



Sygn. akt I CSK 194/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Centralnego Związku Spółdzielni "S." w likwidacji w W.
przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie

oraz sprawy z interwencji głównej Spółdzielni Transportowo-Uługowo-Handlowej w W.
przeciwko Miastu W. i Centralnemu Związkowi Spółdzielni "S." w likwidacji w W. o
zobowiązanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 lutego 2010 r.,

skargi kasacyjnej Spółdzielni Transportowo-Uługowo-Handlowej w W. z siedzibą w W.
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 13 września 2007 r., sygn. akt VI (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt 1 i 3 i przekazuje sprawę w tym zakresie do
ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu wraz z pozostawieniem temu
sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 13 września 2007 r. oddalił apelację interwenienta głównego Spółdzielni Transportowo- Usługowo-Handlowej w W. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 20 lutego 2006 r. Sprawa toczyła się z powództwa Centralnego Związku Spółdzielni „S.” w likwidacji w W. przeciwko Miastu W. o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie oddania powódce w wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności budynków i budowli znajdujących się w W. przy ul. G. 4. Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo, oddalając interwencje główne, w tym wymienionej Spółdzielni Transportowo-Usługowo-Handlowej.

Rozstrzygnięcia Sądów zapadły po ustaleniu następującego stanu faktycznego. Decyzją administracyjną z dnia 15 lutego 1961 r. Centrala Rolniczej Spółdzielni „S.” w W. otrzymała wymienioną działkę gruntu w zarząd i użytkowanie w celu postawienia tam budynków. Wybudowane obiekty zostały w latach 1965-1981 oddane w dzierżawę Spółdzielni Transportu W., a w 1981 r. przekazane przez tęże Spółdzielni CRS „S.” do nieodpłatnego korzystania. W 1990 r. Spółdzielnia ta podzieliła się na dwie nowe spółdzielnie: Spółdzielnię Transportowo-Usługowo-Handlową i Spółdzielnię Usługowo-Handlową, będącą dzisiejszą Składnicą Części Zamiennych Spółdzielni Handlowej (...), zajmując jedną i drugą część przedmiotowej nieruchomości. W 1993 r. powodowy Centralny Związek Spółdzielni „S.” w likwidacji wystąpił do Wojewody z tzw. wnioskiem uwłaszczeniowym, co uczyniły też obie wskazane Spółdzielnie. Zakończyło się to niepowodzeniem i obecnie przedmiotowa nieruchomość stanowi własność pozwanego Miasta W.

Wniesienie przez powoda powództwa w niniejszej sprawie spowodowało zgłoszenie interwencji głównej przez obie wymienione spółdzielnie, roszczące również pretensje o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków. Sąd pierwszej instancji uznał racje powoda, uwzględniając powództwo na podstawie art. 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Apelacja Spółdzielni Transportowo-Usługowo - Handlowej została oddalona, zaś apelacja Składnicy Części Zamiennych Spółdzielni Handlowej (...) - początkowo została odrzucona, a następnie również oddalona.

Skarga kasacyjna interwenienta głównego Spółdzielni Transportowo- Usługowo-Handlowej w W. została oparta na obu podstawach. W zakresie prawa materialnego

zarzucono zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 65 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię; art. 246 k.c. przez jego pominięcie; art. 255 k.c. przez jego błędną wykładnię; podobnie art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 207 i 208 tej ustawy poprzez ich pominięcie; art. 5 k.c. również przez jego pominięcie. Naruszenie przepisów postępowania cywilnego, mające zdaniem skarżącego istotny wpływ na wynik sprawy dotyczyło art. 328 § 2, art. 233 § 1 oraz art. 6 i 75 k.p.c. Wniesiono, jak to określono, o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1 i 3 i jego zmianę poprzez oddalenie powództwa przeciwko powodowej Spółdzielni a uwzględnienie go wobec skarżącej, jak też nie składającej skargi drugiej Spółdzielni; ewentualnie wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1 i 3 i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania z zasądzeniem kosztów. W nowym uzasadnieniu podstaw kasacyjnych z dnia 16 października 2009 r. skarżący skupił się na zarzuceniu nieważności postępowania ze względu na naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c., polegającego na niedopuszczeniu skarżącego jako interwenienta głównego do udziału w rozprawie, na której rozpoznano apelację drugiego interwenienta głównego, a zatem oddzielnego prowadzenia procesu w odniesieniu do każdego ze współuczestników jednolitych materialnych. Odpowiadając na skargę kasacyjną, strona powodowa wniosła o jej oddalenie z zasądzeniem kosztów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozpatrzenia wymaga zarzut nieważności postępowania, jako że nieważność taką Sąd Najwyższy bierze pod rozwagę z urzędu w granicach zaskarżenia (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Ze sformułowania zarzutu i jego obszernego uzasadnienia wynika, że skarżący nie zarzuca nieważności postępowania Sądowi drugiej instancji rozpoznającemu jego własną apelację, od wyroku którego złożył rozpatrywaną w niniejszej sprawie skargę kasacyjną; nieważność ta dotyczy innego postępowania, związanego z apelacją drugiego z interwenientów głównych.

Zarzut jest więc oczywiście nieuzasadniony, jako że w tym postępowaniu Sąd Najwyższy może kontrolować tylko postępowanie odwoławcze wywołane apelacją skarżącego, a nie innej osoby, choćby była ona również interwenientem głównym w warunkach współuczestnictwa jednolitego materialnego. Postępowanie ze skargi kasacyjnej nie może przekraczać podmiotowego zakresu zaskarżenia. W postępowaniu tym nie ma zastosowania art. 378 § 2 k.p.c., który uprawnia sąd drugiej instancji do rozpoznania sprawy także na rzecz współuczestników, którzy nie zaskarżyli wyroku, a będące przedmiotem zaskarżenia prawa lub obowiązki są dla nich wspólne. Jednakże w

czasie rozpoznawania apelacji drugiego interwenienta głównego apelacja skarżącej Spółdzielni była już rozpoznana. Zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 379 pkt 5 k.p.c. jest więc pozbawiony podstaw (por. drugą tezę wyroku SN z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 468/98, OSP 2000, nr 7-8, poz. 117).

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut ten nie może być podniesiony w skardze kasacyjnej ze względu na ograniczenia stawiane postępowaniu kasacyjnemu przez art. 398³ § 3 k.p.c., czyli że podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów (zob. wyrok SN z dnia 5 września 2008 r. I CSK 117/08, Lex nr 465904, także wyroki SN z dnia 8 maja 2008 r. V CSK 579/07, Lex nr 303889) i z dnia 26 kwietnia 2006 r. V CSK 11/06, Lex nr 230204). Co do zasady, rozpoznając skargę kasacyjną Sąd Najwyższy bada prawidłowość zastosowania prawa a nie ustalania faktów, co powoduje związanie ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku na podstawie art. 398 § 2 k.p.c. (postanowienia SN z dnia 23 września 2005 r. III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76 i z dnia 15 maja 2009 r. III CSK 338/08, Lex nr 519331; wyroki SN z dnia 20 marca 2009 r. II CSK 611/08, Lex nr 527123 i z dnia 2 lipca 2009 r. I UK 50/09, Lex nr 529768).

Nie są zasadne zarzuty naruszenia art. 6 k.p.c. i art. 75 k.p.c. Co do tego drugiego, to art. 75 k.p.c. stanowi procesową podstawę zgłoszenia interwencji głównej, którą skarżąca Spółdzielnia skutecznie zgłosiła. W uzasadnieniu skargi twierdzi się o błędnej wykładni tego przepisu przez Sąd drugiej instancji, co jest prawnie niemożliwe. W ramach drugiej podstawy skargi kasacyjnej dotyczącej naruszenia przepisów postępowania cywilnego mającego istotny wpływ na wynik sprawy chodzi o niezgodną z przepisami prawa procesowego działalność sądu, a nie o wadliwą wykładnię przepisów, która może dotyczyć tylko prawa materialnego. Skarżąca wymieszała więc ze sobą dwie podstawy skargi kasacyjnej i w rezultacie zarzut naruszenia przez zaskarżony wyrok art. 75 k.p.c. jest całkowicie bezpodstawny.

Wniosek taki odnieść należy również do zarzutu naruszenia art. 6 k.p.c. przez wyrok Sądu Apelacyjnego. Przepis ten wśród zasad postępowania cywilnego wyraża postulat szybkości postępowania i ma przeciwdziałać jego przewlekłości. Na straży zachowania tej zasady stoi nawet specjalna skarga na przewlekłość postępowania zawarta w ustawie szczególnej temu poświęconej z 2004 r. Z jednozdaniowego uzasadnienia skargi kasacyjnej na temat naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 6 k.p.c. nie można się nic więcej dowiedzieć, poza tym, że niewywiązanie się z

obowiązków nałożonych tym przepisem jest zarzucane skarżącej w końcowej części uzasadnienia Sądu drugiej instancji, do czego w skardze się nawiązuje. Można przypuszczać z kontekstu poprzedniego fragmentu uzasadnienia, gdzie błędnie powołany jest przepis prawa materialnego, że chodziło prawdopodobnie o art. 6 Kodeksu cywilnego, a nie Kodeksu postępowania cywilnego.

W tej sytuacji dochodzi się do zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 328 § 2 k.p.c. Najpierw należy wskazać na wadliwe podanie podstawy tego zarzutu przez skarżącą, jako że powołany został tylko ten przepis, a dotyczy on uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji. Prawdłowo należało powiązać art. 328 § 2 z art. 391 § 1 k.p.c. w odniesieniu do uzasadnienia sądu drugiej instancji, jako że zastosowanie art. 328 § 2 k.p.c. jest w przypadku sądu drugiej instancji tylko odpowiednie (zob. teza pierwsza wyroku SN z dnia 4 marca 2009 r. II PK 210/08, Lex nr 523527). Traktując wymieniony brak po stronie skarżącej jako przeoczenie, stwierdzić należy, że zarzut naruszenia wspomnianych przepisów może być zasadny tylko wyjątkowo, to znaczy wtedy, gdy braki w zaskarżonym wyroku są na tyle istotne, że zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej, to znaczy nie można odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę orzeczenia (postanowienie SN z dnia 5 kwietnia 2002 r. II CKN 1368/00, Lex nr 54382; wyroki SN z dnia 20 lutego 2003 r. I CKN 65/01, Lex nr 78271, z dnia 18 marca 2003 r. IV CKN 1862/00, Lex nr 109420 i z dnia 28 lutego 2006 r. III CSK 149/05, Lex nr 182956). Błędy konstrukcyjne uzasadnienia wyroku muszą mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a nie stanowić krytyki przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych i ich oceny prawnej (teza pierwsza i uzasadnienie wyroku SN z dnia 5 czerwca 2009 r. I UK 21/09, Lex nr 515699; wyrok SN z dnia 9 czerwca 2009 r. II UK 403/08, Lex nr 523551).

W niniejszej sprawie ma się do czynienia z takimi błędami uzasadnienia, o których trzeba powiedzieć, że wywarły wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Skarżąca uwypukla w treści skargi głównie błędy stylistyczne i językowe uzasadnienia, których liczba przekracza wszelkie przypadki mogących się zdarzyć wyjątkowo tzw. literówek. Jak słusznie twierdzi się w orzecznictwie o trafności rozstrzygnięcia, co do zasady nie decyduje uzasadnienie wyrażające jedynie motywy wcześniej podjętej decyzji (uzasadnienie wyroku SN z dnia 5 czerwca 2009 r. I UK 21/09, Lex nr 515699). Jeżeli jednak z tych motywów nie można wywieść, dlaczego sąd wydał orzeczenie o danej treści, ponieważ błędy są bardzo liczne w powołaniu przepisów, stanowiących podstawę prawną rozstrzygnięcia, zdań, z których nic nie wynika, albo nie można zrozumieć ich

znaczenia z powodu braku niektórych wyrazów, przejęzyczeń itp., to nie można przypisać uzasadnieniu wyrażenia motywów orzeczenia o sprawie, jako że przestają być one zrozumiałe. Jeżeli zaś nie są możliwe do zrozumienia ze względów językowych w gronie osób przygotowanych zawodowo do odczytywania tekstów prawnych, to tym bardziej nie będą czytelne dla osób nie mających tego przygotowania, a do nich jest kierowany wyrok wraz z uzasadnieniem. Wyrok jest wydawany w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej, ma charakter dokumentu urzędowego, dlatego jego forma i treść budują autorytet sądu, który go wydał i państwa, w imieniu którego jest wydawany. Jeżeli w uzasadnieniu, ze względu na błędy językowe w powoływaniu przepisów, na których opiera się rozstrzygnięcie oraz w sposobie i treści przedstawianych motywów drastycznie narusza się ogólnie znane reguły, a ma to także istotny wpływ na kontrolę prawidłowości rozstrzygnięcia sprawy w toku postępowania kasacyjnego, to zasadny jest zarzut naruszenia przez zaskarżony wyrok art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

W rozpatrywanej sprawie niestarannie rozpatrzone zostało prawo skarżącej Spółdzielni do posiadanej przezeń nieruchomości w datach, które mają decydujące znaczenie dla powstania roszczenia o uzyskanie użytkowania wieczystego i własności wzniesionych budynków. Użytkowanie wieczyste wiąże się z określoną odpłatnością należną właścicielowi, jakim w stosunku do nieruchomości, o którą toczy się postępowanie jest obecnie Gmina W., przeniesienie własności budynków wiąże się z brakiem odpłatności za nie, jeśli się je postawiło własnym sumptem, albo z zapłaceniem stawiającemu je, co w przypadku tej sprawy dotyczy najprawdopodobniej rozliczeń z powódką. Świadczenia te nie mają znaczenia dla samego powstania roszczenia spółdzielni, która w dniu 5 grudnia 1990 r. musiała być użytkownikiem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

Kwestia podstawowa w niniejszej sprawie odnosi się zatem do prawa, jakie może rościć sobie skarżąca Spółdzielnia względem gruntów i budynków. Zależy ono od wykazania tytułu posiadania skarżącej w związku z czynnościami dokonanyymi przez powódkę, której z kolei tytuł posiadania wynikał z decyzji administracyjnej z dnia 15 lutego 1961 r. Niewątpliwie decyzja ta spowodowała powstanie stosunku prawnego użytkowania, o którym następnie stanowiły przepisy ustawy z 1990 r., będącymi podstawą roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków przy ul. G. w W.

Użytkowanie to, mimo treści decyzji, że chodzi o oddanie „w zarząd i użytkowanie” uznawane było w orzecznictwie w stosunku do podmiotów niepaństwowych, a więc także spółdzielni za użytkowanie stanowiące ograniczone prawo rzeczowe (uchwała 7 sędziów SN z dnia 16 października 1961 r. I CO 20/61, OSN 1962, nr II, poz. 41; uchwała SN z dnia 10 stycznia 1968 r. III CZP 93/67, OSNC 1969, nr 2, poz. 21). Wynikało to zwłaszcza z art. 283 k.c., obowiązującego do nowelizacji kodeksu cywilnego, która weszła w życie od dnia 1 października 1990 r., nakazującego do użytkowania przez jednostki gospodarki uspołecznionej, a takimi były do tamtego czasu spółdzielnie, stosowanie przepisów o użytkowaniu według kodeksu cywilnego, o ile nie było to uregulowane odrębnymi przepisami. Podobnie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 czerwca 1998 r. III CKN 566/97 (OSNC 1999, nr 1, poz. 17) odnosząc użytkowanie, o jakim mowa w art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. do użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego w rozumieniu art. 244 k.c. Kwestia ta była też przedmiotem podobnej oceny w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 listopada 1999 r. (U 6/99 OTK 1999, nr 7, poz. 159).

Z kolejnych zachowań Centrali Rolniczej Spółdzielni „S.” w W. a potem powódki wynika, co ustalono w stanie faktycznym sprawy, że nie miała ona zamiaru użytkować, czyli korzystać z gruntu i postawionych na nim obiektów budowlanych. Była raczej tylko inwestorem, bo takie pewnie były wtedy warunki ekonomiczne i realia prawne. Jak wynika także z ustalonego stanu faktycznego, tuż po wzniesieniu budynków całość została wydzierżawiona Wojewódzkiej Spółdzielni T.(...) zrzeszonej w Centralnym Związku Spółdzielni „S.”, a jak się stwierdza w uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji wybudowane obiekty, czyli dwa budynki hal połączone łącznikiem, stacja paliw i stanowiska garażowe zostały w 1981 r. przekazane przez władze CRS „S.” do nieodpłatnego korzystania przez Spółdzielnię T.(...). Była ona poprzedniczką obu interwenientów głównych w tej sprawie, w tym utworzonej z podziału w 1990 r. skarżącej wyrok w niniejszej sprawie Spółdzielni Transportowo-Usługowo-Handlowej.

Wprawdzie użytkowanie będące ograniczonym prawem rzeczowym jest niezbywalne, ale nie można tego dosłownie powiedzieć - w cywilistycznym rozumieniu zbywalności prawa rzeczowego - w odniesieniu do „zarządu i użytkowania”, wynikającego z decyzji organów administracji państwowej w 1961 r. Nie chodzi przy tym akurat o zbywalność tego zarządu i użytkowania przez uprawnionego, ale o możliwość przekazania uprawnienia do „zarządu i użytkowania” dalszym podmiotom za zgodą

organów administracji państwowej, a w okresie po 1990 r. także organów samorządu terytorialnego. Toteż nie można tak skwitować całej sprawy, jak uczynił to Sąd drugiej instancji, który bez bliższej analizy powoływanych od początku przez skarżącą Spółdzielnię, a powtórzonych w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, dokumentów i oświadczeń powódki, wskazującej wręcz skarżącą Spółdzielnię, jako właścicielkę obiektu przekazanego jej z dniem 1 lutego 1982 r. odmówił jej wszelkich uprawnień, tego nie badając. Dla oceny prawnej posiadania przez skarżącą gruntu i budynków nie może być obojętne, że środki trwale zostały wyksięgowane z majątku powodowego Centralnego Związku Spółdzielni, że należności za wieczyste użytkowanie pokrywała od lutego 1982 r. skarżąca, opłacała też wszelkie daniny publiczne, wreszcie, że powódka zawarła w tamtym już czasie ze skarżącą umowę najmu garaży. Ma rację skarżąca, że przecież umowy najmu nie zawiera właściciel ani ze sobą ani z podmiotem, który korzysta z jego własności.

Oczywiście, że patrząc z dzisiejszej perspektywy na zachowania prawne, nie aprobeuje się przenoszenia uprawnień do nieruchomości drogą protokołów zdawczo-odbiorczych i rozmaitych czynności tylko faktycznych, zwłaszcza że przepisy ustaw dotyczących gospodarowania nieruchomościami państwowymi, w tym ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159) przewidywały tryb decyzji administracyjnej dla powstania prawa użytkowania. Jednak w niniejszej sprawie ma znaczenie, że chodziło o wykonywanie „zarządu i użytkowania” wewnątrz sektora spółdzielczego, przez tą spółdzielnię, która miała realizować cel inwestycji związku spółdzielczego, w którym była zrzeszona. Wprawdzie spółdzielnie i ich związki posiadały i w tym czasie, w którym powyższe przekazywanie uprawnień się odbywało, odrębną osobowość prawną, ale chodziło o spółdzielnie i ich branżowe centrale. Przewidywano dla relacji między nimi takie formalne czynności, jakie okazywały się wystarczające dla ówczesnych władz państwowych, w szczególności będącego właścicielem Skarbu Państwa, a potem i dla władz samorządu terytorialnego. Nie odmawiały one przecież przyjmowania oświadczeń przez powodowy Centralny Związek Spółdzielni „S.” (oraz poprzedniczkę powoda) o przekazaniu uprawnień na rzecz skarżącej Spółdzielni (oraz jej poprzedniczki), jak też jej świadczeń finansowych, uznawanych przez dziesiątki lat jako należne właśnie od skarżącej. Nie powinno się bagatelizować znaczenia prawnego takich czynności, co spotyka się w doktrynie prawa i niekiedy w orzecznictwie (zob. powołany wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 1999 r.). Chodzi zwłaszcza o sytuację, jak w niniejszej sprawie, że beneficjentem regulacji

prawnej, mającej uporządkować stan prawny nieruchomości, co było przyczyną uchwalenia ustawy z 1990 r., przewidującej roszczenia uwłaszczeniowe, między innymi dla spółdzielni, miałyby się stać centralny związek w miejsce, od początku posadowionej na nieruchomości, skarżącej wyrok Spółdzielni. To przeczy poczuciu sprawiedliwości.

Kolejnym argumentem za poprawnością zaprezentowanego punktu widzenia jest podniesiony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku drugiej instancji brak zarzutu dotychczasowego właściciela gruntu - Gminę W., który nie kwestionował spełnienia przesłanek roszczenia o ustanowienie użytkownika wieczystego i przeniesienie własności budynków. Wprawdzie odnosiło się to do roszczenia wnoszonego przez powódkę, ale dla właściciela tracącego swoje prawo, będącego w dodatku osobą prawną samorządu terytorialnego jest raczej obojętne, czy utrata ta ma nastąpić na rzecz centrali spółdzielczej, czy indywidualnej spółdzielni. Można wnosić z zachowania Gminy Centrum, że nie zaskarżając wcześniej wyroku, niekorzystnego dla siebie pogodziła się z tym, iż grunt oraz budynki przy ul. G. w W. powinny pozostać własnością spółdzielczą.

Dlatego ma rację skarżąca, że Sąd drugiej instancji naruszył art. 65 § 2 k.c. Przepis ten nakazuje przy dokonywaniu interpretacji oświadczenia woli brać pod uwagę okoliczności, w których oświadczenie zostało złożone, w tym zwłaszcza zbadać zamiar stron i cel oświadczenia (wyrok SN z dnia 21 listopada 1997 r. I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38; wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r. III CSK 30/06, Lex nr 196599). Sąd Apelacyjny dokonał zatem w niniejszej sprawie niedostatecznej wykładni umów i oświadczeń woli, które mogłyby stać się podstawą do uznania skarżącej Spółdzielni za użytkownika spornego gruntu i obiektów w myśl art. 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Rację powódki w tym względzie przyznaje zresztą Sąd drugiej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na tyle na ile dadzą się one, wskutek błędów tego uzasadnienia, prawidłowo odczytać. Sąd ten stwierdza bowiem, że już we wcześniejszym wyroku w tej sprawie Sądu Apelacyjnego z dnia 24 stycznia 2003 r. [sprawa I ACa (...)] wyrażono opinię, że „powód mógł przenieść uprawnienie do wykazywania [raczej: do wykonywania] przysługującego mu prawa na inną osobę”, a zdanie dalej: „W takiej sytuacji nie można przyjąć aby prawo do [raczej: to] wygasło na podstawie art. 255 k.c.”

Kwestia ta łączy się z zarzuceniem przez skarżącą powodowemu Centralnemu Związkowi Spółdzielni, że wskutek niewykonywania użytkownika prawo to wygasło po dziesięciu latach, zgodnie z art. 255 k.c., a także że wygaśnięcie tego prawa wynika ze

zrzeczenia się go (art. 246 k.c.). Sąd winien był zbadać występowanie tych przesłanek, a nie zarzuty skarżącej Spółdzielni pominąć. Ma to związek z uchylonym z dniem 1 sierpnia 1985 r. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r. Nr 3, poz. 19). W § 15 tego rozporządzenia przewidziane było uprawnienie dla organu administracji państwowej do wydania decyzji stwierdzającej wygaśnięcie użytkowania w stosunku do jednostki państwowej lub organizacji społecznej, dla której użytkowany teren stał się zbędny. Do podjęcia takiej decyzji wobec powódki nie doszło. W skardze kasacyjnej wadliwie formułuje się zagadnienie prawne związane z powyższym przepisem, jako że rozporządzenie z 1962 r. dawno już nie obowiązuje, a art. 205 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami nakazuje przepisy tylko tej ustawy stosować do uprawnień powstałych pod rządem poprzednich regulacji prawnych. Wygaśnięcie użytkowania powodowego Związku mogło nastąpić na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, jednak stosowna decyzja nie została podjęta.

Sąd powinien był zbadać, czy nie były spełnione przesłanki wygaśnięcia użytkowania powódki na podstawie art. 255 k.c., czego skarżąca się domagała, a co też w ogóle nie zostało rozpatrzone. Miało to zaś istotne znaczenie, bo jeśli nawet dziesięcioletni okres potrzebny na wygaśnięcie prawa użytkowania, w rozumieniu art. 252 i nast. k.c. jeszcze nie minął w 1990 roku (przejęcie nieruchomości przez skarżącą nastąpiło z początkiem lutego 1982 r.), to z pewnością w dacie wystąpienia z roszczeniem to już się stało. Aktualne pod tym względem jest stanowisko Sądu Najwyższego akcentujące wygaśnięcie roszczenia spółdzielni (związku spółdzielni) o ustanowienie użytkowania wieczystego, jeśli po dniu 5 grudnia 1990 r. uprawniony utracił użytkowanie (uchwała SN z dnia 28 lutego 1995 r., III CZP 22/95, OSNC 1995, nr 6, poz. 93; wyrok SN z dnia 19 października 2000 r., III CKN 965/98, Lex nr 51876). Sąd jest zaś uprawniony do samodzielnego rozstrzygnięcia kwestii, czy organizacja spółdzielcza była użytkownikiem nieruchomości w dacie, od której zależy uzyskanie roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntów i własności budynków (uchwała SN z dnia 9 sierpnia 1993 r., III CZP 105/93, OSNC 1994, nr 3, poz. 57).

W ocenie składu orzekającego w niniejszej sprawie, nie jest decydujące stwierdzenie wygaśnięcia uprawnień do użytkowania gruntu i budynków przez powodowy Centralny Związek Spółdzielni ze względu na niewykonywanie użytkowania, co ma znaczenie dla ustalenia spełnienia przesłanek uzyskania tych uprawnień przez

skarżącą Spółdzielnię, na podstawie art. 204 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r., bądź na podstawie art. 207, bądź też art. 208 tej ustawy, czego w okolicznościach sprawy Sąd Apelacyjny w ogóle nie rozważył. Niezależnie zaś od powołania się przez stronę na określone przepisy, wyboru normy prawnej właściwej ze względu na ustalony stan faktyczny do rozstrzygnięcia sprawy dokonuje sąd w myśl zasady *iura novit curia*. Zastosowanie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami może mieć miejsce ze względu na ustalenia stanu faktycznego, z których wynika, że budynki na gruncie przy ul. G. w W. powstawały z przeznaczeniem dla poprzedniczki skarżącej i z jej powiernictwem w końcowej części robót, mimo że formalnie inwestorem pozostawał powodowy Związek (zob. postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2004 r. III CZP 107/03, Mon. Prawn. 2006, nr 13, s. 717; wyrok SN z dnia 27 listopada 2003 r. I CK 318/02, Lex nr 279846).

Nie można w związku z tym podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego, że skarżąca nie wykazała interesu prawnego w sprawie, a nie jest nim interes faktyczny w tym, aby nadal władać przedmiotową nieruchomością. Przeciwnie, skarżąca swój interes prawny starała się wykazać przez niezbadane dostatecznie w toku instancji wskazywane przez nią okoliczności, że to ona a nie powodowy Związek był użytkownikiem, a w każdym razie posiadaczem nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawał nim nadal. Powodowemu Związkowi, znajdującemu się od 1995 r. w likwidacji dopiero w sytuacji, w której mógł skorzystać finansowo na uwłaszczeniu się poprzez uzyskanie prawa wieczystego użytkowania i własności budynków zaczęło zależeć ponownie na wykazaniu pierwotnego, a jak się zdaje w świetle ustalonego stanu faktycznego utraconego, na rzecz zwłaszcza powódki, tytułu prawnego do tych nieruchomości. Przemawia za tym dodatkowo wspomniany w skardze kasacyjnej ogłoszony publicznie zamiar sprzedania tych nieruchomości.

Trudno przyjąć, aby podmiot, który nie gospodarował nieruchomością i faktycznie z niej nie korzystał mógł skutecznie domagać się ustanowienia na jego rzecz użytkowania wieczystego w oparciu o art. 204 u.g.n. (wyrok SA w Warszawie z dnia 20 maja 1998 r. I ACa 258/98, Orzeczn. SA w Warszawie 1999, nr 4, poz. 32). Nie można też wykluczyć uznania dochodzenia roszczenia z art. 204 u.g.n. przez użytkownika, który nie wykonywał użytkowania zgodnie z celem w jakim je uzyskał za nadużycie prawa. Dla oceny zachowania użytkownika z punktu widzenia art. 5 k.c. może mieć znaczenie, w szczególności wyjaśnienie przyczyn niewykonywania użytkowania (wyrok SN z 11 lutego 1999 r., I CKN 1162/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 174). Poczucie

sprawiedliwości nakazuje zatem, niezależnie od wcześniej wskazanych okoliczności rozpatrzyć słuszność ubiegania się Centralnego Związku o prawo do gruntu i budynków w sytuacji, gdy nigdy nie wykonywał użytkowania przyznanego aktem administracyjnym prawie pół wieku temu, a wykonywane ono było od początku przez skarżącą Spółdzielnię (jej poprzedniczkę w warunkach art. 205 ust. 2 u.g.n.), która nadal prowadzi na nieruchomości swoją działalność statutową.

Z tego względu Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.