



Sygn. akt I CSK 228/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "N." w W.
przeciwko Miastu W.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie pozwanej: [...]o zobowiązanie do
złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 stycznia 2018 r.,
skarg kasacyjny pozwanego i interwenienta ubocznego P. "N." spółki z o.o. w W.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w W.

z dnia 26 października 2016 r., sygn. akt VI ACa .../10,

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt I i III i przekazuje w tym zakresie
sprawę Sądowi Apelacyjnemu w W. do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego i
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez pozwanego miasto W. oraz interwenienta ubocznego - P. „N.” sp. z o.o. w W. wyrokiem z dnia 26 października 2016 r. Sąd Apelacyjny w W. po rozpoznaniu apelacji powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” w W. od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w W. z dnia 30 marca 2010 r. zmienił ten wyrok częściowo tj. w ten sposób, że zobowiązał miasto W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Miasto W. oddaje w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” w W. nieruchomość stanowiącą działkę o nr ewidencyjnym 4/5 z obrębu 1-10-27, o powierzchni 10795 m², położoną przy ulicy C. w W., opisaną w Księdze Wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. - na cele mieszkaniowe, z obowiązkiem wzniesienia budynku mieszkalno-handlowo - usługowego o przeważającej funkcji mieszkalnej, w tym rozpoczęcia budowy w terminie 6 lat i zakończenia jej w terminie 10 lat od daty ustanowienia na tej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego, z jednoczesnym obowiązkiem uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącej 15% wartości nieruchomości, tj. 4 266 046,50 zł (cztery miliony dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści sześć złotych 50/100) i uiszczania dalszych opłat rocznych wynoszących 1% wartości nieruchomości, tj. 284 403,10 zł (dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta trzy złote 10/100) oraz przenosi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” w W. własność nakładów dokonanych na ww. nieruchomości i trwale połączonych z gruntem - za wynagrodzeniem w kwocie 2 519 379 zł (dwa miliony pięćset dziewiętnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych).” Ponadto Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie tej ustalono, co następuje:

W pozwie z dnia 2 stycznia 1997 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „N.” w W. wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, iż Gmina U. (obecnie miasto W.) oddaje jej w użytkowanie wieczyste na 99 lat działki objęte decyzjami o ustanowieniu użytkowania wieczystego: z dnia 11 kwietnia 1978 r. Nr T IV 610/2-67-71/78 BB, z dnia 21 sierpnia 1989 r. Nr WG III 8224a/102117/89/1048, z dnia 21 sierpnia 1989 r. Nr WG III 8224a/I 0218/89/1033 oraz z dnia 9 marca 1990 r. Nr WG III 8224a/10215a/89/90, z dnia 9 marca 1990 r. Nr WG III 8224a/10215c/89/90 - bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, przy opłacie

rocznej w wysokości 1% wartości gruntu oraz przenosi na jej rzecz nieodpłatnie własność znajdujących się na tym terenie obiektów.

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2006 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił roszczenie Spółdzielni co do działki nr 4/6 z obrębu 1-10-27 oraz upoważnił ją do założenia w zastępstwie strony pozwanej ksiąg wieczystych dla działek wymienionych szczegółowo w pkt 2 wyroku. Wyrok ten nie został zaskarżony i jest prawomocny.

Co do innych działek objętych żądaniem powódki toczyło się dalej postępowanie, w trakcie którego zapadały kolejne wyroki uchylane w ramach kontroli instancyjnej. Po stronie pozwanej zgłosiły interwencję uboczną różne podmioty wnosząc o oddalenie powództwa - w tym P. „N.” Sp. z o.o. w W. co do i działek nr 4/4 i 4/5 z obrębu 1-10-27.

Wyrokiem częściowym z dnia 30 marca 2010 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo wniesione przeciwko miastu W. o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynków, innych urządzeń i lokali w zakresie działek 4/4 i 4/5 z obrębu 1-10-27 i działek 4/9 i 4/20 z obrębu 1-10-29.

Orzeczenie to zapadło na tle następującego stanu faktycznego. Działki ewidencyjne 4/4 i 4/5 z obrębu 1-10-27 oraz działki nr 4/20 i z obrębu 1-10-29 i 4/9 z obrębu 1-10-29 mocą decyzji wstępnej z dnia 11 kwietnia 1978 r. Nr T.IV.610/2- 67-71/78BB zostały oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „P.” której następcą prawnym jest powodowa Spółdzielnia.

Działki nr ew. 4/4 i 4/5 z obrębu 1-10-27 są użytkowane przez P. „N.” który wybudował na nich halę targową. Powodowa Spółdzielnia nie dokonała na nich żadnych naniesień. Niekwestionowane jest, że działki 4/4/ i 4/5 z obrębu 1-10-27 oraz 4/9 i 4/20 z obrębu 1-10-29 zostały objęte decyzją o ustanowieniu użytkowania wieczystego z dnia 11 kwietnia 1978 r. oraz, że wniosek o przyznanie tego prawa został przez Spółdzielnię zgłoszony przed 31 grudnia 1996 r. Wskazane wyżej grunty nie zostały oddane w użytkowanie powodowej Spółdzielni, ani na podstawie umowy w formie aktu notarialnego, ani na podstawie stosownej decyzji administracyjnej. Przy czym chodzi tu o użytkowanie nie w sensie faktycznym, lecz

o użytkowanie w sensie ograniczonego prawa rzeczowego, bo o takim prawie mowa w art. 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst. Dz. U. z 2016, poz. 2147, dalej u.g.n.) Natomiast uiszczane przez powoda opłaty spełniane były na poczet przyszłego prawa użytkowania wieczystego, a nie tytułem użytkowania. Sąd Okręgowy stwierdził też, że w świetle art. 3 ust. 3 w zw. z ust 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, ze zm.) spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego mogły otrzymywać grunty tylko w użytkowanie wieczyste. Oddanie powodowi spornych gruntów w użytkowanie byłoby więc działaniem contra legem. Z powyższych względów powództwo, co do tych działek podlegało oddaleniu.

Na skutek apelacji powoda sprawa była rozpoznawana przez Sąd Apelacyjny. Po uzupełnieniu postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym, powód doprecyzował wnioski apelacyjne co do zmiany wyroku Sądu I instancji, w tym wniósł o stwierdzenie, że wyrok wydany w tej sprawie zastępuje umowę o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego i stanowi podstawę wpisu praw Spółdzielni, jako użytkownika wieczystego gruntów i właściciela budynków stanowiących przedmiot odrębnej własności, do ksiąg wieczystych.

Wyrokiem częściowym z dnia 29 maja 2013 r. Sąd Apelacyjny w W. oddalił apelację w zakresie działek ewidencyjnych nr 4/5 z obrębu 1-10-27, nr 4/9 z obrębu 1-10-29 i nr 4/20 z obrębu 1-10-29 - uznając roszczenie za przedawnione. W wyniku wniesionej skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2015 r. w sprawie I CSK 322/14 uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd Apelacyjny w W. strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska, zaś powód w piśmie z dnia 22 października 2015 r. doprecyzował ostateczne wnioski apelacyjne z uwzględnieniem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego w toku postępowania apelacyjnego.

Uwzględniając częściowo apelację powoda Sąd II instancji podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jednakże stwierdził, że wymagały one w toku postępowania apelacyjnego uzupełnienia. Sąd Apelacyjny podzielił również ocenę

prawną Sądu Okręgowego co do braku przesłanek do uwzględnienia powództwa w oparciu o treść art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Apelacyjny zauważył, że w orzecnictwie Sądu Najwyższego zaprezentowano stanowisko, że decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, wydane przed wejściem w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowią nadal podstawę zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste. Podkreślił także, że ustawa o gospodarce nieruchomościami precyzując w przepisach przejściowych przesłanki uregulowania praw dotychczasowych posiadaczy gruntów nie naruszała praw już nabytych.

Nie jest sporne na obecnym etapie postępowania, że nieruchomości objęte wyrokiem częściowym Sądu Okręgowego wchodziły w skład nieruchomości, których dotyczyła decyzja o ustanowieniu użytkowania wieczystego z 11 kwietnia 1978 r. nr T IV.610/2-67-71/78/BB. Decyzja ta obejmowała tereny objęte lokalizacją inwestycji nr 171/73 z dnia 27 czerwca 1973 r. wydaną przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu i oznaczonej na wyrysie mapy sytuacyjno-wysokościowej osiedla mieszkaniowego U. Ks. Rob. 21-613/75 z 3 stycznia 1976 r. W uzasadnieniu wskazano, iż decyzja określająca dokładną powierzchnię zostanie wydana po opracowaniu planu geodezyjnego, a podpisanie umowy notarialnej nastąpi w ciągu 2 miesięcy od daty urządzenia księgi wieczystej dla nieruchomości. Teren został oddany spółdzielni w celu wybudowania osiedla mieszkaniowego.

Sąd Apelacyjny przyjął, powołując się na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2014 r. I CSK 657/13 oraz przywołanych w tym wyroku orzeczeniach, że do roszczeń o ustanowienie użytkowania wieczystego dla osób, które uzyskały wcześniej decyzje lokalizacyjne na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub Gminy stosuje się zgodnie z art. 118 k.c. 10 - letni termin przedawnienia. Wymagalność i przedawnienie tego typu roszczeń ustala się przy zastosowaniu reguł określonych w art. 120 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Mając to na względzie zwrócił uwagę, że decyzja wstępna z 11 kwietnia 1978 r. Nr T. IV. 610/2- 67-71/78 BB, nie precyzowała terminu, kiedy ma zostać zawarta umowa. W tej sytuacji uznał, że należy przyjąć, iż bieg terminu rozpoczął się w chwili, w której świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania

zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie. Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny stwierdził, że termin biegu przedawnienia roszczeń wynikających z decyzji z 1978 r. rozpoczął się najwcześniejszym z końcem kwietnia 1982 r. i w 1992 r., gdyż Gmina swoimi oświadczeniami zawartymi w decyzjach z sierpnia 1989 r. i marca 1990 r., a przede wszystkim w porozumieniu zawartym z powodową Spółdzielnią z dnia 24 kwietnia 1992 r., uznała prawo powódki do ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego terenów objętych decyzją z 1978 r., a tym samym przerwała termin przedawnienia.

Gdyby nawet przyjąć, iż roszczenia wynikające z decyzji z 1978 r. uległy przedawnieniu, to oświadczenia zawarte w porozumieniu z 1992 r. mogą być uznane, w ocenie Sądu Apelacyjnego, za zrzeczenie się zarzutu przedawnienia, bowiem przedstawiciele gminy mieli świadomość wieloletnich opóźnień w regulacji stanów prawnych, wskazali wyraźnie daty wydanych decyzji administracyjnych, a mimo to zdecydowali się zadośćuczynić roszczeniom Spółdzielni. Podobne stanowisko przedstawiciele i upoważnieni pracownicy Gminy wyrażali w pismach kierowanych do powódki w latach 1995 - 1996 r. w odpowiedzi na jej wnioski, w ugodzie z 3 czerwca 1998 r., a Rada Gminy - w uchwale z 18 kwietnia 2000 r.

Wprawdzie część ww. dokumentów została złożona przez stronę powodową dopiero w toku postępowania apelacyjnego, ale również zarzut przedawnienia został podniesiony dopiero w toku postępowania apelacyjnego, wobec czego dowodów tych nie można uznać za spóźnione. W konsekwencji - wobec wniesienia pozwu w styczniu 1997 r. - roszczeń spółdzielni nie można uznać za przedawnione.

Sąd Apelacyjny, mając powyższe na względzie uznał, że powodowej Spółdzielni przysługuje roszczenie o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego do nieruchomości stanowiących działki o nr ewid. 4/5 z obrębu 1-10-27, działki 4/9 z obrębu 1- 10-29, działki 4/20 z obrębu 1-10-29. Zdaniem Sądu istnieją jednak zasadnicze różnice w sytuacji faktycznej i prawnej działki o nr 4/5 z obrębu 1-10-27 i pozostałych działek.

Podstawowe znaczeniem w opinii Sadu Apelacyjnego ma to, że nieruchomość oznaczona, jako działka o nr 4/5 w istocie jest nieruchomością

niezabudowaną. Zauważył, że Spółka P. „N.” rozpoczęła na niej w 1998 r. budowę, ale nie została ona zakończona, a wydane pozwolenia na budowę wygasły. Dla tego terenu nie jest obecnie sporządzony plan zagospodarowania przestrzennego, a jak wynika z decyzji o warunkach zabudowy wydanej na wniosek powódki w toku procesu - na nieruchomości możliwa jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Spółka P. „N.” nie ma uprawnień do nabycia prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości, weszła w jej posiadanie na podstawie umowy najmu zawartej z powodową spółdzielnią w 1998 r., a następnie wobec wypowiedzenia tej umowy przez spółdzielnię z powodu niepłacenia czynszu dzierżawnego - Spółka zawarła umowę dzierżawy z pozwanym miastem W. Nie można wobec tego uznać, aby posiadała skuteczne wobec powódki prawa do tej nieruchomości niweczące roszczenia powódki.

Mając powyższe ustalenia i oceny na uwadze Sąd Apelacyjny uwzględnił roszczenie strony powodowej w zakresie nieruchomości stanowiącej działkę nr 4/5 z obrębu 1-10-27. Zwrócił uwagę, że brak podstaw do uznania, że roszczenie to jest oparte na przepisach przejściowych ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. art. 204 i 208 u.g.n., brak podstaw prawnych do powódka nie może więc być zwolniona z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Decyzja z 1978 r. nie zawierała żadnych postanowień w tej kwestii. Wprawdzie w ugodach i porozumieniach zawieranych przez strony w latach 90-tych pojawiają się uzgodnienia dotyczące pierwszej opłaty, ale były one zawierane w innym stanie prawnym. Uchwała Rady Gminy z 2000 r. przewidywała zwolnienie Spółdzielni z pierwszej opłaty, ale potem w kolejnych uchwałach Rada Gminy w ogóle zmieniała stanowisko co do oddania tego terenu powodowej Spółdzielni mieszkaniowej. W ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dochodzi w chwili obecnej, to należy stosować aktualne przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i przepisy kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza właścicielowi gruntu opłatę roczną. Uzupełnieniem tego przepisu jest art. 71 ust. 1 u.g.n., według którego za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Przepisy szczegółowe dotyczące opłat z tytułu

użytkowania wieczystego zamieszczone są w art. 67-81 u.g.n. Mają one charakter bezwzględnie obowiązujący jako przepisy *iuris cogentis*.

Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Właściwy organ może udzielić bonifikaty z opłat pierwszej i rocznych, ale w niniejszej sprawie nie wykazano, aby Spółdzielnia otrzymała jakąś bonifikatę. Zgodnie z art. 72 ust. 2 u.g.n. stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Zgodnie z ust. 2 pkt 4 tego artykułu wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe - 1% ceny.

Art. 73 ust. 1 tej ustawy przewiduje, że jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony, jako podstawowy. W niniejszej sprawie mając na uwadze, że przedmiotowy grunt przeznaczony jest na cele mieszkaniowe, należy ustalić pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na 15% ceny nieruchomości, zaś kolejne opłaty roczne - na 1%.

Zgodnie z treścią art. 235 k.c. należało jednocześnie przenieść na powoda własność znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń trwale połączonych z gruntem, których wartość została ostatecznie określona przez biegłego na kwotę 2 519 379 zł. Właścicielem tych urządzeń, jako trwale związanych z gruntem jest aktualny właściciel gruntu, tj. miasto W. zgodnie z treścią art. 48 k.c. (niezależnie od tego, że to dzierżawca dokonał nakładów na nieruchomość), dlatego też przeniesienie własności tych urządzeń powinno nastąpić za jednoczesną zapłatą kwoty odpowiadającej ich wartości. W ramach niniejszego postępowania nie można zasądzić zwrotu wartości tych urządzeń interwenientowi ubocznemu, to miasto W. powinno się rozliczyć ze swoim dzierżawcą, tym bardziej, iż wobec oddania nieruchomości na cel związany z budownictwem mieszkaniowym,

umowa dzierżawy nie będzie mogła dalej trwać. Zgodnie z art. 239 k.c. określono także zgodnie z wnioskiem powoda inne elementy umowy określające sposób korzystania z gruntu.

Wobec odmiennego od wniosku powoda ukształtowania treści umowy, w szczególności co do zwolnienia z pierwszej opłaty, nie było możliwe określenie w orzeczeniu opartym na treści art. 64 k.c., iż zastępuje ono umowę.

Pozwany w skardze kasacyjnej zarzucił: I. Naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, tj.: 1) art. 353 k.c., art. 354 k.c. w zw. z decyzją T.IV.610/2-67- 71/78/BB z dnia 11 kwietnia 1978 r. Naczelnika Dzielnicy W. w W. o przekazaniu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „P.” w celu budowy osiedla mieszkaniowego terenów w obecnej Dzielnicy U. w W., wydanej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z 1972 r. Nr 27, poz. 193 i z 1974 r. Nr 14, poz. 84) polegające na nieprawidłowej subsumcji stanu faktycznego, ergo niewłaściwym zastosowaniem tych przepisów poprzez przyjęcie, że na podstawie ww. decyzji powstało zobowiązanie pomiędzy stronami procesu, i powodowi służy roszczenie cywilnoprawne o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego odnośnie dz. ew. nr 4/5 z obrębu 1-10-27, gdyż działka taka wówczas nie istniała, a decyzja wobec braku planu geodezyjnego tego terenu zakreślała jedynie orientacyjny obszar położony pomiędzy projektowanymi ulicami: [...], i w takim kształcie była niewykonalna; 2) art. 235 k.c. w zw. z decyzją T.IV. 610/2-67-71/78/BB z dnia 11 kwietnia 1978 r. Naczelnika Dzielnicy W. w W., która nie przewidywała sprzedaży budynków znajdujących się na gruntach stanowiących przedmiot decyzji, ani żadnych urządzeń wzniesionych przez podmioty trzecie na podstawie stałych pozwoleń na budowę, a jedynie przeniesienie na własność spółdzielni budynków przeznaczonych do rozbiórki; na podstawie art. 235 k.c. niewłaściwie stosując ten przepis, zobowiązano pozwanego do przeniesienia na rzecz powoda własności nakładów poczynionych na podstawie stałego pozwolenia na budowę przez interwenienta ubocznego; 3) art. 239 k.c., art. 29 i 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016.2147 t.j. ze zm.) zwaną dalej u.g.n., w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. przez

ukształtowanie prawa użytkowania wieczystego na rzecz powoda na zasadach woluntarystycznie przyjętych przez sąd, nie wynikających z decyzji administracyjnej z dnia 11 kwietnia 1978 r., którą sąd był związany, a ponadto na warunkach, o które powód nigdy nie wnosił, ani w pozwie z dnia 2 stycznia 1997 r., ani później - wielokrotnie zmieniając swoje żądanie; 4) art. 35 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013.1222 t.j. ze zm.) dalej zwaną u.s.m., przez pominięcie przepisów określających zasady uwłaszczenia spółdzielni mieszkaniowych; 5) art. 37 § 1 u.g.n. uznającym przetarg jako podstawową zasadę ustanawianie prawa użytkowania wieczystego w zw. z art. 165 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej; 2) art. 117 § 2 k.c. i 118 k.c. w zw. z art. 33 k.c. sprzed nowelizacji w 1990 r. przez niewłaściwe ich zastosowanie oraz art. 117 k.c., art. 124 § 2 k.c. w zw. z art. 203 § 2 k.p.c. przez niewłaściwą wykładnię oraz art. 241 u.g.n. w konsekwencji czego nie uwzględniono, iż roszczenie uległo przedawnieniu a nawet wygasło.

II. Naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, polegające na: 1) naruszeniu art. 381 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez notoryczne dopuszczanie przez sąd II instancji rozległego materiału dowodowego wbrew prekluzji dowodowej i nieistnieniu przesłanek ją wyłączających; 2) naruszeniu art. 383 k.p.c. w zw. z art. 193 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., w wyniku rozpoznania zmienionego powództwa na etapie apelacji (żądanie odpłatnego przeniesienia naniesień poczynionych na podstawie stałego pozwolenia na budowę przez interwenientów ubocznych), co w konsekwencji było nowym roszczeniem i na tym etapie postępowania objętym negatywną przesłanką procesową w postaci przedawnienia; 3) naruszeniu art. 321 k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., w wyniku czego doszło do wyrokowania ponad żądanie powoda; 4) naruszeniu art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., w wyniku czego doszło do rażącej obrazę prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 20.06.2006 r. (pierwszy częściowy wyrok w tej sprawie); 5) naruszeniu art. 203 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie skutków materialnoprawnych cofnięcia pozwu przez powoda, a w konsekwencji pominięcie negatywnej przesłanki procesowej w postaci przedawnienia, a nawet wygaśnięcia roszczenia powoda, 6) naruszeniu art. 328 k.p.c. § 2 k.p.c. w zw. z art.

391 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu podstawy prawnej rozstrzygnięcia, która uzasadniałaby taki wyrok.

Interwenient uboczny w swojej skardze kasacyjnej zarzucił:

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. 1) art. 239 k.c. w zw. z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z 1972 r. Nr 27, poz. 193 i z 1974 r. Nr 14, poz. 84) w zw. z art. 107 § 1 k.p.a.: a) zd. 1 ze względu na brak rozstrzygnięcia w decyzji T.IV.610/2- 67-71/78/BB z dnia 11 kwietnia 1978 r. Naczelnika Dzielnicy W. w W. o obowiązku ustanowienia na rzecz jej adresata użytkowania wieczystego określonej nieruchomości; b) ze względu na zawarcie w oświadczeniu woli, które obowiązana jest zgodnie z wyrokiem złożyć pozwana, istotnych elementów sprzecznych z treścią, albo nieobjętych treścią decyzji T.IV.610/2-67-71/78/BB z dnia 11 kwietnia 1978 r. Naczelnika Dzielnicy W. w W.; 2) art. 235 k.c. w zw. z art. 20 ust. 1 i 2, art. 12 ust. 1 pkt 1-3 i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 14.VII. 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. nr 22, poz. 159) oraz w związku z art. 107 § 1 k.p.a. w zw. z zobowiązaniem pozwanej do przeniesienia na powódkę własności rozpoczętej budowy;

II. Naruszenie prawa procesowego mającego istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: 1) art. 398²⁰ k.p.c. na skutek pominięcia przez Sąd Apelacyjny dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 382 k.p.c. w odniesieniu do pojęcia materiału zebranego w sprawie; 2) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 na skutek niewyjaśnienia, jakim przepisom prawa uzasadniającym zmianę wyroku uchybił Sąd pierwszej instancji oddalając powództwo w rozpoznawanej sprawie; 3) art. 321 w zw. z art. 378 § 1 cz. I i 187 § 2 pkt 2 k.p.c. na skutek rozpoznania z własnej inicjatywy roszczeń powódki, jako wynikających „wprost z decyzji T.IV.610/2-67-71/78/BB z dnia 11 kwietnia 1978 r.” skutkiem czego miała miejsce niedopuszczalna zmiana pozwu, która: a) nie została wywołana przez powódkę, lecz przez Sąd Apelacyjny, b) miała miejsce na etapie apelacji, podczas gdy w obiegu prawnym istniał nieprawomocny wyrok Sądu pierwszej instancji, c) naruszała konstytucyjne zasady prawa do sprawiedliwego procesu oraz podstawowe zasady postępowania cywilnego, a mianowicie zasadę bezstronności Sądu, kontradiktoryjności oraz dyspozycyjności; 4) art. 383 zd. 1 w zw. z art. 378

§ 1 i w zw. 187 § 1 pkt 1 oraz w zw. z art. 5 k.p.c. na skutek wydania w dniu 11 września 2012 r., postanowienia, w którym Sąd Apelacyjny zobowiązał pełnomocnika powódki do sprecyzowania wniosku apelacji przez wskazanie wszystkich istotnych elementów oświadczenia woli pozwanego, zgodnie z zasadami ujawniania w księgach wieczystych prawa użytkowania wieczystego i własności budynków w księgach wieczystych; 5) art. 321 k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. na skutek wyrokowania ponad żądanie powódki; 6) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. na skutek niewskazania w zaskarżonego wyroku podstawy prawnej zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia o przekazaniu powódce w użytkowanie wieczyste działki nr 4/5 z obrębu 1-10-27, a także nie wskazaniu podstawy prawnej i niewyjaśnieniu przyczyn, dla jakich treść orzeczonego zobowiązania różni się od treści decyzji administracyjnej na podstawie, której Sąd Apelacyjny rozpoznawał roszczenia powódki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powodowa Spółdzielnia w pozwie wносиła o zobowiązania pozwanej Gminy do złożenia oświadczenia woli o oddaniu powódce w użytkowanie wieczyste na 99 lat między innymi nieruchomości objętych decyzją o ustanowieniu użytkowania wieczystego z dnia 11 kwietnia 1978 r. Nr T IV 610/2-67-71/78 BB, bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, przy opłacie rocznej w wysokości 1% wartości gruntu oraz przeniesienia na jej rzecz nieodpłatnie własność znajdujących się na tym terenie obiektów. Jak ustalił Sąd Apelacyjny z nieruchomości tej wydzielono działkę 4/5, której dotyczy zaskarżony wyrok. Ponadto Sąd ten przyjął, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz powódki nie następuje na podstawie art. 204 lub 208 u.g.n. oraz, że z jednej strony nieruchomość ta jest w istocie niezabudowana, a z drugiej strony, że Spółka P. „N.” rozpoczęła na niej w 1998 r. budowę, ale nie została ona zakończona, a wydane pozwolenia na budowę wygasły.

Powódka wnosi, aby orzeczenie sądu zastąpiło oświadczenie woli pozwanej Gminy, którego skutkiem ma być ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do działki 4/5, na określonych warunkach. Podstawą prawną dla takiego roszczenia jest art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Zgodnie z tymi przepisami orzeczenie sądu może być wydane, jeżeli stwierdza obowiązek danej osoby złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Nie ulega wątpliwości, że taki obowiązek złożenia oświadczenia woli może także wynikać z decyzji administracyjnej. Podstawowym warunkiem uwzględnienia powództwa opartego na art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. jest wobec tego, aby decyzja administracyjna stwarzała podstawy dla sprecyzowania oświadczenia woli, które ma być zastąpione orzeczeniem sądu. Powódka wnosi o zastąpienie orzeczeniem sądu oświadczenia woli pozwanej, którego skutkiem ma być, ustanowienie przez pozwaną Gminę na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego określonej nieruchomości. Decyzja, z której ma wynikać taki obowiązek powinna wobec tego określać wszystkie elementy stosunku prawnego, który ma zostać ukształtowany orzeczeniem sądu, zastępującym oświadczenie woli pozwanej Gminy. Orzekające w sprawie sądy ustaliły, że decyzja taka określiła strony tego stosunku, którymi są następcy prawni pierwotnych adresatów decyzji; powódka i pozwana Gmina. Natomiast pozostaje do wyjaśnienia, czy stwarza ona dostateczne podstawy do ustalenia, czego ma dotyczyć zachowanie pozwanej Gminy.

Z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że decyzja z 11 kwietnia 1978 r. Nr T IV 610/2-67-71/78 BB była decyzją wstępną, a wyodrębnienie z niej działki 4/5 nastąpiło dopiero decyzjami z marca 1990 r. W tej sytuacji, skoro roszczenie powódki nie znajduje oparcia w art. 204 lub 208 u.g.n. brak podstaw do stwierdzenia, że ze wspomnianej decyzji z dnia 11 kwietnia 1978 r. wynika roszczenie o ustanowienie na rzecz powódki użytkowania wieczystego konkretnej działki. Nawet przyjmując, że przedmiot świadczenia został sprecyzowany w decyzjach z 1990 r. to rysuje się kolejny problem, co do określenia tego świadczenia. Jeżeli przyjąć, że działka 4/5 została zabudowana przez osobę trzecią, co ustalił Sąd Apelacyjny i co znalazło wyraz w sentencji zaskarżonego wyroku, to brak jakichkolwiek podstaw do uznania, że z decyzji z dnia 11 kwietnia 1978 r. lub dalszych decyzji wynikał obowiązek pozwanej Gminy przeniesienia własności poczynionych przez osobę trzecią (interwenienta ubocznego) nakładów trwale związanych z gruntem na powodową Spółdzielnię.

W tej sytuacji uznać należy, że skoro decyzja administracyjna nie zawierała jakiegokolwiek wzmianki na temat obowiązku przeniesienia na powódkę budynków

i innych urządzeń, brak była podstawy prawnej do zobowiązania pozwanej Gminy do takiego świadczenia. Wbrew stanowisku, wyrażonym w zaskarżonym wyroku, podstawą taką nie jest art. 235 k.c. Przepis ten nie nakłada żadnego obowiązku w zakresie przeniesienia odpłatnie na rzecz użytkownika wieczystego własności nakładów trwale związanych z nieruchomością. Podkreśla on tylko, że własność budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie przez użytkownika wieczystego stanowi jego własność, co dotyczy także budynków i urządzeń nabytych przez użytkownika wieczystego przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Mając powyższe na względzie należy uznać, że decyzja administracyjna z dnia 11 kwietnia 1978 r. ani dalsze decyzje odnoszące się do nieruchomości, z której wyodrębniono działkę 4/5, nie zawierały dostatecznej podstawy do określenia świadczenia pozwanej Gminy w takim zakresie jak to przyjął Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku. Decyzja ta nie tylko nie wskazywała precyzyjnie nieruchomości, na której ma być ustanowione użytkowanie wieczyste, ale nie zawierała żadnych innych danych pozwalających określić, na jakich warunkach to prawo ma pozwana Gmina ustanowić. Skoro brak podstaw, aby podstawowe warunki związane z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego wywodzić z szczególnych przepisów prawa (art 204 lub 208 u.g.n.) za pozbawione podstaw prawnych uznać należy, że w tym zakresie pełną swobodę ma sąd, który określa te warunki na podstawie przepisów wskazujących dozwolone zachowanie jednostki samorządu terytorialnego ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego. Sąd wydający orzeczenie na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. może jedynie stwierdzić istniejący obowiązek, wynikający z umowy lub decyzji administracyjnej, ewentualnie wprost z przepisu prawa, jak w przypadku art. 204 i 208 u.g.n. W zaskarżonym wyroku sąd wykroczył zaś poza zakreślone mu w tych przepisach kompetencje i bez wyraźnej podstawy prawnej zastąpił orzeczeniem oświadczenie woli pozwanej Gminy, gdy obowiązek złożenia takiego oświadczenia nie wynikał, ani z decyzji administracyjnej, ani z przepisów prawa.

Uzasadnione wobec tego okazały się zarzuty zawarte zarówno w skardze kasacyjnej pozwanej jak i interwenienta ubocznego naruszenia prawa materialnego tj art. 354 k.c., a także art. 235 k.c. Wobec braku podstaw do określenia

świadczenia pozwanej w decyzji administracyjnej został także naruszony art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. skoro sąd orzekł o obowiązku złożenia oświadczenia woli, który z decyzji nie wynikał w takim kształcie jak określił to Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku. Uzasadnione są również zarzuty zawarte w obu skargach, w których wskazuje się na naruszenia art. 321 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku orzekł, bowiem o przeniesieniu odpłatnym na powódkę nakładów na działce 4/5, o co powódka nie wnosiła, jak i nie wskazała właściwej podstawy prawnej dla ustanowienia na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego w sytuacji gdy decyzja administracyjna nie sprecyzowała świadczenia do którego byłaby zobowiązana pozwana Gmina. Zarzuty dotyczące przedawnienia roszczenia powódki nie mają w tej sytuacji znaczenia, skoro brak podstaw do uznania, że roszczenie takie w ogóle powstało.

Mając na względzie powyższe, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

jw

kc