

**Sygn. akt I ACa 499/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Konsek – Bitkowska

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO del. Agnieszka Wachowicz – Mazur

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Szyszka

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Związku Spółdzielni (...)  
w likwidacji z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie

i z interwencji głównej Spółdzielni (...)  
z siedzibą w W.

przeciwko (...) Związkowi Spółdzielni (...)  
w likwidacji z siedzibą w W. i (...) W.

o zobowiązanie

na skutek apelacji interwenienta głównego,

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

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

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od Spółdzielni (...)***

***z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 21.500 (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.***

Beata Byszewska Marzena Konsek – Bitkowska Agnieszka Wachowicz – Mazur

Sygn. akt I ACa 499/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. przeciwko (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i z interwencji

główniej Spółdzielni (...) w W. przeciwko (...) Związkowi Spółdzielni (...) w likwidacji w W. i (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli:

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

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

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

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa oraz interwencji głównych.

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

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

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z 20 lutego 2006 roku (sygn. akt IV C 190/05) Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo, zobowiązując (...) W. do złożenia oświadczeń woli: o oddaniu w użytkowanie wieczyste powodowi na okres 99 lat, liczony od daty uprawomocnienia się orzeczenia, gruntu stanowiącego nieruchomość, położoną w W. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr (...), obręb(...) o powierzchni 9.354 m<sup>((2))</sup> i wartości 5.815.850 zł, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), o nieodpłatnym przeniesieniu na rzecz powoda prawa własności budynków i budowli znajdujących się na niej, tj. dwóch budynków - hal połączonych łącznikiem, stacji paliw płynnych, budynku portierni oraz ogrodzenia, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo-handlowej, o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% ceny gruntu w kwocie 174.475,50 zł, płatnej do 31 marca każdego roku oraz pierwszej opłat z tego tytułu w wysokości 25% ceny gruntu w kwocie 1.453.962,50 zł, w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia. Ponadto Sąd Okręgowy oddalił obie interwencje główne a także rozstrzygnął o kosztach postępowania za obie instancje.

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

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

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

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

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

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

Sąd Najwyższy zauważył także, że wprawdzie użytkowanie będące ograniczonym prawem rzeczowym jest niezbywalne, ale nie można tego dosłownie powiedzieć - w cywilistycznym rozumieniu zbywalności prawa rzeczowego - w odniesieniu do „zarządu i użytkowania”, wynikającego z decyzji organów administracji państwowej z 1961 roku. Nie chodzi przy tym akurat o zbywalność tego zarządu i użytkowania przez uprawnionego, ale o możliwość przekazania uprawnienia do „zarządu i użytkowania” dalszym podmiotom za zgodą organów administracji państwowej, a w okresie po 1990 roku także organów samorządu terytorialnego. Toteż nie można tak skwitować całej sprawy, bez bliższej analizy powoływanych przez skarżącą Spółdzielnię dokumentów i oświadczeń powódki, wskazujących na nią, jako właścicielkę obiektu przekazanego jej z dniem 1 lutego 1982 roku i odmówić jej wszelkich uprawnień, bliżej tego nie badając. Dla oceny prawnej posiadania przez skarżącą gruntu i budynków nie może być obojętne, że środki trwałe zostały wyksięgowane z majątku powodowego (...) Związku Spółdzielni, że należności za wieczyste użytkowanie pokrywała od lutego 1982 roku skarżąca, opłacała też wszelkie daniny publiczne, wreszcie, że powódka zawarła w tamtym już czasie ze skarżącą umowę najmu garaży. Wskazano na niedostateczną wykładnię umów i oświadczeń woli, które mogłyby stać się podstawą uznania skarżącej Spółdzielni za użytkownika spornego gruntu i obiektów w myśl art. 204 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wreszcie zauważono, że należy wyjaśnić kwestie wygaśnięcia użytkowania (art. 255 k.c. i art. 246 k.c.). Sąd powinien zbadać występowanie tych przesłanek, a nie pomijać zarzuty skarżącej Spółdzielni. Nadto poczucie sprawiedliwości nakazuje, niezależnie od

wcześniej wskazanych okoliczności, rozpatrzyć słuszność ubiegania się (...) o prawo do gruntu i budynków w sytuacji, gdy nigdy nie wykonywał użytkownika przyznanego aktem administracyjnym prawie pół wieku temu, a wykonywane ono było od początku przez skarżącą Spółdzielnię (jej poprzedniczkę w warunkach art. 205 ust. 2 u.g.n.), która nadal prowadzi na nieruchomości swoją działalność statutową.

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

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

Sąd Okręgowy oddalając żądania powódki i interwenienta głównego, wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 roku, oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

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

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

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

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

Pismem z 21 września 1976 roku Spółdzielnia (...) w W. zwróciła się do (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...) z prośbą o nieodpłatne przekazanie nieruchomości przy ul. (...) o pow. użytkowej około 10.000 m. kw. W piśmie

wskazano m.in., że nieruchomość ta jest użytkowana od roku 1965 przez Spółdzielnię (...) w W.. Wniosek o nieodpłatne przekazanie przedmiotowej nieruchomości został ponowiony w lipcu 1981 roku.

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

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

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

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

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

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

Wnioskiem z 6 listopada 1991 roku Spółdzielnia (...) w W. i Spółdzielnia Usługowo-Handlowa w W. - powołując się na art. 2 ust. 10 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - wystąpiły do Gminy M. o ustanowienie na ich rzecz, odpowiednio w 2/3 i 1/3 części, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...).

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

Pismem z 17 lutego 1993 roku Spółdzielnia (...) w W. i Spółdzielnia Usługowo-Handlowa w W. - powołując się na art. 2c ust. 1 ustawy z 7 października 1992 roku zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - wystąpiły do D. Gminy M. o ustanowienie na ich rzecz, odpowiednio w 2/3 i 1/3 części, prawa

użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...). Wniosek powoda z 4 stycznia 1993 roku - pismem z 19 marca 1993 roku - został przekazany D. Gminy W. M. do rozpatrzenia zgodnie z właściwością, ze wskazaniem, że grunty należące do spółdzielni są komunalizowane z mocy prawa.

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

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

Aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 6.600.608 zł.

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

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. opartego o art. 204 u.g.n. Sąd pierwszej instancji oceniając, czy powód dysponował prawem użytkowania przedmiotowego gruntu według stanu na 5 grudnia 1990 roku, ale także czy dysponował on tym prawem w momencie wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie użytkowania wieczystego (czyli 3 stycznia 1993 roku), odniósł się do dowodów w postaci: uchwały Zarządu Głównego (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...)/(...) z 17 grudnia 1981 roku (przyjętej tego dnia przez Prezydium Rady), na mocy której doszło do nieodpłatnego przekazania na rzecz Spółdzielni (...) w W. obiektów stacji obsługi samochodów położonych przy ul. (...) w W.; protokołu zdawczo - odbiorczego z 1 lutego 1982 roku, mocą którego przekazano obiekty wzniesione na przedmiotowej nieruchomości w postaci hal garażowych, stacji paliw, portierni i ogrodzenia; umowy świadczenia usług garażowania pojazdów samochodowych (...) Związku Spółdzielni Rolniczych z 12 lutego 1982 roku; zatwierdzenia uchwały (...) na posiedzeniu Rady (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...) 25 marca 1982 roku; opłacania przez Spółdzielnię (...) wszystkich należności wiążących się ze sporną nieruchomością, a w tym opłat za jej użytkowanie; a także wyksięgowania znajdujących się na spornym gruncie środków trwałych z ksiąg rachunkowych powodowego (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...). Ocena ta, z uwzględnieniem art. 65 § 2 k.c., skutkowałą uznaniem, że powód występując w styczniu 1993 roku z roszczeniem o ustanowienie na swoją rzecz użytkowania wieczystego nie był już użytkownikiem spornego gruntu. Niewątpliwie bowiem wszystkie wymienione wyżej czynności, uwzględniając zgodny zamiar stron jak i cel dokonywanych czynności, wskazywały na wolę wyzbycia się przez (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) spornej nieruchomości, a ściślej prawa jej użytkowania, na rzecz Spółdzielni (...).

Sąd odwołał się do art. 255 k.c. Stwierdził, że (...) Związek Spółdzielni przestał wykonywać użytkowanie z chwilą podjęcia uchwały z 17 grudnia 1981 roku, zgodnie z którą przekazał obiekt przy ul. (...) na rzecz Spółdzielni (...); od tego momentu (...) korzystała już z przedmiotowej nieruchomości we własnym imieniu, opłacała wszelkie świadczenia, w tym publicznoprawne, wiążące się z posiadaniem nieruchomości, a (...) Związek Spółdzielni uważał (...) za

„właściciela” nieruchomości. Stan taki trwał nieprzerwanie przez następne 10 lat, a powód nie korzystał z prawa użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

Podsumowując rozważania w tej części Sąd stwierdził, że niezależnie od oceny skuteczności/nieskuteczności prawnej przeniesienia użytkowania na Spółdzielnię (...), to takie właśnie przeniesienie tego prawa objęte było wolą stron w toku dokonywania wymienionych wyżej czynności prawnych i faktycznych. Od tego czasu (...) przestał wykonywać prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości, gdyż uznawał, że przysługuje ono już Spółdzielni (...); od grudnia 1981 roku (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) nie wykonywał już prawa użytkowania nieruchomości ani samodzielnie ani za pośrednictwem (...), nawet jeśli przyjąć, że formalnie prawo to nadal mu przysługiwało z uwagi na jego niezbywalny charakter (art. 254 k.c.). Zatem, przyjmując, że do skutecznego prawnie przeniesienia użytkowania na Spółdzielnię (...) nie doszło, to jednak od grudnia 1991 roku prawo to (...) Związkowi Spółdzielni Rolniczych (...) już nie przysługiwało, z uwagi na upływ dziesięcioletniego terminu z art. 255 k.c. Tym samym powód nie spełniał warunków ustanowienia na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego w oparciu o przepis art. 204 ust. 1 u.g.n., interpretowany w myśl wyżej przedstawionej wykładni celowościowej, zgodnie z którą także i w momencie występowania z roszczeniem - a zatem w styczniu 1993 roku - konieczne było spełnienie przesłanki przysługiwania prawa użytkowania gruntu.

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

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

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie nasuwało wątpliwości, iż Spółdzielnia (...) mogła być legitymowana czynnie do występowania o ustanowienie użytkowania wieczystego spornego gruntu tylko we własnym imieniu i tylko na własną rzecz, a przepisy art. 204, 207 i 208 u.g.n. nie dają uprawnienia do domagania się ustanowienia użytkowania wieczystego w imieniu współposiadaczy, czy innych współuprawnionych. Żądanie drugiego z interwenientów zostało prawomocnie oddalone, co wiąże tak strony jak i Sąd (art. 365 k.p.c.). Następnie uznał, że nie można dopuścić możliwości ustanowienia na rzecz określonego podmiotu prawa użytkowania wieczystego w danej tylko części (w przedmiotowej sprawie byłoby to 78 %), bez przyznania udziału w tym prawie innemu jeszcze podmiotowi (czy innym podmiotom) w części pozostałej, albowiem przepisy o ustanowieniu użytkowania wieczystego mówią o oddaniu całej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, co związane jest z określeniem preferowanego przez właściciela sposobu korzystania z tej nieruchomości określonego w umowie. Ewentualne uwzględnienie żądania interwenienta głównego, w części dotyczącej tylko jego uprawnień, doprowadziłoby do powstania użytkowania wieczystego na spornej nieruchomości w takim kształcie, że interwenient dysponowałby udziałem w użytkowaniu wieczystym w wysokości 78 %, zaś udział w prawie użytkowania wieczystego wynoszący 22 % nie należałby do żadnego podmiotu, co sprzeczne byłoby z zasadą oddawania całej nieruchomości w użytkowanie i koniecznością wykorzystania jej w całości w ustalony z właścicielem sposób. Czym innym jest natomiast możliwość ustanowienia użytkowania wieczystego całej nieruchomości na rzecz kilku osób, w częściach, czy też możliwość przenoszenia na inne osoby udziałów w już ustawionym na całą nieruchomość prawie użytkowania wieczystego - czego dopuszczalność nie budzi wątpliwości. Już zatem tylko z tego względu interwencja główna zgłoszona w niniejszej sprawie przez Spółdzielnię (...) w W. nie mogła być, zdaniem Sądu pierwszej instancji, uwzględniona.

Nadto, nawet gdyby uznać, że od 17 grudnia 1981 roku (...) była użytkownikiem spornej nieruchomości, to i tak nie istniałyby podstawy do uwzględnienia powództwa w kształcie zgłoszonym w sprawie, z przyczyn wyżej wskazanych. O ile poprzednik prawny interwenienta głównego, czyli (...), był posiadaczem całej spornej nieruchomości i przy

założeniu, że nabył jej użytkowanie, również jej użytkownikiem, to nie można tego powiedzieć o interweniencie, który zajmuje tylko część powierzchni nieruchomości i któremu przypadła po podziale (...) tylko część praw do przedmiotowej nieruchomości. W sytuacji, gdy interwenient był posiadaczem tylko części spornej działki i tylko co do części mogło mu przysługiwać prawo użytkowania, zaś żądaniem ustanowienia użytkowania wieczystego objął całą nieruchomość, żądanie to nie mogło zostać uwzględnione.

Rozważając nadto żądanie interwenienta głównego w świetle art. 208 ust. 2 u.g.n. i odnosząc je do poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy uznał, że to nie Wojewódzka Spółdzielnia (...) w W. (następnie Spółdzielnia (...) w W., od której następstwo prawne wywodzi interwenient główny) wybudowała budynki znajdujące się na spornej nieruchomości. Proces inwestycyjny został zrealizowany w głównej mierze przez powodową Centralę Rolniczej Spółdzielni (...); to ona wybudowała hale (...) oraz budynek (...). Dopiero w końcowej fazie inwestycji inwestorem zastępczym została Wojewódzka Spółdzielnia (...) w W., która zakończyła roboty budowlano - montażowe na terenie obiektu. Brak zatem podstaw, aby uznać taki stan za wypełnienie treści przepisu art. 208 ust. 2 u.g.n.

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

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

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

Od tego orzeczenia apelacje wniosły powódka i interwenient uboczny.

Powódka zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c., w zakresie związanym z ustaleniem wygaśnięcia użytkowania na podstawie art. 255 k.c.,
- art. 65 § 1 i 2 k.c.,
- art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 254 k.c. i art. 246 k.c.

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

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

- przepisów postępowania – art. 365 i art. 366 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 386 § 6 k.p.c.,
- prawa materialnego - art. 232 w zw. z art. 233 k.c., art. 234 w zw. z art. 206 i art. 207 k.c., art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu pierwotnym, art. 204 i art. 205 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 65 § 1 k.c. i art. 5 k.c.

Wniesiono o zmianę wyroku w zaskarżonej części i nakazanie miastu stołecznemu W. złożenie oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia na okres 99 lat, na rzecz Spółdzielni (...) w W. użytkowania wieczystego gruntu położonego

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

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

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie:

I. zmienił zaskarżony wyrok:

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

- w punkcie czwartym w ten sposób, że zasądził od (...) W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 35 600 zł, a od (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. zasądził na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 32 170 zł - tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddalił apelację Spółdzielni (...) w W. w pozostałym zakresie;

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

IV. zasądził od (...) W. oraz od (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwoty po 8950 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

V. zasądził od (...) Związku Spółdzielni (...) w likwidacji w W. na rzecz (...) W. kwotę 5400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja powódki była nieusprawiedliwiona, natomiast interwenienta głównego okazała się usprawiedliwiona.

Zarzuty dotyczące oceny dowodów i ustaleń stanu faktycznego Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadnione. Ustalenia te Sąd Apelacyjny uzupełnił co do zakresu posiadania i prawa do nakładów interwenienta głównego. Wynosiło ono 78% powierzchni nieruchomości. Podobnie ustalił zakres wejścia w następstwo prawne interwenienta głównego co do nakładów (...).

Za prawidłową uznał ocenę Sądu Okręgowego, że powództwo nie było uzasadnione w świetle wchodzących w rachubę i uwzględnionych przez ten Sąd podstaw prawnych. Sąd pierwszej instancji poprawnie wywiódł, że Spółdzielnia (...) weszła w posiadanie przedmiotowej nieruchomości wraz z budynkami i przejęła te ostatnie na swoją rzecz. W konsekwencji tego, to oni (jej następcy prawni) byli w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczami tej nieruchomości, a nie (...).

Oceniając roszczenie interwenienta głównego, zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia prawa materialnego poprzez uznanie, że nie jest dopuszczalne ustanowienie użytkowania wieczystego w części

(naruszenie art. 232, 233 k.c. i art. 234 k.c. w zw. z art. 206 k.c.) oraz wadliwe przyjęcie, że interwenient nie spełniał przesłanek do uwłaszczenia na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym i że przepis ten (w ówczesnym brzmieniu) nie kreował roszczenia.

Sąd Apelacyjny przyjął, że grunt stanowiący własność gminy może być wyjątkowo przez nią oddany w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części poprzez zastosowanie art. 234 k.c. Interwenient główny spełniał także przesłanki określone w art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, przepis ten w pierwotnym brzmieniu stwarzał roszczenie jego beneficjentom, a w myśl wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r. (sygn. akt SK 30/04) zmiana jego treści z dniem 15 lutego 2000 r. była niezgodna z zasadą ochrony praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji w zakresie, w jakim odnosiła się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy niezabudowanych przez ich posiadaczy. Powstanie tzw. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej następowało, gdy podmiot uprawniony wystąpił przed zmianą tego przepisu do właściwej gminy. W tej sprawie takie wystąpienie miało miejsce. Zatem w ustalonych okolicznościach po stronie interwenienta głównego powstało roszczenie, a powództwo winno być uwzględnione.

Odnosnie do ustalenia (zwolnienia) z pierwszej opłaty, Sąd Apelacyjny wskazał, że gdy pozwane Miasto nie przedstawiło umotywowanego stanowiska w tym przedmiocie, należało dokonać oceny uprawnienia posiadacza do zwolnienia z pierwszej opłaty przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy. Te zaś są takie, że interwenient główny powinien był uzyskać to prawo u progu przekształceń własnościowych, a od początków 1982 r. traktowany był (jego poprzednik prawny) jak użytkownik wieczysty, a nie było przeszkód prawnych, aby także przed 5 grudnia 1990 r. doszło do ustanowienia tego prawa. Poza tym unormowanie dotyczące spółdzielni zakładało w normalnym biegu rzeczy (w czasie właściwym) zwolnienie z pierwszej opłaty ( art. 208 ust. 2 i 3 u.g.n.).

Z kolei co do nabycia nieodpłatnego budynków i budowli, Sąd Apelacyjny uznał, że interwenient główny jest następcą prawnym (...), który wybudował je ze środków własnych i przekazał na stan środków trwałych (...) ( art. 200 ust. 1 pkt 1 in fine u.g.n.).

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok oraz orzekł o kosztach stosownie do ostatecznego wyniku sprawy.

Od tego wyroku skargę kasacyjną wniosło pozwane(...) W., które zaskarżyło wyrok w części, tj. w punktach pierwszym w całości i czwartym w części zasądzającej koszty procesu i koszty zastępstwa procesowego od (...) W..

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2016 r. Sąd Najwyższy odrzucił skargę kasacyjną w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach procesu pomiędzy (...) Związkiem Spółdzielni (...) w likwidacji w W. i Spółdzielnią (...) w W., zawartego w punkcie pierwszym wyroku oraz uchylił zaskarżony wyrok: a) w punkcie pierwszym w części zmieniającej punkt drugi wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2012 r. sygn.. akt XXIV C 526/11 pomiędzy Spółdzielnią (...) w W. i (...) W. oraz punkt czwarty w części rozstrzygającej o kosztach procesu pomiędzy tymi samymi podmiotami , b) w punkcie czwartym w części rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy Spółdzielnią (...) w W. i (...) W. i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy wskazał, że skarga kasacyjna pozwanego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach pomiędzy interwenientem głównym a powodem podlegała odrzuceniu jako niedopuszczalna z powodu braku pokrzywdzenia zaskarżonym orzeczeniem skarżącego.

W dalszej kolejności Sąd Najwyższy wskazał, że zastosowany przez Sąd Apelacyjny do oceny zasadności żądania zgłoszonego przez interwenienta głównego, przepis art. 207 ust. 1 u.g.n w pierwotnym brzmieniu ma zastosowanie nie tylko w stosunku do osoby, która była sama posiadaczem nieruchomości, lecz także do współposiadacza

nieruchomości, mimo, że z gramatycznego brzmienia tego przepisu nie wynika wprost, że dotyczy on także współposiadacza nieruchomości. W konsekwencji współposiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o przeniesienie odpowiedniego udziału w użytkowaniu wieczystym i we własności budynku w razie spełnienia wszystkich przesłanek zawartych w tym przepisie. Sąd Najwyższy wskazał odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2014 r., I CSK 230/13 (OSNC 2015, nr 2 poz. 21), że współposiadanie jest szczególną postacią władztwa nad rzeczą, która występuje w sytuacji, w której posiadanie tej samej rzeczy jest wykonywane przez kilka osób i gdy istota władztwa każdej z tych osób jest identyczna. Współposiadanie samoistne występuje w sytuacji, w której zakres władztwa kilku osób odpowiada władztwu jakie zachodzi przy współwłasności. Jeżeli odpowiada ono władztwu, jakie ma miejsce w przypadku wspólnych praw rzeczowych lub wspólnych praw obligacyjnych, jest współposiadaczem zależnym. Z kolei przez współposiadanie w częściach ułamkowych należy rozumieć faktyczne korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki czynią to współwłaściciele. Władztwo faktyczne pro indiviso jest wykonywane przez korzystanie przez każdego współwłaściciela z całej rzeczy-ale jak wynika z art. 206 k.c. w zakresie, który nie wyłącza korzystania z rzeczy przez pozostałych właścicieli. W przywołanej sprawie Sąd Najwyższy uznał za nieuzasadnione żądanie uwłaszczenia nieruchomości kierowane przez posiadacza zależnego, który w ramach umowy najmu władał jedynie częścią budynku posadowionego na nieruchomości, której dotyczyło powództwo.

Nadto Sąd Najwyższy wskazał, że współposiadanie interwenienta głównego, w świetle całokształtu dokonanych ustaleń faktycznych i wyrażonych ocen, miało charakter współposiadania zależnego. Natomiast z ustaleń faktycznych nie wynika jasno, czy interwenient główny był współposiadaczem zależnym całej nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, czy też jedynie posiadaczem, ale wydzielonej części nieruchomości.

Sąd Najwyższy podniósł, że brak bliższych ustaleń Sądu drugiej instancji co do zakresu władztwa interwenienta głównego co do gruntu oraz posadowionych na nim budynków, jak również brak bliższej oceny prawnej tylko tego aspektu sprawy uniemożliwił dokonanie prawidłowej kontroli kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 207 ust. 1 u.g.n oraz art. 336 k.c. na skutek przyjęcia, że interwenient główny był współposiadaczem całej nieruchomości objętej pozwem. Powyższe legło u podstaw uchylenia zaskarżonego orzeczenia w części.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznający sprawę zważył, co następuje:

Apelacja interwenienta głównego Spółdzielni (...) w W. była niezasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c..

W świetle orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2016 r. w sprawie tej należało poczynić dalsze ustalenia faktyczne dotyczące tego, czy interwenient główny Spółdzielnia (...) w W. był współposiadaczem zależnym (bowiem taki charakter posiadania przesądził Sąd Najwyższy) całej nieruchomości będącej przedmiotem postępowania czy też jedynie posiadaczem, ale wydzielonej części nieruchomości. Sąd Apelacyjny był związany tym stanowiskiem Sądu Najwyższego na podstawie art. 386 § 6 k.p.c.

Nie może zejść z pola widzenia, że w toku postępowania kasacyjnego interwenient główny przedstawił szeroki wywód na temat zakresu własnego posiadania oraz dokonania wraz z drugim interwenientem głównym, którego roszczenie zostało prawomocnie oddalone, podziału nieruchomości przy ul. (...) do korzystania, wskazując, że był współposiadaczem całej spornej nieruchomości.

Wobec powyższego stanowiska podnieść należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił i nie jest to okoliczność sporna, że w listopadzie 1990 r. Spółdzielnia (...), poprzednik prawny interwenienta głównego, uległa podziałowi na 7 samodzielnych spółdzielni, wśród których byli także obaj interwenienci główni, którym przypadł obiekt przy ul. (...) w częściach wynikających z uchwały(...) i załączników do uchwały (k-109-112, k-219), natomiast zabudowania zostały przejęte w częściach wynikających z uchwały(...) ( m.in. k- 218, k-235). Zważywszy na wytyczne Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny ustala, ponad okoliczności ustalone przez Sąd pierwszej instancji, że na podstawie uchwały o podziale i zgodnie z planem podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań (załącznik (...) do uchwały) dokonany został podział obiektu przy ul. (...) pomiędzy skarżącą i Spółdzielnię Handlowo-Usługową (następnie (...) Spółdzielnia Handlowej i Usług (...)), a każda ze spółdzielni objęła w posiadanie wydzieloną dla niej część nieruchomości.

Zakres posiadania każdej ze spółdzielni, które pozostały na nieruchomości i w obiektach przy ul. (...) od początku władania przez nie nieruchomością objętą powództwem był ustalony poprzez przydzielenie każdej spółdzielni części nieruchomości oraz części posadowionych na niej budynków. Co więcej każda ze spółdzielni była posiadaczem jedynie tej właśnie wydzielonej części nieruchomości i części budynków. Dalej ustalić należy, że taki stan posiadania utrwalił się i nie ulegał zmianie. Za przyjęciem takiego zakresu posiadania przemawiają bowiem nie tylko treść uchwały o podziale i protokół przekazania składników majątku, ale zawrócić należy uwagę, że tak samo zakres własnego posiadania określał interwenient główny na początku niniejszego procesu, zatem w połowie lat 90-tych XX wieku, czyli po kilku latach od objęcia nieruchomości w posiadanie. Nadto wynika on również ze sposobu regulowania danin publicznych, bowiem jako bezsporną należy przyjąć okoliczność, że każda ze spółdzielni, które pozostały na nieruchomości przy ul. (...), płaciła je od zajmowanej i użytkowanej części.

Mając na względzie powyższe wywody, wskazać należy, że na k- 213-223 akt sprawy znajduje się pismo skarżącego z dnia 31 grudnia 1998 r. , w którym jasno i precyzyjnie wskazywał , jakie konkretnie części nieruchomości przejął każdy z interwenientów na mocy uchwał oraz, że tylko część działki gruntu pod wspólnie zajmowanym , ale podzielonym do korzystania, budynkiem pozostaje we wspólnym użytkowaniu obu interwenientów, do tego pisma dołączone są mapy nieruchomości i budynków z zaznaczonymi częściami, z których korzystają obaj interwenienci główni, również dalej na k- 241-244 akt znajduje się pismo z dnia 23 marca 1999 r. ze stanowiskiem Spółdzielni (...), w którym skarżący interwenient główny twierdząc, że nieruchomość pozostaje we współposiadaniu obu spółdzielni, wskazywał jednocześnie, że na podstawie uchwały Spółdzielni (...) ( (...), o której mowa wyżej) każdy z interwenientów włada określoną częścią nieruchomości na zasadzie wyłączności, zatem jak podnosił skarżący, stanowisko drugiego interwenienta, że przysługuje mu prawo co całości nieruchomości było błędne. Dalej w tym piśmie skarżący wywodził, wraz z odwołaniem się do mapy nieruchomości, że przejął przekazaną mu część w posiadanie, a część ta jest ogrodzona od ulicy ogrodzeniem z bramą wjazdową, a od części nieruchomości pozostającej w posiadaniu drugiego interwenienta głównego- murowanym płotem. Z tego pisma jasno wynika, że na podstawie uchwały Spółdzielni (...) obaj interwenienci objęli w posiadanie jedynie wydzielone części nieruchomości, nadto w świetle twierdzeń zawartych w tym piśmie skarżącego, od początku, od objęcia w posiadanie po podziale spółdzielni, części nieruchomości dla każdej spółdzielni były trwale wygrozione. Jak wskazano już wyżej, stan taki należy uznać za utrwalony, o czym świadczy treść protokołu lustracji Spółdzielni (...) z siedzibą w W., sporządzony przez Związek (...) w okresie od stycznia do marca 2011 r. (k-2108 i nast.). Z treści tego protokołu jasno wynika , w jaki sposób kształtowało się posiadanie skarżącego oraz drugiej spółdzielni w dacie dokonywania tej lustracji, tj. w protokole tym wskazano, że 7297,33 m<sup>2</sup> pozostaje w posiadaniu interwenienta głównego, zaś reszta nieruchomości – w posiadaniu (...) Spółdzielni Handlowej i Usług (...) w W.. Również lustratorzy odwołują się do uchwały z 15 listopada 1990 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Pełnomocników Spółdzielni (...) i protokołu zdawczo-odbiorczego z 20 grudnia 1990 r. , wskazując, że sposób korzystania z nieruchomości przez obie spółdzielnie został ukształtowany zgodnie z treścią uchwały oraz przejęciem części nieruchomości i posadowionych na niej części budynków przez każdą ze spółdzielni protokołem zdawczo-odbiorczym i trwa nadal. Również w treści tego protokołu (k- 2110) lustratorzy wskazali, że skarżący uiszcza podatek od nieruchomości od objętej w posiadanie części i znajdujących się na tej części budynków, tj. od gruntu o 7297,33 m<sup>2</sup> i od budynków o powierzchni 6684 m<sup>2</sup>. Dalej w tym protokole lustratorzy stwierdzili, że Spółdzielnia (...) sama zarządza otrzymanymi od Spółdzielni (...) obiektami i urządzeniami. O tym, że każda ze spółdzielni, które pozostały na nieruchomości przy ul. (...) decydowała samodzielnie o sposobie korzystania z tych części nieruchomości, które zostały im przekazane w listopadzie 1990 r. świadczą nie tylko wyżej wskazane okoliczności, ale także umowy zawierane z najemcami stanowisk garażowych. W tym zakresie ustalenia Sądu pierwszej instancji są trafne i zasługują na akceptację.

Z powyższych ustaleń Sądu Okręgowego, uzupełnionych przez Sąd Apelacyjny jednoznacznie wynika, że skarżąca wraz z drugą spółdzielnią nie byli współposiadaczami całej nieruchomości, każda ze spółdzielni władała wyłącznie wydzieloną częścią nieruchomości wraz posadowionymi na tej części budynkami, z wyłączeniem drugiego współposiadacza. Nie można zatem zaakceptować aktualnie podnoszonego stanowiska przez interwenienta głównego, że wraz z drugą spółdzielnią byli współposiadaczami całej nieruchomości, a zatem było to posiadania pro indiviso. Poprzednio, jak wynika z przywołanych pism i dokumentów złożonych przez samego skarżącego, prezentowane

było bowiem przez niego odmienne stanowisko, który uważał siebie za posiadacza jedynie wydzielonej części nieruchomości i budynków.

Podnieść należy, że posiadanie pro indiviso ma miejsce wówczas, gdy współposiadanie jest niepodzielne, dotyczy całej rzeczy i jest możliwe tylko pod warunkiem jego zgodnego wykonywania w zakresie, który nie wyłącza korzystania z rzeczy przez pozostałych współposiadaczy. W świetle stanowiska Sądu Najwyższego zaprezentowanego w tej sprawie, którym Sąd Apelacyjny jest związany, ze wskazaniem także na wcześniejsze orzeczenia ( np. z 20 lutego 2014 r., I CSK 230/13), jedynie przy ustaleniu, że takie właśnie było współposiadanie obu spółdzielni pozostałych na nieruchomości przy ul. (...), możliwe było uwzględnienie żądania Spółdzielni (...) w W. . Po uzupełnieniu ustaleń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny stwierdza, że władztwo faktyczne przedmiotowej nieruchomości przez obu interwenientów głównych miało charakter pro diviso, bowiem każdy ze współposiadaczy władał określoną częścią nieruchomości i posadowionych na niej budowli, na zasadzie wyłączności. Zakres posiadania każdej ze spółdzielni wynikał z uchwał z listopada 1990 r. oraz faktycznego objęcia określonej części nieruchomości oraz posadowionych na niej budowli w świetle protokołów zdawczo odbiorczych z grudnia 1990 r.. Korzystanie z nieruchomości przez skarżącą oraz (...) Spółdzielnię Handlową i Usług (...) w W. były wykonywane bez współdziałania drugiego ze współposiadaczy, brak jest jakichkolwiek danych, aby obie spółdzielnie podejmowały wspólnie i zgodnie decyzje dotyczące całej posiadanej nieruchomości, aby wspólnie z niej korzystały i opłacały daniny publiczne, składając się na nie. Takich okoliczności skarżąca nie wykazała, a nawet nie usiłowała udowodnić.

W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego skarżący władający jedynie częścią nieruchomości i posadowionych na niej części budynków, nie może być uznany za współposiadacza całej nieruchomości, a tylko wówczas służyłoby mu roszczenie o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego nieruchomości, także w ułamkowej części.

W tym miejscu, odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji interwenienta głównego, wskazać trzeba, że w istocie stanowisko Sądu Okręgowego o braku możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego w części ( udziale) było wadliwe, zatem Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia prawa materialnego (naruszenie art. 232, 233 k.c. i art. 234 k.c. w zw. z art. 206 k.c.), w tym zakresie należy podzielić argumentację zaprezentowaną przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 9 kwietnia 2014 r. (I ACa 1011/13), ale w świetle wyżej wskazanych okoliczności odnośnie nieudowodnienia współposiadania przez skarżącego całej nieruchomości, pozostaje to bez wpływu na rozstrzygnięcie.

Nieuzasadnione były zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. wadliwej oceny dowodów oraz wadliwego sporządzenia uzasadnienia wyroku przez Sąd Okręgowy. Gdy chodzi o zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. to przede wszystkim podnieść należy ogólnikowość tego zarzutu, skarżący nie sprecyzował bowiem, jakie to konkretnie dowody zostały nieprawidłowo ocenione, jakie kryteria oceny zostały przez Sąd Okręgowy naruszone i w jaki sposób ta ewentualna wadliwość przełożyła się na rozstrzygnięcie. Wywód skarżącego w zakresie tego zarzutu stanowi jedynie polemikę z ustaleniami Sądu pierwszej instancji, a w zasadzie z oceną prawną dokonaną przez ten Sąd. Dla skutecznego zwalczania oceny dowodów dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, nie jest wystarczające przedstawienie przez skarżącego subiektywnej oceny tych dowodów i wskazanie, że zdaniem skarżącego z oceny tej wypływają odmienne wnioski niż wyprowadzone przez Sąd (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925 i z dnia 10 listopada 2005 r., V CSK 232/05, Lex nr 558619). Zastrzeżeń nie budzi także uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Wbrew stanowisku skarżącego wyrok Sądu pierwszej instancji został starannie uzasadniony. Okoliczność, że sprawa toczy się wiele lat i zalegają w niej liczne dokumenty (często powielone), nie nakłada na Sąd dokonywania oceny wszystkich znajdujących się w aktach dokumentów. Nie może też ująć uwadze, że część faktów była bezsporna. Zgodnie z art.227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia, a zatem i ocena dowodów winna się do ustalenia takich faktów ograniczać, co winno znaleźć odzwierciedlenie w wywodach uzasadnienia. Istotne dla rozstrzygnięcia fakty zostały przez Sąd Okręgowy ustalone, nadto zostały one ustalone prawidłowo, Sąd Apelacyjny jedynie częściowo ustalenia te uzupełnił. Sąd Okręgowy dokonał także oceny prawnej roszczenia zgłoszonego w oparciu o kilka przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, uznając, że brak jest podstaw do uwzględnienia roszczenia interwenienta głównego na podstawie którejkolwiek z nich. Uzasadnienie zaskarżonego wyrok zawiera zatem wszelkie niezbędne elementy. Wskazać należy, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być uzasadniony

jedynie w tych przypadkach, gdy z uwagi na wadliwość uzasadnienia wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Taka sytuacja w tej sprawie nie zachodzi.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się także podstaw do uznania, że Sąd Okręgowy naruszył art. 386 § 6 k.p.c., gdyż jak się wydaje skarżący wiąże ten zarzut w zasadzie ze zmianą stanowiska procesowego stron, pomimo podnoszenia też zmiany stanu faktycznego i prawnego, co miało nastąpić po poprzednim uchyleniu wyroku przez Sąd Apelacyjny, gdy tymczasem takich zmian trudno się doszukać, tym bardziej, że w tej sprawie istotny jest stan faktyczny istniejący na dzień 5 grudnia 1990 r. oraz ocena prawna tego stanu. W tym kontekście odnieść się należy do stanowiska skarżącego, że powód wniósł do pozwanego żądanie wykonania wyroku zapadłego w tej sprawie wcześniej. Okoliczność ta nie ma znaczenia dla oceny roszczenia interwenienta głównego i pozostaje poza procesem, jako że apelacja powoda od orzeczenia oddalającego żądanie pozwu została oddalona prawomocnie. Zarówno z treści rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, jak i uzasadnienia tego rozstrzygnięcia jasno wynika, że rozpoznawał sprawę w zakresie roszczenia powoda, nie zaś w zakresie jakiegokolwiek udziału w nieruchomości. Z istoty dochodzonego przez powoda, ale także i interwenientów głównych roszczenia wynika, że musi odnosić się ono do całej nieruchomości, a jedynie wyjątkowo użytkowanie wieczyste może być ustanowione odnośnie ułamkowej części (udziału) w całej nieruchomości. Powyższe stanowisko potwierdza także postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 8 sierpnia 2014 r. w przedmiocie wniosku o wykładnię wyroku. W związku z tym również zarzut naruszenia art. 365 k.p.c. w zw. z art. 366 k.p.c. był nieuzasadniony.

Z powyższych przyczyn zarzuty naruszenia praw procesowego nie zasługiwały na uwzględnienie.

Natomiast, gdy chodzi o pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego (poza omówionymi wyżej zasadniczo słusznymi, ale pozostającymi bez znaczenia dla rozstrzygnięcia), wskazać trzeba, że ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego były prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Te ustalenia, po ich uzupełnieniu przez Sąd Apelacyjny w opisany wyżej sposób były podstawą rozstrzygnięcia o roszczeniu interwenienta głównego. Również ocena prawna Sądu Okręgowego, że interwenient główny był posiadaczem tylko części spornej działki i tylko co do części mogło mu przysługiwać prawo użytkowania była trafna. Dokonane przez Sąd Apelacyjny uzupełnienie ustaleń faktycznych odnośnie zakresu posiadania spornej nieruchomości przez interwenienta głównego, stanowisko Sądu pierwszej instancji, choć nie poparte szerszym wywoдем, potwierdza w całości. W konsekwencji poczynienia dalszych ustaleń faktycznych, które skutkowały uznaniem, że skarżący nie był współposiadaczem całej nieruchomości, a od początku uzyskania posiadania i nadal, posiadał z wyłączeniem drugiego współposiadacza jedynie wydzieloną część nieruchomości oraz wydzieloną część zabudowań, ocena prawna Sądu Okręgowego, że brak podstaw do uwzględnienia roszczenia interwenienta głównego na podstawie art. 204, 207, 208 u.g.n. była uzasadniona i zasługuje na akceptację, nawet mimo częściowo wadliwej oceny odnośnie braku możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego w odniesieniu do części nieruchomości.

Nieuzasadniony był wreszcie zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c., gdyż bez wątplenia zostało ustalone w sprawie, że (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) wyzbył się na rzecz poprzednika prawnego interwenienta głównego, tj. Spółdzielni (...) obiektów garażowych usytuowanych przy ul. (...) w W., który z kolei na mocy uchwały o podziale spółdzielni oraz zgodnie z protokołami zdawczo-odbiorczymi przekazał m.in. interwenientowi głównemu część spornej nieruchomości wraz opisanymi środkami trwałymi w postaci budynków, stacji paliw, ogrodzenia i portierni. Powyższe nie mogło rodzić dla interwenienta głównego innych skutków niż przyjęcie, że został on posiadaczem wydzielonej części nieruchomości i konkretnie wskazanych zabudowań, z których korzystał z wyłączeniem drugiego współposiadacza. W konsekwencji nie mogło to doprowadzić do uznania roszczenia interwenienta głównego za uzasadnione w zakresie udziału w całej nieruchomości, skoro nie był współposiadaczem całej nieruchomości w rozumieniu art. 206 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja interwenienta głównego podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. , kierując się stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 lutego 2011 r. IV CZ 109/10

(Lex nr 811874), w którym Sąd Najwyższy wskazał, że w sytuacji, gdy sąd drugiej instancji orzeka ponownie, po uchyleniu jego wyroku przez Sąd Najwyższy i przekazaniu mu sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego, to przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania apelacyjnego powinien mieć na uwadze ostateczny wynik tegoż postępowania apelacyjnego ( a nie postępowań apelacyjnych) i wysokość kosztów poniesionych przez strony w jego toku oraz wysokość kosztów postępowania kasacyjnego, bez względu na fakt dwukrotnego orzekania w postępowaniu apelacyjnym przez sąd odwoławczy.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Marzena Konsek-Bitkowska Beata Byszewska