



Sygn. akt I CSK 415/08

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 marca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "P."

przeciwko Spółdzielni B. i Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 marca 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 13 lutego 2008 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodowej Spółdzielni
na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 3. 600 zł (trzy tysiące
sześćset) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.”, w toku procesu głównego z powództwa Spółdzielni B. (S.B.) przeciwko W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, wniosła interwencję główną dochodząc pozwem skierowanym przeciwko S.B. i m. W.:

- zobowiązania m. W. do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia z interwenientem głównym umowy oddania na okres 99 lat w użytkowanie wieczyste gruntu o pow. 5.312 m², stanowiącego część działki ewidencyjnej 4/5 z obrębu [...] położonej w W. przy ul G. i P. za cenę 2.486.016 zł, bez obowiązku wniesienia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ewentualnie
- złożenia przez m. W. oświadczenia ustanawiającego na rzecz interwenienta głównego użytkowania wieczystego na 99 lat 0,13267 części gruntu o pow. 40.039 m², położonego w W., stanowiącego część działek ewidencyjnych o nr 4/4 i 4/5 z obrębu [...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr 1[...], bez obowiązku wniesienia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Postępowanie z pozwu głównego zostało zawieszono do czasu rozpoznania powództwa interwencyjnego.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 18 lipca 2006 r. oddalił powództwo w zakresie obu jego żądań w oparciu o poniższy stan faktyczny.

W dniu 28 grudnia 1993 r., pomiędzy ówczesną Gminą [...] a S.B. została zawarta umowa przedwstępna. Zgodnie z jej § 4 Gmina zobowiązała się do oddania w użytkowanie wieczyste terenu objętego uchwałą 93 Rady Gminy z dnia 15 grudnia 1993 r., wyrażającej zgodę na oddanie S.B. w użytkowanie wieczyste gruntu o pow. 0,94 ha, położonego w W. przy ul G. róg trasy A., nie później niż do 1 kwietnia 1994 r. w trybie bezprzetargowym na rzecz Spółdzielni, na co ta wyraziła zgodę. Spółdzielnia zobowiązała się dokonać do dnia 29 grudnia 1993 r. wpłaty zaliczek w wysokości 4.725.000.000 zł (przed denominacją). Wpłata została w

wymienionym dniu dokonana. Pismem z dnia 20 czerwca 1995 r. Zarząd dzielnicy, ówczesnej Gminy [...] odstąpił od zawarcia umowy oddania działek o nr 4,10,11 z obrębu [...] i nr 40 z obrębu [...] w użytkowanie wieczyste S.B. Między stronami prowadzone były negocjacje, jednak ostatecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W dniu 21 grudnia 1995 r. S.B. wystąpiła z powództwem o nakazanie Gminie [...] złożenia oświadczenia woli o oddaniu jej w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym nieruchomości położonej w W. w obrębie [...], oznaczonej jako działki nr 4,10,11 oraz o przeniesienie własności znajdującego się na tych nieruchomościach budynku i zasądzenie odsetek od kwoty wpłaconej na rachunek ówczesnej Dzielnicy – Gminy. W sprawie tej pozwana Gmina wystąpiła z powództwem wzajemnym. Rozpoznający po raz trzeci sprawę (sygn. [...]) Sąd Okręgowy w W., postanowieniem z dnia 17 stycznia 2006 r., zawiesił postępowanie, a zgłoszona w niej interwencja główna Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” jest przedmiotem rozpoznania w sprawie niniejszej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” powstała w wyniku realizacji uchwały Zebrania Przedstawicieli S.B. z dnia 1 grudnia 2001 r. w sprawie podziału S.B. i utworzeniu z jej jednostek organizacyjnych i części majątku dziewięciu nowych spółdzielni. Na mocy tej uchwały Spółdzielnia ta wstąpiła w prawa i obowiązki S.B. jako użytkownika wieczystego gruntu położonego przy ul. G. i P. o pow. 5.312 m², stanowiącego część działki nr 4/5 z obrębu [...], objętego sporem sądowym z Gminą W.) toczącym się ówczesznie pod sygn. [...], na którym wybudowany jest parking, wstępując tym samym w prawa i obowiązki wynikające z dzierżawy gruntu pow. 1900 m² części działki nr 4/5. Na mocy tej samej uchwały przejęła własność budynku nr 4 przy ul. P. oraz wszystkie składniki majątku trwałego, obrotowego oraz zobowiązania związane z działalnością eksploatacyjną osiedla „P.”. W październiku 2005 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” wybudowała na terenie działki 4/5 parking, dokonała ogrodzenia terenu, zamontowała bramę wjazdową i wykonała miejsca postojowe na ok. 117 stanowisk. Decyzją z dnia 22 maja 2006 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Spółdzielni rozbiórkę tych naniesień, jako wykonanych bez pozwolenia budowlanego.

Sąd Okręgowy wskazał następujące motywy prawne rozstrzygnięcia.

Kwestie wyodrębnienia nieruchomości uregulowane są w przepisach ustawy z dnia 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027) i są bezpośrednio związane ze sposobem ewidencjonowania gruntów. Wyodrębnienie nieruchomości w celu umożliwienia samodzielnego obrotu wymaga uprzedniego dokładnego określenia granic, co następuje przez zaewidencjonowanie. Zgodnie z § 5 pkt 1 w zw. z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. W ramach podstawowego żądania powód domagał się złożenia oświadczenia o oddaniu w wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego część działki ewidencyjnej nr 4/5 z obrębu [...]. Obszar ten nie stanowił wyodrębnionego z otoczenia za pomocą linii granicznych obszaru gruntu, a określony jedynie jako obszar o powierzchni 5312 m² nie może być samodzielnym przedmiotem obrotu, w szczególności nie może być przedmiotem oddania w użytkowanie wieczyste. Powód nie złożył wniosku o dokonanie w postępowaniu administracyjnym lub sądowym wniosku o dokonanie podziału nieruchomości i wyodrębnienia działki. Wyrok uwzględniający to powództwo nie nadawałby się więc do wykonania.

W ramach żądania ewentualnego nie zostały wykazane przez powoda przesłanki roszczenia z art. 204, 207 lub 208 u.g.n. ani z umowy przedwstępnej z dnia 1 grudnia 2001 r. Ponadto nie zostałyby zrealizowane cele przewidziane w ustawie. Żądanie zmierzało bowiem do uzyskania przez powodową Spółdzielnię udziału we współużytkowaniu wieczystym działek o nr 4/4 i 4/5, przy czym wielkość udziału stanowił iloraz 5.312 m² i całkowitej powierzchni tych działek. Zgłaszając żądanie ewentualne powód domagał się ustanowienia udziału nie przekraczającego 13,5%. Ewentualne oddanie nieruchomości w takim udziale we współużytkowanie wieczyste stworzy jedynie konieczność zniesienia takiego współużytkowania, przy czym z uwagi na wielkość udziału powodowa Spółdzielnia straciłaby swój udział za spłatą. Niezależnie od tego treść uchwały podziałowej, a przede wszystkim treść pkt 4 załącznika nr 12 do tej uchwały wskazuje, iż wolą S.B. było przeniesienie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” roszczenia o ustanowienie użytkowania

wieczystego niesprecyzowanej części działki ewidencyjnej nr 4/5 o pow. 5.312 m². Umowa przedwstępna została zawarta w związku z roszczeniem Spółdzielni wynikającym z art. 88 a ówczesnie obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Cesja obejmująca tylko część udziału w użytkowaniu wieczystym nie może być skuteczna, a to z uwagi na właściwość zobowiązania. Ponadto brak wyodrębnienia owych 5.312 m² w samodzielny nieruchomość oznacza, że nie sposób ustalić przedmiotu takiego przelewu. Dla skuteczności dokonania podmiotowej modyfikacji umowy dwustronnie zobowiązującej konieczne byłoby jednoczesne zastosowanie przepisów o zmianie wierzyciela i dłużnika, zatem konieczne jest uzyskanie zgody m. W. jako wierzyciela, a takiej zgody nie było.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny skorygował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji przyjmując, że podstawą podziału S.B. była uchwała z dnia 29 czerwca 2003 r. o identycznej treści jak uchwała z dnia 1 grudnia 2001 r wskazując przy tym, że stwierdzony błąd nie ma znaczenia w zakresie następstwa prawnego strony powodowej odnośnie do przedmiotu sprawy. Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że przedłożona mapa sytuacyjno - wysokościowa dla celów projektowych terenu położonego w rejonie Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” nie jest wystarczająca, nie tylko jako projekt podziału geodezyjnego nieruchomości polegającego na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, bądź jako podstawa określenia w wyroku prawno-kształtującym nieruchomości mającej być przedmiotem ustanawianego prawa użytkowania wieczystego (art. 64 k.c.), ale nawet dla jej identyfikacji. Ma to znaczenie z uwagi na podniesiony przez pozwaną S.B. zarzut, że chodzi o różne grunty, tj. w uchwale o podziale spółdzielni o grunt z urządzonym parkingiem, a w powództwie dodatkowo o grunt, na którym powodowa Spółdzielnia dokonała samowoli budowlanej w postaci wykonania parkingu. Wątpliwości pogłębia fakt, że pierwotne żądanie pozwu dotyczyło tylko części działki nr 4/5, a żądanie ewentualne części działek 4/4 i 4/5, a ponadto działka 4/5 uległa dalszemu podziałowi na działki 4/6, 4/7 i 4/8 i była przedmiotem dalszego obrotu (zbycia) na

rzecz osób trzecich, co wyklucza możliwość ustanowienia użytkownika wieczystego. Powódka nie przedstawiła nadto dowodów świadczących o sposobie załatwienia wniosku byłych właścicieli nieruchomości działki nr 4 (przed podziałem) o jej zwrot oraz wyniku ich działań kwestionujących prawidłowość nabycia nieruchomości przez samorząd terytorialny, które wyłączałyby możliwość tzw. uwłaszczenia spółdzielni.

W ocenie Sądu Apelacyjnego znaczna część zarzutów apelacyjnych jest wynikiem błędnego odczytania motywów wyroku Sądu Okręgowego. Apelujący nietrafnie przypisał temu Sądowi stwierdzenie, że uchwała o podziale spółdzielni nie stanowi podstawy sukcesji materialno-prawnej, a w następstwie tego roszczenia o ustanowienie praw rzeczowych. Sąd przyjął bowiem, że jest to zdarzenie prawne mogące być źródłem zobowiązania. Za chybiony uznał zarzut, utożsamienia przez Sąd Okręgowy uchwały o podziale spółdzielni z umową o przelewie wierzytelności oraz przejęciu długu i zastosowania w związku z tym, niewłaściwych przepisów prawa materialnego. Ta część wywodów Sądu Okręgowego dotyczy bowiem w sposób oczywisty umowy przedwstępnej powołanej w powództwie jako równoległa, samodzielna podstawa zobowiązania. Nie negując charakteru prawnego tego kontraktu, nie będącego umową wzajemną, trafnie - zdaniem Sądu Apelacyjnego – Sąd ten wskazał, że umowa z dnia 28 grudnia 1993 r. zawarta między S.B. a poprzednikiem prawnym m. st. m. Warszawa, zobowiązująca do zawarcia w terminie do dnia 1 kwietnia 1994 r. (omyłkowo określonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jako 1 kwietnia 1983 r.) umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów obejmujących działkę - wówczas nr 4 związana była z obowiązkiem spełnienia świadczenia pieniężnego (zrealizowanym), nadto w pewnym zakresie (m. innymi na podstawie wyroku częściowego w sprawie [...]) wygasa, co wymagałoby poczynienia dalszych ustaleń niezbędnych dla rozstrzygnięcia w oparciu o dowody, których nie przedstawiono. Bezpodstawnie też w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzucał skarżący w apelacji, że Sąd Okręgowy wykluczył dopuszczalność przekazania udziału w wieczystym użytkowaniu nieruchomości. Przeciwnie, dzieląc co do zasady dopuszczalność przenoszenia udziału w takim prawie, wskazał dlaczego powyższe żądanie powódki w danym stanie faktycznym nie może być uwzględnione. Podkreślił, że powódka

w trakcie procesu wykazała całkowitą bierność w zakresie wykazywania swoich twierdzeń, a zasada równości i kontradyktoryjności stały na przeszkodzie podjęciu przez Sąd z urzędu inicjatywy dowodowej w oparciu o art. 232 k.p.c., zwłaszcza wobec zastąpienia powódki przez profesjonalnego pełnomocnika i braku szczególnych przesłanek. Konsekwencją tego było niewskazanie przesłanek uzasadniających udzielenie jej ochrony prawnej.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie:

1) art. 75 w zw. z art. 177 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 232 oraz art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie w postępowaniu apelacyjnym materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w której została wniesiona interwencja główna, zawieszona na skutek wniesienia interwencji głównej,

2) art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieodniesienie się do zarzutów podniesionych w apelacji

3) art. 382 k.p.c. przez wydanie wyroku z pominięciem materiału dowodowego, na podstawie którego orzekał sąd pierwszej instancji,

4) art. 386 § 6 przez niezastosowanie się do wskazań Sądu Apelacyjnego w wyroku z dnia 2 lutego 2005 r. (I Aca .../04) w zakresie obowiązku oceny ważności umowy przedwstępnej i oceny czy po stronie powódki powstało roszczenie o zawarcie umowy i czy m.st. Warszawa skutecznie od umowy odstąpiło,

5) naruszenie art. 192 pkt 3 przez uznanie, że w sprawie istotne jest dokonanie podziału działki 4/5 i zbycie jej części na rzecz osób trzecich, podczas gdy nie ma to wpływu na dalszy bieg sprawy,

6) art. 208 przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że niedopuszczalne jest domaganie się ustanowienia wieczystego użytkownika co do udziału w nieruchomości,

7) art. 509 § 1 i 519 § 2 pkt 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie (zamiast art. 111 Prawa Spółdzielczego.) i przyjęcie, że właściwość zobowiązania (roszczenia o zawarcie umowy ustanowienia użytkownika wieczystego) nie

pozwalała na podjecie przez pozwaną S.B. uchwały podziałowej obejmującej roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Wnosiła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. nie stanowi usprawiedliwionej podstawy kasacyjnej, jeżeli zaskarżony wyrok – tak jak w przedmiotowej sprawie - wskazuje podstawę faktyczną rozstrzygnięcia oraz zawiera, dostateczne dla dokonania jego kontroli kasacyjnej, omówienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Sąd apelacyjny nie ma przy tym obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska co do wszystkich poglądów prezentowanych przez skarżącego, o ile nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie stanowi naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., podnoszone przez skarżącą w ramach tego zarzutu, nierozważnie przez Sąd Apelacyjny zarzutów zgłoszonych przez stronę skarżącą w apelacji, które może uzasadniać zarzut naruszenia art. 378 § 1 zd. pierwsze k.p.c. Wniesiona skarga zarzutu takiego jednakże nie formułuje.

Najdalej idącą przyczyną oddalenia obu żądań powódki była stwierdzona przez Sądy orzekające niemożność wydania orzeczenia prawno - kształtującego w sytuacji, gdy przedmiot czynności, której wykonania domagała się powodowa Spółdzielnia nie został przez nią dostatecznie określony. W szczególności, jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, nie było w tym względzie wystarczające posłużenie się przez powódkę mapą sytuacyjno - wysokościową dla celów projektowych terenu, jako podstawą określenia w wyroku nieruchomości, mającej być przedmiotem ustanowionego prawa użytkowania wieczystego, a co więcej nawet jej identyfikacji dla celów rozstrzygnięcia o zgłoszonych przez powódkę żądaniach. Z tej przyczyny powództwo nie mogło być uwzględnione niezależnie od innych przesłanek jego negatywnej oceny, które brał pod uwagę Sąd Apelacyjny.

Powódka, nie przecząc co do zasady temu stanowisku, podniosła w skardze, że dla usunięcia tej przeszkody Sąd Apelacyjny powinien był sięgnąć z urzędu do dowodów (map) znajdujących się w aktach sprawy [...], w której wniesiona została interwencja główna, a nie czyniąc tego pominął przy orzekaniu

zgromadzony w sprawie materiał dowody, czym naruszył wskazane w skardze przepisy postępowania. Twierdziła, że Sąd Okręgowy był uprawniony do wszczęcia postępowania administracyjnego mającego na celu dokonanie podziału nieruchomości na podstawie art. 36 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r., Nr 240, poz. 2027) prawa geodezyjnego i kartograficznego, dotyczącego ustalenia przebiegu granic koniecznego do rozstrzygnięcia o własności. Kwestia ta nie była przedmiotem wniosków powódki inicjujących takie postępowanie w postępowaniu przed sądami orzekającymi, a obecnie nie znajduje także odbicia w stosownym zarzucie kasacyjnym naruszenia tego przepisu.

Interwencja główna jest powództwem, które inicjuje nowy proces. Związek istniejący między powództwem już toczącym się a powództwem interwencyjnym przejawia się w płaszczyźnie podmiotowej i przedmiotowej i polega na tym, że powództwo interwencyjne toczy się w ramach podmiotów wcześniejszego powództwa, które zajmują tu rolę pozwanych, zaś przedmiot powództwa interwencyjnego nie może przekraczać granic toczącej się już sprawy.

Po wytoczeniu powództwa interwencyjnego mamy jednak do czynienia z dwiema różnymi sprawami, które mogą być połączone do wspólnego rozpoznania (art. 219 k.p.c.) lub być rozpoznane oddzielnie, lecz kolejno po uprzednim zawieszeniu pierwszej toczącej się już sprawy, co pozwala uniknąć sprzeczności w zapadających w nich rozstrzygnięciach.

W obowiązującym stanie prawnym, przy dominującej w procesie cywilnym zasadzie kontradiktoryjności, sąd orzekający nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony. Przewidziana w art. 232 k.p.c. możliwość przeprowadzenia dowodu niewskazanego przez strony nie jest obecnie obowiązkiem lecz uprawnieniem sądu, z którego powinien on korzystać jedynie w z sytuacjach procesowych o szczególnym, wyjątkowym charakterze. Działanie sądu z urzędu z naruszeniem tej zasady może bowiem prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sadu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji). Tylko więc w zupełnie szczególnych przypadkach skuteczny

może być zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. z powodu nie skorzystania przez sąd z tego uprawnienia. Taki szczególny przypadek z reguły nie zachodzi, gdy strona, w postępowaniu przed sądami niższych instancji była reprezentowana przez adwokata (post. SN z dnia 21 marca 2003 r. II CK 1267/00, IC 2003 r., nr 12, s. 44).

Z tych względów, nie ma też innych powodów niż wyjątkowość przypadku, które mogłyby uzasadniać obowiązek sądu rozstrzygającego sprawę z powództwa interwencyjnego do posłużenia się w niej z urzędu dowodami już zgromadzonymi w sprawie toczącej się uprzednio z pozwu głównego. Okoliczności uzasadniających ocenę, że przypadek taki zachodzi w rozpoznawanej sprawie skarżąca nie przytacza w skardze kasacyjnej.

W tym stanie rzeczy, gdy dalsze zarzuty wniesionej skargi kasacyjnej pozbawione są doniosłości prawnej, albowiem sposób ich rozstrzygnięcia nie może prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z wnioskami skarżącego, Sąd Najwyższy orzekł o jej oddaleniu oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego stosownie do jego wyniku (art. 398¹⁴ k.p.c. i art. 98 § 1 i 2, w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).