



Sygn. akt II CSKP 1097/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. A., M. B., W. J., S. J. i H. S.

przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 września 2022 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 7 grudnia 2020 r., sygn. akt I ACa [...],

1. oddala skargę kasacyjną,

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę
11250 zł (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W dniu 18 marca 2008 r. powodowie A. A., M. B., W. J., S. J. i H. S. wniesli pozew o zobowiązanie pozwanego Miasta W. do złożenia oświadczenia woli o treści:

„Miasto W. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym. Miasto W. oddaje A. A., córce E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, M. B., córce E. i F., PESEL [...], w 1/6 części, W. J., synowi M. i M., PESEL [...], w 1/4 części, S. J., synowi E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, oraz H. S., córce M. i M., PESEL [...] w 1/4 części we współużytkowanie wieczyste, opisaną w zdaniu poprzedzającym działkę wraz z przeniesieniem w takich samych udziałach współwłasności budynku znajdującego się na wskazanej działce. Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 1 000 000 zł. Pierwsza opłata roczna wynosi 25% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 3% wartości gruntu.”

Powodowie wniesli także o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 3 929 937 zł tytułem odszkodowania za niemożność komercyjnego korzystania z nieruchomości opisanej powyżej i o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

Pismem z dnia 13 października 2008 r., w związku z dokonaniem przez pozwanego podziału działki nr [...] na działki nr [...] /1 i [...] /2, powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób, że domagali się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści, jak w pozwie, tylko w odniesieniu do działki nr [...] /1.

Wyrokiem częściowym z dnia 8 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w ten sposób, że zobowiązał pozwane Miasto W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego do działki nr [...] /1, na rzecz powodów wraz z przeniesieniem w odpowiednich udziałach własności budynku znajdującego się na wskazanej działce za cenę gruntu w kwocie 3 380 051 zł i budynku w kwocie 630 032 zł, z uwzględnieniem, że pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu, a oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na cel

zgodny z przeznaczeniem nieruchomości na usługi ponadlokalne, administrację, zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim.

Na skutek apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 657/11, zmienił ten wyrok

w ten tylko sposób, że w treści oświadczenia, do złożenia którego został zobowiązany pozwany, obniżył wartość gruntu z kwoty 3 380 051 zł do kwoty 2 690 10 zł i podwyższył cenę budynku z kwoty 630 032 zł do kwoty 2 000 000 zł (pkt 1) oraz oddalił apelację w pozostałej części.

Na skutek skargi kasacyjnej strony pozwanej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 11 stycznia 2013 r., sygn. akt I CSK 282/12, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy podniósł, że w wyniku orzeczenia sądów obu instancji budynek posadowiony w większości na działce nr [...]/1 ma być sprzedany powodom bez jakiegokolwiek prawa, nadal przysługującego stronie pozwanej do gruntów sąsiednich dla działki nr [...]/2. Prowadzi to w istocie do utworzenia nieruchomości budynkowej, do której powodom miałyby przysługiwać prawo własności, w części niepowiązanej z prawem użytkowania wieczystego gruntu pod tym budynkiem. Konstrukcja prawa własności budynku jako prawa związanego z i podporządkowanego użytkowaniu wieczystemu wyklucza jednak możliwość, aby budynek będący przedmiotem tego prawa w części stał na gruncie oddanym określonym osobom w użytkowanie wieczyste, a w części na gruncie będącym przedmiotem prawa własności gminy. Jeden i ten sam budynek nie może być zarazem częścią składową nieruchomości gruntowej i nieruchomością budynkową, której własność związana jest z użytkowaniem wieczystym. Odstępstwo od tej zasady może dotyczyć tylko budynków, które wraz z gruntem można podzielić wzdłuż płaszczyzn pionowych. Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika, że budynek, którego dotyczyło żądanie pozwu, nie może być podzielony w płaszczyźnie pionowej wraz z gruntem w tym miejscu, w którym na nieruchomości pozwanego wytyczono granice dawnych działek przejętych przez gminę W., a należących do różnych osób. Oznacza to, że oddana w użytkowanie wieczyste może być, tak jak to przyjęto w rokowaniach, cała działka nr [...] i znajdujący się na niej budynek, nie zaś działka nr [...]/1 i cały budynek

stojący częściowo na tej działce, a częściowo na nieruchomości gruntowej będącej własnością pozwanego lub - co możliwe - choć nieobjęte ustaleniami w sprawie - podlegający oddaniu w użytkowanie wieczyste na rzecz innych osób niż powodowie.

Wyrokiem z dnia 10 października 2017 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok Sądu pierwszej instancji i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

W wyniku przeprowadzonego przez ten Sąd postępowania dowodowego ustalono, że kamienica przy ul. [...] posadowiona jest na obu działkach o numerach [...]/1 i [...]/2. Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał, że na etapie postępowania odwoławczego nie jest możliwe ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na gruncie stanowiącym działkę nr [...]/2, gdyż może ono być zrealizowane jedynie z uwzględnieniem stanu sprawy i konkretnych okoliczności prawno-procesowych, a przede wszystkim wiązałoby się to z koniecznością zmiany powództwa. Ponadto orzekanie przez sąd odwoławczy w przedmiocie działki nr [...]/2, tj. co do istoty sporu w kształcie wynikającym z pisma procesowego z dnia 9 czerwca 2017 r., pierwszy raz skutkowałoby pominięciem jednej instancji. Sąd Apelacyjny wskazał przy tym, że sąd pierwszej instancji nie orzekał o całości żądania, w części odnoszącej się do roszczenia o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, gdyż żądanie to początkowo odnosiło się do całej działki nr [...], a następnie zostało ograniczone do jej części. Nie spowodowało to jednak podjęcia przez Sąd Okręgowy decyzji procesowej co do pierwotnego żądania w części, w której powództwo nie było podtrzymywane. Rolą sądu pierwszej instancji ma być zatem dokonanie oceny wywiedzionego roszczenia z uwzględnieniem jego zmiany związanej z ponownym żądaniem złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia w odniesieniu do części dawnej działki nr [...], stanowiącej obecnie działkę nr [...]/2, z uwzględnieniem ustaleń poczynionych przez Sądy obu instancji oraz wytycznych Sądu Najwyższego.

W toku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy w Warszawie powodowie domagali się zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści: „Zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole z dnia 25 października 2002 r. oraz postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami Miasto W. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], stanowiącej działkę nr [...]1 z obrębu [...] oraz działkę nr [...]2 z obrębu [...] zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym. Miasto W. oddaje A. A., córce E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, M. B., córce E. i F., PESEL [...], w 1/6 części, W. J., synowi M. i M., PESEL [...], w 1/4 części, S. J., synowi E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, oraz H. S., córce M. i M., PESEL [...] w 1.4 we współużytkowanie wieczyste na lat 99 opisane w zdaniu poprzedzającym działki wraz z przeniesieniem w takich samych udziałach współwłasności budynku znajdującego się na wskazanych działkach pod warunkiem uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na zbycie działki nr [...]2. Oddanie w użytkowanie wieczyste następuje na cel zgodny z przeznaczeniem nieruchomości pod usługi ponadlokalne, administrację, zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim. Rozpoczęcie inwestycji nastąpi w ciągu 24 miesięcy od daty zawarcia umowy, a zakończenie w ciągu 24 miesięcy od dnia rozpoczęcia inwestycji.”

i (w zależności od przyjętej przez Sąd wartości gruntu, ceny budynku i wartości opłat rocznych) treści:

1. Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 1 000 000 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwsza opłata roczna wynosi 12,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 1,5% wartości gruntu”.
2. Ewentualnie jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o wyliczenia przedstawione w opinii biegłego sądowego mgr A. D., nie zaś o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r.: Wartość gruntu wynosi 3 380 051 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 31 5016 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwsza opłata roczna wynosi 12,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 1,5% wartości gruntu”

3. Ewentualnie, jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o ustalenia stron zawarte w protokole z 25 października 2002 r., ale jednocześnie postanowi zastosować obniżenie bonifikaty zgodnie z treścią uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r., nie zaś zgodnie z dyspozycją art. 68 ust 3 oraz 73 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. wynosi 1 960 000 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r. pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu”.

4. Ewentualnie jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o wyliczenia przedstawione w opinii biegłego sądowego mgr A. D., nie zaś o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r. i jednocześnie postanowi zastosować obniżenie bonifikaty zgodnie z treścią uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r., nie zaś zgodnie z dyspozycją art. 68 ust 3 oraz 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wartość gruntu wynosi 3 380 051 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. wynosi 617 431,36 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r. pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu”.

Ewentualnie powodowie zgłosili żądanie zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści:

„Zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole z dnia 25 października 2002 r. oraz postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Miasto W. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], stanowiącej działkę nr [...]1 z obrębu [...] oraz działkę nr [...]2 z obrębu [...] zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym. Miasto W. oddaje A. A., córce E. i F., PESEL[...] w 1/6 części, M. B., córce E. i F., PESEL [...], w 1/6 części, W. J., synowi M. i M., PESEL [...], w 1/4 części, S. J., synowi E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, oraz H. S., córce M. i M., PESEL [...] w 1/4części we współużytkowanie wieczyste na lat 99 opisane w zdaniu poprzedzającym działki wraz z przeniesieniem w takich samych udziałach współwłasności budynku znajdującego się na wskazanych działkach. Oddanie w użytkowanie wieczyste następuje na cel zgodny z przeznaczeniem nieruchomości pod usługi ponadlokalne, administrację, zabudowę mieszkaniową o standardzie średnim. Rozpoczęcie inwestycji nastąpi w ciągu 24 miesięcy od daty zawarcia umowy, a zakończenie w ciągu 24 miesięcy od dnia rozpoczęcia inwestycji.”

i (w zależności od przyjętej przez Sąd wartości gruntu, ceny budynku i wartości opłat rocznych) treści:

1. Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 1 000 000 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwsza opłata roczna wynosi 12,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 1,5% wartości gruntu.
2. Ewentualnie jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o wyliczenia przedstawione w opinii biegłego sądowego mgr A. D., nie zaś o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r.: Wartość gruntu wynosi 3 380 051 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 315 016 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwsza opłata roczna

wynosi 12,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 1,5% wartości gruntu.

3. Ewentualnie, jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o ustalenia stron zawarte w protokole z 25 października 2002 r., ale jednocześnie postanowi zastosować obniżenie bonifikaty zgodnie z treścią uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r., nie zaś zgodnie z dyspozycją art. 68 ust 3 oraz 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. wynosi 1960 000 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu”.

4. Ewentualnie jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o wyliczenia przedstawione w opinii biegłego sądowego mgr A. D., nie zaś o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r. i jednocześnie postanowi zastosować obniżenie bonifikaty zgodnie z treścią uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r., nie zaś zgodnie z dyspozycją art. 68 ust 3 oraz 73 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość gruntu wynosi 3 380 051 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. wynosi 617 431,36 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu.

Ewentualnie, na wypadek, gdyby sąd uznał, że orzeczenie sądowe wydane na zasadzie art. 64 k.c. nie może rozdzielić skutku obligacyjnego od rozporządzającego i w konsekwencji wymaga uprzedniego przedstawienia pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na zbycie działki nr [...]2 to z ostrożności procesowej, obok żądania podstawowego wyrażonego powyżej powodowie zgłosili żądanie ewentualne zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści:

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole z dnia 25 października 2002 r. oraz postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Miasto W. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], stanowiącej działkę nr [...]1 z obrębu [...] oraz działkę nr [...]2 z obrębu [...] zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym. Miasto W. oddaje A. A., córce E. i F., PESEL [...], w 1/6 części, M. B., córce E. i F., PESEL [...], w 1/6 części, W. J., synowi M. i M., PESEL [...], w 1/4 części, S. J., synowi E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, oraz H. S., córce M. i M., PESEL [...] w 1.4 we współużytkowanie wieczyste na lat 99 opisane w zdaniu poprzedzającym działki wraz z przeniesieniem w takich samych udziałach współwłasności budynku znajdującego się na wskazanych działkach pod warunkiem uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na zbycie działki nr [...]2. Oddanie w użytkowanie wieczyste następuje na cel zgodny z przeznaczeniem nieruchomości pod usługi ponadlokalne, administrację, zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim. Rozpoczęcie inwestycji nastąpi w ciągu 24 miesięcy od daty zawarcia umowy, a zakończenie w ciągu 24 miesięcy od dnia rozpoczęcia inwestycji.”

i (w zależności od przyjętej przez Sąd wartości gruntu, ceny budynku i wartości opłat rocznych) treści:

5. Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 1 000 000 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwsza opłata roczna wynosi 12,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 1,5% wartości gruntu”.

6. Ewentualnie jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o wyliczenia przedstawione w opinii biegłego sądowego mgr A. D., nie zaś o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r.: Wartość gruntu wynosi 3 380 051 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 315 016 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwsza opłata roczna wynosi 12,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 1,5% wartości gruntu”
7. Ewentualnie, jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r., ale jednocześnie postanowi zastosować obniżenie bonifikaty zgodnie z treścią uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r., nie zaś zgodnie z dyspozycją art. 68 ust 3 oraz 73 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. wynosi 1960 000 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r. pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu”.

8. Ewentualnie jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o wyliczenia przedstawione w opinii biegłego sądowego mgr A. D., nie zaś o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r. i jednocześnie postanowi zastosować obniżenie bonifikaty zgodnie z treścią uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r., nie zaś zgodnie z dyspozycją art. 68 ust 3 oraz 73 ust 4
- Wartość gruntu wynosi 3 380 051 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r.

wynosi 617 431,36 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r. pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu”.

Ewentualnie powodowie zgłosili żądanie zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści:

„Zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole z dnia 25 października 2002 r. oraz postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Miasto W. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], stanowiącej działkę nr [...]1 z obrębu [...] oraz działkę nr [...]2 z obrębu [...] zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym. Miasto W. oddaje A. A., córce E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, M. B., córce E. i F., PESEL [...], w 1/6 części, W. J., synowi M. i M., PESEL [...], w 1/4 części, S. J., synowi E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, oraz H. S., córce M. i M., PESEL [...] w 1/4 części we współużytkowanie wieczyste na lat 99 opisane w zdaniu poprzedzającym działki wraz z przeniesieniem w takich samych udziałach współwłasności budynku znajdującego się na wskazanych działkach. Oddanie w użytkowanie wieczyste następuje na cel zgodny z przeznaczeniem nieruchomości pod usługi ponadlokalne, administrację, zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim. Nieruchomość zostanie poddana adaptacji i modernizacji w najwyższym standardzie śródmiejskim. Rozpoczęcie inwestycji nastąpi w ciągu 24 miesięcy od daty zawarcia umowy, a zakończenie w ciągu 24 miesięcy od dnia rozpoczęcia inwestycji.”

i (w zależności od przyjętej przez Sąd wartości gruntu, ceny budynku i wartości opłat rocznych) treści:

1. Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 1 000 000 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwsza opłata roczna wynosi 12,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 1,5% wartości gruntu”.

2. Ewentualnie, jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o wyliczenia przedstawione w opinii biegłego sądowego mgr A. D., nie zaś o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r.: Wartość gruntu wynosi 3 380 051 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 315 016 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwsza opłata roczna wynosi 12,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 1,5% wartości gruntu”
3. Ewentualnie, jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o ustalenia stron zawarte w protokole z 25 października 2002 r., ale jednocześnie postanowi zastosować obniżenie bonifikaty zgodnie z treścią uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r., nie zaś zgodnie z dyspozycją art. 68 ust 3 oraz 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. wynosi 1960 000 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r. pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu”.

4. Ewentualnie jeżeli sąd postanowi przyjąć wartość gruntu oraz wartość budynku w oparciu o wyliczenia przedstawione w opinii biegłego sądowego mgr A. D., nie zaś o ustalenia stron zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r. i jednocześnie postanowi zastosować obniżenie bonifikaty zgodnie z treścią uchwały nr [...] Rady Miasta W. z 2 października 2008 r., nie zaś zgodnie z dyspozycją art. 68 ust 3 oraz 73 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

Wartość gruntu wynosi 3 380 051 zł. Cena budynku z uwzględnieniem dyspozycji z art. 68 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. wynosi 617 431,36 zł. Z uwzględnieniem dyspozycji art. 73 ust. 4 ustawy o

gospodarce nieruchomościami oraz treści uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu”.

Powodowie wniesli również o zobowiązanie strony pozwanej do wystąpienia o wydanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgody na zbycie działki nr [...]/2 : ewentualnie o zobowiązanie powodów do wystąpienia o wydanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgody na zbycie działki nr [...]/2.

Na rozprawie w dniu 16 października 2019 r. powodowie poparli powództwo – jak w piśmie procesowym z 23 kwietnia 2018 r. – z modyfikacją, że zgodnie ze stanowiskiem [...] Konserwatora Zabytków, nie jest konieczne uzyskanie zgody na zbycie działki nr [...]/2 oraz poparli wnioski o wydanie wyroku częściowego w zakresie żądania o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem częściowym z dnia 30 października 2019 r. zobowiązał Miasto W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: Miasto W. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. [...] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], stanowiącej działkę nr [...]/1 z obrębu [...] o powierzchni 854 m² oraz działkę nr [...]/2 z obrębu [...] o powierzchni 44 m² zabudowanych budynkiem mieszkalno-użytkowym. Miasto W. oddaje A. A., córce E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, M. B., córce E. i F., PESEL [...], w 1/6 części, W. J., synowi M. i M., PESEL [...], w 1/4 części, S. J., synowi E. i F., PESEL [...] w 1/6 części, oraz H. S., córce M. i M., PESEL [...] w 1/4 części we współużytkowanie wieczyste na 99 lat opisane działki wraz z przeniesieniem w takich samych udziałach współwłasności budynku znajdującego się na wskazanych działkach. Wartość gruntu wynosi 2 800 000 zł (dwa miliony osiemset tysięcy złotych). Cena budynku wynosi 2 000 000 (dwa miliony złotych). Pierwsza opłata roczna wynosi 24,5% wartości gruntu, kolejne opłaty roczne stanowią 2,94% wartości gruntu. Oddanie w użytkowanie wieczyste następuje na cel zgodny z przeznaczeniem nieruchomości pod usługi ponadlokalne, administrację, zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim.

Nieruchomość zostanie poddana adaptacji i modernizacji w najwyższym standardzie śródmiejskim. Rozpoczęcie inwestycji nastąpi w ciągu 24 miesięcy od daty zawarcia umowy, a zakończenie w ciągu 24 miesięcy od dnia rozpoczęcia inwestycji. W pozostałym zakresie sąd oddalił powództwo.

Podstawę wyroku z dnia 30 października 2019 r. stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna. Nieruchomość położona w W. przy ulicy [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr [...] stanowi własność Miasta W.. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wybudowany w latach 1894-1896, wpisany do rejestru zabytków. Nieruchomość położona jest na obszarze działania dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Była dla niej prowadzona księga wieczysta – hip. nr [...]1, w której jako właścicielka wpisana była S. W., której spadkobiercami są A. A., M. B., W. J., S. J. oraz H. S..

W 2002 r. Zarząd Dzielnicy [...], Gminy C., przeznaczył przedmiotową nieruchomość gruntową do oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego wraz ze sprzedażą znajdującego się na niej budynku. Zgodnie z treścią wykazu z dnia 16 lipca 2002 r. budynek został postawiony w 1910 r., posiadał pięć kondygnacji naziemnych i jedną podziemną. W dacie przeznaczenia nieruchomości do zbycia budynek był w złym stanie technicznym, znajdował się już pod ochroną konserwatorską oraz był częściowo wykwaterowany. Do wykwaterowania pozostało 5 najemców, a 5 rodzin zajmowało lokale bez tytułu prawnego. Cena wywoławcza gruntu została ustalona na kwotę 2 800 000 zł, a cena budynku na kwotę 2 000 000 zł. W terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu, powodowie zawiadomili Zarząd Dzielnicy, że przysługuje im prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości wynikające z art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dniu 25 października 2002 r. powodowie i pozwane miasto podpisali protokół z rokowań dotyczących zbycia w trybie bezprzetargowym przedmiotowej nieruchomości na rzecz spadkobierców byłych właścicieli. Zgodnie z protokołem zawarcie umowy miało nastąpić w terminie 30 dni od daty realizacji decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o opróżnieniu budynku (§10 protokołu). Ponadto według § 13 protokołu nabywcy zobowiązali się do zaspokojenia ewentualnych roszczeń wynikających z przejęcia

praw do części wskazanej wyżej nieruchomości oznaczonej jako nr hip. [...]3, jeżeli okazałoby się, że obszar ten faktycznie wchodzi w granice nieruchomości uregulowanej w KW [...]2.

W dacie przeznaczenia nieruchomości do zbycia uważano, że działka ewidencyjna nr [...] o powierzchni 889 m², będąca przedmiotem zawartego protokołu z rokowań powstała z dawnej nieruchomości hipotecznej nr [...]1 (grunt o powierzchni 850 m²) oraz prawdopodobnie z części nieruchomości hipotecznej nr [...]3 (grunt o powierzchni 39 m²). Na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego inż. Ryszarda Witkowskiego, strony uzgodniły, że cena gruntu wynosi 2 800 000 zł, zaś cena budynku 2 000 000 zł.

Po podpisaniu protokołu z rokowań pozwane miasto podjęło czynności w celu wyjaśnienia, jakie grunty wchodzi w skład przedmiotowej nieruchomości, i ustaliło, że w granicach działki nr [...], oprócz nieruchomości hipotecznej nr [...]1, znajdują się także części działek nr [...]3 - 32 m², nr [...]4- 17 m², nr [...]5 - 3 m². Ponadto ustalono, że budynek przy ul. [...] zajmuje nie tylko działkę ewidencyjną nr [...], ale również część działek [...]3 i nr [...]5. Z inicjatywy strony pozwanej opracowano zmiany w ewidencji gruntów.

Na wniosek strony pozwanej złożony w dniu 22 kwietnia 2008 r. decyzją z dnia 29 maja 2008 r. zezwolono na podział działki nr [...] wskazując, że zabytkowa kamienica przy ul. [...], złożona z budynku frontowego wraz z oficynami i podwórzem pozostanie w granicach nowopowstałej działki ewidencyjnej o numerze [...]1. W toku postępowania, po zasięgnięciu opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa i geodezji ustalono, że budynek przy ul. [...] fragmentami ścian wystaje poza granice działki nr [...]1 na działkę [...]2. Całkowite wykwaterowanie mieszkańców z budynku nastąpiło 18 kwietnia 2007 r. W dniu 16 stycznia 2008 r. powodowie wezwali pozwane miasto do zawarcia z nimi umowy. Decyzją z dnia 11 czerwca 2008 r. zatwierdzono podział nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr [...] o powierzchni 898 m² na działki nr [...]1 o powierzchni 854 m² (odpowiadającą dawnej nieruchomości hipotecznej nr [...]1) i nr [...]2 o powierzchni 44 m².

[...] Konserwator Zabytków w dniu 16 czerwca 2008 r. wydał pozwolenie na zbycie działki nr [...]1 o powierzchni 854 m², na której znajduje się kamienica przy

ul. [...] wraz z podwórzem. Decyzja ta wpłynęła do Biura Gospodarki Nieruchomościami w dniu 1 lipca 2008 r. W dniu 2 października 2008 r. Rada Miasta W. podjęła uchwałę o udzieleniu bonifikaty dla nabywców użytkowania wieczystego działki nr [...] /1 i własności budynku przy ul. [...] w wysokości 2% od ceny sprzedaży budynku oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Postanowieniem z dnia 18 stycznia 2019 r. [...] Konserwator Zabytków poinformował, że nieruchomość oznaczona jako działka nr [...] /2 z obrębu [...], na której znajduje się część murów kamienicy przy ul. [...] nie podlega ochronie konserwatorskiej i dla jej zbycia nie jest wymagane pozwolenie [...] KZ.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, ustanawiającego na rzecz powodów użytkowanie wieczyste działek o numerach ewidencyjnych [...] /1 i [...] /2 oraz przenoszącego na nich własność posadowionego na działkach budynku, jest uzasadnione. Sąd wskazał, że stosownie do art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 261 poz. 2603 – dalej jako u.g.n.) w wypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym.

Pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216 a przysługuje osobie będącej poprzednim właścicielem tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r., albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 u.g.n. Termin do złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu. Zgodnie z art. 28 ust 1 u.g.n., sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do właściwych przepisów u.g.n. Warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Warunki zbycia w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy (art. 28 ust. 2 i 3 u.g.n.).

Sąd Okręgowy podniósł, że decyzja o oddaniu z gminnego zasobu konkretnej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i o sprzedaży posadowionego na niej budynku, należała do strony pozwanej, która wskazała, że przedmiotem zbycia jest nieruchomość objęta księgą wieczystą nr [...], stanowiąca zabudowaną działkę nr [...] z obrębu [...], numer jednostki rejestrowej [...]. Z kolei powodowie przystąpili do rokowań ze stroną pozwaną z powołaniem na przysługujące im pierwszeństwo nabycia użytkowania wieczystego i własności budynku, wynikające z tego, że są spadkobiercami poprzedniego właściciela nieruchomości pozbawionego jej własności przed dniem 5 grudnia 1990 r.(art. 34 ust 1 pkt 2 u.g.n.) W trakcie rokowań strony miały wiedzę o tym, że w skład zabudowanej w całości budynkiem działki nr [...], weszła dawna działka hipoteczna nr [...]1, należąca do poprzednika prawnego powodów, ale też - z uwagi na posadowienie budynku z przekroczeniem jej granic, - także części innych dawnych działek hipotecznych sąsiednich dla działki nr [...]1. W § 13 protokołu rokowań nabywający oświadczyli ponadto, że przyjmują ewentualne roszczenie wynikające z przejęcia praw do części wskazanej nieruchomości hip. o nr [...]3, jeśli okazałoby się, że obszar ten faktycznie wchodzi w granice nieruchomości uregulowanej w KW [...]. Już po zakończeniu rokowań strona pozwana podzieliła działkę nr [...], wskutek czego powstała działka nr [...]1 o powierzchni 854 m², odpowiadająca dawnej działce hipotecznej nr [...]1. Ze względu na podjęte przez pozwanego miasto działania w postaci podziału działki nr [...], powodowie dokonali modyfikacji żądania i domagali się oddania im w użytkowanie wieczyste gruntu odpowiadającego dawnej działce hipotecznej nr [...]1, do którego przysługiwało im pierwszeństwo nabycia, ale z jednoczesną sprzedażą całego budynku przy ul. [...], niemającego jednak - jak okazało się w toku niniejszego postępowania – w pełni oparcia na gruncie, który zamierzali nabyć w użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 235 k.c. prawo użytkowania wieczystego gruntu ma charakter nadrzędny w stosunku do prawa własności budynków i innych posadowionych na nim urządzeń. Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń (art. 31 u.g.n.), zaś wyjątkowo - nieodpłatnym przeniesieniem ich własności. Wykluczona

jest natomiast możliwość, aby budynek mający być przedmiotem tego prawa, w części stał na gruncie oddanym określonym osobom w użytkowanie wieczyste, a w części na gruncie będącym przedmiotem prawa własności gminy. Odstępstwo od tej zasady może dotyczyć jedynie budynków, które wraz z gruntem można podzielić wzdłuż płaszczyzn pionowych, w wyniku czego powstają odrębne budynki.

Dalej Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w świetle dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, budynek, którego dotyczy żądanie pozwu, nie może być podzielony w płaszczyźnie pionowej wraz z gruntem w tym miejscu, w którym na nieruchomości pozwanego miasta wytyczono granice dawnych działek przejętych przez gminę W., a należących do różnych osób. Oddana w użytkowanie wieczyste może być – tak, jak to przyjęto w rokowaniach – cała działka [...] i znajdujący się na niej budynek. Uwzględniając zatem dokonane z inicjatywy pozwanego miasta zmiany ewidencji gruntów, oddana w użytkowanie wieczyste może być działka nr [...] /1 i nr [...] /2 wraz ze znajdującym się na tych działkach budynkiem, albowiem przedmiotowa kamienica posadowiona jest na obu tych działkach. Rozpatrując zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwane miasto, na rozprawie apelacyjnej w dniu 20 października 2017 r., Sąd Okręgowy wskazał, że modyfikacja roszczenia dokonana przez powodów nastąpiła z powodu podjętych przez pozwane miasto działań w postaci podziału działki nr [...] na działki nr [...] /1 i [...] /2. Do podziału tego doszło po rokowaniach stron i sporządzeniu protokołu z rokowań z dnia 25 października 2002 r. Według Sądu, powodowie dokonali wtedy uprawnionej modyfikacji powództwa, gdyż z dostępnych dokumentów wynikało, że po podziale geodezyjnym działki nr [...] cały budynek znajduje się w obrębie nowo wydzielonej działki nr [...] /1. Powodowie nie mogli mieć wiedzy o niedopuszczalności ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nr [...] /1 wraz z posadowionym na niej budynkiem z uwagi na pozostawanie ściany budynku w granicach działki nr [...] /2. W uzasadnieniu decyzji z dnia 29 maja 2008 r. zezwalającej na dokonanie podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] zaznaczono, że zabytkowa kamienica przy ul. [...] pozostanie w granicach nowopowstałej działki nr [...] /1, co jednak - mając na uwadze stan faktyczny sprawy - nie nastąpiło, a ustaleń tych dokonano dopiero na etapie postępowania

apelacyjnego, po przeprowadzeniu dowodów z opinii biegłego z zakresu budownictwa i geodezji. W ocenie sądu pierwszej instancji, pozwane miasto bezpodstawnie podniosło zarzut przedawnienia roszczenia z uwagi na dokonaną przez powodów modyfikację powództwa, polegającą na objęciu żądaniem również działki nr [...] /2. Sąd podniósł, także, że początkowo żądanie powodów odnosiło się do całej działki nr [...]. W piśmie z dnia 13 października 2008 r., zawierającym modyfikację (doprecyzowanie) powództwa, powodowie nie wskazali, by cofali powództwo w jakiegokolwiek części lub zrzekli się roszczenia w pozostałym zakresie. Sąd Okręgowy podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 645/09 (nie publ.), że czynności procesowe polegające na sprostowaniu, doprecyzowaniu lub bliższym określeniu żądania, nie stanowią zmiany powództwa w rozumieniu art. 193 k.p.c. Ocena, jakie powództwo zostało zgłoszone, a w konsekwencji - czy nastąpiła jego zmiana, musi być przeprowadzona przy uwzględnieniu kompleksowo potraktowanego stanowiska powoda, a obowiązkiem sądu jest wyjaśnienie ewentualnych wątpliwości, czego dotyczy zgłoszone żądanie. Według Sądu Okręgowego, modyfikacja powództwa w sposób dokonany przez powodów pismem z dnia 23 kwietnia 2018 r. była dopuszczalna, gdyż pierwotne roszczenie powodów dotyczyło – zgodnie z protokołem z rokowań stron – całej działki nr [...], zaś działki nr [...] /1 i nr [...] /2, powstały w wyniku jej podziału - na wniosek pozwanego miasta – właśnie na tej nieruchomości. Na skutek podpisania protokołu z rokowań powstało po stronie powodów uprawnienie do dochodzenia zawarcia umowy oddania nieruchomości gruntowej nr [...] (obecnie nr [...] /1 i [...] /2) w użytkowanie wieczyste i sprzedaży posadowionego na tej działce budynku. Z tego względu przy formułowaniu treści oświadczenia woli, Sąd wziął pod uwagę uzgodnienia dokonane przez strony w toku rokowań, zawarte w protokole z dnia 25 października 2002 r. jako wiążące. Z tej przyczyny ustalił cenę gruntu na kwotę 2 800 00 zł, a cenę budynku na kwotę 2 000 000 (§ 5 protokołu rokowań). Sąd miał przy tym na uwadze, że protokół z rokowań został sporządzony dnia 25 października 2002 r. a w dniu 16 stycznia 2008 r. powodowie wezwali pozwane miasto do zawarcia z nimi umowy. Fakt, że pozwane miasto do chwili obecnej nie zawarło umowy z powodami – zgodnie z ustaleniami dokonanymi między stronami – nie może rodzić negatywnych

skutków dla powodów - czy to z uwagi na ewentualny wzrost wartości nieruchomości, czy drobne odstępstwa (będące wciąż w granicach błędu pomiaru) w ustaleniach biegłych co do powierzchni działek. Z tego względu Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do ustalenia innej (aktualnej) wartości nieruchomości położonej w ustalonych granicach. Przeciwnie - jeśli ktokolwiek miałby ponosić jakiegokolwiek negatywne konsekwencje tego stanu rzeczy - to tylko pozwane miasto, jako podmiot odpowiedzialny za nieprzystąpienie na czas do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste.

Przy ustalaniu wysokości opłat rocznych Sąd Okręgowy uwzględnił również art. 73 ust. 4 u.g.n. oraz treść uchwały nr [...] Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r. i określił pierwszą opłatę roczną na poziomie 24,5% wartości gruntu, zaś kolejne opłaty roczne w wysokości 2,94% wartości gruntu. Według Sądu, bez znaczenia była okoliczność, że uchwała dotyczyła działki nr [...]/1. Podejmowana była bowiem w chwili, gdy – według stanu wiedzy – ta działka obejmowała sporny budynek i grunt całej dawnej działki nr [...]. Skoro uchwała - zgodnie z jej nazwą - dotyczyła wyrażenia zgody na obniżenie bonifikaty od ceny sprzedaży budynku przy ul. [...] i pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (na którym posadowiony jest budynek), to z pewnością cel jej był taki, aby ustalić te wartości w odniesieniu do całego gruntu i budynku, który jest na nim posadowiony.

Apelację od wyroku z dnia 30 października wniosło pozwane miasto. Zarzuciło naruszenie art. 386 § 6, art. 193, art. 355, art. 132 § 1¹ w związku z art. 193 § 2¹ i art. 187, art. 321 § 1 i art. 384 oraz art. 233 k.p.c. oraz art. 73 ust. 4 u.g.n., i art. 64 k.c. oraz art. 118 k.c.

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację pozwanego miasta

Sąd ocenił, że trafny – choć nieprowadzący do zmiany zaskarżonego wyroku - był zarzut naruszenia art. 193 w związku z art. 386 § 6 k.p.c., gdyż nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że czynność procesowa powodów dokonana w piśmie z dnia 13 października 2008 r., polegająca na ograniczeniu żądania pozwu do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego tylko co do działki nr [...]/1 stanowiła jedynie doprecyzowanie powództwa. Dokonując tej zmiany powodowie nie cofnęli jednak

powództwa w części dotyczącej działki nr [...]2, a Sąd Okręgowy nie umorzył w tym zakresie postępowania. Na rozprawie przed Sądem Okręgowym powodowie złożyli oświadczenie o odwołaniu oświadczenia o cofnięciu pozwu (protokół rozprawy karta 896). Na skutek tej zmiany sytuacji procesowej przestała być wiążąca ocena prawna wyrażona przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 10 października 2017 r., że doszło do zmiany powództwa w postępowaniu apelacyjnym (pismo procesowe powodów 12 czerwca 2017 r.). W konsekwencji modyfikacja powództwa w postępowaniu apelacyjnym, nie ma procesowego znaczenia. Według sądu drugiej instancji, nie doszło do zmiany powództwa, gdyż na skutek odwołania oświadczenia o cofnięciu pozwu przedmiotem żądania w sprawie było zobowiązanie pozwanego miasta do złożenia oświadczenia woli odnośnie do działki [...], a po podziale do działek nr [...]1 i nr [...]2. Sprawia to, że zarzuty procesowe co do nieskuteczności zmiany powództwa były bezprzedmiotowe.

Zarzut naruszenia art. 355 k.p.c. sąd ocenił jako nieskuteczny z tego powodu, że pozwane miasto nie zgłosiło – na podstawie art. 162 k.p.c. – stosownego zastrzeżenia do protokołu rozprawy. Oddalając zarzut naruszenia art. 384 k.p.c. Sąd Apelacyjny w Warszawie przychylił się do stanowiska, że przepis ten nie obowiązuje w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji przy ponownym rozpoznawaniu sprawy. Sąd nie podzielił także zarzutu naruszenia art. 118 k.c. wskazując, że skutkiem cofnięcia pierwotnie dochodzonego roszczenia jest zniweczenie przerwy biegu przedawnienia i przychylając się do poglądu, iż także jakościowe przekształcenie powództwa niweczy przerwę biegu przedawnienia jeżeli powód cofnął dotychczasowe żądanie przy zachowaniu wymagań przewidzianych przy cofnięciu pozwu (art. 203 k.p.c.), a sąd umorzył postępowanie w tym zakresie, Sąd Apelacyjny podniósł dalej, że w rozpatrywanej sprawie nie doszło do umorzenia postępowania, dlatego pozew przerwał bieg terminu przedawnienia także co do żądania dotyczącego złożenia oświadczenia woli o oddaniu w użytkowanie wieczyste działki [...]2. Nawet gdyby nie doszło do złożenia oświadczenia o cofnięciu pozwu i doszłoby do rozszerzenia powództwa w piśmie z dnia 12 czerwca 2017 r., to ocena zgłoszenia przez pozwane miasto zarzutu przedawnienia wymagałaby zastosowania art. 5 k.c.. Za nadużycie prawa

podmiotowego należałoby uznać zgłoszenie zarzutu przedawnienia w sytuacji, w której pozwane miasto doprowadziło do wadliwego podziału działki nr [...], a powodowie nie popierali żądania w stosunku do działki [...]/2 w przekonaniu, że jest ona położona poza obrysem budynku. Oddalając z kolei zarzut naruszenia art. 73 ust. 4 u.g.n. Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu Okręgowego, że uchwała Rady Miasta W. z dnia 2 października 2008 r., w której wyrażono zgodę na obniżenie bonifikaty, dotyczy całej nieruchomości, na której położony jest budynek przy ul. [...], a nie jedynie działki nr [...]/1.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2020 r. złożyło pozwane miasto, zarzucając naruszenie art. 28 ust 2 i 3 u.g.n. w związku z art. 73 § 1 k.c. i z art. 65 k.c., art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. i z art. 28 ust. 2 i 3 u.g.n. art. 64 k.c. w związku z art. 28 ust. 2 i 3 u.g.n. i z art. 393 § 1 k.c. oraz art. 118 k.c. w związku z art. 120 § 1 k.c. i z art. 5 k.c., a także art. 384 k.p.c. Na tych podstawach wniosło o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez wydanie wyroku zmieniającego wyrok sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zdaniem skarżącego naruszenie art. 38 ust. 2 i ust. 3 u.g.n. w związku z art. 72 § 1 i z art. 65 k.c. polegało na błędnym przyjęciu że powodowi przysługuje roszczenie o zawarcie umowy na podstawie protokołu rokowań z dnia 25 października 2002 r. w sytuacji, w której wymagalność roszczenia na podstawie ww. protokołu rokowań uzależniona została od uprzedniej zapłaty przez powodów na rzecz pozwanego miasta kwoty 2 700 000,00 zł – zgodnie z § 6 protokołu – co jednak nie nastąpiło. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby kwestia treści § 6 protokołu z dnia 25 października 2002 r. i wynikającego z niej warunku zawarcia umowy w postaci uprzedniej zapłaty przez powodów określonej kwoty na rzecz pozwanego miasta była przedmiotem ustaleń faktycznych Sądu drugiej instancji. Zważywszy na to, że chodzi tu o kwestię faktyczną dotyczącą treści

protokołu z dnia 25 października 2002r. r. ocenić należy, że powoływanie się w postępowaniu kasacyjnym na wspomnianą treść w zakresie nieobjętym dokonanymi w sprawie ustaleniami faktycznymi i opieranie na tej podstawie zarzutu kasacyjnego stanowi próbę podważenia, względnie uzupełnienia tych ustaleń faktycznych, co w postępowaniu kasacyjnym jest niedopuszczalne (por. art.398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Z tego względu zarzut naruszenia art. 38 ust. 2 i ust. 3 u.g.n. w związku z art. 72 § 1 i z art. 65 k.c. nie może odnieść skutku.

Według skarżącego naruszenie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. i z art. 28 ust 2 i 3 u.g.n. miało polegać na tym, że sąd drugiej instancji miał błędnie uznać, iż roszczenie powodów mogło zostać ograniczone do treści oświadczenia pozwanego, podczas gdy wyrok uwzględniający żądanie wynikające z protokołu rokowań powinien zastępować umowę, a zatem obejmować oświadczenia obu stron. Zarzut ten pomija okoliczność, że wolą powodów było jedynie to, aby wyrok sądu zobowiązał pozwane miasto do złożenia określonego oświadczenia woli, a nie zastąpienia wyrokiem umowy stron, sąd – związany granicami żądania (art. 321 § 1 k.p.c.) – nie mógł więc wydać wyroku stwierdzającego obowiązek zawarcia umowy, lecz musiał rozstrzygnąć o obowiązku złożenia przez pozwane miasto oświadczenia woli określonej treści. Powoduje to, że do zawarcia umowy konieczne będzie jeszcze złożenie - przy uwzględnieniu treści protokołu rokowań - odpowiedniego oświadczenia woli przez powodów. W efekcie zarzut naruszenia art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. i z art. 28 ust 2 i 3 u.g.n. należy ocenić jako bezzasadny.

Zarzut naruszenia art. 64 w związku z art. 65 k.c., iż art. 28 ust 2 i 3 u.g.n. oraz z art. 393 § 1 k.c. skarżący oparł na twierdzeniu, że w treści wyroku pominięto oświadczenie powodów o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 771 § 4 k.p.c, o którym mowa w § 7 protokołu, oraz ich oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu roszczeń dotyczących nieruchomości oznaczonych jako nr hip. [...]3, o którym mowa w § 13 protokołu. W odniesieniu do tego zarzutu ponownie należy zauważyć, że zmierza on również do podważenia względnie uzupełnienia ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie przez sąd drugiej instancji. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak ustaleń co do treści § 7 protokołu w zakresie poddania się przez powodów

egzekucji. Powoduje to, że omawiany zarzut w świetle art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c. nie może odnieść skutku.

Ostatni z zarzutów naruszenia prawa materialnego, dotyczący naruszenia art. 118 k.c. w związku z art. 120 §1 k.c. i z art. 5 k.c., nawiązujący do braku uwzględnienia treści § 6 protokołu rokowań, również oparty jest na próbie podważenia, względnie uzupełnienia, ustaleń faktycznych w sprawie w zakresie uzależnienia zawarcia umowy przez strony od uiszczenia określonej kwoty przez powodów na rzecz strony pozwanej. W rezultacie ze względu na treść art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c. powyższy zarzut jest bezskuteczny.

Skarżący dopatrywał się naruszenia art. 384 k.p.c. w tym, że Sąd Apelacyjny wydał wyrok oddalający apelację od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 30 października 2019 r. bez uwzględnienia, że wyrok Sądu Okręgowego z 8 marca 2011 r. ustalający wartość działki nr [...]/1 na kwotę 3 380 051 zł został zaskarżony wyłącznie przez pozwane miasto, co oznacza, że orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie narusza zakaz orzekania na niekorzyść skarżącego jedynie wnoszącego apelację od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 8 marca 2011 r. przez określenie w oświadczeniu woli wartości działki nr [...]/1 poniżej kwoty 3 380 051 zł. Przytoczony zarzut kasacyjny oparty jest na założeniu, że wysłowny w art. 384 k.p.c. zakaz *reformationis in peius* obowiązuje nie tylko sąd odwoławczy bezpośrednio w postępowaniu apelacyjnym, ale także sąd pierwszej instancji przy ponownym rozpoznawaniu sprawy. Sąd Najwyższy, w niniejszym składzie, przychylił się jednak do odmiennego stanowiska tj. tego, że wspomniany zakaz działa tylko bezpośrednio w postępowaniu apelacyjnym i nie rozciąga się na ponowne rozpoznanie sprawy przez sąd pierwszej instancji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2007 r., I CSK 155/07, nie publ.) Brzmienie i lokalizacja art. 384 k.p.c. przesądzają, że przepis ten ma zastosowanie bezpośrednio tylko w postępowaniu apelacyjnym i jest adresowany do sądu odwoławczego, a nie (także) do sądu pierwszej instancji ponownie rozpoznającego sprawę. Ponadto art. 384 k.p.c. dotyczy wypadku, w którym następuje zmiana albo uchylenie wyroku sądu pierwszej instancji. Tymczasem sąd pierwszej instancji w wyniku ponownego rozpoznania sprawy nie może już uchylić ani zmienić wcześniej zaskarżonego wyroku (ten już nie istnieje, gdyż został już uchylony przez

sąd drugiej instancji w wyniku rozpoznania apelacji). Przyjmując ten punkt widzenia stwierdzić należy, że zarzut naruszenia art. 384 k.p.c. pozbawiony jest podstaw.

Wobec bezzasadności wszystkich zarzutów kasacyjnych, skarga kasacyjna jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Z tych względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 § 2 w związku z art. 391 § i art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.