



Sygn. akt I CSK 1006/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa [...] Związku Spółdzielni "[...]" w likwidacji w W.
przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie,

i z interwencji głównej Spółdzielni X. w W. z siedzibą w W.

przeciwko [...] Związkowi Spółdzielni "[...]" w likwidacji w W. i Miastu W.

o zobowiązanie

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej Miasta W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 9 kwietnia 2014 r., sygn. akt I ACa [...],

**1) odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej
rozstrzygnięcia o kosztach procesu pomiędzy [...] Związkiem
Spółdzielni "[...]" w likwidacji w W. i Spółdzielnią X. w W.,
zawartego w punkcie I (pierwszym) zaskarżonego wyroku;**

2) uchyla zaskarżony wyrok:

- w punkcie I (pierwszym) w części zmieniającej punkt 2 (drugi) wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt XXIV C [...] pomiędzy Spółdzielnią X. w W. i Miastem W. oraz punkt 4 (czwarty) w części rozstrzygającej o kosztach procesu pomiędzy tymi samymi podmiotami,

- w punkcie IV (czwartym) w części rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy Spółdzielnią X. w W. i Miastem W. i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

[...] Związek Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W. wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy W. [...] (obecnie W.) do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego nieruchomość położoną w W. przy ul. G. [...], dla której Sąd Rejonowy w W. 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 X. w W. oraz Składnica [...] w W., domagając się, aby prawo użytkowania wieczystego powyżej opisanego gruntu ustanowione zostało na ich rzecz, jak również domagając się ustanowienia na ich rzecz własności znajdujących się na gruncie budynków - odpowiednio w 78% i 22% na rzecz każdej z nich.

Wyrokiem z 17 sierpnia 2000 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo, zobowiązując Gminę W. [...] (poprzednika prawnego pozwanego) do złożenia żądanych przez stronę powodową oświadczeń woli, a jednocześnie oddalił obie interwencje główne. Wyrok ten został uchylony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 24 stycznia 2003 r. z uwagi na stwierdzoną nieważność postępowania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 20 lutego 2006 r., Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo, zobowiązując pozwanego 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. G. [...], działka ewidencyjna nr [...], obręb [...] o powierzchni 9.354 m² i wartości 5.815.850 zł, dla której Sąd Rejonowy w W. 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.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm. – dalej: „u.g.n.”), nie podzielając tym samym argumentacji interwenientów, że powód na podstawie uchwały nr [...] z dnia 17 grudnia 1981 r. wyzbył się na rzecz ich poprzednika prawnego - Spółdzielni Y. w W. - prawa użytkowania gruntu i przyjął, że prawo użytkowania w dniu 5 grudnia 1990 r. przysługiwało nadal powodowi.

Apelacja Spółdzielni X. w W. została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 13 września 2007 r. a apelacja Składnicy [...] w W. została oddalona wyrokiem z dnia 16 grudnia 2008 r.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 13 września 2007 r. została wniesiona skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego przez Spółdzielnię X. w W.. Wyrokiem z dnia 25 lutego 2010 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3, i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...]. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w [...] uchylił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 20 lutego 2006 r. w zaskarżonej części (w stosunku do powoda i interwenienta głównego Spółdzielni X.) i w tym zakresie przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo [...] Związku Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W. oraz oddalił interwencję główną Spółdzielni X. w W..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Prezydium Rady Narodowej W. dnia 15 lutego 1961 r. przekazało Centrali [...] Spółdzielni „[...]” nieruchomość położoną

w W. przy ul. W., róg W. o powierzchni ca 0,92 ha. Przekazanie nastąpiło odpłatnie za czynszem rocznym. Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 23 lutego 1961 r. przedstawiciel Prezydium Rady Narodowej w W. przekazał przedstawicielowi Centrali [...] Spółdzielni „[...]”, jako inwestorowi, teren o powierzchni ca 0,92 ha przedstawiony na załączniku do protokołu. Do przekazania doszło w wyniku realizacji decyzji Wydziału Gospodarki Terenami z dnia 15 lutego 1961 r. Przejęcie terenu przez inwestora nastąpiło w celu budowy garaży i stacji obsługi samochodów Centrali [...] Spółdzielni „[...]”. Postanowiono, że protokół stanowi podstawę ujawnienia w księgach wieczystych prawa zarządu i użytkowania przekazanego terenu na rzecz inwestora. W dniu 27 stycznia 1964 r. spisano protokół odbioru końcowego i przekazania do użytku inwestycji polegającej na budowie hali A garaży i stacji obsługi samochodów na przedmiotowej nieruchomości. W dniu 30 grudnia 1964 r. podpisano protokół odbioru końcowego i przekazania do użytku inwestycji polegającej na budowie hali B i budynku C wraz z robotami terenowymi.

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

W związku z koniecznością doprowadzenia do zakończenia robót budowlano-montażowych w dzierżawionym obiekcie ustanowiono zarząd Wojewódzkiej Spółdzielni Y. inwestorem zastępczym. Uchwałą nr [...] z dnia 28 grudnia 1965 r. Rada Centrali [...] Spółdzielni „[...]” zatwierdziła uchwałę nr [...]. W dniu 7 lipca 1965 r. pomiędzy Centralą [...] Spółdzielni „[...]” i Wojewódzką Spółdzielnią Y. zawarta została na 5 lat umowa dzierżawy zabudowanej nieruchomości o powierzchni ca 9.200 m², położonej przy ul. G. [...] w W..

Pismem z dnia 21 września 1976 r. Spółdzielnia Y. w W. zwróciła się do [...] Związku Spółdzielni [...] „[...]” z prośbą o nieodpłatne przekazanie nieruchomości przy ul. G. [...], o powierzchni użytkowej około 10.000 m². W piśmie wskazano m.in., że nieruchomość ta jest użytkowana od roku 1965 przez Spółdzielnię Y. w W.. Wniosek o nieodpłatne przekazanie przedmiotowej nieruchomości został ponowiony w lipcu 1981 r.

Uchwałą nr [...] z dnia 17 grudnia 1981 r. Zarząd Główny [...] Związku Spółdzielni [...] „[...]” nieodpłatnie przekazał na rzecz Spółdzielni Y. w W. obiekty stacji obsługi samochodów położone przy ul. G. [...] 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 r. na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

W dniu 1 lutego 1982 r. spisano protokół zdawczo - odbiorczy, w którym zapisano, że przekazano obiekty wzniesione na 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 chwili przekazania Spółdzielnia Y., a następnie jej następcy prawni, opłacali we własnym imieniu wszystkie należności wiążące się z nieruchomością, w tym opłatę za jej użytkowanie, mylnie określaną jako opłata za użytkowanie wieczyste. W dniu 12 lutego 1982 r. [...] Związek Spółdzielni [...] [...] zawarł ze Spółdzielnią Y. w W. umowę świadczenia usług garażowania pojazdów samochodowych kolumny transportowej [...]ZS[...] w liczbie 20 pojazdów na terenie obiektu przy ul. G. [...]. Ustalono wysokość czynszu płatnego od każdego garażowanego pojazdu. Pismem z dnia 22 lutego 1982 r. [...]ZS[...] „[...]” poinformował Urząd Dzielnicy W., że z dniem 1 stycznia 1982 r. przekazał nieodpłatnie obiekt przy ul. G. [...] w W. na rzecz Spółdzielni Y., wobec czego należności z tytułu użytkowania tego obiektu będą regulowane przez SX.. Analogiczne zawiadomienie zostało przez [...]ZS[...] przesłane do Urzędu W.. Na posiedzeniu Rady [...] Związku Spółdzielni [...] [...] w dniu 25 marca 1982 r., uchwała nr [...] została zatwierdzona. Pismem z 9 czerwca 1982 roku -

skierowanym do Wiceprezydenta W. - [...] Związek Spółdzielni [...] „[...]”, odnosząc się do kwestii przekazania zajezdni przy ul. G. Wojewódzkiemu Związkowi Spółdzielni M., poinformował, że uchwałą nr [...] z dnia 17 grudnia 1981 r. omawiany obiekt został przekazany Spółdzielni Y. w W. i stanowi obecnie jej własność. Pismem z dnia 11 sierpnia 1982 r. [...] Związek Spółdzielni [...] „[...]” przesłał Spółdzielni Y. w W. arkusz podatkowy w celu uregulowania podatku za drugie półrocze roku 1982 r.

Pismem z dnia 7 września 1990 r. [...] Związek Spółdzielni [...] „[...]” zwrócił się do Spółdzielni Y. z wnioskiem w sprawie zgłoszenia roszczeń majątkowych z tytułu przekazania przez [...] Związek obiektów stacji obsługi samochodów przy ul. G. [...] w W. na rzecz Spółdzielni Y.. Na podstawie ustawy o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości [...] Związek wniósł o zwrot majątku według aktualnych cen rynkowych. Pismem z 26 listopada 1990 r. Spółdzielnia Y. uznała powyższy wniosek za bezzasadny i niezgodny z prawem.

W listopadzie 1990 r. Spółdzielnia Y. uległa podziałowi na siedem samodzielnych spółdzielni, w tym Spółdzielnię X. oraz Spółdzielnię Z. (następnie Składnica [...]), którym przypadł obiekt przy ul. G. [...] w częściach odpowiednio 62,68% i 37,32%.

Wnioskiem dnia 6 listopada 1991 r., Spółdzielnia X. w W. i Spółdzielnia Z. w W., powołując się na art. 2 ust. 10 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, wystąpiły do Gminy [...] o ustanowienie na ich rzecz, odpowiednio w 2/3 i 1/3 części, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. G. [...]. Pismem z dnia 3 grudnia 1991 r., [...] Związek Spółdzielni [...] „[...]” zlecił wykonanie wyrys do celów prawnych nieruchomości przy ul. G. [...], a pismem z 4 dnia stycznia 1993 r. [...] Związek Spółdzielni [...] „[...]” w likwidacji wystąpił do Wojewody [...] o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Pismem z dnia 17 lutego 1993 r., Spółdzielnia X. w W. i Spółdzielnia Z. w W. - powołując się na art. 2c ust. 1 ustawy z dnia 7 października 1992 r., zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - wystąpiły do Dzielnicy Gminy [...] o ustanowienie na ich rzecz, odpowiednio w 2/3 i 1/3 części, prawa użytkowania wieczystego

nieruchomości przy ul. G. [...]. Wniosek powoda z dnia 4 stycznia 1993 r. - pismem z dnia 19 marca 1993 r. - został przekazany Dzielnicy Gminy W. do rozpatrzenia zgodnie z właściwością, ze wskazaniem, że grunty należące do spółdzielni są komunalizowane z mocy prawa.

Pismem z dnia 9 lipca 1996 r., 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 X. w W. i Spółdzielni Z. w W. o wydanie decyzji administracyjnej o wygaśnięciu użytkowania przedmiotowej nieruchomości zostało umorzone decyzją z dnia 12 marca 1998 r.

Aktualna wartość nieruchomości wynosi 6.600.608 zł.

Wobec prawomocnego oddalenia żądania interwenienta głównego Składnicy [...] w W., Sąd Okręgowy odniósł się do żądania powoda i drugiego interwenienta głównego.

Nie było uzasadnione powództwo [...] Związku Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W. w świetle art. 204 u.g.n. Powód, występując w styczniu 1993 r. z roszczeniem o ustanowienie na swoją rzecz użytkowania wieczystego, nie był już użytkownikiem spornego gruntu. Szczegółowo podane przez Sąd czynności powoda wskazywały na wolę wyzbycia się przez niego nieruchomości, a ściślej prawa jej użytkowania, na rzecz Spółdzielni Y.. W szczególności [...] Związek Spółdzielni przestał wykonywać użytkowanie z chwilą podjęcia uchwały z dnia 17 grudnia 1981 r., zgodnie z którą przekazał obiekt przy ul. G. [...] na rzecz Spółdzielni Y.. Od tej chwili SX. korzystała już z nieruchomości we własnym imieniu, opłacała wszelkie świadczenia, w tym publicznoprawne, wiążące się z posiadaniem nieruchomości, a [...] Związek Spółdzielni uważał SX. za „właściciela” nieruchomości. Stan taki trwał nieprzerwanie przez następne 10 lat, a powód nie korzystał z prawa użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Od grudnia 1981 r. [...] Związek Spółdzielni [...] „[...]” nie wykonywał już prawa użytkowania nieruchomości ani samodzielnie, ani za pośrednictwem SX., 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 Y. nie doszło, to jednak od grudnia 1991 r. prawo to [...] Związkowi Spółdzielni [...] „[...]” 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.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się także podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie przepisów art. 207 oraz 208 ust. 2 u.g.n., które uzależniają możliwość uwzględnienia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego od spełnienia przesłanki posiadania nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. Powód od grudnia 1981 r. nie był już posiadaczem nieruchomości przy ul. G. [...] w W..

Odnosnie do żądania zgłoszonego przez interwenienta głównego Spółdzielnię X. w W., Sąd pierwszej instancji wskazał, że domagał się on przyznania mu udziału wynoszącego 78% w prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, wcześniej, razem z drugim interwenientem. Tymczasem, na obecnym etapie, drugi z interwenientów głównych, którego żądanie zostało prawomocnie uznane za niezasadne, nie występował już w sprawie.

Spółdzielnia X. 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, art. 207 i art. 208 u.g.n. nie dają uprawnienia do domagania się ustanowienia użytkowania wieczystego w imieniu współposiadaczy, czy innych współuprawnionych. W tej sytuacji nie można dopuścić możliwości ustanowienia na rzecz określonego podmiotu prawa użytkowania wieczystego w danej tylko części (w 78%), bez przyznania udziału w tym prawie innemu jeszcze podmiotowi (czy innym podmiotom) w części pozostałej. 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. Już tylko z tego względu interwencja główna zgłoszona przez Spółdzielnię X. w W. nie mogła być uwzględniona.

Poza tym, o ile poprzednik prawny interwenienta głównego, czyli SX., był posiadaczem całej spornej nieruchomości i przy założeniu, że nabył jej użytkowanie, również jej użytkownikiem, o tyle nie można tego stwierdzić w odniesieniu do interwenienta, który zajmuje tylko część powierzchni nieruchomości i któremu przypadła po podziale SX. tylko część praw do przedmiotowej nieruchomości. W sytuacji, w której interwenient był posiadaczem tylko części gruntu i tylko co do części mogło mu przysługiwać prawo użytkowania, zaś żądaniem ustanowienia użytkowania wieczystego objął całą nieruchomość, żądanie to nie mogło zostać uwzględnione.

Nie było także podstaw do uwzględnienia żądania interwenienta głównego na podstawie art. 208 ust. 2 u.g.n., gdyż to Wojewódzka Spółdzielnia Y. w W. (następnie Spółdzielnia Y. w W., od której następstwo prawne wywodzi interwenient główny) wybudowała budynki znajdujące się na spornej nieruchomości. Proces inwestycyjny został bowiem zrealizowany w głównej mierze przez Centralę [...] Spółdzielni „[...]”, która wybudowała hale A i B oraz budynek C. Dopiero w końcowej fazie inwestycji inwestorem zastępczym została Wojewódzka Spółdzielnia Y. w W., która zakończyła roboty budowlano-montażowe na terenie obiektu.

Nie zachodziły również przesłanki do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n., w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2000 r., a to z uwagi na uznanie nowelizacji tego przepisu za sprzeczną z Konstytucją wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04 (Dz.U. Nr 64, poz. 456), który nie uchylił aktualnego brzmienia art. 207 ust. 1 u.g.n. Nadto art. 207 ust. 1 u.g.n. 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.

Od wyroku Sądu Okręgowego apelacje wnieśli powód i interwenient główny

Spółdzielnia X. w W..

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014 r. Sąd Apelacyjny w [...] zmienił zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że nakazał W. złożenie oświadczenia woli o treści: „Miasto W. ustanawia na okres 99 lat, na rzecz Spółdzielni X. w W. użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. G. [...], oznaczonego jako działka nr [...] w obrębie [...] o powierzchni 9.354 m², dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...] w udziale 78/100, bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, ustalając opłatę roczną w wysokości 3% wartości gruntu, tj. aktualnie w kwocie 154.454 zł. Miasto W. przenosi na Spółdzielnię X. w W. w udziale 78/100, 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 miasta W. na rzecz Spółdzielni X. w W. kwotę 35.600 zł, a od [...] Związku Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W. zasądził na rzecz Spółdzielni X. w W. kwotę 32.170 zł - tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt I); oddalił apelację Spółdzielni X. w W. w pozostałym zakresie (pkt II); oddalił apelację [...] Związku Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W. w całości (pkt III); zasądził od miasta W. od [...] Związku Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W. na rzecz Spółdzielni X. w W. kwoty po 8.950 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym (pkt IV) oraz zasądził od [...] Związku Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W. na rzecz miasta W. kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (pkt V).

Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Uzupełnił je jedynie co do zakresu posiadania i prawa do nakładów interwenienta głównego. Wynosiło ono 78% powierzchni nieruchomości. Podobnie ustalił zakres wejścia w następstwo prawne interwenta głównego co do nakładów [...] Związku.

Za prawidłową uznał ocenę Sądu pierwszej instancji, że powództwo nie było uzasadnione w świetle wchodzących w rachubę i uwzględnionych przez ten Sąd podstaw prawnych. Powód bowiem nie był posiadaczem spornej nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r., lecz Spółdzielnia Y. (jej następcy prawni), która weszła

w posiadanie nieruchomości wraz z budynkami i przejęła te ostatnie na swoją rzecz.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy naruszył prawo materialne poprzez uznanie, że nie jest dopuszczalne ustanowienie użytkowania wieczystego w części (naruszenie art. 232, art. 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 przez wadliwe przyjęcie, iż 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. Zastosowanie tej konstrukcji może wynikać m.in. z przepisów o uwłaszczeniu, gdy roszczenie o uzyskanie tego prawa przysługuje współposiadaczowi (współużytkownikowi), jako jego roszczenie własne. Interwenient główny spełniał także przesłanki określone w art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu.

Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, przepis ten stwarzał roszczenie jego beneficjentom, a w myśl wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04 zmiana jego treści z dnia 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 rozpoznawanej sprawie wystąpienie takie miało miejsce. Zatem w ustalonych okolicznościach po stronie interwenienta głównego powstało roszczenie, a powództwo powinno być uwzględnione.

Odnośnie do ustalenia (zwolnienia) pierwszej opłaty, 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.).

Co do nabycia nieodpłatnego budynków i budowli Sąd uznał, że interwenient główny jest następcą prawnym [...] Związku, który wybudował je ze środków własnych i przekazał na stan środków trwałych SX. (art. 200 ust. 1 pkt 1 *in fine* u.g.n.).

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

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosło pozwane W., które zaskarżyło go w części, tj. w punktach: I w całości i IV w części zasądzającej koszty procesu i koszty zastępstwa procesowego od W.. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie przepisów art. 207 ust. 1 u.g.n. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie oraz art. 336 k.c. poprzez jego niezastosowanie. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie przepisów art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. poprzez brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyjaśnień dotyczących przyczyn, dla których podmiot nielegitymujący się posiadaniem całej nieruchomości a jedynie jej części, uzyskuje na podstawie art. 207 u.g.n. udział w prawie użytkowania wieczystego całej nieruchomości. Skarżący wniósł o uchylenie punktu I i punktu IV zaskarżonego wyroku w części zasądzającej od W. na rzecz interwenienta głównego zwrot kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego i oddalenie w całości apelacji interwenienta głównego, ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W razie zgłoszenia interwencji głównej osoby trzeciej przeciwko obu stronom dotychczasowego postępowania (art. 75 k.p.c.) o tę samą rzecz lub prawo pomiędzy tymi ostatnimi zachodzi szczególnego rodzaju współuczestnictwo procesowe, które nie odpowiada żadnemu rodzajowi współuczestnictwa określonego

w przepisach k.p.c. Powództwo interwencyjne wytacza się przeciwko obu stronom toczącego się już procesu i to jest jego cechą istotną. W procesie interwencyjnym z reguły zachodzi potrzeba innego sformułowania żądania pozwu wobec powoda z pierwszego procesu niż wobec pozwanego. Pozew interwencyjny będzie przeważnie w stosunku do powoda z pierwszego procesu pozwem ustalającym, podczas gdy względem pozwanego będzie pozwem o świadczenie. Każdy z pozwanych przez interwenienta głównego (dotychczasowy powód i pozwany), mimo że objęci są jednym pozwem, zachowuje swój samodzielny charakter. Każdy z nich stawia odrębne wnioski, wnosi sam pisma, sam ponosi koszty. Każdy z nich może też uznać żądanie pozwu bez względu na to, co zrobi drugi. Z tych przyczyn współuczestnictwa pozwanych w procesie interwencyjnym nie można uznać za jednolite z art. 73 § 2 k.p.c. ani za współuczestnictwo materialne z art. 72 § 1 k.p.c. W wypadku interwencji głównej nie ma więc też podstaw prawnych do odwołania się do charakteru czynności procesowych współuczestników jednolitych, polegających na tym, że czynności współuczestników działających są skuteczne wobec nie działających (art. 73 § 2 k.p.c.). Nie ma też podstaw prawnych do odwołania się do unormowań zawartych w art. 378 § 3 (obecnie art. 378 § 2) k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1999 r., I CKN 1436/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 66). Podzielając to stanowisko, należało uznać za częściowo niedopuszczalną skargę kasacyjną wniesioną przez pozwane W. w zakresie, w jakim odnosiła się ona do rozstrzygnięcia pomiędzy interwenientem głównym i powodem – [...] Związkiem Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W.. Zaskarżone skargą kasacyjną rozstrzygnięcie merytoryczne zawarte w punkcie II wyroku Sądu Apelacyjnego uwzględniało żądanie zgłoszone przez interwenienta głównego Spółdzielnię X. w W. w stosunku do pozwanego W., a ponadto zawierało rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pomiędzy tym interwenientem głównym a pozwanym W. i powodem [...] Związkiem Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W.. W procesie interwencyjnym z powództwa Spółdzielni X. w W. pomiędzy dotychczasowym powodem [...] Związkiem Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W. a dotychczasowym pozwanym W. zachodziło współuczestnictwo o cechach przedstawionych na wstępie. Z tych przyczyn czynność polegająca na zaskarżeniu skargą kasacyjną wyroku Sądu Apelacyjnego

w [...] z dnia 9 kwietnia 2014 r. przez pozwane W. nie odniosła skutku wobec powoda – a zarazem pozwanego w sprawie z powództwa interwencyjnego - [...] Związku Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W.. Z tych przyczyn, jak również z powodu braku pokrzywdzenia pozwanego W. - które jest niezbędną przesłanką wniesienia środka odwoławczego (por. uchwała składu siedmiu sędziów – zasada prawna – Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108) – skarga kasacyjna na podstawie art. 398⁶ § 3 w zw. z § 2 k.p.c. podlegała odrzuceniu jako niedopuszczalna w części, w której dotyczyła rozstrzygnięcia pomiędzy interwenientem głównym a [...] Związkiem Spółdzielni „[...]” w likwidacji w W..

Przepis art. 207 ust. 1 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu, który został zastosowany przez Sąd drugiej instancji do oceny zasadności żądania zgłoszonego przez interwenienta głównego Spółdzielni X. w W., przewidywał prawo żądania oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z prawem przeniesienia własności budynków, przez osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi w dniu wejścia w życie ustawy (1 stycznia 1998 r.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że przepis ten 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 (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CSK 124/08, nie publ. oraz z dnia 20 lutego 2014 r., I CSK 230/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 21). W ostatnim z wymienionych orzeczeń Sąd Najwyższy wskazał, że skoro przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają własnej definicji posiadania i współposiadania, to przy wyjaśnianiu tych pojęć należy odwołać się do regulacji zawartych w przepisach kodeksu cywilnego. Szczególną postacią władztwa nad rzeczą jest współposiadanie. Występuje ona 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 prawa obligacyjnych, jest współposiadaniem zależnym. Z kolei przez współposiadanie w częściach ułamkowych należy rozumieć faktyczne korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki czynią to współwłaściciele. Władztwo faktyczne współwłaściciela *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 takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych właścicieli. W sprawie tej 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.

Mimo że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd drugiej instancji nie odniósł się wprost do określenia charakteru współposiadania interwenienta głównego, to w świetle całokształtu dokonanych ustaleń i wyrażonych ocen prawnych nie ulega wątpliwości, że było to współposiadanie zależne. Ustalenia faktyczne co do zakresu posiadania – które miały charakter okoliczności niespornych - ograniczają się jedynie do tego, że zakres posiadania powódki wynosił 78% powierzchni nieruchomości. Nie wynika z nich jasno, czy interwenient główny był współposiadaczem zależnym całej nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, czy też jedynie posiadaczem, ale wydzielonej części nieruchomości. 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 - co należy podkreślić - tylko tego aspektu sprawy w istocie uniemożliwia dokonanie prawidłowej kontroli kasacyjnej zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 207 ust. 1 u.g.n. oraz art. 336 k.c. na skutek przyjęcia, że interwenient główny był współposiadaczem całej nieruchomości objętej pozwem. Z tych przyczyn za uzasadniony należało uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zarzut naruszenia tego przepisu, podniesiony w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., może być wyjątkowo

uznany za skuteczny w sytuacji, która zaistniała w sprawie, a mianowicie wtedy, gdy braki uzasadnienia zaskarżonego wyroku są tego rodzaju, że uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej zaskarżonego wyroku.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 pkt 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono, jak w punkcie drugim sentencji wyroku.