



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

17 listopada 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Iwona Budzik

po rozpoznaniu na rozprawie 17 listopada 2023 r. w Warszawie

skargi kasacyjnej miasta stołecznego Warszawa

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 3 grudnia 2019 r., I ACa 58/19,

w sprawie z powództwa J. G., K. K. oraz E.S., K. M. i B. M. (następców prawnych A.M.)

przeciwko miastu stołecznemu Warszawa

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

1) oddała skargę kasacyjną,

2) zasądza od pozwanego na rzecz powodów J. G., K. K. oraz E.S. kwoty po 1350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

[ms]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 3 grudnia 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 3 sierpnia 2018 r. w ten sposób, że zobowiązał pozwanego miasto stołeczne Warszawa do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Miasto Stołeczne Warszawa oświadcza, że w wykonaniu postanowień ostatecznej i niezaskarżonej do sądu administracyjnego decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 13 lipca 2017 r. sygn. akt [...] utrzymującej w mocy na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr [...] z dnia 26 maja 2014 r. (znak [...]) na podstawie art. 1 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. Nr 594), art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 267) oraz uchwały Nr XVIII/579/2007 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m. st. Warszawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r., o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 279) ustanawia na 99 lat na rzecz J.P.G. w udziale wynoszącym 0,20625 części oraz ustanawia na 99 lat na rzecz A.C. M. oraz K.K. jako spadkobierców A.M.K. w udziałach wynoszących po 0,006875 części na rzecz każdego z nich, prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego o powierzchni 670 m², położonego w Warszawie przy ul. [...], oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [...] z obrębu [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...]; ustala czynsz symboliczny w kwocie 147,40 zł (sto czterdzieści siedem złotych czterdzieści groszy) netto płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku, przy czym czynszu symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu oraz

stwierdza, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz osób trzecich przez współużytkowników wieczystych, osoby te uiszczają opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na zasadach ogólnych, określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.), nie dotyczy to nabywania prawa użytkowania wieczystego gruntu w drodze dziedziczenia oraz jego nabycia przez osobę bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami (§ 8 w/w uchwały nr XVIII/579/2007 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r.). Nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste w celu korzystania z niej zgodnie z każdorazowym przeznaczeniem nieruchomości dopuszczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Umowa o oddaniu udziału w w/w gruncie w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem terminu, na jaki została zawarta, jeżeli współużytkownicy wieczyści nie przestrzegają obowiązku korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w przypadku korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszeniem postanowień umowy. Na gruncie, powyżej opisanym, znajduje się budynek mieszkalny wzniesiony przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r., o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st Warszawy (Dz. U. z 1945 r., Nr 50 poz. 279) spełniający warunki art. 5 tego dekretu będący wspólnością dawnych współwłaścicieli oraz właścicieli lokali Nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, i 12 A znajdujących się w tym budynku. Niewyodrębnione części budynku zostały przez miasto stołeczne Warszawa wydane A.M.K. oraz J.G. na podstawie protokołu przejęcia przekazania niewyodrębnionych części wspólnych budynku przypadających tym lokalom, położonych w W. przy ul. [...] z dnia 28 października 2014 r.” A.C. M. oraz K.K. jako spadkobiercy A.M.K. oświadczają, że wyrażają zgodę na powyższą treść oświadczenia miasta stołecznego Warszawy i zobowiązują się do uiszczania opłaty rocznej związanej z użytkowaniem wieczystym przysługującego jej udziału w gruncie, położonym w Warszawie przy ul. [...], stanowiącym działkę ewidencyjną Nr [...] z obrębu [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...], jak również zobowiązują się korzystać z

posiadanego udziału w gruncie zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego i w sposób niesprzeczny z ustalonym w umowie, a nadto oświadczają, że w dniu 28 października 2014 r. A. M.K. objęła otrzymane od miasta stołecznego Warszawa niewyodrębnione części budynku oraz części wspólne budynku, wzniesionego przed dniem 21 listopada 1945 r., położonego w Warszawie na nieruchomości przy ul. [...], stanowiącej działkę ewidencyjną Nr [...] z obrębu [...]. J.G. oświadcza, iż wyraża zgodę na powyższą treść oświadczenia miasta stołecznego Warszawy i zobowiązuje się do uiszczania opłaty rocznej związanej z użytkowaniem wieczystym przysługującego mu udziału w gruncie, położonym w Warszawie przy ul. [...] stanowiącym działkę ewidencyjną Nr [...] z obrębu [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...], jak również zobowiązuje się korzystać z posiadanego udziału w gruncie zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego i w sposób niesprzeczny z ustalonym w umowie, a nadto oświadcza, iż w dniu 28 października 2014 r., objął otrzymane od miasta stołecznego Warszawa niewyodrębnione części budynku oraz części wspólne budynku wzniesionego przed dniem 21 listopada 1945 r., położonego w W. na nieruchomości przy ul. [...], stanowiącej działkę ewidencyjną Nr [...] z obrębu [...].” (pkt I); oddalił apelację pozwanego w pozostałej części (pkt II) i orzekł kosztach postępowania apelacyjnego.

U podstaw zmiany rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego legła wyłącznie konieczność dostosowania jego treści do zmiany strony powodowej w związku ze śmiercią w toku postępowania apelacyjnego powódki A.M.K. oraz nabyciem spadku po niej przez powodów A.C.M. i K.K. w częściach równych.

Rozstrzygnięcie to zapadło na podzielonych i uznanych za własne przez Sąd Apelacyjny ustaleniach faktycznych Sądu pierwszej instancji. Wynika z nich, że nieruchomość położona przy ul. [...] stanowiła własność M. i E. małżonków H. Ich następcami prawnymi są J.P.G. oraz A.C.M. i K.K. (następcy prawni A.M.K.). Obecnie nieruchomość ta stanowi działkę Nr [...] zabudowaną budynkiem spełniającym warunki art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r., o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 279 – dalej: „Dekret”), objętą KW nr [...] o powierzchni 670 m² oraz działkę nr [...] zabudowaną

budynkiem spełniającym warunki art. 5 Dekretu, objętą KW nr [...] o powierzchni 806,29 m². Jest na niej posadowiony budynek mieszkalny wybudowany w 1932 roku, o liczbie kondygnacji nadziemnych 5, podziemnych 1, lokali samodzielnych 26, powierzchni zabudowy 666 m², powierzchni użytkowej 1550,93 m². Nieruchomość ta z dniem wejścia w życie Dekretu stała się własnością gminy m.st. Warszawy, a następnie na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130) własnością Skarbu Państwa.

Orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej z 15 listopada 1951 r., odmówiono H.M.G. ustanowienia na jej wniosek z 22 czerwca 1948 r. prawa własności czasowej do stanowiącej uprzednio jej własność nieruchomości. Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (dalej: „SKO”) z 18 lipca 2011 r., po rozpatrzeniu wniosku pełnomocnika J.G., E.G. i M.G. o stwierdzenie nieważności orzeczenia o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej na rzecz H.G. stwierdzono, że orzeczenie to w stosunku do gruntu związanego z własnością lokali mieszkalnych o numerach 4, 7, 9, 22 i 12 A znajdujących się w budynku przy ul. [...] zostało wydane z naruszeniem prawa, jednakże wobec zaistnienia nieodwracalnych skutków prawnych nie można stwierdzić jego nieważności w tym zakresie. W pozostałej części stwierdzono natomiast jego nieważność.

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawa z 18 marca 2014 r. nr [...] po rozpatrzeniu wniosku H.M.G. z 22 czerwca 1948 r. odmówiono przyznania użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. [...] ozn. hip „Nieruchomość w m.st. Warszawa Nr (...)”, wchodzącej w skład działki ewidencyjnej Nr [...] z obrębu [...] w udziale wynoszącym łącznie 0,515 części związanym z własnością lokali zamieszkałych nr 2, 3, 5, 6, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. [...] na rzecz J.P.G., E.B.G., A.M.K. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawa nr [...] z 26 maja 2014 r. po rozpatrzeniu wniosku H. M.G. z z 22 czerwca 1948 r. o przyznaniu prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. [...] ozn. hip. „Nieruchomość w m.st. Warszawie N (...)” ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału w gruncie wynoszącego łącznie 0,22 części gruntu zabudowanego o powierzchni 670 m², położonym w Warszawie przy ul. [...],

oznaczonego jako działka Nr [...] z obrębu [...], objętego KW nr [...] na rzecz J. P. G. w udziale wynoszącym 0,103125 części, E.B.G. w udziale wynoszącym 0,103125 części oraz A.M.K. w udziale wynoszącym 0,01375 części. Prezydent m.st. Warszawy w decyzji stwierdził, iż budynek posadowiony na nieruchomości spełnia warunki art. 5 Dekretu i w części niesprzedanej stanowi własność dotychczasowych współwłaścicieli. Ponadto decyzja stwierdza, iż z chwilą, kiedy stanie się ostateczna, będzie stanowić podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu w niej opisanego w udziale wynoszącym 0,22 części. Termin zawarcia umowy miał zostać wyznaczony po przedłożeniu protokołu zdawczo-odbiorczego części niesprzedanej budynku, z ewentualnym rozliczeniem nakładów poniesionych na jego remont i modernizację, wykraczających poza zakres napraw bieżących. SKO w Warszawie decyzją z 13 lipca 2017 r. utrzymało w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z 26 maja 2014 r.

Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 20 grudnia 2013 r. stwierdzono nieważność decyzji Wojewody [...] z 5 listopada 1991 r. dotyczącej nabycia przez Gminę Dzielnicę [...] z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. [...].

28 października 2014 r. m. st. Warszawa protokolarnie przekazało w posiadanie J.P.G., E.G. oraz A.M.K. niesprzedaną część budynku. Nie przystąpiło natomiast do zawarcia z powodami umowy ustanowienia użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego, pomimo dwukrotnie kierowanych przez nich wezwań.

Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanego dzielając w pełni ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Okręgowego. Stwierdził, że powództwo - na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. – poza drobnymi korektami redakcyjnymi, zasługiwało na uwzględnienie. Jego źródłem jest ostateczna decyzja administracyjna z 26 maja 2014 r. a zwłoka pozwanego w uwzględnieniu żądania pozwu nie znajduje uzasadnienia. Za bezzasadne uznał zarzuty apelacji dotyczące naruszenia ustawy z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych

z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2018, poz. 431). Wskazał, że ustawą tą znowelizowano ustawę z 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. 2017 r., poz. 718 - dalej „ustawa z 9 marca 2017 r.”). Przepisy tej ustawy nie tamują rozpoznania sprawy, brak bowiem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia by przed Komisją toczyło się postępowanie dotyczące decyzji reprivatyzacyjnej, której wykonania dotyczy obowiązek pozwanego złożenia oświadczenia woli. Komisja nie zawiadamiała sądu o wszczęciu takiego postępowania (art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r.), a przywrócenie posiadania nieruchomości warszawskiej lub jej części, o którym mowa w art. 40b ust. 1 i 2 ustawy, najemcom lub innym osobom zajmującym lokale na podstawie umów z gminą lub Skarbem Państwa, następuje tylko na podstawie decyzji Komisji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną. Dopóki zatem nie toczy się postępowanie rozpoznawcze przed Komisją co do nieruchomości przy ul. [...] nie ma podstaw do stosowania art. 40 c ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r. W konsekwencji art. 40 c ust. 4 tej ustawy nie kreuje ustawowej przesłanki uchylenia się przez pozwanego od zawarcia umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, jeżeli postępowanie rozpoznawcze przed Komisją w sprawie reprivatyzacji nieruchomości przy ul. [...] nie zostało wszczęte. Przeciwna interpretacja zakładałaby podważenie skutków wynikających z ostatecznych decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 Dekretu, niezależnie od objęcia danej decyzji reprivatyzacyjnej postępowaniem rozpoznawczym przed Komisją, a taki skutek nie wynika z przepisów ustawy z 9 marca 2017 r.

W skardze kasacyjnej pozwany zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości i wniósł o jego uchylenie a także poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1. art. 386 § 4 k.p.c. polegające na uznaniu, że Sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, a w konsekwencji nie uchylenie wyroku tego Sądu, mimo że Sąd Apelacyjny istoty sprawy nie rozpoznał;

2. art. 1047 k.p.c. poprzez zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli - ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości, która nie stanowi wyłącznej własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;

3. art. 232 k.c. polegające na ustaleniu przez Sądy obu instancji, że możliwe jest w sprawie zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy grunt, którego dotyczy sprawa nie stanowi w całości własności pozwanego, a zatem nie ma możliwości ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Powodowie w odpowiedzi na skargę kasacyjną wnieśli o jej odrzucenie, odmowę przyjęcia jej do rozpoznania ewentualnie oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego. Po przyjęciu skargi do rozpoznania w piśmie procesowym z 7 lipca 2023 r. domagali się jej odrzucenia, umorzenia postępowania kasacyjnego ewentualnie oddalenia skargi i zasądzenia kosztów postępowania kasacyjnego.

W toku postępowania kasacyjnego zmarła powódka A.C.M. co skutkowało zawieszeniem postępowania kasacyjnego a następnie jego podjęciem z udziałem następców prawnej zmarłej powódki – E.M.S., K.M. i B.M.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy nie znalazł podstaw do odrzucenia skargi kasacyjnej z uwagi na wadliwość jej konstrukcji.

W skardze kasacyjnej – zgodnie z art. 398⁴ § 1 pkt 1 k.p.c. – precyzyjnie wskazano zakres zaskarżenia, pozwana zaskarżyła bowiem wyrok Sądu Apelacyjnego w całości. Nie można się natomiast zgodzić z tezą, że wymogiem skargi kasacyjnej było także sformułowanie zakresu zaskarżenia odnośnie do wyroku Sądu Okręgowego. Skarga kasacyjna jest środkiem służącym od wyroku Sądu drugiej instancji i zakres zaskarżenia z natury rzeczy odnosi się wyłącznie do

orzeczenia tego sądu a oceny tej nie zmienia odwołanie się we wnioskach kasacyjnych do wyroku Sądu pierwszej instancji.

Wymogiem konstrukcyjnym skargi kasacyjnej jest także sformułowanie wniosku o uchylenie lub uchylenie i zmianę orzeczenia z oznaczeniem zakresu żadanego uchylenia i zmiany (art. 398⁴ § 1 pkt 3 k.p.c.). W skardze wskazano, że skarżący wnosi o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wprawdzie nie bez racji powodowie podnoszą, że wniosek o uchylenie z oznaczeniem zakresu żadanego uchylenia nie został sformułowany modelowo, ale skarżący wyraźnie wskazał, że zaskarża wyrok w całości i wnosi o jego uchylenie, a także poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji. Wystarczająco zatem uzewnętrzniał swoją wolę, że wniosek o uchylenie dotyczy całego wyroku.

Przeciwny pogląd powodów, wsparty cytowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego, nie odnoszącym się wprost do tego rodzaju sytuacji jako nadmiernie formalistyczny i oderwany od funkcji, której ma służyć wymóg przesłanki konstrukcyjnej skargi kasacyjnej - o którym mowa w art. 398⁴ § 1 pkt 3 k.p.c. - nie zasługuje na podzielenie. W tych wszystkich przypadkach, w których zakres wniosku o uchylenie zaskarżonego orzeczenia można wyprowadzić w sposób oczywisty – jak ma to miejsce w okolicznościach sprawy – z zakresu zaskarżenia orzeczenia sądu drugiej instancji, należy dopuścić odstępstwo od rygorystycznego traktowania wymagania art. 398⁴ § 1 pkt 3 k.p.c., a skarga kasacyjna w takich przypadkach nie podlega odrzuceniu. Wnioskowany przez skarżącego sposób rozstrzygnięcia sprawy nie budzi bowiem żadnych wątpliwości (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 17 maja 2016 r. I PZ 5/16, OSNP 2017, nr 12, poz. 162; z 12 grudnia 2013 r., V CZ 71/13, niepubl.; z 8 maja 2008 r., V CZ 26/08, niepubl.; z 6 czerwca 2007 r., II UZ 15/07, OSNP 2008, nr 17 -18, poz. 272; i z 25 października 2001 r., I PZ 77/01, OSNP 2003, nr 18, poz. 441).

Nie zasługuje na uwzględnienie także wniosek powodów o umorzenie postępowania kasacyjnego z uwagi na dokonanie – na podstawie zaskarżonego wyroku - wpisu w księdze wieczystej, z uwzględnieniem przekształcenia należnego powodom udziału w użytkowaniu wieczystym w prawo własności na podstawie

ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r., poz. 1716, ze zm. – dalej: „ustawa z 20 lipca 2018 r.”) i związanym z tym brakiem korelacji zarzutów stawianych w skardze z stanem prawnym ujawnionym obecnie w księdze wieczystej. Powodowie w swej argumentacji pomijają bowiem, że do przekształcenia udziału w użytkowaniu wieczystym w prawo własności doszło z tej przyczyny, że Sąd Apelacyjny nie uwzględnił apelacji pozwanego, co jest kwestionowane w skardze kasacyjnej. Przyjęcie toku rozumowania powodów skutkowałoby iluzorycznością kontroli kasacyjnej, skoro dla stwierdzenia bezprzedmiotowości postępowania kasacyjnego wystarczyłoby wykonanie wyroku Sądu drugiej instancji.

Odmiennej kwestią jest, że dokonanie na podstawie zaskarżonego wyroku wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wspólnej dowodzi, że nie zaistniały żadne praktyczne problemy z wykonaniem tego orzeczenia. Dostrzeżenia wymaga, że zgodnie z art. 1 ustawy z 20 lipca 2018 r. z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się *ex lege* w prawo własności tych gruntów. Do przekształcenia dochodzi z mocy prawa niezależnie od daty złożenia ewentualnego wniosku o wpis do księgi wieczystej, od daty wystawienia zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z 20 lipca 2018 r. oraz daty, w której przekształcenie zostanie ujawnione w stosunku do pozostałych właścicieli odrębnych lokali. Przyjęcie konstrukcji przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu *ex lege* z dniem 1 stycznia 2019 r. powoduje, że nie powstaje niespójność między prawami współwłaścicieli odrębnych lokali do gruntu.

Zarzuty naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. i art. 1047 k.p.c. są bezzasadne. Nie zostały one w ogóle uzasadnione, a elementem konstrukcyjnym skargi w tym zakresie powinno być uzasadnienie podstaw skargi (art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c.). Pozwany nie wyjaśnił z jakich przyczyn stoi na stanowisku, że Sąd Apelacyjny nie rozpoznał istoty sprawy i naruszył art. 1047 k.p.c., a nie jest rzeczą Sądu Najwyższego konstruowanie wyводу jurydycznego wykazującego zasadność podstaw skargi (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 sierpnia 2000 r., IV CKN

1181/00, niepubl.)

Zarzut naruszenia art. 1047 k.p.c. jest bezzasadny także z tego względu, że skarżący nie sprecyzował jakiej jednostki redakcyjnej tego przepisu zarzut ten dotyczy a opis tej podstawy, nie powiązanej z naruszeniem art. 64 k.c. ewentualnie innym przepisem prawa materialnego, nie koresponduje z treścią art. 1047 k.p.c. Z przepisu tego wynika tylko tyle, że jeżeli dłużnik jest zobowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli to prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli zastępuje oświadczenie dłużnika. Określa on zatem jedynie konsekwencje zobowiązania do złożenia oświadczenia woli konstytucyjnym orzeczeniem sądu równoznacznym z oświadczeniem dłużnika (zbędność kierowania do egzekucji i przymusowego wykonania). Artykuł 1047 k.p.c. określając procesowe konsekwencje zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli nie może być zatem naruszony przez zobowiązanie pozwanego do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości, która nie stanowi wyłącznej własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 611/16, niepubl.).

Zarzut naruszenia art. 232 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Także w przypadku tej podstawy kasacyjnej skarżący nie sprecyzował jakiej jednostki redakcyjnej tego przepisu zarzut dotyczy. Nie wskazał także, czy dotyczy on błędnej wykładni czy wadliwego zastosowania art. 232 k.c. Ponadto uzasadnienie tej podstawy kasacyjnej zostało częściowo zawarte w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania. Przypomnienia w związku z tym wymaga, że uzasadnienie podstaw skargi i uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania stanowią odrębne elementy konstrukcyjne skargi kasacyjnej (art. 398⁴ § 1 pkt 2 i art. 398⁴ § 2 k.p.c.). Na etapie rozpoznawania skargi Sąd Najwyższy nie bada uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania. Bezprzedmiotowe jest zatem odsyłanie przez skarżącego w uzasadnieniu podstaw do uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że nie jest dopuszczalne

ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, gdy grunt nie jest w całości własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. U podstaw tego stanowiska legło stwierdzenie, że akceptacja odmiennego poglądu pozbawiałaby współwłaścicieli prawa do wyjścia ze współwłasności a współwłaściciel może rozporządzać swoim prawem, ale nie w sposób, który ograniczałby prawa innych współwłaścicieli wyłączając ich prawo do wyjścia ze współwłasności. Dopuszczenie natomiast w takiej sytuacji do zniesienia współwłasności godziłoby w istotę prawa użytkownika wieczystego, które polega na korzystaniu z gruntu i narażało go na utratę jego prawa.

Oceny tej nie zmienia ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w realizacji wniosku dekretowego. Realizacja tego roszczenia może się bowiem odbywać wyłącznie w granicach wyznaczanych przez ogólne regulacje prawa materialnego. Nie może zatem prowadzić do modyfikowania konstrukcyjnych założeń prawa użytkowania wieczystego, która wyklucza możliwość ustanowienia tego prawa w razie pozostawania nieruchomości we współwłasności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i osoby prywatnej (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27; uchwała Sądu Najwyższego z 18 października 2007 r., III CZP 82/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 12 i z 28 września 1995 r., III CZP 127/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 12 ; wyroki Sądu Najwyższego z 18 lipca 2014 r., IV CSK 670/13, niepubl. i z 26 lipca 2001 r., IV CKN 421/00, OSNC 2002, nr 3, poz. 43 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 17 czerwca 1999 r., I CKN 386/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 26)

Wyjątkiem od obowiązującej reguły niedopuszczalności oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części nieruchomości jest między innymi możliwość ustanawiania przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego odrębnej własności lokali i sprzedaży ich wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części. Ten wyjątek uzasadniają założenia konstrukcyjne ustawy o własności lokali, możliwość sukcesywnego ustanowienia własności lokali, a także zaszłości związane z tym, że wyodrębnienie lokali następowało przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 – dalej: „u.w.l.”),

z reguły przez powiązanie własności lokalu z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 130/09, OSNC-ZD 2010, nr 1, poz. 21).

Skarżący pomijając regulacje ustawy o własności lokali nie dostrzegł, że problematyka zachowania jednorodnego prawa do gruntu w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokali nie jest obecnie regulowana przez art. 232 k.c., lecz art. 3 a ust. 1 pkt 1 u.w.l. stanowiący *lex specialis* w stosunku do art. 232 k.c. Artykuł 3 a ust. 1 pkt 1 u.w.l. został dodany do ustawy o własności lokali z dniem 22 września 2004 r. ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) celem zapewnienia przestrzegania zasady, że wszystkim właścicielom lokali powinno przysługiwać jednakowe prawo do nieruchomości wspólnej (gruntu i części wspólnych budynku). Zgodnie z tym przepisem nie jest więc dopuszczalne ustanawianie w jednym budynku wielolokalowym odrębnej własności jednych lokali wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części, a innych lokali wraz z przeniesieniem udziału we współwłasności tego gruntu. Przepis ten nie stał się jednak podstawą skargi a Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym rozpoznaje sprawę – poza przypadkiem nieważności postępowania - w granicach podstaw i nie może wykraczać poza te granice (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Uchyła się zatem od kontroli Sądu Najwyższego czy prawo do gruntu przysługujące skarżącemu stało na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa, skoro wskazana podstawa skargi nie jest adekwatna do treści zarzutu.

Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że z wiążącej Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym podstawy faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) nie wynika, by zasada ta została przez Sądy *meriti* naruszona. Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że nieruchomość objęta sporem była w całości własnością pozwanego a lokale były zbywane wraz z odpowiednimi udziałami we własności budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu. Taki stan istniał w dacie wydania decyzji SKO z 13 lipca 2017 r. i decyzji Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z 26 maja 2014 r. oraz w dacie wydania wyroku przez Sąd pierwszej instancji (3 sierpnia 2018 r.).

Istota wątpliwości skarżącego nie wiąże się zatem z art. 232 k.c., lecz z art. 3 a ust. 1 pkt 1 u.w.l. oraz skutkami wejścia w życie ustawy z 20 lipca 2018 r. Jak się wydaje skarżący zakłada, że przepisy tej ustawy powinny być zastosowane przez Sąd drugiej instancji, skoro obowiązywały w dacie zamknięcia rozprawy przed tym Sądem (3 grudnia 2019 r.). W jego ocenie uniemożliwiały one uwzględnienie powództwa, nie można bowiem ustanowić użytkowania wieczystego w realizacji wniosku dekretowego, skoro prawo użytkowania wieczystego gruntu przysługujące uprzednio właścicielom wyodrębnionych lokali przekształciło się *ex lege* w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r.

Skarżący nie przytoczył jednak w podstawach skargi żadnych przepisów ustawy z 20 lipca 2018 r. w tym w szczególności art. 1 ust. 1 i 3 oraz art. 23 odnoszącego się wprost do uwzględnienia wniosku dekretowego po 1 stycznia 2019 r. i zakładającego skrócenie postępowania toczącego się na podstawie przepisów Dekretu poprzez przyniesienie na rzecz wnioskodawcy od razu prawa własności gruntu w miejsce ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Najwyższy nie może wyręczać strony w konkretyzowaniu, jakie przepisy prawa zostały jej zdaniem naruszone ani wyprowadzać podstaw kasacyjnych z wywodów zamieszczonych dopiero w uzasadnieniu skargi (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 2 lipca 2015 r., V CSK 624/14, niepubl.). Uchyła się zatem od badania w postępowaniu kasacyjnym, czy art. 23 ustawy z 20 lipca 2018 r. należy stosować jedynie w przypadku uwzględnienia po 1 stycznia 2019 r. wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 2 Dekretu, czy należy go stosować rozszerzająco, także w postępowaniu przed sądem dotyczącym zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.), mimo że istotą postępowania sądowego jest w istocie zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli zmierzającego do wykonania decyzji administracyjnej, która dotyczy użytkowania wieczystego, które dla swojego powstania wymaga konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej, które następnie podlega *ex lege* przekształceniu we własność.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji, a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98

§ 1 i 3 i art. 99, w związku z art. 391 § 1 i w zw. z art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 6 i § 10 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst. jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

[A.T.]

[ał]