

***Sygn. akt I ACa 580/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Romana Górecka

Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędzia SO (del.) Dagmara Olczak – Dąbrowska (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko(...) W.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej M. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 31 marca 2014 r.

sygn. akt II C 316/10

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Przemysław Kurzawa Romana Górecka Dagmara Olczak – Dąbrowska

I ACa 580/15

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zobowiązanie(...) W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści „(...) W. ustanawia na rzecz powoda Spółdzielni Budowlano –Mieszkaniowej (...) w W., bez przetargu i bez pobierania pierwszej opłaty rocznej, prawo wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działki ewidencyjne (...) z obrębu (...), położonego w W. przy ul. (...) oraz nieodpłatnie przenosi na rzecz tej Spółdzielni prawo własności znajdujących się na przedmiotowym gruncie budynków w postaci 15 boksów garażowych”. Ponadto powód domagał się określenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości na poziomie stanowiącym 1 % jej wartości, tj. w kwocie 1000 zł. Wyrokiem z 31 marca 2014 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo, opierając swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej.

Na wniosek inwestora Spółdzielni Budowlano –Mieszkaniowej (...) w W., Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. P. decyzją z 10 czerwca 1970 roku nr (...) ustaliło lokalizację szczegółową na budowę garaży przy ul. (...) w W. na terenie o powierzchni 600 m<sup>(2)</sup>. Decyzją z 7 października 1970 roku ten sam organ ustanowił na rzecz powodowej Spółdzielni wieczyste użytkowanie na 99 lat gruntu o powierzchni 562 m<sup>(2)</sup> położonego w W. przy ul. (...) objętego decyzją lokalizacyjną nr (...). Obecnie stanowi on działkę ewidencyjną (...) z obrębu (...) należąca do (...)W..

Kolejną decyzją z 15 kwietnia 1971 roku nr (...) Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. P. ustaliło lokalizację tej samej inwestycji (budowa boksów garażowych) na terenie o powierzchni 750 m<sup>2</sup> położonym w W. przy ul. (...) oznaczonym na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr (...) do decyzji. Na podstawie pozwoleń na budowę z 19 października 1970 roku i 14 lipca 1971 roku Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. wybudowała dwa zespoły boksów garażowych, co do których Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. P. 3 lutego 1972 roku wydało dwie decyzje o pozwoleniu na użytkowanie.

W piśmie z 9 marca 1994 roku wniesionym do (...) D. P. powodowa Spółdzielnia domagała się ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 552 m<sup>(2)</sup> znajdującego się w W. przy ul (...). Wniosek został podpisany przez jednego członka zarządu powódki pomimo, że do jej reprezentacji byli uprawnieni dwaj członkowie zarządu lub jeden z nich wraz z upoważnioną osobą (pełnomocnikiem). Nie został on rozpoznany przez niemal 20 lat, dlatego w piśmie z 23 stycznia 2014 roku, skierowanym do (...) W. powodowa Spółdzielnia podtrzymała żądanie zawarte we wniosku z 9 marca 1994 roku. Sprezycowała, że domaga się ustanowienia na podstawie art. 208 w zw. z art. 207 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami na jej rzecz użytkowania wieczystego na lat 99 gruntu położonego w W. przy ul. (...) obejmującego następujące działki z obrębu (...) o powierzchni 562 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) o powierzchni 7 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz część działki (...) stanowiącej pas gruntu o szerokości 7 m graniczący z posadowionymi na działkach (...) boksami garażowymi murowanymi, a będący drogą dojazdową do tych garaży od strony ul. (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia stanowi art. 208 ust. 2 w zw. z art. 207 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. 2015, poz. 1774, dalej jako u.g.n.). Zgodnie z tymi przepisami 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. Według art. 208 ust. 4 u.g.n. roszczenia te wygasają, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do 31 grudnia 1996 roku. Sąd Okręgowy uznał, że powodowa Spółdzielnia nie złożyła skutecznie przed upływem wskazanego terminu zawitego wniosku o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. Wniosek z 9 marca 1994 roku został bowiem podpisany przez jednego członka zarządu powodowej Spółdzielni, a więc z naruszeniem zasad reprezentacji wynikających ze statutu. Nie mógł on zostać konwalidowany pismem powódki z 23 stycznia 2014 roku, które zostało podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji obowiązującymi w powodowej Spółdzielni. Ponadto we wniosku z 9 marca 1994 roku powódka nie oznaczyła precyzyjnie co do jakich nieruchomości domaga się ustanowienia użytkowania wieczystego, a oznaczenie gruntu poprzez określenie jedynie nazwy ulicy Sąd Okręgowy uznał za niewystarczające. W konsekwencji przyjął, że roszczenie powódki o ustanowienie użytkowania wieczystego wygasło ze względu na niezłożenie stosownego wniosku przed 31 grudnia 1996 roku, a w konsekwencji takiej oceny prawnej oddalił powództwo.

W apelacji od tego wyroku powódka zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. i art. 316 k.p.c. polegające na braku wszechstronnej oceny dowodów oraz przyjęciu za podstawę wyrokowania stanu istniejącego w chwili wytoczenia powództwa, a nie w chwili zamknięcia rozprawy, co skutkowało sprzecznością poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponadto zgłosiła zarzut naruszenia art. 217

k.p.c. i art. 244 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegający na oddaleniu wniosków dowodowych zmierzających do wykazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W odniesieniu do prawa materialnego skarżąca zarzuciła naruszenie art. 208 ust. 2 i 4 u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do przyjęcia, że wniosek, o którym mowa w art. 208 ust. 4 u.g.n. stanowi oświadczenie woli i dla skuteczności jego złożenia powinny znaleźć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące oświadczeń woli. Z zarzutem tym powiązała naruszenie art. 64 k.p.a. poprzez jego niezastosowanie, w rezultacie którego Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie mogła uzupełnić braku formalnego wniosku z 9 marca 1994 roku w postaci podpisu osób uprawnionych do jego złożenia w jej imieniu. W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego o wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie zgłoszone w niej zarzuty okazały się zasadne.

Sąd Okręgowy ograniczył się do oceny dochodzonego przez powódkę roszczenia jedynie w oparciu o powołane w pozwie przepisy prawa materialnego, tj. 207 u.g.n. w zw. z art. 208 ust. 2 i 4 u.g.n. Tymczasem podstawa faktyczna żądania - rozumiana jako kompleks określonych faktów podlegających weryfikacji przez sąd w toku postępowania - wymaga dokonania kwalifikacji prawnej przy uwzględnieniu wszystkich miarodajnych dla niej norm prawa materialnego. W doktrynie i judykaturze nie budzi bowiem wątpliwości, że w świetle art. 187 §1 k.p.c. i art. 321 § 1 k.p.c. powód nie ma obowiązku powoływania podstawy prawnej swojego żądania, a jeśli to uczyni, to sąd nie jest nią związany (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z: 12 lutego 2002 r., I CKN 902/99, 18 marca 2005 r., II CK 556/04, OSNC 2006/2/39 i 24 maja 2007 roku, V CSK 25/07, OSNC- ZD 2008/2/32). Przedstawienie zatem takiej podstawy faktycznej żądania, która może być kwalifikowana według różnych podstaw, uzasadnia rozważenie przez sąd każdej z nich przy rozstrzygnięciu sprawy.

Problem, który wyczerpuje istotę rozpoznawanej sprawy, sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy w świetle faktów przedstawionych przez powódkę istnieją inne poza art. 207 w zw. z art. 208 ust. 2 u.g.n. zdarzenia cywilnoprawne stanowiące źródło roszczenia o ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu będącego w jej posiadaniu, na którym na podstawie stosownych pozwoleń wybudowała boksy garażowe przed 5 grudnia 1990 roku. Wbrew bowiem stanowisku skarżącej, ocena prawna Sądu pierwszej instancji, że roszczenie oparte na art. 208 ust. 2 u.g.n. wygasło ze względu na upływ terminu zawitego (art. 208 ust. 4 u.g.n.) jest prawidłowa. Wymaga jedynie uzupełnienia w związku z zarzutami przedstawionymi w apelacji.

Przede wszystkim nie można podzielić stanowiska skarżącej, że złożony przez nią wniosek z 9 marca 1994 roku o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowił pismo inicjujące postępowanie administracyjne i ze względu na złożenie go z naruszeniem zasad reprezentacji powódki, zastosowanie powinien znaleźć art. 64 § 2 k.p.a. Zgodnie z tym przepisem jeżeli podanie nie czyni zadość innym wymaganiom ustalonym w przepisach prawa, należy wezwać wnoszącego do usunięcia braków w terminie siedmiu dni z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie podania bez rozpoznania. W ocenie Sądu Apelacyjnego organ gminy, do którego powódka skierowała wniosek z 9 marca 1994 roku nie miał jednak obowiązku stosowania przepisów kodeksu postępowania administracyjnego. Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm) zniósła wymagania ustalania kandydatów na użytkowników wieczystych i oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste w drodze postępowania administracyjnego. Przyjęto bowiem zasadę, że rozporządzanie oraz udostępnianie do korzystania w ramach stosunku cywilnoprawnego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy następuje w drodze umowy. Poza przepisami art. 80, 82 i 88 ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. 1991, Nr 30, poz. 127, dalej u.g.g.), które nie znajdują zastosowania w ustalonym stanie faktycznym, ustawa ta nie przewidywała administracyjnego sposobu dysponowania nieruchomościami. Skoro zatem do ustanowienia użytkownika wieczystego mogło dojść tylko w formie umowy niepoprzedzonej decyzją administracyjną, to wniosek powódki z 9 marca 1994 roku nie stanowił pisma wszczynającego postępowanie administracyjne. Zgodnie z art. 1 pkt 1 k.p.a. jego przepisy znajdują zastosowanie przed organami administracji publicznej w należących do właściwości

tych organów sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych. Wniosek powodowej Spółdzielni należało zatem traktować jako oświadczenie woli wyrażające żądanie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Został on złożony z naruszeniem zasad reprezentacji wynikających ze statutu spółdzielni i ocena prawna skuteczności takiego oświadczenia woli musi być dokonywana w oparciu o przepisy prawa cywilnego.

W doktrynie wskazuje się na istnienie luki prawnej ze względu na brak stosownych przepisów regulujących skutki prawne jednostronnej czynności prawnej dokonanej w imieniu osoby prawnej przez podmiot niebędący jej organem albo działający z przekroczeniem kompetencji tego organu (por. P. Sobolewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz pod red. K. Osajdy, Warszawa 2015, Legalis, Komentarz do art. 39 k.c.). Do sytuacji działania przez tzw. fałszywy organ zalicza się również występowanie organu w składzie niespełniającym wymogów ustaw lub statutów (tzw. kadłubowy organ), z czym mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie w przypadku wniosku powódki z 9 marca 1994 roku. Według prezentowanych w literaturze poglądów wypełnienie tej luki prawnej możliwe jest w drodze analogii polegającej na odpowiednim zastosowaniu art. 39 § 1 k.c. albo art. 104 k.c. (tak np. S. Sołtysiński, Skutki działań piastunów wadliwego składu zarządu lub rady nadzorczej w spółkach kapitałowych oraz spółdzielniach, [w:] Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana, Kraków 2005, s. 1382 oraz E. Rott-Pietrzyk, Dopuszczalność potwierdzenia czynności rzekomego organu, [w:] Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka, Warszawa 2010, s. 544). Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów, kto jako organ osoby prawnej zawarł umowę w jej imieniu nie będąc jej organem albo przekraczając zakres umocowania takiego organu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania. Z kolei art. 104 k.c. odnosi się do jednostronnych czynności prawnych fałszywego pełnomocnika stanowiąc, że czynność taka dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania, tj. art. 103 § 2 k.c. umożliwiający mocodawcy potwierdzenie czynności prawnej fałszywego pełnomocnika.

Zastosowanie w drodze analogii art. 39 k.c. lub art. 104 k.c. sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy jednostronna czynność prawna fałszywego organu osoby prawnej może zostać konwalidowana na skutek jej potwierdzenia przez podmiot, w imieniu którego została dokonana. W orzecznictwie na gruncie art. 39 k.c. nie ma jednolitego stanowiska co do stosowania do czynności fałszywego organu osoby prawnej w drodze analogii art. 103 k.c., a w konsekwencji przyjęcia sankcji bezskuteczności zawieszony takiej czynności i możliwości jej potwierdzenia. W uchwale z 14 września 2007 roku (III CZP 31/07, OSNC 2008/2/14) Sąd Najwyższy odstąpił od dotychczasowej linii orzeczniczej i dopuścił możliwość potwierdzenia czynności prawnej dokonanej przez organ osoby prawnej z przekroczeniem kompetencji przez zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. Niemniej jednak w późniejszych orzeczeniach tego Sądu było wyrażane odmienne zapatrywanie negujące dopuszczalność konwalidacji czynności prawnej dokonanej przez fałszywy organ i uznające ją za bezwzględnie nieważną (tak np. Sąd Najwyższy w wyrokach z 8 października 2009 r., II CSK 180/09, Lex 536071, 11 lipca 2012 roku, II CSK 744/11, niepubl.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nawet aprobatą stanowiska, że czynność prawna dokonana przez jednego tylko członka zarządu osoby prawnej z naruszeniem zasad reprezentacji łącznej podlega sanacji na podstawie art. 103 § 1 k.c., w realiach rozpoznawanej sprawy nie może prowadzić do przyjęcia, że oświadczenie woli z 9 marca 1994 roku zostało skutecznie konwalidowane w piśmie z 23 stycznia 2014 roku. Potwierdzenie czynności prawnej dokonanej przez organ powódki w składzie niespełniającym wymagań statutowych powinno bowiem nastąpić przed upływem terminu zawitego wynikającego z art. 208 ust. 4 u.g.n. na złożenie wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego na podstawie art. 208 ust. 2 u.g.n., tj. do 31 grudnia 1996 roku. Wygaśnięcie roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego po tej dacie stanowi przeszkodę do konwalidacji wadliwego oświadczenia woli powodowej Spółdzielni z 9 marca 1994 roku. Reasumując, należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił, że nie została spełniona przesłanka warunkująca powstanie roszczenia, o którym stanowi art. 208 ust. 2 u.g.n. w postaci złożenia przez uprawnionego stosownego wniosku przed upływem terminu zawitego.

Uszło jednak uwagi Sądu pierwszej instancji, że w ramach podstawy faktycznej powództwa należało uwzględnić inne zdarzenia cywilnoprawne, które mogą stanowić źródło dochodzonego przez powódkę roszczenia, a w szczególności decyzję z 7 października 1970 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej P. o ustanowieniu na rzecz powodowej Spółdzielni prawa wieczystego użytkowanie gruntu o powierzchni 562 m<sup>2</sup> w W. przy ul. (...) odpowiadającego obecnie działce (...) z obrębem (...). Decyzja ta wprawdzie nie została wykonana, ponieważ strony nie zawarły umowy w formie notarialnej, niemniej jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego stanowi ona źródło roszczenia powódki o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Na aprobatę zasługuje bowiem prezentowany w judykaturze pogląd, że decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 74 ze zm.) stanowią nadal podstawę do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z: 14 marca 2003 roku V CKN 1800/00, OSNC 2004/5/87 i z 22 czerwca 2005 r., III CK 628/04, Lex 177225). Wbrew stanowisku pozwanego, uchylenie art. 87 ust. 2 u.g.g. z dniem wejścia w życie u.g.n. nie spowodowało wygaśnięcia tych roszczeń. Przepis ten stanowił, że decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste lub o ustaleniu kandydata na nabywcę działki budowlanej na obszarze wsi, podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy, stanowią podstawę do zawarcia odpowiednio umowy o użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży działki budowlanej. W uzasadnieniu wyroku z 14 marca 2003 roku Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 242 u.g.n. wprowadził zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej. Nie dotyczy ona jednak zdarzeń powstałych przed jej wejściem w życie, do skutków których stosuje się przepisy dotychczasowe. Nowa ustawa (u.g.n.) nie zawiera jednocześnie przepisu uchylającego skutki aktów zdziałanych pod rządami dawnej ustawy. Brak w niej pozytywnego przepisu utrzymującego te skutki, mające postać nabytych już i chronionych prawnie, lecz niezrealizowanych roszczeń, nie może być uznany za równoznaczny z pozbawieniem uprawnionych tych roszczeń. Podzielając przytoczoną argumentację prawną, Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że w rozpoznawanej sprawie w ramach podstawy faktycznej powództwa ostateczna decyzja administracyjna z 7 października 1970 roku stanowi zdarzenie cywilnoprawne kreujące roszczenie powódki o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W ramach przytoczonych przez stronę powodową okoliczności faktycznych nie można także pominąć art. 35 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013, poz. 1222), zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem. Stosownie do ust. 2 tego przepisu, jeżeli właścicielem działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni działki te na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste. Przesłanki roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego na podstawie art. 208 ust. 2 u.g.n. i art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są niemal identyczne, dlatego mimo niewskazania przez powódkę jako podstawy prawnej powództwa art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązkiem Sądu Okręgowego było rozważenie, czy w ustalonym stanie faktycznym możliwe jest ich zastosowanie.

W konkluzji tych rozważań należy stwierdzić, że błędna ocena prawna Sądu pierwszej instancji wynikająca z pominięcia innych podstaw prawnych dochodzonego przez powódkę roszczenia niż wskazany w pozwie art. 208 ust. 2 u.g.n. skutkowała tym, że Sąd ten nie rozpoznał istoty sprawy, co uzasadnia uchylenie zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto Sąd Okręgowy oddalił większość wniosków dowodowych strony powodowej. W konsekwencji zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 217 k.p.c., 244 k.p.c., 227 k.p.c. poprzez zaniechanie poczynienia ustaleń co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, okazały się usprawiedliwione.

Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd pierwszej instancji rozważy, czy dochodzone przez powódkę roszczenie w odniesieniu do działki (...) znajduje oparcie w ostatecznej decyzji administracyjnej z 7 października 1970 roku o

ustanowieniu użytkowania wieczystego, a w odniesieniu do pozostałych działek, czy może być ono wywodzone z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W tym celu nieodzowne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego co do spełnienia przez powodową Spółdzielnię przesłanek warunkujących powstanie roszczenia o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, tj. posiadania nieruchomości przed 5 grudnia 1990 roku i wzniesienia na niej na podstawie stosownych pozwoleń budynków. Pozwany oraz interwenient uboczny przeczyli bowiem twierdzeniom powódki w tej kwestii. Z tego względu istotne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają zgłoszone przez powódkę, a nierozpoznane dotychczas wnioski dowodowe o przesłuchanie w charakterze świadków R. K. i U. N. oraz w charakterze strony pozwanej członków zarządu powodowej Spółdzielni (...), a także dowód z opinii biegłego geodety w celu wydzielenia z działki (...) działki o szerokości 7 m graniczącej z działkami ewidencyjnymi (...), a która jest niezbędna do prawidłowego korzystania z budynków znajdujących się na tych działkach.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżony wyrok należało uchylić i sprawę przekazać Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO (del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska SSA Romana Górecka SSA Przemysław Kurzawa