



Sygn. akt I CSKP 105/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 maja 2021 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 6 lutego 2019 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. (dalej: „Spółdzielnia”) po ostatecznej modyfikacji żądania domagała się zobowiązania pozwanego Miasta W. (dalej: „Miasto”):

1) odnośnie do nieruchomości położonej w W. przy ul. W. 10 C (działka nr (...)/8) złożenia oświadczenia woli następującej treści : „Miasto ustanawia na rzecz Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. W. 10 C w Dzielnicy B., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)/8 w obrębie (...), o powierzchni 5700 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...)/8, na okres 99 lat, bez pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, za opłatą roczną 3% aktualnej ceny nieruchomości, z przeznaczeniem na cele usługowe, z tym że przeniesienie własności budynku wybudowanego na tej nieruchomości na rzecz Spółdzielni następuje nieodpłatnie”,

2) odnośnie do nieruchomości położonej w W., przy ul. W. 14 A (działka nr (...)) złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Miasto ustanawia na rzecz Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. W. 14 A w dzielnicy B., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w obrębie (...), o powierzchni 603 m, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...)/8, na okres do dnia 14 maja 2068 r., bez pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, za opłatą roczną 1% aktualnej ceny nieruchomości, z przeznaczeniem na cele budowy osiedla mieszkaniowego, z tymże przeniesienie własności budynku wybudowanego na tej nieruchomości na rzecz Spółdzielni następuje nieodpłatnie. W zamian za zwolnienie Spółdzielni przez Miasto z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego określonej powyżej nieruchomości strony: a) rozwiązują akt notarialny z dnia 14.05.1969 r. znak Rep. A/b nr (...)/69 w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...)/4 o powierzchni 819 m w obrębie (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...)/6, b) rozwiązują akt notarialny z dnia 14.11.1997 r. znak Rep. A nr (...)/97 w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...)/3 o powierzchni 884 m² w obrębie (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...)/2”.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo.

Ustalił w zakresie żądania dotyczącego nieruchomości położonej przy ul. W. 10 C, że decyzją Prezydium Rady Narodowej w m. W. z dnia 12 lutego 1971 r. (dalej: „decyzja PRN z dnia 12 lutego 1971 r.”) uznano budowę przychodni rejonowej na osiedlu M., ul. P., będącej w rozumieniu uchwały nr (...) Rady Ministrów z dnia 22 maja 1967 r. (M.P. nr 27, poz. 139) inwestycją towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, jako inwestycję wspólną w zespole osiedli M.. Przyjęto, iż koszty przygotowania i budowy pokryje Spółdzielnia, która będzie inwestorem zastępczym przychodni, zaś koszty wyposażenia obiektu - Wydział Zdrowia i Opieki Społecznej PRN (dalej: „Wydział Zdrowia”), który będzie jego użytkownikiem.

Następnie decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Ż. nr (...) /71 z dnia 28 kwietnia 1971 r. o lokalizacji inwestycji ustalono lokalizację na Przychodnię Zdrowia na terenie położonym w W., ul. P., oznaczonym literami A-B-C-D-E_F-G-A na szkicu sytuacyjnym Nr L (...) /71 stanowiącym załącznik Nr 1 do decyzji. W dniu 30 października 1972 r. Spółdzielnia zawarła z Narodowym Bankiem Polskim umowę o kredyt na zadanie inwestycyjne „przychodnia Zdrowia w os. M.” włączone do planu inwestycyjnego na rok 1972, a kredyt został uruchomiony w kwocie 14.568.000 zł i w całości spłacony.

Na mocy umowy powierniczej z dnia 20 grudnia 1972 r. Spółdzielnia jako inwestor zamawiający, zleciła przygotowanie i realizację tej inwestycji Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. (dalej: „Dyrekcja”), jako inwestorowi zastępczemu. Na mocy postanowień tej umowy, finansowanie inwestycji miało się odbyć z refundacji nakładów poniesionych na budowę przez inwestora zastępczego z własnych środków inwestycyjnych, a także innych nakładów. Obiekt został wybudowany i oddany Spółdzielni do użytkowania w dniu 15 lipca 1975 r.

W dniu 17 grudnia 1975 r. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o ustalenie prawa użytkowania wieczystego dla terenu położonego przy ul. W. 10 C. W dniu 14 grudnia 1998 r. w piśmie skierowanym do Zarządu Gminy B. wniosek został ponowiony. W piśmie z dnia 13 marca 2001 r. Burmistrz Gminy B. (dalej: „Burmistrz”) wskazał na konieczność wydzielenia z działki (...) /3 (przy ul. W. 10 C) terenu zajmowanego przez bazar P. i zapewnienia dróg dojazdowych.

Poinformował też, że mapa z projektowanym podziałem jest już wykonana, ale jeszcze nie została zarejestrowana. Teren z przychodnią, zgodnie z pismem Burmistrza, miał zostać wydzielony w oparciu o przygotowane studium architektoniczne zawierające rozwiązania komunikacyjne i określające drogi dojazdowe do różnych nieruchomości, w tym do budynku przychodni. Ponadto Burmistrz przypomniał, iż pierwszy wniosek Spółdzielni o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego został rozstrzygnięty negatywnie pismem Urzędu Dzielnicowego W. Wydział Terenów z dnia 17 lutego 1978 r., co nie zostało zaskarżone. Ponadto z dokumentów archiwalnych wynika, że inwestycja została zrealizowana przez Dyрекcję bez pozwolenia na budowę. Oznacza to, że Spółdzielnia nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na mocy art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. ewentualnie art. 208 ust. 2 u.g.n.

W dniu 10 czerwca 2002 r. zawarto pisemne porozumienie pomiędzy Zarządem Gminy B., a Zarządem Spółdzielni, w ramach którego Gmina na podstawie art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n. zobowiązała się oddać Spółdzielni w użytkowanie wieczyste grunt położony przy ul. W. 10 C, odpowiadający części działki nr (...)/5, określonej wstępnie na załączonej mapie jako działka nr (...)/8 o powierzchni 5.700 m², bez pierwszej opłaty, z opłatą roczną 3% aktualnej ceny nieruchomości oraz nieodpłatnie przenieść na Spółdzielnię własność zrealizowanego z jej środków własnych budynku z przychodnią zdrowia.

W dniu 17 września 2002 r. Zarząd Gminy B. podjął uchwałę wyrażającą zgodę na oddanie Spółdzielni w użytkowanie wieczyste gruntu objętego porozumieniem, na warunkach w nim określonych i zwalniającą Spółdzielnię z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste, przy ustaleniu opłaty rocznej w wysokości 3%.

W dniu 25 października 2002 r. w formie aktu notarialnego zostało zawarte porozumienie pomiędzy Gminą B., a Spółdzielnią, którego przedmiotem było zobowiązanie do częściowego rozwiązania umów notarialnych zawartych pomiędzy Prezydium Rady Narodowej W. lub Gminą B., a Spółdzielnią, ustanawiających na rzecz Spółdzielni użytkowanie wieczyste gruntów położonych w rejonie ulicy W. i P. 15, a także zobowiązanie się do oddania w użytkowanie Spółdzielni gruntu

położonego przy ul. W. 10 C, z jednoczesnym przeniesieniem własności budynku z przychodnią zdrowia.

Decyzją Burmistrza z dnia 6 grudnia 2002 r. został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości, wobec czego działkę nr (...)/8 wprowadzono do rejestru gruntów oraz do księgi wieczystej nr (...)/2. Działka o nr (...)/8, na której znajduje się budynek przychodni, jest własnością Miasta. Wartość gruntu (bez zabudowań) według stanu i cen na dzień 3.02.2017r. wynosi 11.496.900 zł., a z zabudowaniami 12.707.084 zł.

Budynek mieszczący się na gruncie jest od co najmniej 1990 r. w posiadaniu powódki, która wykonywała w nim w latach 1990 r. - 2013 r. remonty na koszt wszystkich członków. Pismami z dnia 2 września 2003 r. i z dnia 10 listopada 2004 r. Spółdzielnia zwróciła się do pozwanej o realizację zawartego porozumienia notarialnego z dnia 25 października 2002 r.

W zakresie w jakim żądanie dotyczyło nieruchomości położonej przy ul. W. 14 A Sąd Okręgowy ustalił, że Spółdzielnia od 1969 r. była użytkownikiem wieczystym działki nr (...)/2 w obrębie (...), o powierzchni 1538 m², objętej księgą wieczystą nr (...), a stanowiącej własność Miasta. Na sąsiadujących ze sobą działkach nr (...)/2 i części działki nr (...) o powierzchni 603 m², w ramach inwestycji wykonywanej przez Dyрекcję, został wzniesiony wolnostojący budynek - pawilon handlowy nr (...)a pozostający w posiadaniu powódki. Został on odebrany i przekazany protokolarnie do użytku w dniu 30 września 1969 r., a w dniu 17 maja 1971 r. sporządzono dodatkowy protokół, stwierdzający usunięcie ujawnionych wad w robotach budowlano-montażowych. Spółdzielnia pismami z dnia 9 października 1995 r., 19 marca 1997 r., 27 września 1999 r. i 24 marca 2000 r. występowała do Zarządu Gminy B. z wnioskami o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego działki nr (...).

W dniu 10 czerwca 2002 r. pomiędzy Zarządem Gminy B., a Zarządem Spółdzielni zostało zawarte porozumienie, w ramach którego Zarząd Gminy zobowiązał się - na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n - oddać w użytkowanie wieczyste działkę nr (...), o pow. 603 m², częściowo zabudowaną pawilonem

należącym do Spółdzielni, z pierwszą opłatą w wysokości 15% ceny nieruchomości i opłatą roczną 1% aktualnej ceny.

Działka nr (...) jest własnością Miasta. Wartość rynkowa prawa własności gruntu według stanu i cen na dzień 3.02.2017 r. wynosi 1.427.301 zł., a po uwzględnieniu zabudowy 1.432.603 zł. W budynku mieści się administracja Spółdzielni, a w pozostałej części najemca prowadzi działalność gastronomiczną.

Spółdzielnia w dniu 24 maja 2012 r. wystąpiła do Sądu Rejonowego w W. z wnioskiem o zawezwanie Miasta do zawarcia ugody, na mocy której pozwany ustanowi na rzecz powódki prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się przy ul. W. 14 A. W uzasadnieniu wniosku jako podstawę żądania wskazano art. 207, 208 u.g.n. oraz art. 35 u.s.m. Na posiedzeniu pojednawczym przeprowadzonym w dniu 24 lipca 2012 r. pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody i rozpoczął obciążanie Spółdzielni opłatami z tytułu bezumownego korzystania z działki nr (...).

W celu wykonywania praw przysługujących powódce w budynku wybudowanym częściowo na działce nr (...) oraz częściowo na działce nr (...)/2 konieczny jest dostęp i dojazd do budynku i w tym zakresie niezbędne jest korzystanie z części działki nr (...) o powierzchni 270 m².

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się na dokumentach szczegółowo przytoczonych w motywach rozstrzygnięcia oraz zeznaniach świadków, w zakresie w jakim znajdowały potwierdzenie w treści dokumentów. Wniosek powódki zawarty w piśmie procesowym z dnia 6 listopada 2014 r. o zobowiązanie Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: „MPRO”) o nadesłanie dokumentacji oddalił. Stwierdził, że Spółdzielnia nie wykazała, aby podjęła jakiejkolwiek czynności mające na celu samodzielne uzyskanie objętych wnioskiem dokumentów, w tym nie uprawdopodobniła, by pismo kierowane do MPRO zostało tej spółce doręczone.

W ocenie Sądu Okręgowego w zakresie działki nr (...)/8 powódka nie wykazała zasadności żądania w ramach żadnej ze wskazywanych podstaw prawnych.

Roszczenie wywodzone z art. 204 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1990, ze zm. - dalej: „u.g.n.”) jest bezzasadne, powódka nie udowodniła bowiem by była użytkownikiem działki nr (...)/8 na dzień 5 grudnia 1990 r., jak również by przed dniem 31 grudnia 1996 roku złożyła wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego (art. 204 ust. 5 u.g.n.). Wskazał, że z decyzji PRN z dnia 12 lutego 1971 r. wynika, że użytkownikiem budynku był wówczas Wydział Zdrowia.

Żądanie oparte na art. 207 ust. 1, oraz art. 207 ust. 1 a u.g.n. nie wygasło, jednak nie zostały wykazane przesłanki ustawowe pozwalające na jego uwzględnienie. Wprawdzie ze zgromadzonych dokumentów wynika, że budynek przychodni został wzniesiony legalnie i musiała istnieć decyzja o pozwoleniu na budowę, powódka nie wykazała jednak - jak tego wymaga art. 207 ust. 1 u.g.n. - że zabudowała nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Żądanie nie mogło być także uwzględnione na podstawie art. 207 ust. 1 a u.g.n. W przypadku zabudowania nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową należy bowiem wykazać zgodność lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dacie zgłoszenia żądania, a powódka dowodu takiego nie przeprowadziła. Spółdzielnia spełniałaby natomiast przesłanki z art. 207 ust. 2 u.g.n. do uzyskania zwolnienia z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, bowiem wniosek o ustanowienie tego prawa w terminie wskazanym w tym przepisie złożyła dwukrotnie.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka spełniła natomiast przesłanki do uwzględnienia żądania na podstawie art. 208 ust. 1 u.g.n., ale jest ono przedawnione.

Żądanie oparte na art. 208 ust. 2 u.g.n. nie zostało w ocenie Sądu Okręgowego wykazane. Powódka nie udowodniła bowiem - a wymagałoby to dopuszczenia dowodu z opinii biegłego - że cała powierzchnia działki (...)/8 jest jej niezbędna do korzystania ze znajdującego się na niej budynku (art. 4 pkt 3 a u.g.n.). Ponadto przeprowadzone w sprawie dowody nie dają pewności, że powódka budynek przychodni wybudowała z własnych środków. Miał na względzie, że w umowie z dnia 20 grudnia 1972 r. stwierdzono, że finansowanie inwestycji

miało się odbyć z refundacji nakładów poniesionych na budowę przez inwestora zastępczego z własnych środków inwestycyjnych, dopuszczono jednak także możliwość sfinansowania inwestycji z nakładów (§ 9 i § 12). Z kolei uchwała Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1969 r. (nr (...)) w sprawie terenowej koordynacji inwestycji oraz realizacji inwestycji towarzyszących wspólnych (M.P. Nr 31, poz. 227) - będąca podstawą wydania decyzji PRN z dnia 12 lutego 1971 r. - przewidywała możliwość finansowania zadań wspólnych ze środków publicznych. By ocenić czy kredyt zaciągnięty przez powódkę pozwalał na sfinansowanie całości kosztów budowy niezbędne było zatem wykazanie rzeczywistych kosztów wybudowania budynku, a tego powódka nie uczyniła. Nie wykazała także, by była administratorem budynku na działce (...)/3 oraz że budynek ten zwiększał wartość jej majątku trwałego (§ 26 i 27 ust. 1 uchwały nr (...)).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie mogło być także uwzględnione na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1465, ze zm. - dalej: „u.s.m.”).

Spółdzielnia żądała bowiem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego bez obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, a warunkiem uwzględnienia żądania na tej podstawie prawnej jest wniesienie pierwszej opłaty rocznej (art. 71 u.g.n.). Ponadto - z przyczyn wyżej podniesionych - nie wykazała by budynek przychodni wybudowała wyłącznie z własnych środków.

Sąd Okręgowy ocenił, że zawarte przez strony w dniu 10 czerwca 2002 r. porozumienie dotyczące działki nr (...)/8 stanowiło uznanie roszczenia i prowadziło do przerwania biegu przedawnienia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego w zakresie podstawy prawnej wynikającej z art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n.

Odnosnie do porozumienia z dnia 25 października 2002r., wskazał, iż zgodnie z jego warunkami, oddanie w użytkowanie wieczyste działki nr (...)/8 miało nastąpić na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., co przesądziło o braku podstaw do przyjęcia, iż stanowiło ono uznanie roszczenia w zakresie innych podstaw prawnych. W porozumieniu tym pozwana zobligowała się do oddania powódce w użytkowanie wieczyste działki nr (...)/8 i nieodpłatnego przeniesienia własności

budynku, przy czym zwolnienie z pierwszej opłaty rocznej miało nastąpić w zamian za częściowe rozwiązanie umów dotyczących użytkowania wieczystego innych działek. Porozumienie to nie mogło być jednak podstawą uwzględnienia żądania pozwu. Nie określając bowiem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, nie stanowiło umowy przedwstępnej, a wskazywało jedynie na uznanie roszczenia, na warunkach z niego wynikających. Stwierdził Sąd, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie także na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., prawo użytkowania wieczystego nie mogłoby być bowiem ustanowione, jak się tego domagała powódka bez wniesienia pierwszej opłaty rocznej.

Zdaniem Sądu Okręgowego żądanie nie zasługiwało także na uwzględnienie w zakresie w jakim dotyczyło działki nr (...) (W. 14 A).

Powódka nie wykazała przesłanek z art. 204 ust. 1 u.g.n., nie udowodniła bowiem, by była użytkownikiem tej działki na dzień 5 grudnia 1990 r. Podkreślił, że prawo użytkowania może być ustanowione decyzją administracyjną lub aktem notarialnym, a Spółdzielnia nie przedstawiła dokumentów potwierdzających ustanowienie na jej rzecz takiego prawa.

Żądanie nie zasługiwało także na uwzględnienie na podstawie art. 207 ust. 1 i 1 a u.g.n., powódka nie udowodniła bowiem by zabudowała działkę nr (...) na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową. Nie było również możliwe ustalenie w oparciu o dowody zaoferowane przez Spółdzielnię, z jakich środków została sfinansowana budowa posadowionego na działce budynku. Przedstawione przez powódkę zaświadczenie z dnia 27 marca 1995 r., sporządzone na podstawie wizji w terenie, nie jest - zdaniem Sądu Okręgowego - wystarczające do wykazania tego faktu.

Dokonując analizy spełnienia przesłanek z art. 208 ust. 1 i ust. 2 u.g.n. oraz art. 35 ust. 2 u.s.m. Sąd Okręgowy odwołał się do motywów rozstrzygnięcia przytoczonych odnośnie do działki nr (...)/8.

Sąd pierwszej instancji nie znalazł także podstaw do uwzględnienia żądania powódki rozwiązania umów zawartych w formie aktów notarialnych z dnia 14 maja 1969 r. i z dnia 14 listopada 1997 r., uznając, że nie jest władny do dowolnego

kształtowania treści umowy użytkowania wieczystego, bez związku z przepisami regulującymi roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

Stanął także na stanowisku, że nawet gdyby powódka wykazała zasadność dochodzonych roszczeń to i tak podlegałyby one oddaleniu z uwagi na skuteczne zgłoszenie przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

Wskazał, że poczynawszy od 1 stycznia 1998 r. żądanie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przestało być częścią procedury administracyjnej i w zakresie roszczeń opartych na art. 204 i 208 u.g.n. już w tej dacie (art. 120 § 1 k.c.) powódka mogła wystąpić z żądaniem zobowiązania pozwanej do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, co oznacza, że jej roszczenie uległo przedawnieniu w dniu 1 stycznia 2008 r. (art. 118 k.c.). W zakresie roszczenia opartego na treści art. 207 u.g.n. mogła to natomiast uczynić poczynawszy od dnia 15 lutego 2000 r., co oznacza, że jej roszczenie z tej podstawy prawnej uległo przedawnieniu z dniem 15 lutego 2010 r., czyli przed wniesieniem pozwu 22 kwietnia 2013 r. Przedawnione jest również roszczenie powódki dochodzone na podstawie art. 35 ust. 2 u.s.m., a nastąpiło to z upływem 10 lat od dnia wejścia w życie tej ustawy (24 kwietnia 2001 r.), tj. z dniem 24 kwietnia 2011 r.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie nie doszło do skutecznego przerwania biegu przedawnienia. Porozumienie z dnia 10 czerwca 2002 r. stanowiło uznanie roszczenia powódki o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, ale tylko w zakresie podstawy z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. i jako takie nie przerwało biegu przedawnienia roszczeń opartych na innych podstawach. Spółdzielnia domagała się bowiem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego bez pierwszej opłaty rocznej, w porozumieniu strony zaś uzgodniły, że ustanowienie użytkowania wieczystego nastąpi z pierwszą opłatą w wysokości 15% ceny nieruchomości.

Wniosek o zaważanie do próby ugodowej dotyczący działki nr (...) również nie doprowadził do przerwania biegu przedawnienia, roszczenie nim objęte zostało bowiem sformułowane zbyt ogólnie. Wniosek określał wprawdzie przedmiot żądania i trzy różne podstawy prawne, które mogłyby stanowić uzasadnienie roszczenia. Nie zostały jednak określone warunki na jakich miałyby dojść do

ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, zaś każda z wymienionych podstaw wymagała spełnienia innych przesłanek. Ponadto w dacie złożenia wniosku roszczenie było już przedawnione.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutu powódki, że powoływanie się przez pozwanego na przedawnienie stanowiło nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Jego zdaniem nie zachodziły żadne wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które usprawiedliwiałyby opóźnienie powódki i nakazywałyby uznać podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki aprobuując ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

Nie znalazł podstaw do podzielenia zarzutów apelacji dotyczących istnienia przesłanek do zastosowania w sprawie domniemań faktycznych (art. 231 k.p.c.) i na tej zasadzie przyjęcia, że budynek na działce nr (...) został wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową i sfinansowany w całości ze środków Spółdzielni. Zaakceptował również stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie oddalenia wniosku dowodowego sformułowanego w piśmie Spółdzielni z dnia 6 listopada 2014 r. Stwierdził, że powódka nie wykazała by MPRO było następcą Kombinatu Budownictwa Miejskiego W. i pozostawało w posiadaniu dokumentów objętych wnioskiem. Z tych przyczyn oddalił ponowny wniosek dowodowy powódki zgłoszony w tym przedmiocie w apelacji. Podkreślił, że przez ponad 3 lata od oddalenia tego wniosku powódka nie wykazała by MPRO odmówiło udzielenia odpowiedzi na jej pismo z dnia 29 października 2014 r. Ponadto, wniosek odnosił do dokumentów dotyczących wyłącznie działki nr (...)/8, a roszczenie powódki w tym zakresie było przedawnione. Dokumenty wskazane w treści pisma procesowego powódki z dnia 6 listopada 2014 r. nie mogły mieć zatem wpływu na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, iż roszczenie pozwu było co do zasady uzasadnione, choć nie na wszystkich wskazywanych przez powódkę podstawach, podlegało jednak oddaleniu jako przedawnione. Prawidłowo także uznał, że termin przedawnienia wynosił 10 lat i trafnie określił

początek biegu terminu przedawnienia, analizując każdą ze wskazanych podstaw dochodzonego roszczenia oddzielnie. Niewadliwa była także - jego zdaniem - ocena tego Sądu, że w okolicznościach sprawy nie doszło do przerwania biegu przedawnienia.

Miał na względzie, że początek biegu terminu przedawnienia należy łączyć z jego wymagalnością czyli pierwszym dniem, w którym wierzyciel mógł obiektywnie podjąć czynności zmierzające do realizacji roszczenia w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120§ 1 k.c.). Nie podzielił stanowiska powódki, że mogła ona podjąć czynności związane z żądaniem ustanowienia użytkowania wieczystego w zakresie działek nr (...) i nr (...)/8 dopiero po zatwierdzeniu podziału nieruchomości i wydzieleniu działek nr (...)/3, (...)/4 i (...)/8, co nastąpiło decyzją z dnia 6 grudnia 2002r. oraz po dokonaniu wyceny gruntów. Wskazał, że roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego powstaje w momencie wejścia w życie ustawy określającej przesłanki jego ustanowienia, zaś warunkiem jego uwzględnienia jest spełnienie przesłanek określonych właściwymi przepisami prawa, nie zaś dokonanie czynności technicznych związanych z podziałem nieruchomości, czy sporządzeniem wyceny.

Sąd drugiej instancji nie znalazł podstaw do podzielenia zarzutów apelacji dotyczących przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia w zakresie działki nr (...) w związku z zawezwaniem do próby ugodowej. Jego zdaniem wniosek nie został dostatecznie sprecyzowany, nie określono w nim bowiem warunków na jakich miałyby dojść do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a jego treść nie pozostawała w korelacji z ostatecznie sformułowanym przez powódkę żądaniem.

Podzielił również stanowisko Sądu Okręgowego, że porozumienia z dnia 10 czerwca 2002 r. i z dnia 25 października 2002 r. stanowiły uznanie roszczenia, ale tylko w zakresie podstaw prawnych roszczenia o zobowiązanie pozwanej do zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, które zostały w nich wymienione. W konsekwencji w odniesieniu do działki nr (...)/8, porozumienie z dnia 10 czerwca 2002 r. stanowiło uznanie roszczenia powódki o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w zakresie podstawy wynikającej z art. 207 ust. 1 i 2

u.g.n. Nie ma to jednak wpływu na ocenę, że żądanie powódki wywodzone z tej podstawy prawnej jest przedawnione, skoro po przerwaniu biegu przedawnienia do daty wystąpienia z pozwem w 2013 r. upłynęło 10 lat.

Z kolei w zakresie działki nr (...) porozumienie z dnia 10 czerwca 2012 r. stanowiło uznanie roszczenia powódki o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ale tylko w zakresie podstawy prawnej wynikającej z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. i jako takie nie przerwało biegu przedawnienia roszczeń dochodzonych w sprawie. Stwierdził, że na żadnym etapie postępowania, powódka nie odwoływała się do tej podstawy prawnej, a jej roszczenia dotyczyły ustanowienia użytkowania wieczystego bez pierwszej opłaty, z opłatą roczną w wysokości 1%. W porozumieniu zaś strony uzgodniły, że ustanowienie użytkowania wieczystego nastąpi z pierwszą opłatą w wysokości 15% ceny nieruchomości.

Odnosząc się do porozumienia z dnia 25 października 2002 r., stanął na stanowisku, że nie może ono stanowić podstawy żądania powódki, Sąd nie jest bowiem władny do dowolnego kształtowania treści umowy użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny podzielił także stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie braku podstaw do przyjęcia, że podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Jego zdaniem powódka nie zdołała skutecznie usprawiedliwić swojego opóźnienia w zgłoszeniu roszczenia. Po zawarciu porozumień z 2002 r. kilkakrotnie występowała do pozwanego o zawarcie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, jednak mimo jego bezczynności nie zainicjowała we właściwym czasie postępowania sądowego. Także po podziale działek i dokonaniu wyceny, mimo świadomości przewlekania przez pozwanego realizacji jej wniosków przez wiele lat, nie dochodziła swoich roszczeń.

Jako bezzasadne Sąd Apelacyjny ocenił także zarzuty naruszenia art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n., art. 208 ust. 1 i 2 u.g.n. oraz art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n.

Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka nie wykazała spełnienia przesłanek określonych w art. 207 ust. 1 u.g.n. w stosunku do obu działek (nr (...)/8 i nr (...)), w szczególności, że dysponowała pozwoleniem na

budowę z lokalizacją stałą oraz by budynki posadowione na tych działkach zostały wybudowane wyłącznie z jej własnych środków. Podkreślił, że - z przyczyn wyżej przytoczonych - roszczenia powódki z art. 207 i 208 u.g.n., przedawniły się i na tej podstawie Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił powództwo.

Podzielił także stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powódka spełniła przesłanki z art. 208 ust. 1 u.g.n. w stosunku do działki nr (...)/8, jednak jej roszczenie uległo przedawnieniu i z tej przyczyny prawidłowo zostało oddalone.

Sąd Apelacyjny stwierdził także, że zarzut powódki, iż spełniała wymagania z art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n., a przepis ten nie został przez Sąd Okręgowy wzięty pod uwagę jako podstawa prawna rozstrzygnięcia, nie zasługiwał na akceptację. Wskazał, że roszczenie nie mogło mieć oparcia w art. 37 u.g.n., gdyż przepis ten pozwala jedynie odstąpić od trybu przetargowego w określonych okolicznościach, ale nie tworzy roszczenia po stronie powódki o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego. W tym zakresie - jego zdaniem - powództwo jest zatem pozbawione podstawy prawnej.

W skardze kasacyjnej Spółdzielnia zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji powódki oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

- art. 455 w zw. z art. 120 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 208 u.g.n., art. 207 u.g.n. i 204 u.g.n. przez błędne ustalenie początku biegu terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego,

- art. 120 § 1 zd.2 w zw. z art. 72 § 1 k.c. przez nieuwzględnienie przy ustalaniu początkowego biegu terminu przedawnienia czasu, jaki w konkretnych okolicznościach byłby potrzebny wierzycielowi dla wezwania dłużnika do wykonania zobowiązania oraz czasu, jaki byłby potrzebny dłużnikowi działającemu z należytą starannością aby mógł spełnić świadczenie,

- art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 124 § 2 w zw. z art. 118 k.c. w zw. z art. 185 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 24 maja 2012 r., złożony po uprzednim zawarciu porozumienia z pozwanym z dnia 10 czerwca 2002 r. nie przerwał biegu terminu przedawnienia roszczenia w stosunku do działki ewidencyjnej nr (...),

- art. 65 § 1 w zw. z art. 123 § 1 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli zawartych w porozumieniach łączących strony oraz wniosku o zawezwanie do próby ugodowej i uznanie, że nie doprowadziły one do przerwania biegu terminu przedawnienia, a zachowanie pozwanego, który co najmniej do dnia 2 września 2003 r. prowadził rokowania w celu zawarcia umowy, nie stanowiło niewłaściwego uznania roszczenia,

- art. 5 k.c. w związku ze zgłoszonym przez pozwanego zarzutem przedawnienia, w sytuacji uznawania roszczeń powódki, utwierdzenia jej w uzasadnionym przekonaniu, że rokowania zmierzają do zawarcia umowy i dokonywania czynności zamierzających do zawarcia umowy (wydzielenie nieruchomości, uzyskanie opinii biegłych w celu ustalenia wysokości opłat rocznych) oraz nie zajęcia jednoznacznego stanowiska odmawiającego zawarcia umowy,

- art. 35 u.s.m. przez błędne uznanie, że roszczenie o wykup na podstawie art. 35 u.s.m. uległo przedawnieniu, w sytuacji, gdy powódka nie dochodziła takiego roszczenia, a dochodzenie konkurujących roszczeń co do działek nr (...) i (...)/8 - tj. o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o nabycie własności przez zasiedzenie do czasu ich zakończenia wyłączało możliwość wystąpienia z roszczeniem o ich wykup, a tym samym przerywało bieg przedawnienia tego roszczenia albo wskazywało na brak jego wymagalności,

- art. 9 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz.U. Nr 23, poz.120 - dalej: „Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r.”) przez jego niezastosowanie i w konsekwencji błędne uznanie, że powódka nie sfinansowała budowy przychodni,

- art. 40 u.s.m. w zw. z art. 44 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest wykazywać z jakich środków wzniesiono budynek znajdujący się na gruncie, w sytuacji kiedy przepisy szczególne wskazują, że nieruchomości zbudowane budynkami stanowiącymi środki trwałe stanowią mienie spółdzielni, a skoro tak to stanowią *lex specialis* - w stosunku do art. 204, 207, 208 u.g.n.

- art. 382 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. przez pominięcie przy orzekaniu o początku terminu przedawnienia oraz o przerwaniu terminu przedawnienia zgłoszonych przez powódkę wniosków o zasiedzenie działek nr (...) i nr (...)/8,

- art. 328 § 2 w zw. z art. 391 w zw. z art. 378 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób uniemożliwiający kontrolę kasacyjną, wobec wystąpienia w nim szeregu nieścisłości, które powodują, iż jest ono nieczytelne i nie wiadomo, czy zostały spełnione przesłanki ustanowienia użytkowania wieczystego czy też nie, co przede wszystkim uniemożliwia odparcie także zarzutu naruszenia art. 208, 207, 204 u.g.n.,

- art. 382 k.p.c. w zw. art. 231 w zw. z art. 378 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że nie zostało wykazane przez powódkę, że zabudowanie przez nią spornych nieruchomości nastąpiło na podstawie pozwolenia na budowę oraz że zabudowa nastąpiła z poniesionych przez nią, możliwych do ustalenia środków, gdy tymczasem zebrany materiał dowodowy i dokonane ustalenia faktyczne były wystarczające, aby wprost, bądź w drodze domniemania faktycznego, mając na uwadze także zasady logiki i doświadczenia życiowego, dokonać subsumpcji pod hipotezę normy wynikającej z art. 208 u.g.n. i 207 u.g.n.

Pozwany w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie, w części zasadne są bowiem zarzuty zgłoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, a także część zarzutów naruszenia prawa materialnego, a ocena części z nich jest przedwczesna.

Trafnie zarzuca skarżąca, że warstwa motywacyjna zaskarżonego wyroku dowodzi naruszenia art. 328 § 2 (aktualnie art. 327¹ k.p.c.) w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. z uwagi na wystąpienie w nim szeregu nieścisłości, co uniemożliwia przeprowadzenie pełnej kontroli kasacyjnej. Żądania powódki nie tylko były modyfikowane, ale zostały oparte na wielu podstawach prawnych i dotyczyły dwóch nieruchomości, a Sądy w motywach rozstrzygnięć odnosiły się także do innych możliwych podstaw prawnych, w oparciu o które powództwo mogłoby zostać uwzględnione. Ponadto, pozwany podniósł zarzut przedawnienia, a w zakresie różnych podstaw prawnych żądania inaczej kształtował się początek biegu terminu przedawnienia i odmiennej oceny - w odniesieniu do każdej z nieruchomości - wymagały zdarzenia, które mogły prowadzić do przerwania jego biegu (uznanie właściwe, niewłaściwe, zawezwanie do próby ugodowej). W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przytoczone w nim argumenty odnoszą się zbiorczo do podstaw prawnych żądania, problematyki przedawnienia oraz przerwy biegu przedawnienia (niejednokrotnie bez rozróżnienia, której nieruchomości dotyczą), co nie pozwala odeprzeć zarzutu, iż nie jest dostatecznie jasne, które żądania i z jakich podstaw prawnych zostały objęte rozstrzygnięciem (co może budzić wątpliwości w kontekście regulacji art. 366 k.p.c.), które były merytorycznie bezzasadne, a dodatkowo przedawnione, a które zostały oddalone tylko z uwagi na skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia. Istniejące w tym zakresie niespójności uniemożliwiają prześledzenie toku rozumowania Sądu Apelacyjnego oraz nie dają pewności odnośnie do przyczyn, które ostatecznie legły u podstaw rozstrzygnięcia.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Okręgowego. Analiza motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia budzi jednak zasadnicze wątpliwości, czy Sąd ten prawidłowo odczytał uzasadnienie orzeczenia Sądu pierwszej instancji. Nie jest jasne stanowisko Sądu Apelacyjnego w zakresie w jakim Sąd ten wskazuje, że „Zasadnie przyjął Sąd Okręgowy, iż w przedmiotowej sprawie roszczenie, co do zasady uzasadnione, aczkolwiek nie na wszystkich wskazywanych przez powódkę podstawach, zasługiwało na oddalenie z uwagi na podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia” (str. 26, k. 736). Z motywów wyroku Sądu Okręgowego nie wynika, by Sąd ten przyjął że żądanie

pozwu jest co do zasady uzasadnione. Jest wręcz przeciwnie, przyczyną oddalenia powództwa było nie tylko przedawnienie roszczenia, ale także jego merytoryczna bezzasadność. Sąd Okręgowy przyjął, że uzasadnione jest jedynie powództwo odnośnie do działki nr (...)/8 w zakresie podstawy wynikającej z art. 208 ust. 1 u.g.n. i tylko w tym zakresie przyczyną jego oddalenia było przedawnienie (str. 12-13, k. 635 *verte* - 636). Jednocześnie Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił z jakich przyczyn żądanie oparte na art. 208 ust. 1 u.g.n., jest uzasadnione, a Sąd Apelacyjny dzieląc oceny prawne Sądu Okręgowego nie skorygował w tym zakresie podstawy prawnej rozstrzygnięcia, nie wyjaśniając, z jakich przyczyn nieumotywowane w tym zakresie stanowisko Sądu pierwszej instancji zasługuje na akceptację. W tym kontekście mogą budzić wątpliwości wywody Sądu Apelacyjnego, że powództwo jest bezzasadne z uwagi na skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia, co zwalnia Sąd od badania merytorycznych przesłanek ustanowienia tego prawa, a z drugiej strony wskazujące, że powódka nie udowodniła przesłanek merytorycznych ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. W świetle uwag wyżej poczynionych nie jest bowiem jasne do jakich konkretnych podstaw żądania i której nieruchomości to stanowisko się odnosi.

Nie bez racji także skarżąca podnosi, że w uzasadnieniu pozwu wskazała, iż wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości objętych żądaniem pozwu (k. 5-8). Sąd pierwszej instancji nie poczynił jednak żadnych ustaleń faktycznych dotyczących biegu tych postępowań, sposobu i terminu ich zakończenia oraz nie dokonał analizy ich wpływu na skuteczność zarzutu przedawnienia. Z uwagi na charakter postępowania kasacyjnego dokonywanie takich ustaleń na etapie postępowania kasacyjnego – w oparciu o informacje przytaczane w tym zakresie przez strony - nie jest możliwe. Kwestii tej skarżąca nie objęła wprawdzie zarzutami apelacji (k. 653-673), ale obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji wyrażony w art. 378 § 1 k.p.c. obejmuje także rozpoznanie wszystkich aspektów materialnoprawnych sprawy, niezależnie od przedstawionych zarzutów (por. m.in. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Z kolei pojęcie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej

instancji (art. 382 k.p.c.) obejmuje wszystkie istotne elementy procesowe, w tym oświadczenia stron, zarzuty pozwanego, zgłaszane wnioski dowodowe i wyniki postępowania dowodowego (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2012 r., II CNP 17/12, IC 2013/10, s. 48). W rozpoznawanym przypadku wymogi te nie zostały zrealizowane, Sąd Apelacyjny nie rozważył bowiem w żadnym stopniu skutków zgłoszenia przez powódkę wniosku o stwierdzenie zasiedzenia dla biegu terminu przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem i pominął potrzebę dokonania analizy prawnej sposobu rozwiązania kolizji między konkurującymi ze sobą roszczeniami (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 657/13, OSNC-ZD 2016, nr A, poz. 13). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazywano, że złożenie wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie może być uznane - stosownie do okoliczności - za czynność przedsięwziętą przed sądem bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k. c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011 r., IV CSK 91/11, niepubl.).

Nie przekonuje także stanowisko tego Sądu dotyczące pominięcia wniosku dowodowego powódki o zwrócenie się do MPRO o nadesłanie dokumentacji dotyczącej działki nr (...)/8. W sytuacji, gdy wniosek dotyczył dokumentów obrazujących przebieg procesu inwestycyjnego sprzed prawie pięćdziesięciu lat domaganie się od powódki dodatkowego uprawdopodobnienia niemożności samodzielnego uzyskania dokumentacji od podmiotu wskazanego we wniosku dowodowym oraz wykazania, że był on następcą prawnym Kombinatu Budownictwa Miejskiego W. i pozostawał w posiadaniu dokumentów objętych wnioskiem, było nadmiernie formalistyczne i nie znajdowało oparcia w art. 217 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania przez Sądy obu instancji.

Domniemanie faktyczne przewidziane w art. 231 k.p.c. jest środkiem pozwalającym ustalić określony element stanu faktycznego, konstruowany z uwzględnieniem reguł art. 233 § 1 k.p.c., a tym samym należy do kręgu czynności dotyczących ustaleń faktycznych i oceny dowodów. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że przewidziane w art. 398³§3 k.p.c. wyłączenie zarzutów nie mogących stanowić podstawy kasacyjnej dotyczy obok art. 233 § 1 k.p.c., także

przepisów regulujących tak zwane bezdowodowe ustalanie faktów, czyli art. 228 § 1, art. 229, art. 230, a także art. 231 k.p.c., co czyni zarzuty skargi oparte na ich naruszeniu chybionymi (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 146/06, niepubl. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2007r, I CKN 428/06, niepubl., z dnia 10 stycznia 2008 r., IV CSK 404/07, niepubl., z dnia 3 grudnia 2010r, I CSK 123/10, niepubl., z dnia 6 listopada 2013 r., IV CSK 119/13, niepubl., i z dnia 9 października 2014 r., I CSK 544/14, OSNC-ZD 2016, nr 1, poz. 4).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszczono wprawdzie możliwość powoływania się w skardze kasacyjnej na zarzut naruszenia art. 231 k.p.c., ale tylko w przypadku, gdy Sąd *meriti* odrzucił możliwość dokonywania ustaleń faktycznych w inny sposób niż tylko przez przeprowadzenie dowodów bezpośrednich na zaistnienie okoliczności podlegających ustaleniu (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2006r, III CSK 174/06, niepubl. oraz z dnia 25 lutego 2010 r., V CSK 295/09, niepubl.). W analizowanym przypadku Sąd Apelacyjny dostrzegł konstrukcję domniemania faktycznego, ale uznał, iż w okolicznościach sprawy nie ma podstaw by w drodze domniemania faktycznego ustalić istotny dla rozstrzygnięcia sprawy fakt, zabudowania spornych nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę oraz wyłącznie ze środków Spółdzielni. W takiej sytuacji zarzut kasacyjny dotyczący naruszenia art. 231 w zw. z art. 382 i w zw. z art. 378 k.p.c. jest niedopuszczalny, zmierza bowiem do podważenia określonego elementu stanu faktycznego konstruowanego z uwzględnieniem art. 233 § 1 k.p.c. Przekonuje o tym jednoznacznie jego uzasadnienie koncentrujące się na wykazywaniu, że dowody zebrane w sprawie ocenione zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, przy uwzględnieniu możliwości stosowania art. 231 k.p.c., powinny prowadzić do poczynienia odmiennych ustaleń faktycznych, a w konsekwencji przyjęcia, że przesłanki z art. 207 i 208 u.s.m. zostały przez skarżącą spełnione. Kwestia czy Sądy *meriti* powinny poczynić w tym przedmiocie odmienne ustalenia faktyczne uchyla się od kontroli Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym.

Zarzut naruszenia art. 40 u.s.m. w zw. z art. 44 k.c. jest oczywiście bezzasadny. Z faktu, że spółdzielnia mieszkaniowa może pozostawać właścicielem,

współwłaścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, w zakresie w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będących członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, nie wynika, że budynki na działkach objętych sporem zostały wybudowane z jej środków własnych. Art. 40 u.s.m. nie jest regulacją szczególną względem art. 204, 207 i 208 u.s.m. (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 416/01, niepubl., z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 85/05, niepubl., z dnia 2 września 2009 r., IV CSK 240/08, niepubl. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r., III CZP 107/03, Biul. SN 2004, nr 1, str. 8).

Zarzut skargi dotyczy w istocie obarczenia powódki - w okolicznościach sprawy - ciężarem dowodu w zakresie wykazania, że wybudowała budynki posadowione na nieruchomościach z własnych środków, mimo przedstawionych w toku postępowania dowodów oraz specyfiki finansowania tego rodzaju inwestycji, a w zakresie budynku przychodni przyznania tego faktu przedprocesowo przez pozwanego (§ 2 ust. 1 a porozumienia z dnia 10 czerwca 2002 r., § 1 ust. 2 i § 2 uchwały Zarządu Gminy – B. z dnia 17 września 2002 r., § 5 pkt 1 porozumienia z dnia 25 października 2002 r.). Dotyka zatem materii art. 6 k.c., który nie został objęty podstawami skargi, którymi Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 9 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 Rozporządzenia z dnia 10 lutego 1998 r. wydanego na podstawie upoważnienia zawartego w art. 206 u.g.n. Dotyczy ono bowiem stwierdzania dotychczasowego prawa zarządu państwowych i komunalnych osób prawnych do nieruchomości, a także prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnie, związki spółdzielcze oraz inne osoby prawne (§ 1 ust. 2 pkt 1) i uznawania środków, o których mowa w art. 200 ust. 1, art. 200 ust. 2 i 204 ust. 3 za środki własne (§ 1 ust. 2 pkt 2). Powódce nie przysługiwało natomiast do nieruchomości objętych sporem ani prawo zarządu, ani użytkowania. Wprawdzie powództwo było oparte także na treści art. 204 u.g.n, ale Sądy trafnie wskazały, że powódka nie wykazała by takim prawem do nieruchomości dysponowała, a w skardze brak jakichkolwiek zarzutów podważających stanowisko Sądu Apelacyjnego w tym zakresie. Sugestia skarżącej rozszerzającego stosowania rozporządzenia wykonawczego do art. 207 i 208 u.g.n.

jest sprzeczna z delegacją ustawową stanowiącą podstawę jego wydania. Kwestia natomiast, czy przedstawione przez powódkę dokumenty dotyczące finansowania budynku przychodni na działce (...)6 (k. 15-29) nie były – w okolicznościach sprawy - wystarczające do przyjęcia, że inwestycja została sfinansowana z jej środków własnych, jako dotycząca sfery ustaleń faktycznych, uchyla się od kontroli Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym.

Dochodzone w sprawie roszczenia mają charakter majątkowy i jako takie - w przypadku gdy nie doszło do ich wygaśnięcia – podlegały dziesięcioletniemu przedawnieniu (art. 117 § 2 oraz art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed zmianą dokonaną w art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1104), (por. uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2003 r., III CZP 87/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 157 i z dnia 17 listopada 1981 r., III CZP 12/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 44, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 14/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 173 i z dnia 17 grudnia 1996 r., III CZP 122/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 28 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., II CSK 73/11, niepubl.)

Obowiązek - wynikający z przepisów stanowiących podstawę powództwa - zawarcia umowy ma charakter zobowiązania bezterminowego. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny nie uwzględnił, że nie można identyfikować daty podjęcia czynności przez uprawnionego w najwcześniejszym możliwym terminie z datą, od której rozpoczyna się bieg przedawnienia roszczenia bezterminowego. Jej ustalenie następuje bowiem z uwzględnieniem treści art. 455 k.c., zgodnie z którym, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W konsekwencji bieg przedawnienia roszczenia wynikającego z zobowiązania bezterminowego rozpoczyna się w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do

wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 126/10, niepubl. i z dnia 16 maja 2013 r., V CSK 277/12, niepubl.).

Dłużnik powinien natomiast spełnić świadczenie niezwłocznie, czyli bez zbędnej zwłoki, przy uwzględnieniu charakteru danego roszczenia. Datą początkową biegu przedawnienia (art. 120 § 1 zd. drugie k.c.) nie może być zatem - jak przyjęły Sady obu instancji - data wejścia w życie regulacji prawnej stanowiącej źródło roszczenia powódki, lecz określa się ją przez dodanie do daty zawarcia umowy najkrótszego czasu, jaki w konkretnych okolicznościach, był potrzebny powódce do dokonania wezwania pozwanego do wykonania zobowiązania oraz czasu, który był potrzebny pozwanemu - przy założeniu, że działałby z należytą starannością - aby mógł spełnić świadczenie wykonując zobowiązanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 625/08, niepubl.). W przypadku roszczeń o zawarcie umowy użytkowania wieczystego, celem określenia terminu w którym zobowiązany powinien zadośćuczynić zgłoszonemu roszczeniu, należy uwzględnić właściwy czas, jaki jest potrzebny uprawnionemu do przygotowania i złożenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, jak również czasu, po złożeniu wniosku, niezbędnego do oceny przez zobowiązanego jego zasadności oraz podjęcia odpowiednich działań organizacyjno-prawnych umożliwiających spełnienie świadczenia (np. zgromadzenie i analiza dokumentów, uzyskanie dokumentów wieczystoksięgowych i geodezyjnych, podjęcie czynności przygotowawczych zmierzających do dobrowolnego wykonania zobowiązania, w tym wydzielenie działki, która ma być objęta planowaną umową, uzyskanie opinii biegłych dotyczących wartości nieruchomości) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 657/13, OSNC-ZD 2016, nr A, poz.13). Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że strony dążyły do uregulowania stanu prawnego obu nieruchomości objętych sporem, będących w posiadaniu Spółdzielni i gruntów przylegających do tych nieruchomości, co nie może być pominięte przy określeniu terminu wymagalności oraz przy badaniu przerwy biegu przedawnienia.

Nie ma natomiast podstaw - jak to czyni skarżąca - do identyfikowania początku biegu terminu przedawnienia z wystosowaniem do pozwanego 2 września

2003 r. wezwania do zawarcia umowy. Odwoływanie się w tym kontekście do porozumień z dnia 10 czerwca 2002 r. i z dnia 25 października 2002 r. oraz uchwały Zarządu Gminy B. z dnia 17 września 2002 r., a także potrzeby uzyskania decyzji o podziale i operatu szacunkowego, nie świadczy o tym, że wezwanie z dnia 2 września 2003 r. wyznaczało początek biegu terminu przedawnienia w zakresie każdej objętej żądaniem podstawy roszczenia. Wskazuje natomiast na konieczność zbadania czy zdarzenia te składają się na czas potrzebny pozwanemu na dobrowolne spełnienie świadczenia (art. 455 k.c.) ewentualnie czy nie doprowadziły one do przerwania biegu przedawnienia w drodze uznania właściwego lub niewłaściwego, w stosunku do której konkretnie podstawy prawnej żądania, precyzyjnego wskazania w jakiej dacie ustała przerwa biegu przedawnienia, a następnie określenia - w sposób zobiektywizowany, a nie odpowiadający subiektywnemu przekonaniu skarżącej - najwcześniejszego możliwego terminu w którym powinna wezwać pozwanego do wykonania zobowiązania. Termin ten nie może być identyfikowany z rzeczywistym podjęciem przez skarżącą działań w tym przedmiocie, jeżeli były one - w stosunku do terminu wyznaczonego na podstawie art. 455 w zw. z art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. - spóźnione.

Odnosnie do zarzutów dotyczących przerwania biegu terminu przedawnienia przez uznanie roszczenia to porozumienie z dnia 10 czerwca 2002 r. (k. 35-36), uchwała Zarządu Gminy B. z dnia 17 września 2002 r. (k. 37) oraz porozumienie z dnia 25 października 2002 r. (k. 38-42) - w zakresie działki (...)/8 - stanowiło uznanie roszczenia odnośnie do żądania oddania tej nieruchomości w użytkowania wieczyste, nieodpłatnego przeniesienia własności posadowionego na niej budynku przychodni, a także zwolnienia z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W porozumieniu z dnia 25 października 2002 r. wskazywano, że celem jego realizacji konieczne jest wydzielenie działki oznaczonej wówczas wstępnie nr (...)/8 (§ 5), co nastąpiło decyzją Burmistrza z dnia 6 grudnia 2002 r., która stała się ostateczna z dniem 2 stycznia 2003 r. (k. 43). Z kolei odnośnie działki nr (...) porozumienie z dnia 10 czerwca 2002 r. wyraźnie wskazywało, że wolą stron jest oddanie tej nieruchomości Spółdzielni w użytkowanie wieczyste za pierwszą opłatą roczną 15% ceny (§ 2 ust. 1 pkt 3), przy czym w porozumieniu z dnia 25

października 2002 r. uzyskanie zwolnienia z pierwszej opłaty rocznej wiążano ze zgodą powódki na rozwiązanie aktów notarialnych wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2 porozumienia. Z ustaleń Sądu Apelacyjnego nie wynika natomiast czy i kiedy pozwana zleciła wycenę nieruchomości na potrzeby ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego - w związku z planowanym kompleksowym uregulowaniem tytułu prawnego powódki - do działek nr (...) i (...)/6, co może mieć znaczenie dla oceny zasadności zarzutu przedawnienia.

Nieprzekonujące jest stanowisko Sądu Apelacyjnego, że przerwanie biegu przedawnienia może mieć miejsce wyłącznie w odniesieniu do konkretnej podstawy prawnej roszczenia powódki, którą strony przywołały w porozumieniach. Trafnie skarżąca zauważa, że odnośnie do działki (...)/6 strony odwołały się do podstawy prawnej przeniesienia prawa użytkowania wieczystego tylko w porozumieniu z dnia 10 czerwca 2002 r. oraz uchwale Zarządu Gminy B. z dnia 17 września 2002 r. (art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n.), natomiast porozumienie z dnia 25 października 2002 r. nie wskazuje już konkretnej podstawy prawnej (§ 5). Zagadnienie to należy postrzegać w kontekście funkcjonalnym. Jeżeli powódka przy użyciu różnych instrumentów prawnych zmierzała do uzyskania tego samego celu - czego Sąd Apelacyjny nie badał - skutek w postaci przerwania biegu przedawnienia nastąpił także w zakresie innych podstaw prawnych, które pozwalały na uzyskanie zbliżonych rezultatów (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011 r., IV CSK 91/11). Ten sam pogląd należy odnosić do czynności podejmowanych przez pozwaną zmierzających do zawarcia umowy, a także jej zrealizowania, które mogły utwierdzać Spółdzielnię w przekonaniu, że jej żądania zostaną spełnione bez potrzeby kierowania sprawy na drogę sądową. Ponadto w zakresie oceny przerwy biegu przedawnienia nie można koncentrować się wyłącznie na datach zawarcia porozumień, z pominięciem koniecznej fazy ich wykonania (podział działki, wycena nieruchomości na potrzeby ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego).

Zasadny był zarzut naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 65 § 1 k.c. przez pominięcie, że do przerwy biegu terminu przedawnienia może także prowadzić nie tylko uznanie roszczenia w sposób wyraźny ale także dorozumiany

(uznanie niewłaściwe) i nie dokonanie kwalifikacji czynności pozwanego zmierzających do realizacji roszczenia także w tym aspekcie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że uznanie niewłaściwe może prowadzić do przerwy biegu terminu przedawnienia, jeżeli bowiem wierzyciel pozostaje w przeświadczeniu wywołanym przez dłużnika, że nie kwestionuje on obowiązku spełnienia świadczenia to nie powinien ponosić konsekwencji wynikających z przedawnienia roszczenia. Do przerywania biegu przedawnienia nie jest przy tym nawet konieczna świadomość dłużnika, co do skutków prawnych uznania, skoro następują one niezależnie od jego wiedzy i zamiaru ich wywołania (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., I CKN 11/01, niepubl., z dnia 9 marca 2004 r., I CK 443/03, niepubl., z dnia 16 lutego 2005 r., IV CSK 492/04, niepubl., z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, niepubl., z dnia 25 marca 2010 r., I CSK 457/09, OSNC-ZD 2010, nr 4, poz. 112, z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 703/10, niepubl., i z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 271/12, niepubl.).

Istotne jest także to, że jeżeli dłużnik składa kilka oświadczeń w pewnym przedziale czasu, ocena czy późniejsze z nich mają charakter uznania niewłaściwego nie może być dokonana na podstawie odrębnej analizy każdego z nich, lecz musi uwzględniać korelację między treścią wszystkich, złożonych wcześniej, oświadczeń dłużnika odnoszących się do istnienia po jego stronie zobowiązania. Do interpretacji oświadczeń dłużnika w tym przedmiocie - choć nie są one oświadczeniami woli lecz wiedzy należy przez analogię stosować reguły wykładni oświadczeń woli z art. 65§ 1 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 657/13, OSNC-ZD 2016, nr A, poz. 13). Wobec nie dokonania przez Sąd Apelacyjny takiej wykładni zarzut błędnego zastosowania art. 65 § 1 k.c. także zasługiwał na uwzględnienie. Skarżąca wskazywała w toku postępowania nie tylko na zawarte przez strony porozumienia, ale także wydanie przez Burmistrza decyzji z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie podziału nieruchomości oraz zlecenie wyceny wartości wydzielonej nieruchomości na potrzeby ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Sąd Apelacyjny nie zbadał jednak czy w okolicznościach sprawy czynności te spowodowały przerwanie biegu terminu przedawnienia.

Za utrwalony i zasługujący na podzielenie trzeba uznać pogląd judykatury, dominujący w doktrynie, że pierwsze zawezwanie do próby ugodowej ma - co do zasady - charakter czynności podjętej bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia. Czynność ta przerywa bieg terminu przedawnienia, skoro w ten sposób potencjalnie może być osiągnięty cel, jakiemu służy dochodzenie roszczenia przez wniesienie pozwu, mimo że jej podjęcie nie jest konieczne w procesie dochodzenia roszczenia. Nie ma wątpliwości, że wszczęcie postępowania w sprawie zawezwania do próby ugodowej jest czynnością obiektywnie zmierzającą do realizacji roszczenia wierzyciela, skoro może doprowadzić do zawarcia ugody (art. 917 k.c. i art. 184 k.p.c.) Z perspektywy przerwania biegu terminu przedawnienia nie jest natomiast istotne czy ugoda rzeczywiście została zawarta czy też postępowanie zakończyło się stwierdzeniem sądu, że do ugody nie doszło (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., III CZP 42/06, OSNC 2007 r., nr 4, poz. 54 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2007 r., II CSK 612/07, niepubl., z dnia 25 listopada 2009r., II CSK 259/09, niepubl., z dnia 14 listopada 2012 r., V CSK 515/11, Biul. SN 2013 r., nr 12, z dnia 16 kwietnia 2014 r., V CSK 274/13, niepubl., i z dnia 19 lutego 2016r., V CSK 365/15, niepubl.).

Spór w doktrynie i rozbieżne wypowiedzi judykatury dotyczą przede wszystkim kwestii, czy drugi i kolejne wnioski o zawezwanie do próby ugodowej stanowią czynność, która zmierza bezpośrednio do dochodzenia roszczenia, a więc czy wywołują skutek przerwy biegu przedawnienia. Zagadnienie to budzi poważne wątpliwości, skoro akceptacja wielokrotnego przerywania przez wierzyciela biegu terminu przedawnienia poprzez inicjowanie kolejnych postępowań pojednawczych mogłoby wręcz niweczyć sens instytucji przedawnienia (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2007 r., II CSK 612/07, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2016 r., III CSK 50/15, niepubl.) Nie wymaga ono jednak rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, nie wystąpił w niej bowiem problem przerwania biegu terminu przedawnienia przez kolejne zawezwania do próby ugodowej.

Zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c., jedynie co do wierzytelności w zawezwaniu tym określonych, tak co do przedmiotu żądania, jak i wysokości. Nie przerywa zaś co do

innych roszczeń, które mogą wynikać z tego samego stosunku prawnego, ani ponad kwotę w zawezwaniu określoną (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 259/09, niepubl., z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 515/11, IC 2013, nr 12, str. 36 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2017 r., I CSK 716/16, niepubl. i orzeczenia powołane w jego uzasadnieniu). W zawezwaniu do próby ugodowej należy jednak tylko zwięźle oznaczyć sprawę (art. 185 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia wniosku). Nie musi być ono zatem tak ściśle sprecyzowane jak pozew (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 238/06, OSG 2007, nr 3, poz. 29). Wymóg przedstawienia w zawezwaniu do próby ugodowej propozycji ugodowych, które z natury rzeczy muszą się już odnosić do ściśle skonkretyzowanego żądania został wprowadzony dopiero z dniem 7 listopada 2019 r. (art. 185 § 1¹ k.p.c.).

Odwoływanie się przez Sąd Apelacyjny do - wyżej przytoczonego - orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego zawezwania do próby ugodowej w zakresie żądania zapłaty nie jest adekwatne do okoliczności sprawy. Nie ma wątpliwości, że rozstrzygnięcie o przerwaniu biegu przedawnienia jest uzależnione od ustalenia podstawy faktycznej z pozwu i próby ugodowej, co przy wymogu jedynie zwięzłego oznaczenia sprawy na etapie postępowania pojednawczego (art. 185 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia wniosku) tworzy problemy z identyfikacją roszczenia dochodzonego w pozwie i zawezwaniu do próby ugodowej, powstające - co do zasady - właśnie przy roszczeniu pieniężnym, które nie jest przedmiotem żądania w niniejszej sprawie. Akcentowanie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że zawezwanie do próby ugodowej musi precyzyjnie określać przedmiot żądania i jego wysokość ma zapobiegać sytuacjom, że wierzyciel byłby beneficjentem skutku w postaci przerwy biegu przedawnienia mimo, że oznaczył w zawezwaniu do próby ugodowej wierzytelność w sposób nie pozwalający jednoznacznie stwierdzić z jakich podstaw faktycznych i prawnych jest ona wywodzona.

Zawezwanie do próby ugodowej z dnia 24 maja 2014 r. dotyczyło żądania ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki nr (...) wywodzonego z art. 207, art. 208 u.g.n. oraz art. 35 u.s.m., a także art. 231 k.c. Dotyczyło zatem skonkretyzowanej nieruchomości, roszczenia opartego na

podstawie faktycznej, której dotyczy pozew główny, a brak dokładnego sformułowania żądania wywodzonego z tych regulacji pozostaje bez znaczenia. Odwołanie się w uzasadnieniu wniosku do konkretnych podstaw prawnych - mimo, że zostały przywołane alternatywnie - pozwalało bowiem na odtworzenie treści żądania powódki w sposób nie budzący żadnych wątpliwości. Nie powstały one również u przeciwnika wniosku, który w toku tego postępowania nie sygnalizował, że nie może stwierdzić, jakiego rodzaju żądanie jest przedmiotem zawezwania do próby ugodowej. Zarzut naruszenia art. 123§ 1 pkt 1 w zw. z art. 124§ 2 w zw. z art. 118 i 185 § 1 k.c. zasługuje zatem na uwzględnienie.

Nie przekonuje również stanowisko Sądu Apelacyjnego, że żądanie objęte zawezwaniem do próby ugodowej nie pozostawało w żadnej korelacji z żądaniem pozwu dotyczącym działki nr (...). Powódka istotnie w toku postępowania zmodyfikowała w tym zakresie żądanie, domagając się by zwolnienie z pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało powiązane z rozwiązaniem umów zawartych w formie aktów notarialnych. Dostrzeżenia jednak wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że jeżeli gmina odmawia realizacji uprawnienia posiadacza do zawarcia umowy użytkowania wieczystego (art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.) to warunki umowy, w tym w zakresie obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jak i wysokości kolejnych opłat określa sąd. W tego rodzaju sprawach nie jest także wykluczone uzupełnienie treści oświadczenia woli do którego złożenia zobligowany jest dłużnik w oparciu o przepisy ustawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 46/06, niepubl., z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, niepubl., z dnia 30 marca 2011 r., III CSK 171/10, niepubl., i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 292/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 44). Uznanie zatem przez Sąd, że powódka powinna uiścić pierwszą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ewentualnie przyjęcie, że wskazana przez nią wysokość opłaty nie jest zgodna z przepisami prawa, nie oznacza automatycznie orzekania wbrew żądaniu pozwu. Sąd ma bowiem możliwość jedynie częściowego uwzględnienia powództwa i uzupełnienia treści warunków - wynikających z ustawy - na jakich umowa ma być zawarta, o ile - w określonych okolicznościach - tego rodzaju ingerencja nadal będzie zgodna z wolą powódki.

W okolicznościach sprawy może na to wskazywać szerokie odwoływanie się przez skarżącą do wielu podstaw prawnych zgłoszonych żądań, co powinno podlegać wyjaśnieniu - przy ponownym rozpoznaniu sprawy - z uwzględnieniem regulacji art. 156¹ i 156² w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Nie zasługuje przy tym na podzielenie stanowisko pozwanego, że w odniesieniu do działki nr (...), żądanie pozwu było wywodzone wyłącznie z porozumienia z dnia 25 października 2002 r., które dotyczyło działki nr (...)/8 (k. 38-42), przy rezygnacji z uprzednio przytoczonych podstaw prawnych. Nie wynika to z pisma procesowego powódki z dnia 12 maja 2014 r., która odwołuje się w nim do porozumienia łączącego strony jedynie w kontekście ubiegania się o zwolnienie z pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (k. 200-202). Również Sądy obu instancji rozważając zasadność żądania pozwu czyniły to w odniesieniu do różnych podstaw prawnych stanowiących podstawę powództwa w zakresie działki nr (...), a nie jedynie porozumienia z dnia 25 października 2002 r.

Zasadność zarzutów skargi kasacyjnej w wyżej określonym zakresie czyni przedwczesnym ocenę czy roszczenie dochodzone pozwem uległo przedawnieniu, a jeśli tak czy podniesienie zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Uzasadnienie skargi koncentruje się w tym zakresie na czynnościach podjętych przez pozwanego zmierzających do dobrowolnej realizacji roszczenia w kontekście jego szczególnego statusu publicznoprawnego, a także charakteru dochodzonych roszczeń. Nie negując trafności tych uwag, powinny być one przede wszystkim rozważone w kontekście prawidłowego określenia terminu wymagalności roszczenia oraz przerwania biegu przedawnienia. Jeżeli Sąd Apelacyjny przy ponownym rozpoznaniu sprawy dojdzie do wniosku, że czynności te nie doprowadziły do przerwania biegu przedawnienia ewentualnie ustali datę, w której doszło do przedawnienia, po przerwaniu jego biegu, a także określi inny termin jego wymagalności, odtąd może kształtować się okres zwłoki w wystąpieniu z powództwem. Spowoduje to konieczność ponownej oceny czy podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia w okolicznościach sprawy może stanowić nadużycie prawa (art. 5 k.c.).

Zarzut naruszenia art. 35 u.s.m. (nie odniesiony do konkretnej jednostki redakcyjnej której dotyczy) nie zasługuje na uwzględnienie. Mimo mankamentów

uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, nie budzi żadnych wątpliwości, że żądanie pozwu – w zakresie roszczeń wynikających z art. 35 u.s.m. - dotyczyło wyłącznie zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętych sporem (art. 35 ust. 2 w zw. z art. 35 ust. 1 u.w.l.) i tylko takie żądanie było - w zakresie tej podstawy prawnej - przedmiotem rozpoznania Sądu Apelacyjnego. Skoro powódka nie domagała się przeniesienia własności działek nr (...)/6 i nr (...) za wynagrodzeniem (art. 35 ust. 1 u.s.m), to bezprzedmiotowe jest rozważanie czy doszło w zakresie tego żądania - z którym skarżąca zamierza dopiero wystąpić na drogę sądową - do przerwania biegu terminu przedawnienia. Nie jest rzeczą Sądu Najwyższego rozstrzyganie zagadnień teoretycznych dotyczących kwestii mogących mieć znaczenie w przyszłych procesach między stronami.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

ke