



Sygn. akt I CSK 166/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "P."

z siedzibą w W.

przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 maja 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 6 czerwca 2013 r.,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 czerwca 2009 r. skierowanym przeciwko Miastu W., ostatecznie sprecyzowanym w piśmie z dnia 8 marca 2010 r., Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „P.” z siedzibą w W. domagała się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego na 99 lat, bez przetargu i pobierania pierwszej opłaty rocznej, nieruchomości położonej w W. przy ul. C. [...], stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 6 (dawniej 11) o powierzchni 1 500 m² z obrębem 1-03-03, dla której Sad Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą nr [...], oraz nieodpłatnego przeniesienia własności posadowionego na niej budynku.

Na rozprawie w dniu 21 lutego 2012 r. Miasto W. podniosło zarzut przedawnienia roszczeń powódki określonych w art. 207 i 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 545 ze zm., dalej: „u.g.n.”). Wyraziło pogląd, że stały się wymagalne wraz z wejściem tej ustawy w życie, tj. dnia 1 stycznia 1998 r. i w związku z tym przedawniły się z dniem 1 stycznia 2008 r. Z kolei w piśmie z dnia 14 czerwca 2012 r. zarzuciło, że skoro pawilon jest wykorzystywany przez powódkę do prowadzenia działalności gospodarczej, to termin przedawnienia roszczeń powódki wynosi 3 lata.

Powódka natomiast w piśmie procesowym z dnia 6 marca 2012 r., z ostrożności procesowej podniosła, że spółdzielnie mieszkaniowe mogą nabyć użytkowanie wieczyste zabudowanych nieruchomości na podstawie art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm., dalej: „u.s.m.”), który wszedł w życie w dniu 23 kwietnia 2001 r.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 3 lipca 2012 r. oddalił powództwo. Ustalił, że działka ewidencyjna nr 6 (poprzednio numer 11) z obrębem 1-03-03 o powierzchni 1 500 m² w W., położona przy ul. C. [...] wchodzi w skład nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w obrębie ulic C., Z., N. i M., składającej się z kilkudziesięciu działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 42 005 m², dla

której Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [...].

Właścicielem tej nieruchomości jest Miasto W. Nieruchomość ta stanowiła własność Skarbu Państwa, a na mocy decyzji Wojewody z dnia 7 października 1996 r. i z dnia 30 kwietnia 1998 r. wchodzące w skład tej nieruchomości działki zostały skomunalizowane, stając się własnością Miasta W., a wcześniej jego poprzedników prawnych - Dzielnicy Gminy M. i Gminy C.

Na działce nr 6 znajduje się dwukondygnacyjny pawilon o charakterze handlowo - usługowym, o powierzchni zabudowy 505,5 m². Obecnie mieszczą się w nim sklepy oraz biura. Działka nr 6 jest zbliżona kształtem do kwadratu z „sięgaczem” tj. wąskim pasem gruntu w kierunku ul. Z. o powierzchni około 250 m². Jest on wykorzystywany jako droga dojazdowa na działkę od strony ul. Z., w szczególności przy dowożeniu towarów do sklepów, przy dojeździe do węzła ciepłego oraz jako droga pożarowa do innych budynków mieszkalnych osiedla. Od ulicy C. nie ma obecnie wjazdu na teren tej posesji. Aktualna wartość nieruchomości, wynosi 2 694 000 zł.

W dniu 22 sierpnia 1972 r. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa E. zawarła z Towarzystwem Importowo - Eksportowym „M.” umowę, na podstawie, której spółdzielnia zobowiązała się do wykonania pomieszczeń biurowych w pawilonie 25a zlokalizowanym w W. na osiedlu C. W. II, zaś Towarzystwo, jako użytkownik lokalu, zobowiązało się do uiszczenia na rzecz spółdzielni kwoty 5 902 000 zł oraz do odebrania lokalu niezwłocznie po jego wybudowaniu w całości i do uiszczania kosztów eksploatacji lokalu według zasad obowiązujących w spółdzielni, a także należnych podatków.

We wrześniu 1973 r. Towarzystwo Importowo - Eksportowe „M.” wpłaciło na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E. kwotę 5 815 000 zł z przeznaczeniem na budowę pawilonu przy ul. C. 25a. Wpłata ta została zakwalifikowana w styczniu 1974 r. przez Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową E., jako wkład budowlany Towarzystwa Importowo - Eksportowego „M.” w związku z planowanym członkostwem Towarzystwa w spółdzielni.

W dniu 6 maja 1975 r. Zastępca Kierownika Wydziału Architektury i Gospodarki Komunalnej Urzędu Dzielnicy W. M., jako organ nadzoru budowlanego, po rozpatrzeniu wniosku Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. – P. Zespołu Inspektorów Nadzoru „S.” W., wydał decyzję o pozwoleniu na budowę pawilonu handlowo - usługowego nr 25a na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w W. na osiedlu C. W. Pawilon biurowo - usługowy, był budowany przez Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową E. Został on przekazany do eksploatacji w grudniu 1977 r. Ostateczny koszt jego budowy wyniósł 7 472 112 zł. Budowa pawilonu została sfinansowana ze środków pochodzących z wkładu wniesionego przez Towarzystwo Importowo - Eksportowe „M.” - w części obejmującej kwotę 4 895 053 zł, zaś w pozostałym zakresie z kredytu. Od jego wybudowania zarządzała nim Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa E.

Decyzją z dnia 2 lutego 1970 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej m. W. wyraził zgodę na oddanie na 99 lat w użytkowanie wieczyste na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E. terenu o powierzchni 264 250 m², położonego w W. przy ul. C., B. i W., składającego się z szeregu działek ewidencyjnych, w tym z działki o numerze 11. Po przeprowadzaniu ostatecznego rozgraniczenia nieruchomości objętej tą decyzją wydzielono z niej obszar o powierzchni 69 436 m², obejmujący między innymi działkę nr 11 (obecną działkę nr 6 z obrębem 1-03-03) i postanowiono wykorzystać go pod użyteczność publiczną, wyłączając tym samym z gruntu przeznaczonego do oddania w użytkowanie wieczyste dla spółdzielni mieszkaniowej. Z tych względów decyzją z dnia 5 marca 1982 r. uchylono decyzję z dnia 2 lutego 1970 r. w części obejmującej teren o powierzchni 69 436 m², obejmujący między innymi działkę nr 11, postanawiając oddać na 99 lat w użytkowanie wieczyste na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E. teren o powierzchni 194 814 m². Uwzględniając treść decyzji z dnia 2 lutego 1970 r. i 5 marca 1982 r., w dniu 7 lipca 1982 r. Skarb Państwa oddał w użytkowanie wieczyste na 99 lat (do 7 lipca 2081 r.) na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E. nieruchomość położoną w W. przy ul. C., B. i W., stanowiącą działki o łącznej powierzchni 194 814 m²,

o numerach ewidencyjnych 12 i 13. Dla nieruchomości tej przewidziano zabudowanie jej osiedlem mieszkaniowym.

Od końca lat 70-tych ubiegłego wieku Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa E. posiadała obecną działkę nr 6 wraz ze znajdującym się na niej pawilonem biurowo - usługowym.

Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E. z dnia 23 marca 1991 r. dokonano podziału tej spółdzielni, w wyniku którego powstała Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „P.”. Za datę podziału przyjęto dzień 31 grudnia 1990 r. Podział nastąpił poprzez wydzielenie - wyodrębnienie w nowo utworzoną spółdzielnię części Osiedla „S.” składającej się z zespołu 12 budynków położonych przy ul. C. i Z., z pawilonu biurowo-handlowego przy ul. C. oraz zespołu garaży przy ul. Z. [...]. W uchwale nr 15 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E. z dnia 23 marca 1991 r. postanowiono, że na rzecz Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „P.” zostanie przekazany pawilon przy ul. C. wraz z terenem związanym z tym pawilonem. Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „P.” została wpisana do rejestru spółdzielni w dniu 7 maja 1991 r. W wyniku dokonanego podziału Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „P.”, jako następcą prawny Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E. weszła w posiadanie między innymi działki nr 6 zabudowanej pawilonem biurowo-handlowym.

W piśmie z dnia 17 maja 1993 r. skierowanym do Zarządu Gminy Dzielnicy M. Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami powódka wniosła o przekazanie jej w użytkowanie wieczyste terenów, które były w posiadaniu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E., a na skutek jej wydzielenia się, przeszły we władanie Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „P.”. We wniosku wskazano, że te tereny to część działki nr 6 i część działki nr 13 z obrębu 1-03-03, które były wykazane w księdze wieczystej nr [...] jako działki nr 8 i 11. Na wypadek przeszkód formalnych (nieuregulowanego stanu prawnego tych terenów) spółdzielnia wniosła o wyrażenie zgody na ich dzierżawę z promesą.

W dniu 25 listopada 1998 r. do Kancelarii Ogólnej Urzędu Gminy W. C. Dzielnicy M. wpłynął wniosek Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „P.” z dnia 23 listopada 1998 r. o oddanie w wieczyste użytkowanie zabudowanej nieruchomości gruntowej. We wniosku tym spółdzielnia, powołując się na art. 207 ust. 1 i 2 u.g.n., domagała się ustanowienia na jej rzecz w formie bezprzetargowej prawa wieczystego użytkowania położonej przy ul. C. w W. skomunalizowanej działki gruntu nr 6 z obrębu 1-03-03, o powierzchni 1 500 m², objętej księgą wieczystą nr [...], z wyłączeniem pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a także nieodpłatnego przekazania na jej własność położonego na tej działce pawilonu. Podniosła, że w dniu 5 grudnia 1990 r. użytkownikiem działki objętej wnioskiem była Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa E., a na skutek podziału tej spółdzielni powstała Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowej „P.”, która została zarejestrowana w dniu 7 maja 1991 r., uzyskując wówczas osobowość prawną i w wyniku dokonanego podziału nowopowstały podmiot prawny jest posiadaczem samoistnym przedmiotu wniosku, była nim również na dzień wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadmieniono też, że położony na objętej wnioskiem działce pawilon biurowo-handlowy został wybudowany ze środków poprzedniczki prawnej, tj. Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej E.

W odpowiedzi na ten wniosek Naczelnik Wydziału w Urzędzie Gminy W. C. Dzielnicy M. w piśmie z dnia 25 marca 1999 r. poinformował spółdzielnię o konieczności uregulowania stanu prawnego nieruchomości, w skład której wchodzi objęta jej żądaniem działka nr 6 i stwierdził, że po tym uregulowaniu podjęte zostaną kroki w celu rozpatrzenia złożonego wniosku. W piśmie tym dodano, że spółdzielnia może wystąpić o ujawnienie jej w ewidencji gruntów i budynków, jako podmiotu władającego tą działką, jeżeli dołączy do wniosku umowę przeniesienia posiadania wynikającego z art. 207 i 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawartą w formie aktu notarialnego z Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową E.

Po złożeniu wniosku z dnia 23 listopada 1998 r. o oddanie w wieczyste użytkowanie działki nr 6 z obrębu 1-03-03 wraz z przeniesieniem własności znajdującego się na działce pawilonu pomiędzy Spółdzielnią Budowlano -

Mieszkaniową „P.” a przedstawicielami Gminy W. (Miasta W.) dochodziło do wzajemnej wymiany pism oraz do spotkań, które nie doprowadzały do uwzględnienia żądania spółdzielni.

Sąd Okręgowy ocenił jako nieuzasadniony, podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia. Wskazał, że w art. 208 ust. 4 u.g.n. ustawodawca ustanowił termin zawity składania wniosków uwłaszczeniowych na podstawie art. 208 ust. 2 u.g.n. Jego zdaniem, taka konstrukcja przepisu oznacza, że w razie spełnienia wymogów z art. 208 ust. 4 u.g.n. (tj. złożenia odpowiedniego wniosku do dnia 31 grudnia 1996 r.), roszczenie z art. 208 ust. 2 u.g.n., jako dotyczące praw rzeczowych nie ulega przedawnieniu (tak jak np. roszczenia z art. 231 k.c.).

Według Sądu Okręgowego, roszczenie powódki o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdującego się na nim budynku jednak wygasło, wobec niezachowania terminu określonego w art. 208 ust. 4 u.g.n. Przyjął bowiem, że wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego działki nr 6 oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdującego się na niej pawilonu biurowo - usługowego nie został złożony do dnia 31 grudnia 1996 r.

Wyraził zapatrywanie, że za taki wniosek, nie można uznać pisma złożonego przez powódkę w Urzędzie Dzielnicy Gminy M. w dniu 17 maja 1993 r. Pismo to, jego zdaniem, nie wskazywało, jakich konkretnych nieruchomości dotyczyło. Podniósł, że powódka nie załączyła też żadnych map pozwalających na określenie części tych działek. W piśmie tym nie było również mowy o pawilonie zlokalizowanym na gruncie przy ul. C. [...]; w tym wniosku powódka nie domagała się przeniesienia na jej rzecz własności tego obiektu.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 6 czerwca 2013 r. zobowiązał m. W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „P.” w W. użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym nr 6 z obrębu 1 - 03 - 03, położonej w W. przy ul. C. o pow. 1 500 m², dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...], na lat 99, bez wnoszenia pierwszej opłaty oraz

o przeniesieniu nieodpłatnie na rzecz powódki własności znajdującego się na niej budynku, ustalając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3 % wartości gruntu, tj. w kwocie 80 820 zł.

Oparł swój wyrok na stanie faktycznym ustalonym przez Sąd pierwszej instancji, z wyjątkiem tej części, w której stwierdził on, że powódka nie zgłosiła wniosku, o którym mowa w art. 208 ust. 4 u.g.n. w przepisany terminie, oraz iż działka nr 6 nie jest w całości niezbędna do prawidłowego korzystania z budynku pawilonu.

Ocenił, że powódka spełniała przesłanki roszczenia określonego w art. 208 ust. 2 u.g.n., gdyż była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w chwili złożenia pierwszego wniosku z 1993 r. i była następcą prawnym Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowa „E.” Następstwo prawne wynikało z uchwały o podziale spółdzielni z 1991 r., natomiast przejście posiadania nastąpiło po podziale i po uzyskaniu bytu prawnego przez powódkę na skutek zarejestrowania Spółdzielni. Zauważył, że sama okoliczność posiadania nieruchomości przez powódkę w istotnym dla uwzględnienia powództwa czasie nie była sporna i jako taka nie wymagała dowodu (art. 229 k.p.c.).

Odnosząc się do przesłanki zgłoszenia w czasie wskazanym w art. 208 ust. 4 u.g.n. wniosku o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie uznał, wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego, że w piśmie z dnia 17 maja 1993 r. był on dostatecznie sprecyzowany w świetle wymagań tego unormowania. Przyjął, że wskazywał wystarczająco jasno dla pozwanego przedmiot żądania; zarówno w opisie nieruchomości (odwołanie się do działek gruntu i księgi wieczystej), jak i żądanego prawa. Podniósł, że wniosek ten był relewantny prawnie dla samej pozwanej, co wynika między innymi z jej pisma z dnia 25 sierpnia 2006 r. Jego zdaniem, to oświadczenie woli, stanowiące element cywilnoprawnego roszczenia, podlegało badaniu w świetle art. 65 § 2 k.c. i było jednoznacznie odbierane (odczytywane) przez pozwaną.

Pozwany, między innymi uczynił zadość dostosowaniu działki do potrzeb korzystania z budynku, wydzielając przedmiotową działkę nr 6 „z sięgaczem”, jako częścią działki gwarantującej odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Było to zgodne z art. 93 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 145 k.c. Wskazał, że obszar poza budynkiem to droga dojazdowa oraz miejsca parkingowe. Wyraził zapatrywanie, że o ile pozwana uznawała, iż działka nr 6 powinna zostać podzielona, aby wydzielić mniejszą działkę, jako niezbędną do korzystania z pawilonu, powinna wskazać rzeczowe zarzuty w tym zakresie i przeprowadzić stosowne dowodzenie (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), które obciążało pozwaną.

Odnosząc się do podniesionego przez Miasto W. zarzutu przedawnienia, wskazał, że niezależnie od argumentacji Sądu pierwszej instancji, roszczenie to, ma charakter uwłaszczeniowy, gdyż jest związane z przemianami ustrojowo - własnościowymi w Polsce, podlega przedawnieniu 10 letniemu (art. 118 k.c.), licząc od dnia 1 stycznia 1998 r., tj. od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyraził zapatrywanie, że skorzystanie w tych warunkach z zarzutu przedawnienia, wobec w istocie niewielkiego przekroczenia tego terminu, w sytuacji długotrwałego, obiektywnie przewlekłego załatwiania wniosku przez pozwaną, mimo wzmożonej aktywności powódki w latach 2006 - 2008 r., stanowiło nadużycie prawa (art. 5 k.c.).

W skardze kasacyjnej, pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj. art. 208 ust. 2 i 4 i art. 156 u.g.n., art. 5 i 6 k.c. przez ich błędną wykładnię oraz obrazę art. 278 § 1 i art. 316 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzut obrazę art. 208 ust. 4 u.g.n. przez nietrafne przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że powódka złożyła wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w terminie. Jego bowiem niezłożenie do dnia 31 grudnia 1996 r. skutkowałoby wygaśnięciem dochodzonych w sprawie roszczeń, a tym samym w razie jego zasadności rozpoznawanie dalszych wskazywanych naruszeń byłoby bezcelowe. Wbrew stanowisku skarżącej, w piśmie z dnia 17 maja 1993 r. skierowanym do Zarządu Gminy M. zawarty jest wniosek o przekazanie powódce w użytkowanie wieczyste gruntów, które były w posiadaniu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej – E., a na skutek wydzielenia się Spółdzielni Budowlano -

Mieszkaniowej „P.” znalazły się w jej władaniu. Sąd Apelacyjny trafnie stwierdził, że we wniosku tym objęta przedmiotem procesu nieruchomości została w wystarczający sposób zidentyfikowana, skoro w omawianym dokumencie jest wymieniona działka nr 11 (poprzednie oznaczenie działki nr 6) oraz wskazana księga wieczysta, którą wtedy była objęta. Można było przyjąć, że z roszczenia o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wynika *implicite* żądanie nieodpłatnego nabycia własności wybudowanego na nim pawilonu, co jest konsekwencją unormowania zawartego w art. 31 u.g.n. (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2003 r., III CZP 87/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 157). Należy zauważyć, że w taki sposób był rozumiany przez pozwaną zakres przedmiotowy tego wniosku, co wynika z pisma Urzędu Miasta W. Biura Gospodarki Nieruchomościami z dnia 25 sierpnia 2006 r., na podstawie którego Sąd Apelacyjny poczynił kwestionowane w skardze kasacyjnej ustalenie, którym na podstawie art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy był zresztą związany.

Nie można natomiast odeprzeć zarzutu naruszenia art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. w zw. z art. 278 § 1 i 316 § 1 k.p.c. W judykaturze przyjęto, że wydana w postępowaniu sądowym opinia określająca wartość nieruchomości (operat szacunkowy) wymaga potwierdzenia aktualności przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli upłynął ustawowy termin do jej wykorzystania w sprawie, lub zaistniały okoliczności wymagające potwierdzenia aktualności, niezależnie od upływu terminu do wykorzystania opinii, w sprawie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 9 i z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 171/10, LEX nr 1102880). W literaturze i judykaturze zauważono, że aktualność operatu należy oceniać w dniu orzekania i w związku z tym termin dwunastomiesięczny, który Sąd Apelacyjny nie zachował, dotyczy także organu odwoławczego. W polskim systemie apelacji pełnej sąd drugiej instancji jest bowiem sądem merytorycznym, a zatem jego zadanie nie ogranicza się jedynie do kontroli zaskarżonego rozstrzygnięcia, lecz polega na ponownym rozstrzygnięciu całości sprawy.

Skuteczność takiego zarzutu w postępowaniu kasacyjnym jest uzależniona od możliwości wpływu tego uchybienia na wynik sprawy, niemniej

taki związek wystąpił. W sprawie do końca obydwie strony kwestionowały opinię biegłego dr inż. A. Z. i na ostatniej rozprawie w dniu 19 czerwca 2012 r. składały wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, oddalony przez Sąd Okręgowy. Gdyby rzeczywiście roszczenie powódki wygasło, jak przyjął Sąd pierwszej instancji, czego trafnie nie podzielił Sąd Apelacyjny, to wartość przedmiotowej nieruchomości dla rozstrzygnięcia sprawy nie miałaby żadnego znaczenia, a zatem oddalenie tego wniosku dowodowego byłoby uzasadnione. Skoro więc Sąd Apelacyjny na nowo rozpoznając sprawę stwierdził, że powódka złożyła wniosek do dnia 31 grudnia 2006 r. i zostały spełnione wszystkie przesłanki do uwzględnienia roszczenia określone w art. 208 ust 2 u.g.n., to dla określenia wartości działki ewidencyjnej nr 6 winien dysponować aktualnym operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego, gdyż od tej wartości była uzależniona wymierzana opłata roczna. Jeżeli więc uznawał opinię biegłego sądowego za odpowiadającą wymaganiom kodeksu postępowania cywilnego, to powinien zażądać potwierdzenia jej aktualności zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 156 ust. 4 u.g.n. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 660/11, LEX nr 1228437).

Poza tym podnieść należy, że pozwana od początku kwestionowała, aby cała działka nr 6 była niezbędną do prawidłowego korzystania ze znajdującego się na niej pawilonu. Nie ulega wątpliwości, że ustalenie, jaka część gruntu jest konieczna do prawidłowego korzystania z pawilonu będącego przedmiotem roszczenia wymaga zasięgnięcia wiadomości specjalnych, a więc dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Trudno zgodzić się z Sądem Okręgowym, że powódka tej okoliczności nie wykazała, skoro jej wniosek o dopuszczenie dowodu z takiej ekspertyzy został oddalony na ostatniej rozprawie.

Z kolei Sąd Apelacyjny, przytaczając okoliczności w świetle, których samodzielnie ocenił, że cała działka ewidencyjna nr 6 jest niezbędną do prawidłowego korzystania z wybudowanego na niej pawilonu naruszył, nie tylko art. 208 ust 2 u.g.n., ale przede wszystkim art. 278 § 1 k.p.c., skoro z jej powierzchni, wielkości pasa dojazdowego tzw. sięgacza, oraz obszaru poza budynkiem (miejsca parkingowe) z pominięciem wiadomości specjalnych wywiódł wniosek ich wymagający. Biegły A. Z. nie wypowiedział się w tej kwestii, a

z jego opisu przedmiotowej nieruchomości, wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego nie wynika, że teren niezbędny do prawidłowego korzystania z budynku jest tożsamy z działką ewidencyjną nr 6, na której znajduje się pawilon. Przypomnieć należy, że w literaturze i w judykaturze utrwalony jest pogląd, iż jeżeli rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych dowód z opinii biegłego nie powinien być pominięty, choćby ktokolwiek ze składu orzekającego takie wiadomości posiadał. Odmienne stanowisko pozbawiłoby strony możliwości stawiania pytań i krytyki określonego stanowiska, a nadto prowadziłyby do niedopuszczalnego połączenia funkcji sędziego i biegłego (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2000 r., IV CKN 1209/00, LEX nr 52621). Już te uchybienia natury procesowej uzasadniały uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zwalniały Sąd Najwyższy od szczegółowego rozpoznania dalszych zarzutów dotyczących prawa materialnego. Skuteczne bowiem ich zgłoszenie wchodzi w rachubę wtedy, gdy ustalony stan faktyczny, nie budzi zastrzeżeń (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128).

Trzeba jednak zauważyć, że także uzasadniony jest zarzut obrazy art. 6 k.c. w zw. z art. 208 ust 2 u.g.n. przez nietrafne przyjęcie, że ciężar udowodnienia faktu jaki teren jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynku spoczywa na pozwanej. Jej pełnomocnik, już w odpowiedzi na pozew zaprzeczył, że cała działka ewidencyjna nr 6 jest niezbędna do prawidłowego korzystania z pawilonu. W procesie cywilnym rozkład ciężaru dowodu jest taki, że to powód powinien udowodnić fakty pozytywne, które stanowią podstawę jego powództwa tj. okoliczności prawo tworzące, a pozwany, jeśli faktów tych nie przyznaje, ma obowiązek udowodnienia okoliczności niweczących prawo powoda (por np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 332/07, LEX nr 623796 i z dnia 7 listopada 2007 r. II CSK 293/07, LEX nr 487510).

Jedną z przesłanek roszczenia z art. 208 ust 2 u.g.n. jest wykazanie, że grunt będący w dniu zgłoszenia roszczenia w posiadaniu występującego z powództwem, obejmuje obszar niezbędny do prawidłowego korzystania z budynku. Sąd Najwyższy, co spotkało się z aprobatą piśmiennictwa, już wyjaśnił,

że „zgłaszając roszczenie strona powodowa zgodnie z art. 6 k.c. powinna udowodnić okoliczności dotyczące zasady i przedmiotu tego roszczenia” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 106/04. Mon. Pr. 2004, nr 18, poz. 822). Skoro więc pozwana zaprzeczyła, że cała działka ewidencyjna nr 6 jest terenem niezbędnym do prawidłowego korzystania z pawilonu, to tym samym ta istotna dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczność stała się sporna, a Sąd Apelacyjny mógłby uwzględnić powództwo w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 6, gdyby powódka wykazała, iż cały jej obszar jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynku.

Nie można natomiast uznać za uzasadniony zarzutu obrazy art. 208 ust. 2 u.g.n. przez przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że pawilon nie został wybudowany z własnych środków spółdzielni. Z ustaleń jednoznacznie wynika, że wybudowała go poprzedniczka prawna powódki z wkładu budowlanego podmiotu trzeciego oraz z kredytu. Środki, którymi dysponuje spółdzielnia z takich źródeł są środkami własnymi, o jakich mowa w tym unormowaniu. W orzecznictwie sądów powszechnych trafnie podniesiono, że środki własne w rozumieniu art. 208 ust. 1 i 2 u.g.n., to środki pochodzące z innych źródeł, niż budżet państwa lub budżet gminy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 kwietnia 2006 r., I ACa 1115/05, LEX nr 298423).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., zauważyć na wstępie trzeba, że stanowisko Sądu Apelacyjnego w kwestii przedawnienia roszczenia jest niejasne. Ze stwierdzenia „niezależnie od argumentacji Sądu pierwszej instancji” można wywieść wniosek, że nie zakwestionował on jego zapatrywania w tej kwestii, tj. że z konstrukcji art. 208 ust. 4 u.g.n. wynika, iż w razie spełnienia przewidzianych w nim wymagań tj. złożenia wniosku do dnia 31 grudnia 1996 r., roszczenie z niego wynikające, jako dotyczące praw rzeczowych, tak jak roszczenie określone w art. 231 k.c., nie ulega przedawnieniu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1968 r., III CZP 15/68, OSNC 1968, nr 8-9, poz. 138). Z drugiej strony wskazał, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu dziesięcioletniemu letniemu (art. 118 k.c.), liczonemu od dnia 1 stycznia 1998 r. Rozważanie kwestii, czy zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa wymagało uprzedniego jednoznacznego przesądzenia, że roszczenie powódki

ulega przedawnieniu i termin ten upłynął. Skoro w tej materii brak z oczywistego względu zarzutu kasacyjnego, to Sąd Najwyższy nie był władny do rozważenia tego zagadnienia.

W tym stanie rzeczy na podstawie art 398¹⁵ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.