksowych wytycznych urbanistycznych do projektu koncepcyjnego wariantowego usytuowania jednego i dwóch pawilonów handlowych typu (...) na terenie przy ul. (...) (k. 558-562), a także z Ustaleń (...) Komisji Planowania, (...) Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, (...) oraz (...) Zarządu Rozbudowy Miasta dotyczących planowania i finansowania rozpoczynanych w 1977 roku spożywczych, powtarzalnych pawilonów (...) w tym przy ul. (...), (k. 587-592) – był fakt znacznego niedoboru usług (...) stopnia w D. O., wynikający z zaległości w realizacji urządzeń towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu (tj. sieci handlowej) na tym terenie, w latach ubiegłych. To z tego względu, w dniu 9 marca 1977 r. Prezydent (...) W. oraz Minister Handlu Zewnętrznego i Usług podjęli decyzję w przedmiocie budowy przedmiotowych pawilonów. Podstawą jej podjęcia nie była zatem inicjatywa (...), tylko była to decyzja odgórna związana z niedoborami w sieci handlowej w D. O.. Jednocześnie ze Wstępnych wytycznych... wynika, że przedmiotowy teren był jednym z ostatnich wolnych terenów na obszarze tej dzielnicy, że powinien być na nim zlokalizowany brakujący program usług ogólnodzielnicowych, z uwagi na brak innych terenów i istniejącą konieczność zapewnienia sieci handlowej dla całej dzielnicy. Podjęta w 1977 roku decyzja o wybudowaniu pawilonów była zatem decyzją administracyjno-polityczną i ani spółdzielnia mieszkaniowa, ani spółdzielnia spóżywców nie miała w tej kwestii decydującego głosu. W ustaleniach dotyczących tej inwestycji brał udział przedstawiciel Stołecznego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, który reprezentował wszystkie Spółdzielnie działające na terenie (...) W.. Jednocześnie (...) była w tym czasie jedyną działającą na terenie m. st. W. spółdzielnią spóżywców. Biorąc zatem pod uwagę, że ustalenia dotyczyły (...) W., nie było sensu zapraszania na spotkanie przedstawiciela (...) Związku Spółdzielni (...) (zamiast przedstawicieli (...)) i należy uznać, że tylko z tego powodu to przedstawiciel tej Spółdzielni brał udział w spotkaniu. Brali w nim zatem udział przedstawiciele wszystkich zainteresowanych jednostek. To, że w ustaleniach tych nie brała udziału konkretna Spółdzielnia nie zmienia faktu, że spółdzielnie mieszkaniowe miały wpływ na treść ustaleń.

Zdaniem Sądu Okręgowego ze wskazanych powyżej dokumentów wynika, że pierwotnie planowana na tym terenie budowa obiektu administracyjno-handlowego została zaniechana z powodu stwierdzenia istnienia pilniejszej potrzeby, tj. uzupełnienia usług towarzyszących, w postaci obiektów handlowych, w D. O.. W konsekwencji, w dniu 15 września 1977 r., wydana została decyzja o utracie ważności decyzji z 1 grudnia 1973 r., nr (...) o lokalizacji inwestycji, wydanej (...) jako Inwestorowi wiodącemu, a jako przyczynę wskazano podjęcie decyzji o budowie na tym terenie pawilonów handlowych typu (...), co do których decyzja o budowie była uzasadniona wskazanymi powyżej przyczynami ( decyzja k. 37, 662-663, 831-832, 964-965).

W Ustaleniach... z września 1977 roku zaznaczono, że funkcję inwestorów bezpośrednich będą pełnić jednostki wskazane przez Stołeczny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, natomiast funkcję inwestorów zastępczych służby inwestycyjne wskazane przez Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta i Stołeczny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego. Jako inwestor bezpośredni dla tej inwestycji wskazana została (...), którą obciążono obowiązkiem koordynacji robót prowadzonych przez wykonawców. Brak jest podstaw do uznania, że Spółdzielnia Mieszkaniowa została jedynie „podstawiona” za spółdzielnię spóżywców, która nie mogła pełnić tej roli. Takiego wniosku nie uzasadnia treść żadnych zgromadzonych w sprawie dokumentów. W szczególności nie uzasadnia go okoliczność, że od początku planowania inwestycji ustalono, że pawilony będą użytkowane przez (...). W tym okresie (...) był wyznaczany na użytkownika obiektów handlowych i nie miał żadnej konkurencji, a zatem wybór ten nie jest niczym szczególnym i zdaniem Sądu nie należy wyciągać z tego faktu zbyt daleko idących wniosków, szczególnie że wyznaczenie (...)Spółem na użytkownika danego obiektu nie przesądzało o tytule prawnym jaki Spółdzielnia ta miała uzyskać.

W powołanych powyżej Ustaleniach... z września 1977 roku stwierdzono także, że pawilony będą objęte planem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i zostaną zrealizowane z nakładów na budownictwo mieszkaniowe. Jak wynika z pkt. I.2 Porozumienia pomiędzy Zarządem (...) Związku Spółdzielni (...) i Zarządem Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego zawarte zostało porozumienie w sprawie zasad współpracy spółdzielni spóżywców i spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w zakresie organizacji działalności handlowej i usługowej, finansowania budowy lokali użytkowych i rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji, spraw członkowskich i organizacji samorządu spółdzielczego oraz działalności społeczno-wychowawczej, obiekty handlowe ogólnomiejskie, przeznaczone dla spółdzielni spóżywców, były budowane z limitów i środków tych spółdzielni. Wbrew zatem twierdzeniom powoda Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) została w ten projekt zaangażowana jedynie jako „figurant”, z powodu braku limitów spółdzielni spóżywców, tylko celowo, na skutek „odgórnej” decyzji, która zmierzała do poprawienia, zaniedbanej w poprzednich latach, sieci handlowej dla mieszkańców D. O.. W tym celu w Ustaleniach... z września 1977 roku zadecydowano o wykorzystaniu planu przeznaczonego dla spółdzielni mieszkaniowych. Z żadnych dokumentów przedstawionych przez strony nie wynika natomiast, aby przyczyną takiej decyzji był brak limitów dla spółdzielni spóżywców, co miałyby świadczyć o tym, że spółdzielnia mieszkaniowa została jedynie „podstawiona”, a w rzeczywistości inwestorem było (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że nie jest również prawdziwe twierdzenie powódki, że (...) występowała jako inwestor tylko w tych rejonach miasta, gdzie nie było zwartej zabudowy i że to z tego względu, na teren przy ul. (...), formalnie rolę inwestora powierzano spółdzielniom mieszkaniowym. Również to nie wynika z żadnych dokumentów, a po drugie takiemu wnioskowi przeczy fakt uzyskania przez (...) decyzji lokalizacyjnej oraz zawarcia umowy powierniczej na dokładnie ten sam teren w latach 1973-1974, co świadczy o tym, że wbrew twierdzeniom powódki to nie przeszkody natury prawnej zadecydowały o tym, że ostatecznie to spółdzielnia mieszkaniowa była inwestorem zamawiającym i z nią zawarto umowę powierniczą.

Sąd Okręgowy podkreślił także, że w umowie powierniczej z 1977 roku wyraźnie rozróżniono inwestora zamawiającego ( (...)) inwestora Zastępczego ( (...)) oraz użytkownika ( (...) Spółem), określając prawa i obowiązki każdego z tych podmiotów.

Niewątpliwie rację ma strona powodowa twierdząc, że od początku planowania przedmiotowej inwestycji przyszłym użytkownikiem pawilonów miała być (...). Nie można się natomiast zgodzić z twierdzeniem, że pawilony powstały

„na potrzeby (...). (...) nie posiadała funduszy na taką inwestycję i nie była jej inicjatorem (co wynika m.in. z pism k. 84 i 711 pochodzących od (...), w których stwierdziła, że pawilony „uruchomiła na polecenie władz terenowych mimo zastrzeżeń, że nie posiada środków na ich wykupienie”). Z omówionych dokumentów nie wynika, aby w zamierzeniu, przedmiotowe pawilony miały mieć charakter inwestycji ogólnomiejskiej. Miały one rekompensować, powstałe w przeszłości, braki w budownictwie towarzyszącym w D. O.. Okoliczność, że z tych pawilonów korzystała następnie ludność z całej W., a nawet spoza niej, nie ma znaczenia dla oceny pierwotnych przyczyn podjęcia decyzji o ich budowie.

Sąd Okręgowy dodatkowo wskazał, że udział (...) w przygotowaniu projektu i odbiorze technicznym nie jest niczym niezwykłym, a obowiązek takiego działania wynikał zarówno z Porozumienia... (pkt I.1.4/), Wytycznych Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług i Przewodniczącego Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego dotyczących zasad współdziałania spółdzielni mieszkaniowych oraz organizacji handlu i usług w sprawach związanych z programowaniem, realizacją i użytkowaniem lokali handlowych, gastronomicznych i usługowych nr (...) z lutego 1977 roku (pkt I 2.2), jak i z treści umowy zawartej między (...), a (...).

Zdaniem Sądu Okręgowego w żaden sposób zatem okoliczność brania przez powódkę udziału w planowaniu i realizacji tego zadania nie świadczy o tym, że użyte w umowach określenia „inwestor bezpośredni” i „użytkownik” były „określeniami umownymi”, „służącymi do ominięcia istniejących wówczas ograniczeń limitowych”. Obowiązek takiego udziału wynikał wyłącznie z tego, że to (...) miał prowadzić w tych obiektach działalność, co nie przesądzało o prawie do lokalu jakie uzyska po zrealizowaniu inwestycji.

Sąd Okręgowy stwierdził, że istotnie w Ustaleniach... z września 1977 roku stwierdzono, że środki finansowe na realizację zabezpieczy (...) i przekaze inwestorom bezpośrednim na wskazane przez nich konta bankowe, do łącznej wysokości wynikającej z zatwierdzonych założeń techniczno-ekonomicznych. Pomimo tego (...) środków nie zabezpieczyła i nie przekazała, gdyż nie dysponowała takimi środkami, a po drugie spółdzielnie spożywców zwracały spółdzielniom mieszkaniowym koszty budowy na ich użytek obiektów handlowych, również w takich wypadkach, kiedy nie stawały się ich właścicielami (w tym także w całości). Z pkt I.3 Porozumienia... wynika bowiem, że spółdzielnie spożywców były zobowiązane do pokrycia kosztu budowy przydzielonego lokalu zarówno w sytuacji, gdy lokal miał być przydzielony na warunkach najmu, jak i w sytuacji, gdy miał on być przydzielony na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, a różnice polegały jedynie na okresie i wysokości spłaty. Oznacza to w ocenie Sądu, że nawet gdyby podzielić argument powódki, że budowa obiektów handlowych w tym okresie mogła być realizowana z kredytów krótkoterminowych udzielanych wówczas wyłącznie na budownictwo mieszkaniowe i spłacanych następnie przez użytkownika tych obiektów, to nie można się zgodzić z twierdzeniem, że to czyniło ze spółdzielni spożywców faktycznego inwestora, gdyż nie przesądzało, jakie prawo do wybudowanego lokalu uzyska. Dodatkowo, w każdym z tych wypadków (...) można określić jako „przyszłego użytkownika obiektu”, co również nie przesądza tego jakie prawo do lokalu miało jej przysługiwać. Z kolei z pkt. II.10 i 11 zawartego Porozumienia... wynika, że jedynie w przypadku budowania na terenie spółdzielczych osiedli mieszkaniowych obiektów wolno stojących (pawilony handlowe, gastronomiczne, usługowe, itp.), zaliczanych do urządzeń ogólnomiejskich, obiekty takie stanowią własność spółdzielni spożywców, jako przyszłych użytkowników. Zdaniem Sądu Okręgowego z treści porozumienia wynika, że zasada ta dotyczy takich obiektów w sytuacji, gdy są one budowane „na terenie spółdzielczych osiedli mieszkaniowych”, a w niniejszej sprawie taka sytuacja nie zachodzi. W tej sytuacji należałoby ewentualnie uznać, że Porozumienie... nie ma w tej sprawie zastosowania. Mogłoby to ewentualnie oznaczać, że zgodnie z pierwotnym planem (...) miała, po zrealizowaniu inwestycji i zwrocie jej kosztów uzyskać własność pawilonów, jednak tak się ostatecznie nie stało (środków nie zwróciła, gdyż ich nie posiadała). Po drugie dotyczy to wyłącznie obiektów wolno stojących zaliczanych (z założenia) do urządzeń ogólnomiejskich, a przedmiotowe pawilony z założenia miały charakter ogólnodzielnicowy. Po trzecie powołany zapis dotyczy obiektów w całości realizowanych ze środków i nakładów spółdzielni spożywców, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. W Ustaleniach... z września 1977 roku stwierdzono, że te pawilony będą realizowane z nakładów na budownictwo mieszkaniowe. Po czwarte już z § 8 pkt 1 umowy powierniczej zawartej w 1978 roku między (...) W.-P. a (...) wynika, że wstępny koszt inwestycji zostaje ustalony na podstawie „wyciągu ze zbiorczego zestawienia kosztów (ustalającego podział kosztów inwestycji

realizowanej w gestii (...) i (...))”. Oznacza to w ocenie Sądu, że nie można wykluczyć, że między stronami ustalono np., że (...) poniesie część kosztów przedmiotowej inwestycji (zgodnie z pkt. I.3/ 2a), a po jej zrealizowaniu i dokonaniu zapłaty uzyska spółdzielcze prawo do lokalu. Treść powołanego dokumentu nie jest znana, gdyż nie został przedstawiony przez strony. W zawartej między stronami umowie ustalono, że (...) zwróci całość kosztów budowy, jednak należy mieć na uwadze, że ostateczne rozliczenie między stronami miało nastąpić po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji. W umowie nie wskazano jakie prawo ma nabyć (...) do tych pawilonów (w tym nie wskazano również, że mają się stać jej własnością). Jednocześnie należy w momencie odbioru inwestycji przez (...) i jej przekazania w użytkowanie (...) strony zawarły umowy najmu przedmiotowych pawilonów. W umowach tych nie było mowy o spłacie kredytu ani o rozliczeniu kosztów budowy, za to umowy zawarto na czas nieoznaczony, a jako właściciela pawilonów wskazano (...). Wbrew zeznaniom złożonym przez świadka W. Z., a także przez J. I. i D. K., nie można uznać, że umowy te zostały zawarte na potrzeby regulowania opłat za media, gdyż w umowach tych nie obciążono (...) jedynie obowiązkiem zapłaty za media, ale również czynszem najmu – co wynika wprost z treści tych umów. Podkreślenia również w tym miejscu wymaga, że w umowie między stronami z 19 lipca 1979 r. ustalono, że zadanie zostanie zrealizowane przez (...) pod warunkiem pokrycia przez (...) kosztów inwestycji. W umowie nie uregulowano, co będzie w sytuacji, gdy inwestycja zostanie zrealizowana, a (...) nie zwróci kosztów budowy. W ocenie Sądu, niezależnie od tego czy (...) wpłacił środki na realizację inwestycji w uzgodnionych terminach, czy też nie, Spółdzielnia mieszkaniowa nie miała możliwości niezrealizowania inwestycji, gdyż decyzja o jej realizacji była decyzją administracyjno-polityczną.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że Zgodnie z Porozumieniem... spółdzielnie spożywców mogą uzyskiwać w spółdzielniach mieszkaniowych lokale użytkowe, zaliczane do podstawowych urządzeń towarzyszących na warunkach najmu, a zaliczane do urządzeń ogólnomiejskich na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub na zasadach najmu. Ponadto wskazano, że organizacje handlu, gastronomii i usług mogą realizować w osiedlach spółdzielczych własne obiekty handlowo-usługowe i w takim wypadku powinny zawierać z wojewódzką spółdzielnią mieszkaniową umowy o zastępstwa inwestorskie. Biorąc zatem pod uwagę okoliczność, że w przedmiotowym wypadku między (...) i (...) nie została zawarta umowa o zastępstwo inwestorskie (a nie można za taką uznać umowy z lipca 1978 roku), w grę wchodził jeden z pozostałych przypadków przewidzianych w Porozumieniu..., tj. (...) miała uzyskać do lokalu prawo najmu, lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie udowodniła, iż sfinansowała budowę pawilonów.

Odnosząc się do kwestii kwoty 54 558 000 zł wyegzekwowanej na podstawie pierwszego orzeczenia OKA. Sąd ten wskazał, że po udzieleniu przez NBP spółdzielni mieszkaniowej kredytu na okres 60 lat – (...) wniosła o wycofanie tej kwoty, a następnie zgodziła się na jej przekazanie na sfinansowanie pomieszczeń biurowych i garaży dla (...) w zadaniu inwestycyjnym (...), zaś kwota nadpłacona w wysokości 12 853 430 zł została zwrócona na rachunek (...) (pismo k. 235, 710, polecenie przelewu tyt. „zwrot udziału za biura przy K. 23” k. 238, pismo do NBP z 25 czerwca 1985 r. k. 236-237).

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że nieuprawnione jest również twierdzenie powódki, że kredyt w 1981 roku został w istocie udzielony (...) Spółem. Okoliczność, że również (...), jako przyszły użytkownik i jednocześnie, co wynikało z umowy ze spółdzielnią mieszkaniową podmiot, który miał zapewnić środki na sfinansowanie realizacji inwestycji, podpisała – obok Spółdzielni mieszkaniowej – wniosek o udzielenie kredytu, w żaden sposób nie świadczy o tym, że to jej został udzielony kredyt. (...) podpisała ten wniosek jedynie jako przyszły użytkownik. To (...) była stroną umowy kredytowej i ponosiła związane z tym ryzyko. Ponadto tylko spółdzielnia mieszkaniowa taki kredyt mogła uzyskać. Bez tej Spółdzielni zatem, nigdy nie doszłoby do sfinansowania inwestycji, gdyż (...)(...) nie posiadała środków na zrealizowanie takiego zadania inwestycyjnego. Podkreślenia też wymaga, że – nawet jeśli już przyjąć twierdzenia powódki, że to ona spłacała kredyt poprzez zapłatę czynszu najmu, a rata kredytu była wyszczególniona w czynszu – to do chwili podpisania przez strony aneksu do umowy najmu 1 marca 1987 roku, w którym jako składnik opłaty wskazana została spłata kredytu, (...) nie wpłaciła ani na rzecz (...), ani na rzecz Banku żadnej kwoty z tytułu spłaty kredytu. Pierwsze kwoty z tego tytułu były więc ewentualnie związane z zapłatą czynszu najmu, którego składnikiem była „spłata kredytu” w 1987 roku, co oznacza, że od momentu przekazania pawilonów do użytkowania (lata 1982-1983) do marca 1987 r. powódka w ogóle nie przekazała żadnej kwoty tytułem spłaty kredytu. Powódka nie

wykazała przy tym, że wysokość raty kredytu odpowiadała wysokości tej pozycji na rachunkach, ani tego jaką część kredytu miałyby w ten sposób spłacić (niezależnie od tego, że w ocenie Sądu nie można tych wpłat traktować jako spłaty kredytu przez (...)).

Stroną umowy kredytowej była Spółdzielnia mieszkaniowa. To, że bank zażądał umowy najmu z użytkownikiem, nie oznacza, że w istocie to użytkownik spłacał kredyt i niemalże, że to on był rzeczywistą stroną umowy kredytowej. Warunkiem banku było posiadanie przez spółdzielnię mieszkaniową użytkownika. (...) zgodziła się na zawarcie umowy najmu i to z tego względu – na tym etapie – stała się użytkownikiem pawilonów. Bank żądał zwyczajnie gwarancji, że spółdzielnia mieszkaniowa, posiadając zagwarantowane dochody z wynajmu, będzie posiadała środki na spłatę kredytu. Jest to o tyle oczywiste, że Spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą działalności zarobkowej i finansują budowę obiektów ze środków przyszłych użytkowników.

Sąd Okręgowy wskazał, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają znaczenia ewentualne późniejsze nakłady Spółdzielni (...) na przedmiotowe pawilony w tym ulepszające budynki (mówił o tym świadek B. R.). Okoliczność ta nie ma bowiem wpływu na dokonanie oceny, kto sfinansował budowę pawilonów. Fakt dokonywania na nieruchomości nakładów nie stanowi przesłanki uzyskania prawa użytkowania wieczystego.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że z pisma NBP z 17 stycznia 1984 r. wynika, że po przeliczeniu tego zadania inwestycyjnego, na poziom cen z 1982 roku, jego wartość wynosi 179 381 000 zł (pismo k. 231, 706). Ze sporządzonego przez (...) rozliczenia kredytu na to zadanie inwestycyjne wynika natomiast, że ostateczna kwota kredytu wyniosła 157 302 866 zł (kwota wykorzystanego kredytu 155 671 953 zł + niedoróbki 2 700 000 zł – kwota umorzona 1 069 087 zł) (rozliczenie k. 722).

Zdaniem Sądu Okręgowego nawet gdyby uznać, że w istocie to użytkownik spłacał kredyt, płacąc czynsz najmu, to i tak roszczenie powódki nie jest uzasadnione, bo strona powodowa nie wykazała, że spłaciła w ten sposób całość kredytu (ani nawet jaką część spłaciła). Nie jest możliwe ustalenie tego również na podstawie złożonych do akt dokumentów, szczególnie w świetle zeznań przedstawicieli pozwanej. Z przedstawionych przez stronę powodową rachunków wystawianych za najem wynika, że od 16 października 1990 r. nie obejmowały one pozycji „spłata kredytu” (k. 1043-1050). Powódka w czynszu regulowała należność określoną jako spłata kredytu” jedynie w okresie od marca 1987 roku do września 1990 roku, przy czym w 1990 roku nie wiadomo w jakiej wysokości.

Jednocześnie w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uznania, że złożenie kwoty 262 652 000 zł w 1994 roku do depozytu sądowego (postanowienie z 2 lutego 1994 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy) spowodowało, że należy uznać, że koszty budowy pawilonów poniosła powódka. Po pierwsze powódka nie wykazała, że w ten sposób, łącznie z ewentualnymi wpłatami w ramach czynszu najmu (gdyby je uwzględnić) pokryła całą kwotę udzielonego kredytu wraz z odsetkami. Po drugie nawet gdyby tak uznać, to tylko ważne złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego powoduje wygaśnięcie zobowiązania tak samo, jakby dłużnik świadczył do rąk wierzyciela. Skutek ten powstaje ex tunc, z chwilą złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu. Powódka w niniejszej sprawie nie wykazała, kiedy wpłaciła pieniądze do depozytu, co uniemożliwia ustalenie daty ewentualnego „sfinansowania budowy pawilonów”. Można ewentualnie orientacyjnie przyjąć datę postanowienia Sądu, a zatem 2 lutego 1994 r.

Sąd Okręgowy odniósł się także do wyjaśnienia kwestii uzyskania przez spółdzielnię mieszkaniową orzeczeń OKA i rezygnacji z ich egzekwowania. Na kwestię tą należy patrzeć z punktu widzenia panujących w tym okresie stosunków. W szczególności nie można w ocenie Sądu uznać, że uzyskanie przez pozwaną Spółdzielnię tytułów wykonawczych i ich niewyegzekwowanie, obciąża tą Spółdzielnię, gdyż miała możliwość uzyskania środków na pokrycie kosztów inwestycji. Orzeczenia te nie zostały wyegzekwowane (a środki z pierwszego orzeczenia zostały zwrócone) w związku z wyrażeniem przez NBP, na skutek interwencji zarówno Prezesów Centralnych jednostek Spółdzielczych jak i Prezydenta (...) W., zgody na sfinansowanie inwestycji z długoterminowego kredytu. To wyłącznie z tego względu i z powodu powstania możliwości spłaty należności, Spółdzielnia mieszkaniowa odstąpiła od egzekwowania tych środków.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest także podstaw do stwierdzenia nieistnienia, czy też nieważności umów zawartych między stronami. W szczególności nie jest zasadne twierdzenie powódki, że jakiegokolwiek znaczenie dla ich istnienia lub ważności ma okoliczność, że pozwana spółdzielnia przeniosła więcej praw niż posiadała, gdyż nie miała tytułu prawnego do nieruchomości. Wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w najem, ponieważ najem wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne. Nie ma znaczenia dla oceny istnienia i ważności umów najmu okoliczność, że ewentualnie umowy zostały przez którąś ze stron podpisane niezgodnie z reprezentacją. Dla ważności umowy najmu nie jest wymagana forma pisemna, a nie budzi wątpliwości, że przez kolejne lata umowy były wykonywane przez obie strony.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można także uznać, że zawarcie umów najmu było spełnieniem administracyjnego w istocie wymogu NBP, na okres spłaty kredytu. Nic takiego nie wynika z zawartych przez (...) umów najmu (były zawarte na czas nieokreślony), a po drugie, już przed wskazaniem takiego wymagania przez (...) i (...) zawarły umowy najmu przedmiotowych nieruchomości (w dniu przekazania ich do użytkowania (...)). Jak już była mowa powyżej, w umowach tych nie było mowy o spłacie kredytu ani rozliczeniu kosztów inwestycji.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka nie wykazała także, że pawilony zostały (i kiedy) wpisane do środków trwałych Spółdzielni (...) lub jej poprzednika prawnego. Przedstawione na k. 1038 i 1039 wykazy dotyczą jedynie wyposażenia pawilonów.

Sąd Okręgowy wskazał, że dla dokonania oceny posiadania przedmiotowych pawilonów z punktu widzenia cywilnoprawnego nie ma znaczenia okoliczność, że to Spółdzielnia (...) jest ujawniona jako posiadacz w rejestrze gruntów. Niewątpliwie to ta Spółdzielnia fizycznie zajmuje pawilony i prowadzi w nich działalność, a wątpliwe jest, żeby osoby ustalające stan posiadania na potrzeby rejestru, badały rzeczywisty tytuł prawny podmiotu zajmującego nieruchomość szczególnie, że wpis w rejestrze nie rodzi praw do nieruchomości.

Sąd Okręgowy odnosząc się do spełnienia przez powódkę przesłanek wynikających z poszczególnych przepisów wskazał, że powódka w pozwie powoływała się na art. 204 ust. 1, 207 i 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 204 ust. 1, 2, 3 i 5 powołanej ustawy:

1. Spółdzielni, związkowi spółdzielczemu oraz innym osobom prawnym, które w dniu 5 grudnia 1990 r. 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,
2. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu,
3. Przeniesienie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, chyba że obiekty te zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni, związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych,
5. Roszczenia, o których mowa w ust. 1, wygasły, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r.

Przepis ten stanowi odpowiednik dawnego art. 2 lit. c ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464) w brzmieniu ustawy z 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 91, poz. 455). Warunkiem uwłaszczenia było w tym przypadku wykazanie, że spółdzielnia była w dniu 5 grudnia 1990 r. użytkownikiem gruntu, co odbywało się na podstawie decyzji o przekazaniu spółdzielni nieruchomości w użytkowanie albo zgodnie z decyzją o naliczeniu lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania nieruchomości, bądź też na podstawie zeznań świadków lub oświadczeń stron (gdy nie zachowały się wymienione decyzje). Ze zgromadzonych dokumentów wynika, że adresatem decyzji o oddaniu przedmiotowego gruntu w użytkowanie była Dyrekcja Rozbudowy Miasta

W.-P. (decyzja z 25 października 1977 r. k. 39-41). W związku z tym nie sposób się zgodzić, że „z przedstawionego stanu faktycznego jednoznacznie wynika, że Spółdzielnia (...), w dniu 5 grudnia 1990 r. była użytkownikiem gruntu stanowiącego własność gminy. Nawiasem mówiąc, w tym dniu również (...) W.-P. nie była już użytkownikiem przedmiotowego gruntu, gdyż decyzja w tym przedmiocie została wygaszona decyzją z 12 stycznia 1988 r. (k. 667, 818).

Sąd Okręgowy wskazał, iż w związku z powyższym roszczenie strony powodowej o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest bezzasadne (roszczenie takie nie przysługiwało powodce również na podstawie art. 2c lit. c ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości).

Sąd Okręgowy odnośnie art. 207 ustawy wskazał na wstępie, że jego treść ulegała zmianom. Zmieniając brzmienie przepisu ustawodawca nie wprowadzał jednocześnie żadnych przepisów przejściowych, co oznacza konieczność stosowania nowego przepisu od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, także w odniesieniu spraw wszczętych pod rządami przepisu w poprzednim brzmieniu (por. np. wyrok SN z 30 maja 2003 r., III CKN 416/01, LEX nr 137615) z zastrzeżeniem wynikającym, z wyroku TK z 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04, OTK-A 2006, nr 4, poz. 42, który w przedmiotowej sprawie nie ma znaczenia.

Zgodnie z aktualnym brzmieniem powołanego przepisu:

1. 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.

1a. Jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

2. 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.

Warunkiem uwłaszczenia posiadaczy jest zabudowanie przez nich nieruchomości budynkami (budynkiem) na podstawie pozwolenia na budowę. Przepis może dotyczyć zarówno posiadaczy samoistnych jak i zależnych. Adresatem pozwolenia na budowę powinien być posiadacz, który ubiega się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego lub ewentualnie poprzedni posiadacz, który na obecnego przeniósł swoje uprawnienia wynikające z tej decyzji. W ocenie Sądu nie można uznać, że to (...) zabudowała przedmiotową nieruchomość. Nieruchomość została zabudowana na podstawie decyzji administracyjno-politycznej, przez spółdzielnię mieszkaniową jako inwestora zamawiającego i (...) W. P. jako inwestora zastępczego. (...) została jedynie wskazana jako przyszły użytkownik obiektu, który będzie prowadził w nim działalność. Brak jest podstaw do tego żeby uznać (...) za „rzeczywistego inwestora”. O ewentualnym wybudowaniu pawilonów przez (...) można byłoby mówić wyłącznie wówczas, gdyby natychmiast po wybudowaniu pawilonów i przekazaniu ich w użytkowanie, spółdzielnia ta (zgodnie z zawartą umową) zwróciła w całości koszty budowy. W sytuacji jednak gdy ostatecznie budowa pawilonów była finansowana z kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową na okres 60 lat, nie można mówić o wybudowaniu pawilonów przez poprzednika prawnego powodowej Spółdzielni. Dodatkowo powodowa Spółdzielnia nie udowodniła, że pawilony zostały wybudowane z jej środków własnych. Nie ma podstaw do uwzględnienia roszczenia o nieodpłatne przeniesienie własności budynków, co uzasadnia oddalenie roszczenia w całości.

Gdyby podzielić stanowisko, że wobec złożenia przez powódkę wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trakcie obowiązywania przepisu w poprzednim brzmieniu, nadal roszczenie powódki należy uznać za nieuzasadnione. Po raz pierwszy powódka wniosła o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego

nieruchomości na podstawie art. 207 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pismem złożonym 28 października 1999 r. (pismo k. 136-137, 828). W tym czasie art. 207 ustawy miał brzmienie:

1. 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.

2. 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.

Przepis ten uzależniał powstanie roszczenia podmiotu uprawnionego (gdy w grę wchodziło jedynie ustanowienie użytkowania wieczystego obejmującego nieruchomość) od dwóch przesłanek, tj. istnienia posiadania nieruchomości stanowiącej m.in. własność gminy i nielegitymowanie się przez posiadacza (w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu wejścia w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. w dniu 1 stycznia 1998 r.) wskazanymi w tym przepisie dokumentami. Jeżeli natomiast oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegała nieruchomość zabudowana na podstawie pozwolenia na lokalizację stałą, należało stosować odpowiednio przepis art. 200 ust. 1 pkt 1 u.g.n., przewidujący nabycie własności budynków odpłatnie, jeżeli zostały one wybudowane lub nabyte ze środków własnych podmiotów występujących z roszczeniem lub ich poprzedników prawnych (art. 207 ust. 1 zd. II u.g.n.). Powódka Spółdzielnia sformułowała swoje roszczenie w taki sposób, że obejmowało ono wyłącznie możliwość zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia spornych budynków nieodpłatnie. Powołując się zatem na wskazaną powyżej argumentację, co do kwestii sfinansowania budowy przedmiotowych pawilonów Sąd uznał, że roszczenie powódki również na tej podstawie nie jest uzasadnione. Powódce nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości również na podstawie art. 207 ustawy w późniejszym brzmieniu, gdyż przesłanki, które musi spełnić wnioskodawca, począwszy od zmiany przepisu z dniem 15 lutego 2000 r., nie różnią się od tych, które powołał przepis przewiduje obecnie.

Sąd Okręgowy odnośnie żądania sformułowanego na podstawie art. 208 ust. 2 powołanej ustawy, wskazał, że zgodnie z tym przepisem w brzmieniu obowiązującym obecnie:

2. Spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynki, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.

3. W sprawach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

4. Roszczenia, o których mowa w ust. 2, wygasły, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r.

Art. 208 u.g.n. kontynuuje rozwiązania zamieszczone wcześniej w art. 88a u.g.g. Odnośnie ust. 1 cytowanego przepisu sąd stwierdził, że roszczenie przewidziane w nim przysługuje tylko osobom, które we własnym imieniu i na własną rzecz uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę. Powódka nie uzyskała na swoją rzecz decyzji lokalizacyjnej odnośnie przedmiotowej inwestycji. Powódka nie wykazała również aby w swoim imieniu i na swoją rzecz uzyskała pozwolenie na budowę pawilonów. Nawet zatem gdyby domagała się



ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na tej podstawie to brak byłoby podstaw do uwzględnienia roszczenia. Odnośnie ust. 2 sąd wskazał, że roszczenie przewidziane w tym przepisie przysługuje Spółdzielni, która do 5 grudnia 1990 r. wybudowała sama lub jej poprzednik prawny z własnych środków budynki, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego i w dniu zgłoszenia roszczenia jest nadal w posiadaniu nieruchomości objętych roszczeniem. Zezwolenia, o którym mowa w przepisie nie należy utożsamiać z pozwoleniem na budowę. Jak wyjaśnił SN w wyroku z 12 września 2007 r., I CSK 212/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 120, nie jest ono równoznaczne z decyzją lokalizacyjną lub pozwoleniem na budowę, ale obejmuje inne decyzje organu nadzoru budowlanego, w których organ ten zalegalizował obiekty budowlane wykonane bez pozwolenia na budowę. Adresatem takiej decyzji powinna być jednak Spółdzielnia, która składa wniosek w tym trybie lub jej poprzednik prawny. Nie ma w ocenie Sądu możliwości uznania ani że to powódka lub jej poprzednik prawny wybudowali na przedmiotowym gruncie budynki, ani że wybudowali je z własnych środków. Powódka nie wykazała również, żeby (...) było adresatem jakiegokolwiek decyzji organu, które można byłoby uznać za zezwolenie, o którym mowa w powołanym przepisie. Ewentualnie znaczną część środków za budowę pawilonów powódka złożyła do depozytu sądowego dopiero w 1994 roku.

Sąd Okręgowy wskazał, że po raz pierwszy powódka wniosła o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na podstawie art. 208 ust. 2 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pismem złożonym 28 sierpnia 1998 r. (pismo k. 132-135, 825-826). Wskazać należy, że od dnia wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami treść art. 208 ust. 2 i 3 nie uległa zmianie, więc wszystkie powyższe uwagi są aktualne.

W ocenie Sądu Okręgowego gdyby uznać, że rozważenia wymaga również ewentualna zasadność roszczenia powódki na podstawie art. 88a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, to również na tej podstawie powódce nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. W pierwotnym brzmieniu przepis ten uzależniał istnienie roszczenia od posiadania przez osobę prawną decyzji lokalizacyjnej a tej Spółdzielnia (...) nie posiadała. Z dniem 9 sierpnia 1994 r. do powołanego przepisu został dodany ust. 2 dotyczący Spółdzielni. Od tego czasu do chwili obecnej przepis obowiązuje w niezmienionym kształcie, a zatem wszystkie powyższe uwagi są aktualne.

Sąd Okręgowy stwierdził ponadto, że dla oceny zasadności powództwa nie ma znaczenia, czy Spółdzielnia (...) złożyła w terminie wymaganym przepisami wnioski o oddanie jej gruntu w użytkowanie wieczyste i czy spełnia przesłanki do jego nabycia, czy też nie. Dlatego Sąd Okręgowy powództwo oddalił. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c.

#### ***Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości oraz zarzucając:***

1. Naruszenie art 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że roszczenie przewidziane w tym przepisie przysługuje spółdzielni pod warunkiem dokonania do dnia 5.12.1990 r. zapłaty za wybudowanie budynków, i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie tego przepisu i uznanie, że powodowi nie przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu wskazanej w pozwie oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na tej działce budynku handlowego o powierzchni 2874 m.kw. i budynku handlowego o powierzchni 2939 m.kw., ponieważ poprzednik prawny powoda – (...) nie dokonał do dnia 5 grudnia 1990 r. zapłaty (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. za wybudowanie przedmiotowych budynków;

2. Naruszenie art 208 ust. 2 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że roszczenie przewidziane w tym przepisie przysługuje spółdzielni jeżeli była ona lub jej poprzednik prawny bezpośrednim adresatem zezwolenia właściwego organu nadzoru budowlanego na wybudowanie budynku na danym gruncie, i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie tego przepisu i uznanie, że powodowi nie przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na niej budynków, ponieważ adresatem decyzji z dnia 12.04.1978 r. Naczelnika Dzielnicy O. o zezwoleniu na wykonanie na nieruchomości przy ul. (...) w W. robót budowlanych w postaci budowy pawilonu handlowo – spożywczego (...) oraz decyzji Prezydenta(...) W. z dnia 15.09.1977 r. nr (...) o ustaleniu miejsca i warunków

realizacji inwestycji budowlanej # budowy przedmiotowych pawilonów handlowych była Dyrekcja Rozbudowy Miasta W. – P.; wbrew stanowisku Sądu I instancji przepis art. 208 ust. 2 u.g.n. wymaga tylko aby na daną inwestycję było wydane zezwolenie właściwego organu nadzoru budowlanego, a nie żeby było skierowane do konkretnego podmiotu;

3. Naruszenie art. 208 ust. 2 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że jeżeli w momencie inicjowania i prowadzenia budowy pawilonów H. B., nie było ustalone jaki tytuł prawny ma uzyskać poprzednik prawny powoda – (...) do budowanych pawilonów, to jest to okoliczność negująca zasadność roszczenia powoda opartego na przepisie art. 208 ust. 2 u.g.n., podczas gdy z katalogu przesłanek określonych w art. 208 ust. 2 u.g.n. nie wynika konieczność posiadania przez spółdzielnię tytułu prawnego do przedmiotowych pawilonów lub samoistnego posiadania tych pawilonów, a art. 208 ust. 2 u.g.n. ma charakter uwłaszczeniowy oraz porządkujący, regulujący stan prawny nieruchomości, a nawet zmieniający stan prawny ze względu na stan faktyczny;

4. Naruszenie art. 3 ust. 1 i 3 oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. 1961.32.159, tekst jednolity Dz. U. 1969.22.159) oraz art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1974.38.229) i przepisu §3 Zarządzenia Przewodniczącego Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10 stycznia 1976 r. w sprawie zadań i zasad organizacji służby inwestycyjnej w jednostkach gospodarki uspołecznionej (M.P. 1976.7.38) # wydanego na podstawie art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. o zmianach w organizacji i zakresie działania naczelnich organów administracji państwowej w dziedzinie budownictwa i planowania przestrzennego (Dz. U. z 1964 r. Nr 8, poz. 49 i z 1972 r. Nr 11, poz. 77) w związku z art. 33 ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229) poprzez ich nie zastosowanie, co doprowadziło do błędnej oceny, że poprzednik prawny powoda # (...) Społem mógł być zgodnie z obowiązującym ówczesnie prawem adresatem decyzji z dnia 12.04.1978 r. Naczelnika Dzielnicy O. o zezwoleniu na wykonanie na nieruchomości przy ul. (...) w W. robót budowlanych w postaci budowy pawilonu handlowo # spożywczego (...) oraz decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 15.09.1977 r. nr (...) o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej # budowy przedmiotowych pawilonów handlowych, podczas gdy w/w akty prawne zobowiązywały inwestorów do korzystania z zastępstwa inwestycyjnego przez podmioty wskazane w Zarządzeniu Przewodniczącego Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10 stycznia 1976 r. w sprawie zadań i zasad organizacji służby inwestycyjnej w jednostkach gospodarki uspołecznionej; wbrew stanowisku Sądu I instancji kwestia kto był adresatem decyzji z dnia 12.04.1978 r. Naczelnika Dzielnicy O. o zezwoleniu na wykonanie na nieruchomości przy ul. (...) w W. robót budowlanych w postaci budowy pawilonu handlowo # spożywczego (...) oraz decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 15.09.1977 r. nr (...) o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej # budowy przedmiotowych pawilonów handlowych nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ponieważ przepis art. 208 ust. 2 u.g.n. wymaga tylko aby na daną inwestycję było wydane zezwolenie właściwego organu nadzoru budowlanego;

5. Naruszenie przepisów postępowania poprzez błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że umowy zawarte przez poprzednika prawnego powoda # (...) z (...) w datach odbioru pawilonów H. B. od Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. P. były umowami najmu, podczas gdy zarówno zamiar stron tych umów, okoliczności ich zawarcia, jak i cel tych umów, w sposób jednoznaczny wskazują, iż mimo nazwy nie były to umowy najmu; (...) nie miała żadnego tytułu prawnego do władania przedmiotowymi pawilonami a więc nie mogła występować w roli wynajmującego;

6. naruszenie art. 65 §1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię umów łączących (...) i (...) i przyjęcie, że były to „umowy najmu”; podczas gdy umowy te miały charakter umów o spłatę należności za wybudowanie pawilonów; nadanie tym umowom tytułu i formy umów najmu powoduje, że były to w tym zakresie umowy pozorne;

7. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na braku ustalenia faktycznego statusu (...) (poprzednika prawnego powoda) w procesie inwestycyjnym, w szczególności w świetle orzeczeń Okręgowej Komisji Arbitrażowej w Warszawie z dnia 29.12.1983 r., sygn. akt: 2 Wa 9583/83 i z dnia 30.07.1984 r., sygn. akt: 1 Wa 4170/84, zasądających od (...) na rzecz (...) O. należności z tytułu wybudowania pawilonów H. B. i podjętej przez (...) egzekucji tych należności zasądzonych w/w orzeczeniami OKA; brak tego ustalenia spowodował, że Sąd I instancji błędnie ocenił rzeczywiste role poszczególnych podmiotów w procesie budowy pawilonów;

8. niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych poprzez:

a) naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 §1 k.p.c. i bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu „Opinia i analiza urbanistyczna dotycząca przeznaczenia, realizacji i funkcjonowania H. B. przy ul. (...) w W.” autorstwa dr K. D. na okoliczność charakteru inwestycji H. B., w szczególności w kontekście możliwości jej finansowania ze środków przeznaczonych na budownictwo spółdzielcze;

b) naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 §1 k.p.c. i bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu „Opinia w sprawie interpretacji niektórych przesłanek określonych w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami” prof. A. J. na okoliczność, że przedmiotowa inwestycja została zrealizowana ze „środków własnych” poprzednika prawnego powoda # (...) oraz została przez tę spółdzielnię wybudowana;

c) naruszenie art. 233 §1 w zw. z art. 227 k.p.c. i nierozważenie wszechstronnie całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i nieuwzględnienie dowodu z dokumentu prywatnego – opinii dr hab. M. K. (1) zatytułowanej „Opinia prawna w sprawie uprawnień Spółdzielni (...) do gruntu przy ulicy (...) w W.” z dnia 18 października 2011 r.;

d) naruszenie art. 272 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z konfrontacji świadków M. K. (2) # Piekarz i W. Z. na okoliczność ustalenia, która ze spółdzielni (...), czy (...) lub powódka przeprowadzały remonty (...) handlowych (...), w szczególności remonty dachów pawilonów;

e) naruszenie art. 286 k.p.c. przez nie zażądanie dodatkowej opinii innego biegłego w sytuacji gdy sąd nie mając własnej wiedzy specjalistycznej w tym zakresie przyjął za wystarczające wyjaśnienia biegłego S. S. złożone na rozprawie w dniu 18.11.2013 r. co do słuszności przyjęcia metody wyceny nieruchomości wbrew zgłaszanym przez powoda zastrzeżeniom;

f) naruszenie art. 328 §2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku i ograniczenie tego obowiązku do przytoczenia art. 204 u.g.n., art. 207 u.g.n., art. 208 u.g.n., art. 88a u.g.g.;

8. naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny dowodów: **(i)** decyzji z dnia 9 marca 1977 r. Prezydenta M. S. W. oraz Ministra Handlu Zewnętrznego i Usług w przedmiocie budowy pawilonów handlowych typu (...) przy ul. (...) w W., **(ii)** pisma z dnia 31 sierpnia 1977 r. Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. P. do (...); **(iii)** Porozumienia z dnia 16.09.1970 r. pomiędzy Zarządem (...) Związku Spółdzielni (...) i Zarządem Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w sprawie zasad współpracy spółdzielni spóżywców i spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w zakresie organizacji działalności handlowej i usługowej, finansowania budowy lokali użytkowych i rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji, spraw członkowskich i organizacji samorządu spółdzielczego oraz działalności społeczno wychowawczej, **(iv)** Ustaleń z 23 września 1977 r. Stołecznej Komisji Planowania, (...) Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, (...), (...) Zarządu Rozbudowy Miasta „w sprawie planowania i finansowania rozpoczynanych w 1977 r. spożywczych powtarzalnych pawilonów stalowych typu (...) Społem, produkowanych przez własne zakłady (...) realizowanych na terenie województwa (...) (w tym pawilonów przy ul. (...) w W.) **(v)** umowy z maja 1978 r. pomiędzy Dyrekcją Rozbudowy Miasta W. P. a (...) na przygotowanie do realizacji zadania pod nazwą Pawilony (...) przy ul. (...) w W. na wartość 69.154.000 zł, **(vi)** umowy z dnia 19 lipca 1978 r. pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda # (...) a (...) na realizację przedmiotowej inwestycji pawilonów handlowych, **(vii)** trzech oddzielnych dokumentów umów pomiędzy (...) a (...) oznaczonych jako „umowy najmu” (dotyczących: pawilonu przemysłowego, pawilonu handlowego oraz gruntu przylegającego do pawilonów), **(viii)** wstępnych kompleksowych wytycznych urbanistycznych do projektu koncepcyjnego usytuowania pawilonów handlowych typu (...) na terenie przy ul. (...) noszących datę 24 kwietnia 1977 r. opracowanych przez Biuro (...) za numerem (...) **(ix)** decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 15 września 1977 r. nr (...) o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej # budowy przedmiotowych pawilonów handlowych „na terenie położonym w dzielnicy W. O. przy ul. (...) (teren dawnego (...)); **(x)** wniosku (...) O. z dnia 10.08.1978 r. do Narodowego Banku Polskiego XV

Oddział w W. o udzielenie kredytu w wysokości 69.154.000 zł na inwestycję budowy dwóch pawilonów handlowych przy ul. (...); **(xi)** decyzji z dnia 16.09.1978 r. Narodowego Banku Polskiego (...) w W. o przyznaniu (...) O. w W. na okres realizacji inwestycji kredytu we wnioskowanej wysokości 69.154.000 zł oraz decyzji Narodowego Banku Polskiego(...) w W. z 4.05.1981 r., 13.04.1982 r., 11.01.1984 r. o podwyższeniu kredytu o kwoty 9.882.000 zł, 59.694.000 zł, 40.651.000 zł w związku ze wzrostem kosztów budowy; **(xii)** wyroku Okręgowej Komisji Arbitrażowej w Warszawie z dnia 29.12.1983 r., sygn. akt 2 Wa 9583/83 i wyroku Okręgowej Komisji Arbitrażowej w Warszawie z 30.07.1984 r., sygn. akt 1 Wa 4170/84, **(xiii)** decyzji z 21 sierpnia 1984 r. Narodowego Banku Polskiego o zezwoleniu na niespłacenie jednorazowo całego kredytu udzielonego na budowę pawilonów handlowych przy ul. (...) i zezwoleniu na spłatę całego kredytu w wysokości odpowiadającej wartości kosztorysowej pawilonów przy ul. (...) w okresie 60 lat, **(xiv)** zeznań świadków: Z. L., Z. S., J. J. # w sposób newszechstronny oraz sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego tj.:

a) pominięcie realiów prawno # politycznych i ustrojowych w jakich miały miejsce zdarzenia istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i ustalenie stanu faktycznego w oparciu o dosłowne brzmienie dokumentów, mimo, że z całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że decyzje, umowy i inne dokumenty dotyczące realizacji przedmiotowej inwestycji rodziły skutki inne, niż wynikałoby to z ich dosłownego brzmienia,

b) bezpodstawne uznanie za niewiarygodne zeznań świadków Z. L., Z. S., J. J., którzy brali udział w podejmowaniu decyzji w przedmiocie zaplanowania przedmiotowej inwestycji, jej rozpoczęcia, przebiegu, celu oraz na czyje potrzeby (dla kogo) była realizowana (czyli kto był rzeczywistym inwestorem) a także kto i dlaczego pełnił w tej inwestycji rolę wyłącznie techniczną - wykonawcy;

c) uznanie, że ponieważ (...) została wyznaczona do udziału w procesie inwestycyjnym odgórną decyzją Prezydenta M. S. W. i Ministra Handlu Zewnętrznego i Usług, która zmierzała do poprawienia sieci handlowej dla mieszkańców D. O., tym samym rola (...) w tym procesie nie mogła być rolą pozorną, mimo treści ówczesnych regulacji prawnych i jednoznacznych zeznań świadków Z. L., Z. S., J. J. zajmujących kluczowe stanowiska we władzach (...) W., (...), Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego;

d) uznanie, że fakt wydania przez Prezydenta(...) i Ministra Handlu Zewnętrznego i Usług decyzji z dnia 9 marca 1977 r. o realizacji budowy pawilonów handlowych produkowanych przez (...) wyklucza możliwość przypisania (...) pozycji rzeczywistego inwestora, bez wzięcia pod uwagę, że w tamtym systemie prawnopolitycznym i ustrojowym wszystkie tego rodzaju miejskie inwestycje następowały z inicjatywy władz, które określały rzeczywistego inwestora (w tym przypadku (...));

e) uznanie, że fakt wyznaczenia (...) na użytkownika pawilonów nie ma istotnego znaczenia w niniejszej sprawie, ponieważ w tym okresie to wyłącznie (...) był wyznaczany na użytkownika obiektów handlowych, co jest niezgodne z powszechnie znanymi faktami # (...) w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych nie był jedynym podmiotem wyznaczanym przez organy władzy na użytkownika obiektów handlowych, takimi podmiotami były również m. in. Miejski Handel (...), Centrala R.;

f) uznanie, że pawilony H. B. nie mogły powstać „na potrzeby (...), gdyż ta nie posiadała środków na taką inwestycję, gdy tymczasem niemożność uzyskania kredytowania przez beneficjenta inwestycji ( (...)) z powodu braku limitów inwestycyjnych, był powodem, dla którego zastosowano fikcję formalno # prawną, i włączono do procesu inwestycyjnego spółdzielnię mieszkaniową (...);

g) uznanie, że kwota 54 558 000 zł wyegzekwowana na podstawie orzeczenia Okręgowej Komisji Arbitrażowej w Warszawie z dnia 29.12.1983 r., sygn. akt 2 Wa 9583/83, nie stanowiła części spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy pawilonów H. B. ponieważ po wyegzekwowaniu tej kwoty przez (...), (...) zwróciła się o jej niezaliczenie na poczet spłaty kredytu, a następnie przekięgowanie tej kwoty na sfinansowanie pomieszczeń biurowych i garaży (...) w zadaniu inwestycyjnym (...), co zostało wykonane, a powstała tytułem tej operacji nadwyżka

została zwrócona na rachunek (...), gdy tymczasem opisana operacja finansowa przeprowadzona została zgodnie z odgórną decyzją NBP;

h) uznanie, że (...) nie spłacała kredytu ponieważ na rachunkach wystawianych przez (...) nie znajdowała się pozycja „spłata kredytu”, z pominięciem faktu, że zgodnie z decyzją NBP o rozłożeniu kredytu na 60 lat, kredyt ten miał być spłacony w całości ze środków wpłacanych przez użytkownika pawilonów H. B. # (...), a tzw. „umowy najmu” miały charakter pozorny;

i) uznanie, że spłata kredytu nie nastąpiła ze środków (...), a jednocześnie uznanie za oczywiste, że: **(i)** nastąpiła spłata kredytu, **(ii)** spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą działalności zarobkowej i finansują budowę obiektów ze środków przyszłych użytkowników, **(...)** użytkownikiem pawilonów był (...), co oznacza wewnętrzną i logiczną sprzeczność w rozumowaniu Sądu Okręgowego,

j) uznanie, że udział (...) O. w inwestycji w roli inwestora, nie był fikcją formalno # prawną, której zastosowanie było konieczne ponieważ rzeczywisty inwestor # (...) nie mógł uzyskać kredytowania z powodu braku limitów inwestycyjnych (kredyt mogła uzyskać tylko spółdzielnia mieszkaniowa), mimo treści ówczesnych regulacji prawnych, wydanych decyzji i powstałych na ich bazie dokumentów oraz jednoznacznych zeznań świadków Z. L., Z. S., J. J.;

w konsekwencji powyższych naruszeń Sąd I instancji wadliwie uznał, iż (...) nie była rzeczywistym inwestorem przedmiotowych pawilonów H. B., którego budżet obciążało sfinansowanie tej budowy i na tej podstawie bezzasadnie oddalił roszczenie powoda;

9. naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez nierozpoznanie istoty sprawy; w sytuacji całkowicie błędnego uznania przez Sąd I instancji, że poprzednik prawny powoda nie wybudował pawilonów H. B. z własnych środków. Sąd I instancji całkowicie pominął rozpoznanie spełnienia przez powoda pozostałych przesłanek z art. 208 ust. 2 u.g.n., a przede wszystkim bezsprzecznie spełnionych przesłanek posiadania przedmiotowego gruntu oraz pawilonów H. B. przez (...) w chwili zgłoszenia roszczenia, a także złożenia wniosku w przewidzianym przez ustawę terminie.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.

Nadto powód wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów bankowych (Narodowego Banku Polskiego oraz (...) (...) w W.) dotyczących kredytu długoterminowego na budowę pawilonów handlowych przy ul. (...) w W., zaewidencjonowanego na rachunku nr (...), udzielonego na podstawie decyzji Narodowego Banku Polskiego (...) w W. z dnia 16.09.1978 r. o przyznaniu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na okres realizacji inwestycji kredytu we wnioskowanej wysokości 69 154 000 zł (podwyższanego decyzjami Narodowego Banku Polskiego (...) w W. z 4.05.1981 r., 13.04.1982 r., 11.01.1984 r. o kwoty 9 882 000 zł, 59 694 000 zł, 40 651 000 zł w związku ze wzrostem kosztów budowy), na okoliczność harmonogramu rat kredytowych, terminów w jakich faktycznie dokonywane były wpłaty na poczet spłaty tego kredytu i w jakiej wysokości oraz na okoliczność, że spłata kredytu dokonana została w całości ze środków uzyskanych przez (...) od (...) i (...).

Ponadto, działając w trybie art. 380 k.p.c. powód wniósł o rozpoznanie przez Sąd niezaskarżalnego w drodze zażalenia postanowienia Sądu I instancji o oddaleniu wniosku powoda o reasumpcję postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii: „Opinia i analiza urbanistyczna dotycząca przeznaczenia, realizacji i funkcjonowania H. B. przy ul. (...) w W.” autorstwa dr arch. K. D. i arch. M. S. z dnia 7 października 2013 r. zapadłego na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2013 r.,

Mając na uwadze powyższe, powód wniósł o dopuszczenie dowodu z w/w opinii na okoliczność charakteru ogólnomiejskiego inwestycji H. B., a także braku możliwości zgodnego z prawem jej finansowania ze środków przeznaczonych na mieszkaniowe budownictwo spółdzielcze.

Ponadto, działając w trybie art. 380 k.p.c., powód wniósł o rozpoznanie przez Sąd niezaskarżalnego w drodze zażalenia postanowienia Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii: „Opinia w sprawie interpretacji niektórych przesłanek określonych w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami” prof. A. J. zapadłego na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2013 r. i o dopuszczenie dowodu z w/w dokumentu prywatnego na okoliczność realizacji przedmiotowej inwestycji przez poprzednika prawnego Powoda ze środków własnych.

(...) W. wniosło o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

**W piśmie procesowym z 7.11.2014r. ( k.1526-1530 ) powódka wniosła o dopuszczenie dowodów z dokumentów NBP i (...) XV Oddział w W. oraz dokumentów (...) w W. dotyczących kredytu na budowę pawilonów handlowych przy ul. (...) w W. udzielonego na podstawie decyzji NBP z 16.09.1978r. na okoliczność, że spłata kredytu dokonana została w całości ze środków uzyskanych przez (...) Ochota od (...) i Spółdzielni (...) oraz o zwrócenie się przez Sąd do (...) S.A. Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych o udostępnienie wskazanych przez powódkę dokumentów na okoliczność, że udział (...) w realizacji inwestycji był jedynie formalny. Do wniosku dołączyła odpowiedź (...), z której wynika, że odmówiło ono udostępnienia w/w dokumentów gdyż „stanowią one wyrwane z kontekstu pozostałości korespondencji wewnętrznej pomiędzy jednostkami Banku funkcjonującymi ówczesnie w strukturach NBP, a które to pisma lub notatki nie mają mocy prawnej w relacji z Kredytobiorcą i nie były wytworzone w celu skierowania ich do kredytobiorcy” ( k.1532).**

**W piśmie procesowym z 13.02.2015r. powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków T. S. i M. C. na okoliczność, że Spółdzielnia (...) była zobowiązana do zapewnienia środków na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę pawilonów i że spłata kredytu dokonana została ze środków (...) ( k. 1589-1591).**

**Sąd Apelacyjny oddalił w/w wnioski dowodowe jako spóźnione**, zgodnie z treścią art. 381 k.p.c. Strona powodowa mogła w/w dowody powołać w postępowaniu przed sądem I instancji.

Jeśli chodzi o wniosek o zwrócenie się przez Sąd Apelacyjny do (...) S.A. Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych o udostępnienie wskazanych przez powódkę dokumentów, Sąd Apelacyjny miał na uwadze ponadto treść odpowiedzi (...) udzielonej powódce i znajdującej się na k.1532, iż żądane dokumenty stanowią „wyrwane z kontekstu pozostałości korespondencji wewnętrznej” i podzielając stanowisko (...) uznał, że żądane dokumenty jako fragmentarycznie przedstawiające okoliczności udzielenia kredytu, nie mogą być przydatne dla rozstrzygnięcia. Dokumenty te nie mogą podważyć treści umowy kredytowej, która w sposób jednoznaczny wskazuje beneficjenta kredytu na budowę pawilonów handlowych.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony. Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego i wyciągnął z niego trafne wnioski, zgodne z zasadami logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wymogi określone w art. 328 par. 2 k.p.c. Zarzut nierozpoznania istoty sprawy jest nieuzasadniony. Sąd Okręgowy ustalił wszelkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia i prawidłowo zastosował prawo. Motywy rozstrzygnięcia wskazane zostały w sposób klarowny, wyczerpujący i profesjonalny.

Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 §1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu „Opinia i analiza urbanistyczna dotycząca przeznaczenia, realizacji i funkcjonowania H. B. przy ul. (...) w W.” autorstwa dr K. D. na okoliczność charakteru inwestycji H. B., w szczególności w kontekście możliwości jej finansowania ze środków przeznaczonych na budownictwo spółdzielcze, oraz poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu „Opinia w sprawie interpretacji niektórych przesłanek określonych w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami” prof. A. J. na okoliczność, że przedmiotowa inwestycja została zrealizowana ze „środków własnych” poprzednika prawnego powoda # (...) oraz została przez tę spółdzielnię wybudowana, a także przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentu prywatnego – opinii dr hab. M. K. (1) zatytułowanej „Opinia prawna w sprawie uprawnień Spółdzielni (...) do gruntu przy ulicy (...) w W.” z dnia 18 października 2011 r., nie zasługuje na uwzględnienie.

Wszelkie prywatne opinie i opracowania składane przez stronę nie mogą być traktowane na równi z dowodem z opinii biegłego sądowego. Mają one walor stanowiska strony i jako takie nie stanowią dowodu w znaczeniu procesowym, słusznie zatem sąd I instancji oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z tych dokumentów. Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokument taki nie stanowi zatem dowodu, że zawarte w nim oświadczenie odpowiada prawdzie. Jeśli zaś idzie o interpretację przesłanek określonych w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to do dokonania takiej interpretacji właściwy jest wyłącznie sąd rozstrzygający dany spór.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że umowy zawarte przez poprzednika prawnego powoda # (...) z (...) w datach odbioru pawilonów H. B. od Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. P. były umowami najmu. Brak jest podstaw do przyjęcia, że były to umowy pozorne. Nie ma żadnych okoliczności, które mogłyby przemawiać za pozornością w/w umów. Nie było formalnych przeszkód, aby spłata należności za wybudowanie pawilonów dokonana została przez powódkę w oparciu o przydział lokali na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu po uiszczeniu przez powódkę stosownego wkładu, taką zresztą formę, poza formą najmu lokalu, przewidywano w zawartym w dniu 16 września 1970 roku pomiędzy Zarządem (...) Związku Spółdzielni (...) i Zarządem Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego porozumieniu w sprawie zasad współpracy spółdzielni spożywców i spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w zakresie organizacji działalności handlowej i usługowej, finansowania budowy lokali użytkowych i rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji, spraw członkowskich i organizacji samorządu spółdzielczego oraz działalności społeczno-wychowawczej. W Wytycznych Ministra Handlu Wewnętrzny i Usług i Przewodniczącego Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego dotyczących zasad współdziałania spółdzielni mieszkaniowych oraz organizacji handlu i usług w sprawach związanych z programowaniem, realizacją i użytkowaniem lokali handlowych, gastronomicznych i usługowych nr (...) z lutego 1977 wskazano, że przydziału lokalu użytkownikowi, wskazanemu przez wydział (referat) handlu i usług właściwego terenowo organu administracji państwowej oraz ustalenia wysokości opłat związanych z jego użytkowaniem, dokonywać będzie spółdzielnia budownictwa mieszkaniowego, na rzecz której przekazała zrealizowaną inwestycję wojewódzka spółdzielnia mieszkaniowa.

W zakresie finansowania kosztów budowy i rozliczeń związanych z użytkowaniem lokali w w/w wytycznych (pkt IV) wskazano, że lokale (obiekty) handlowo – usługowe zaliczone do programu podstawowych (normatywnych) urządzeń towarzyszących, zrealizowane z nakładów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe i sfinansowane z kredytu bankowego, przydzielane będą przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego użytkownikowi na warunkach najmu, natomiast lokale (obiekty) handlowo – usługowe zaliczone do programu ponadpodstawowych urządzeń towarzyszących, zrealizowane z nakładów i środków finansowych przyszłych użytkowników, przekazanych wojewódzkim spółdzielniom mieszkaniowym w formie wkładu budowlanego, przydzielane będą przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zalecono, aby przekazania nakładów i środków finansowych w formie wkładu budowlanego, organizacje handlowe i usługowe dokonywały w terminach uzgodnionych z wojewódzką spółdzielnią mieszkaniową, przy czym ich ostateczna wysokość ustalona miała zostać według rzeczywistych kosztów budowy lokalu. Skoro powódka nie uiściła wkładu budowlanego, a inwestycja zrealizowana została z nakładów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe i sfinansowana z kredytu

bankowego, jedyną formę przydziału lokalu przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego użytkownikowi, stanowił najem.

Rację ma Sąd Okręgowy, że zamiar stron umów najmu, okoliczności ich zawarcia, jak i cel tych umów, w sposób jednoznaczny wskazują, iż nie były to umowy pozorne. Fakt, że (...) nie miała tytułu prawnego do władania gruntem, nie oznacza, że nie mogła występować w roli wynajmującego wybudowanych przez siebie lokali. Zarzut naruszenia art. 65 §1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię umów łączących (...) i (...) nie zasługuje na uwzględnienie.

Chybiony jest zarzut, iż sąd I instancji nie ustalił faktycznego statusu (...) (poprzednika prawnego powoda) w procesie inwestycyjnym. Sąd ten wyraźnie wskazał, że (...) miało być użytkownikiem obiektów wybudowanych przez (...).

Orzeczenia Okręgowej Komisji Arbitrażowej w Warszawie z dnia 29.12.1983 r., sygn. akt: 2 Wa 9583/83 i z dnia 30.07.1984 r., sygn. akt: 1 Wa 4170/84, zasądzające od (...) na rzecz (...) O. należności z tytułu wybudowania pawilonów H. B., oparte zostały na zobowiązaniu wynikającym z zawartej w dniu 19 lipca 1978 roku między (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. jako Inwestorem Bezpośrednim a (...) Spółdzielnią (...) jako Użytkownikiem umowie, na mocy której inwestor bezpośredni zobowiązał się do zrealizowania inwestycji polegającej na budowie pawilonów Ms-1500, o powierzchni 5 877 m<sup>2</sup>, w W. przy ul. (...), pod warunkiem spełnienia przez Użytkownika świadczeń określonych przedmiotową umową, a w szczególności sfinansowania kosztów budowy wymienionej inwestycji (§1 umowy) a Użytkownik zobowiązał się zabezpieczyć niezbędne na realizację inwestycji środki finansowe w wysokości 69 154 000 zł i przekazać je na konto inwestora. Wbrew wywodom apelacji przedmiotowe orzeczenia Okręgowej Komisji Arbitrażowej nie podważają ustaleń Sądu Okręgowego odnośnie statusu (...) w procesie inwestycyjnym i nie przesądzają o tytule własności budynku.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 272 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z konfrontacji świadków M. K. (2) # Piekarz i W. Z. na okoliczność, która ze spółdzielni (...), czy (...) lub powódka przeprowadzały remonty (...) handlowych (...), w szczególności remonty dachów. Okoliczność ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem jak trafnie wskazał sąd I instancji, remonty nie są tożsame z wybudowaniem budynku w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie przesądzają o spełnieniu przesłanek do żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, poza tym rację ma sąd I instancji, że w sytuacji gdy zeznania świadków są w kwestii remontów rozbieżne, właściwe jest oparcie ustaleń na złożonych do akt dokumentach.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 286 k.p.c. przez nie zażądanie dodatkowej opinii innego biegłego na okoliczność wyceny nieruchomości, albowiem z uwagi na brak podstaw do uwzględnienia powództwa, opinia taka jest bezprzedmiotowa.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny dowodów wskazanych w punkcie 8 na stronach 5, 6, 7 i 8 apelacji. Wbrew wywodom apelacji, Sąd Okręgowy rozważył realia prawno# polityczne i ustrojowe, w jakich miały miejsce zdarzenia istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i trafnie przyjął, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż decyzje, umowy i inne dokumenty dotyczące realizacji przedmiotowej inwestycji rodziły skutki inne, niż wynikałoby to z ich dosłownego brzmienia. Sąd Okręgowy w sposób logiczny i rzeczowy wyjaśnił, dlaczego nieuzasadnione jest przypisanie (...) pozycji rzeczywistego inwestora. Słusznie podniósł, że w tamtym systemie prawnopolitycznym i ustrojowym wszystkie tego rodzaju miejskie inwestycje następowały z inicjatywy władz, które określały rzeczywistego inwestora, zaś zgodnie z treścią ustaleń sporządzonych 23 września 1977 roku przez Stołeczną Komisję Planowania, (...) Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, (...) oraz (...) Zarząd Rozbudowy Miasta dotyczących planowania i finansowania rozpoczynanych w 1977 roku spożywczych, powtarzalnych pawilonów (...) (w tym przy ul. (...)), pawilony te objęte zostały planem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Uzgodniono, że zostaną zrealizowane z nakładów na budownictwo mieszkaniowe, natomiast środki finansowe na ich realizację zabezpieczy (...) i przekaze inwestorom bezpośrednim na wskazane przez nich konta bankowe. Jako inwestora bezpośredniego wskazano (...). Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że nie ma przesłanek do ustalenia, iż (...) tylko pozornie było inwestorem. Nie jest prawdą, że ówczesne obowiązujące przepisy nie zezwalały



na to, aby inwestorem bezpośrednim pawilonów przy ul. (...) była (...). Prawdą natomiast jest, że inwestorem bezpośrednim wyznaczona została (...), gdyż jako spółdzielnia mieszkaniowa mogła uzyskać kredyt bankowy na budownictwo mieszkaniowe, zaś (...) takiego kredytu uzyskać nie mogła. Powyższe nie oznacza jednak, że (...) była inwestorem pozornym. Nie ulega wątpliwości, że to (...) zaciągnęła kredyt i że obciążona była obowiązkiem jego spłaty, oraz że wybudowane obiekty weszły w skład jej zasobów. W dniu 4 listopada 1983 r. (...) wprowadziła środki trwałe w postaci pawilonów przy ul. (...): spożywczego i przemysłowego do swoich ksiąg majątkowych, natomiast (...) została jedynie ich użytkownikiem, a jej prawo do tych nieruchomości uzależnione było od treści umów jakie zawarła z (...)Ochota. Bez wątpienia otrzymała w/w nieruchomości w użytkowanie na zasadzie najmu.

Chybiony jest zarzut Naruszenia art 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że roszczenie przewidziane w tym przepisie przysługuje spółdzielni jeżeli była ona lub jej poprzednik prawny bezpośrednim adresatem zezwolenia właściwego organu nadzoru budowlanego na wybudowanie budynku na danym gruncie. Sąd Okręgowy takiego poglądu nie wypowiedział. Sąd Okręgowy przyjął, że powódce nie przysługuje dochodzone roszczenie ponieważ to nie ona była inwestorem budynków znajdujących się na gruncie lecz (...), powódka zaś otrzymała przedmiotową nieruchomość w użytkowanie jako najemca, miała więc status posiadacza zależnego.

Chybiony jest zarzut naruszenia art 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że roszczenie przewidziane w tym przepisie przysługuje spółdzielni pod warunkiem dokonania do dnia 5.12.1990 r. zapłaty za wybudowanie budynków. Sąd Okręgowy nie dokonał wykładni w/w przepisu w sposób wskazany przez apelującą. Sąd Okręgowy wskazał, że powódce przysługiwałoby dochodzone roszczenie gdyby do dnia 5.12.1990r. wybudowała sama lub jej poprzednik prawny z własnych środków budynki znajdujące się na gruncie, natomiast jak wynika ze zgromadzonego materiału owe budynki wybudowane zostały ze środków przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe. Kredyt zaciągnęła (...)Ochota i to ona z prawnego punktu widzenia była zobowiązana do jego spłaty. W sytuacji gdy beneficjentem kredytu była (...), środków z tego kredytu nie można traktować jako środków własnych powódki. Zadanie inwestycyjne realizowane przez (...) wynikało z decyzji Prezydenta (...)W. oraz Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług z 9.03.1977r. Zgodnie z tą decyzją (...) miała przekazać lokale w użytkowanie (...), jednakże ta ostatnia zobowiązana była do sfinansowania kosztów budowy. Do czasu pokrycia kosztów inwestycji przez (...), inwestor nie miał obowiązku wyzbycia się w/w nieruchomości. Decyzja administracyjna nie mogła bowiem ingerować w kwestie majątkowe obu podmiotów. Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia ma stan istniejący w dniu 5.12.1990r., a na tę datę do rozliczenia pomiędzy (...) i (...) nie doszło, wskutek czego (...) posiadała status najemcy, natomiast wybudowane obiekty pozostały w majątku (...), która wciągnęła je do ewidencji swoich środków trwałych i pozostawała ich posiadaczem samoistnym.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 208 ust. 2 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że jeżeli w momencie inicjowania i prowadzenia budowy pawilonów H. B., nie było ustalone jaki tytuł prawny ma uzyskać poprzednik prawny powoda – (...) do budowanych pawilonów, to jest to okoliczność negująca zasadność roszczenia powoda opartego na przepisie art. 208 ust. 2 u.g.n. Sąd Okręgowy takiego poglądu nie wypowiedział. Sąd Okręgowy wskazał, że dla rozstrzygnięcia sporu istotny jest nie stan istniejący w momencie inicjowania budowy ale stan istniejący w dniu 5.12.1990r., bo to ta data zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami decyduje o nabyciu roszczenia w postaci żądania ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu i nieodpłatnego przeniesienia własności budynku.

Przedmiotowa sprawa nie jest sprawą o wykonanie umowy pomiędzy (...) i (...) z 19.07.1978r., w której (...) zobowiązała się do wybudowania hal a (...) do zabezpieczenia na ten cel środków finansowych. Poza tym przedmiotowa umowa nie określała, w jakiej formie nastąpi przekazanie budynku wybudowanego przez (...) na rzecz (...). Należy więc przyjąć, że owa forma uzależniona była od pokrycia przez (...) kosztów budowy i od obowiązujących w tamtym czasie przepisów prawa spółdzielczego.

Wybudowane lokale przekazane zostały (...) do użytkowania na zasadzie najmu w dniach 29.11.1982r. i 19.09.1983r.

W dniu 29.11.1982r. obowiązywała ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. z dnia 4 marca 1961 r.), która przewidywała możliwość dostarczenia lokali użytkowych, ale tylko osobom prawnym będącym członkami spółdzielni, albo też wynajmowanie ich innym osobom (art. 134 § 2 pkt 2 ustawy). Zgodnie z Art. 134. § 1. w/w ustawy przedmiotem działalności spółdzielni budownictwa mieszkaniowego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz innych ich potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu lub w jednym budynku.

§ 2. Dla realizacji zadań wymienionych w § 1 statut spółdzielni budownictwa mieszkaniowego może przewidywać:

- 1) dostarczanie członkom dodatkowej powierzchni mieszkalnej przeznaczonej na wykonywanie zawodu,
- 2) budowę lokali użytkowych w celu dostarczania ich osobom prawnym będącym członkami lub w celu wynajmowania ich innym osobom.

W dniu 19.09.1983r. obowiązywała ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (weszła w życie 1.01.1983r.), która w art. 238. § 1. stanowiła: Spółdzielnia mieszkaniowa może lokale użytkowe przydzielać członkom (osobom fizycznym i prawnym) lub wynajmować innym osobom, jeśli członkowie lub osoby te posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem tych lokali. Z chwilą przydziału powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27.IX.1991 r. wyraził pogląd, że zarówno art. 134 § 2 pkt 2 ustawy z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61 ze zm.), jak i art. 238 § 1 prawa spółdzielczego przewidują dwie kategorie lokali użytkowych w domach spółdzielni mieszkaniowych, a mianowicie lokale użytkowe przydzielane członkom spółdzielni oraz lokale użytkowe wynajmowane innym osobom. W sytuacji, gdy powodowa spółdzielnia nie była członkiem (...), zgodnie z w/w przepisami, mogła uzyskać lokale użytkowe do korzystania jedynie na podstawie najmu i tak się stało..

Oczywiście finansowanie kosztów budowy nigdy nie wchodziło i nie wchodzi w zakres obowiązków najemcy i to zarówno przy najmie regulowanym wyłącznie przepisami kodeksu cywilnego (art. 659 i następne), jak też i przepisami prawa lokalowego, jednak w dniu 5.12.1990r. powodowa spółdzielnia kosztów budowy lokali użytkowych nie sfinansowała. Dopiero 31.03.1992r. powódka przekazała kwotę 262.652.000 do (...), ale ta odmówiła jej przyjęcia. Zezwolenie na złożenie owej kwoty do depozytu sądowego zapadło dopiero 25.02.1994r.

Administracyjne narzucenie użytkownikom obowiązku ponoszenia kosztów budowy spółdzielczych lokali użytkowych w latach ubiegłych, ma znaczenie przy rozpatrywaniu roszczeń zainteresowanych osób o uzyskanie statusu członków spółdzielczych praw do lokali użytkowych, jednak powódka o takie prawo się nie ubiegała i nie uzyskała go. Członkowi spółdzielni mieszkaniowej, który w ramach inwestycji wspólnej ze spółdzielnią zrealizował w latach 70-tych budowę pawilonu usługowego, a następnie stał się najemcą tego lokalu, przysługuje roszczenie o przydział zajmowanego lokalu na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

Zgodnie z Art. 208. ust 2. Spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.

Powodowej Spółdzielni, jak trafnie wskazał sąd I instancji, nie służy roszczenie wskazane w w/w przepisie albowiem do dnia 5.12.1990r. nie wybudowała sama ani jej poprzednik prawny, z własnych środków, budynku posadowionego na gruncie stanowiącym własność (...).W..

Kwota 60.228.300 zł. pobrana z konta (...) na mocy wyroku arbitrażowego pokrywająca koszt budowy pawilonu spożywczego została 1.10.1984r. przekwalifikowana na inny tytuł zapłaty ( garaże i pomieszczenia biurowe przy ul. (...)) i nie brała udziału w finansowaniu budowy obu pawilonów, bo decyzją NBP z 21.08.1984r. został (...) przyznany kredyt długoterminowy w wysokości 157.309.000 zł. z okresem spłaty 60 lat. Kredyt ten został udzielony na rzecz (...) za pośrednictwem zarządu (...) przy współdziałaniu z zarządem (...). Nadal beneficjentem kredytu była (...) i nadal inwestycja była zaksięgowana jako stanowiąca majątek (...) a nie powódki. (...) sama domagała się zwrotu kwoty pobranej na mocy wyroku Okręgowej Komisji Arbitrażowej i godziła się na najem lokali.

Jest poza sporem, że (...) posiadała decyzję o lokalizacji inwestycji z 1.12.1973r. jako inwestor wiodący ( k.559 – wytyczne urbanistyczne). Decyzja ta została jednak anulowana.(...)Zarząd Rozbudowy Miasta łącznie ze (...) Związkiem Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego i (...) przyjęły, że pawilony będą objęte planem Spółdzielczego Budownictwa Mieszkaniowego i realizowane z nakładów na budownictwo mieszkaniowe ( k.587). Uzgodniono też, że środki finansowe na realizację pawilonów zabezpieczy i przekaze (...) Spółdzielnia (...), jednak takie ustalenie nie oznaczało, że (...) stanie się właścicielem pawilonów. Pawilony wybudowane w ramach spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego mogły być przydzielane przez spółdzielnię mieszkaniową na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. z dnia 4 marca 1961 r.), a następnie w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zatem co do zasady pozostać miały własnością spółdzielni mieszkaniowej jako inwestora bezpośredniego, za takim stanowiskiem przemawia pkt IV wytycznych Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług z 1977r.( k.922 akt tom 5). O tym, że powódka w 1990r. czuła się najemcą świadczy m. innymi ( poza treścią umów najmu) pismo, które wystosowała do (...) 26.07.1990r., w którym prosi (...) o zabezpieczenie terenu ( k.764 tom 4).

Zgodnie z wytycznymi Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług i Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z lutego 1977r. ( k. 913 i nast.) organizacje handlu gastronomi i usług mogą realizować w osiedlach spółdzielczych własne obiekty handlowo usługowe. W takim przypadku powinny zawierać umowy z Wojewódzką Spółdzielnią Mieszkaniową o zastępstwa inwestorskie ( k.921 tom 5 ). W niniejszej sprawie taka umowa o zastępstwo inwestorskie nie została zawarta, lecz umowa z lipca 1978r. ( k.943 i 946). Zarzut apelacji, iż zastępstwo inwestorskie nie mogło być pełnione przez (...) podniesiony w apelacji nie jest w świetle w/w dokumentu trafny.

Rację ma Sąd Okręgowy, że decyzja o wybudowaniu pawilonów nie była decyzją (...), lecz decyzją administracyjno-polityczną Prezydenta (...) W. i Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług. Decyzja ta zapadła 9.03.1977 w związku z niedoborami sieci handlowej w dzielnicy O. i z tego powodu inwestycja nie była traktowana (...), ta zaś nie mogła być w związku z tym traktowana jako inwestor bezpośredni. W dacie 5.12.1990r. była to inwestycja wykonana za pieniądze (...) i należąca do jej majątku.

Zgodnie z art. 204 ust. 1 u.g.n. roszczenie spółdzielni o ustanowienie użytkownika wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje wtedy, gdy była ona użytkownikiem tych gruntów w dniu 5 grudnia 1990 r., czego o powódce także powiedzieć nie można, zatem także w oparciu o w/w przepis nie może ona skutecznie dochodzić uwzględnienia powództwa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją dzieląc ustalenia i wywody sądu I instancji.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.