



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 lutego 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia del. Michał Chojnacki

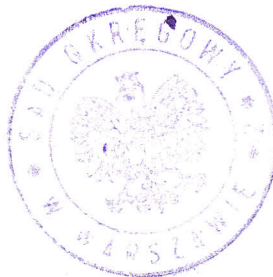
Protokolant: Karolina Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2020 roku w Warszawie
na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w
Warszawie**

przeciwko **miastu stołecznemu Warszawa**
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli
orzeka:

- I. **oddala powództwo;**
- II. **obciąża powoda kosztami procesu w całości, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi sądowemu.**



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność stwierdzam

— Sekretarz sądowy

Starszy Sekretarz Sądowy

Paulina Morawowska

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia del. Michał Chojnacki

Protokolant: Karolina Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa *Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.*

przeciwko (...) *W.*

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

orzeka:

I.

oddala powództwo ;

II.

obciąża powoda kosztami procesu w całości, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 grudnia 2018 r. skierowanym przeciwko pozwanemu (...) W., powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zobowiązanie pozwanego miasta stołecznego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„(...) W. wpisane jest w dziale drugim księgi wieczystej KW (...) jako właściciel nieruchomości gruntowej, położonej w W. w rejonie ulic (...). (...), na którą składa się m.in. działka nr (...) z obrębu (...) powstała z podziału działki (...) z obrębu (...) obszaru 4089 m², oznaczona literami (...) na załączonej mapie podziału dla celów prawnych, sporządzonej w dniu 27 marca 2007 r. przez biegłego sądowego w zakresie geodezji J. P. i przyjętej do zasobów (...) pod nr (...).

Wskazany grunt dzierżawi Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., przy Al. (...) lok. (...), wpisana do rejestru przedsiębiorców w KRS przez Sąd Rejonowy dla (...) Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy za numerem (...), na podstawie 29-letniej umowy dzierżawy zawartej w dniu 02 października 1997 r. w Gminą W. U., przed notariuszem W. C. w jej Kancelarii w W. (Rep. A Nr 13556).

Grunt- zgodnie z jego przeznaczeniem – został przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...), trwale zabudowany domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, położonymi w W., przy ul. (...) o numerach porządkowych (...).

(...) W., jako właściciel nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...), położonej w W., przy ul. (...) ustanawia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) prawa użytkowania wieczystego opisanej powyżej nieruchomości gruntowej obszaru 4089m² oraz przenosi na rzecz Spółdzielni prawo własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń, wzniesionych na dzierżawionym gruncie przez Spółdzielnię za środki finansowe Członków powodowej Spółdzielni, jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym.

Ustanowienie użytkowania wieczystego następuje w trybie bezprzetargowym, na okres 99 lat, tj. od dnia 24 czerwca 2009 r. do dnia 24 czerwca 2108 roku.

Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 1% wartości gruntu, ustalonej w operacie szacunkowym uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.

Wobec tego, iż domy mieszkalne znajdujące się na wskazanym gruncie, wybudowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) zostały sfinansowane za środki Członków Spółdzielni domy te nieodpłatnie nabywa Spółdzielnia w celu ustanowienia na rzecz Członków prawa własności domów jednorodzinnych wraz z prawem do gruntu”.

Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego powódka wskazała, że dochodzi zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz w trybie bezprzetargowym prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 4089 m², położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obr. (...), która powstawała z podziału działki nr (...). Wedle twierdzeń powódki, nieruchomość ta, stanowiąca własność pozwanego, jest objęta umową wieloletniej dzierżawy zawartej w dniu 02 października 1997 r. i została zabudowana domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, przy czym koszty budowy ponieśli członkowie Spółdzielni. Powódka powołała się na uchwałę nr 287 z dnia 25 lipca 2000 r. Rady Gminy W. U., która przeznaczyła grunt objęty umową, a stanowiący przedmiot sporu, do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz powódki. Powódka twierdziła, że wielokrotne wezwania pozwanego do zawarcia umowy, okazały się jednak bezskuteczne. Powołując kontekst prawny wytoczonego powództwa, powódka wskazała na art. 64 k.c., w odniesieniu do którego podała, że obowiązek złożenia oświadczenia woli pozwanego w niniejszej sprawie wynika zarówno z umowy notarialnej z dnia 02 października 1997 r. jak i z uchwały nr(...) Rady Gminy W. U.. Powódka dodała także, że zwolnienie z obowiązku zbycia przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu nastąpiło na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast żądanie powódki udzielenia bonifikaty znajduje podstawę w art. 68 ust. 1 pkt 9 i pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W podsumowaniu zajętego stanowiska, powódka w związku z uchylaniem się pozwanego od ustanowienia użytkowania wieczystego, zarzuciła naruszenie zasad współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

W odpowiedzi na wywiedzione powództwo, pozwane (...) W., zastępowane przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosło o jego oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył, by umowa dzierżawy zawierała zapis o charakterze zobowiązaniowym, nie została zawarta także żadna inna umowa, w której pozwany zobowiązałby się do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz powódki. W ocenie pozwanego zarówno powódka jak i jej poprzednicy prawni nie wykazali również przesłanek umożliwiających zwolnienie z trybu przetargowego. Pozwany zaprzeczył, by powołana przez powódkę uchwała nr 287 tworzyła zobowiązanie po jego stronie – była to uchwała kierunkowa i nie tworzyła przyszłego stosunku prawnego, gdyż znajdowało się to poza jej kompetencjami. Pozwany dalej powołał się na art. 13 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz podniósł zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem (odpowieź na pozew – k. 103-108).

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2019 r. powódka dokonała modyfikacji oświadczenia objętego żądaniem pozwu, w następujący sposób:

„(...) W. wpisane jest w dziale drugim księgi wieczystej KW (...) jako właściciel nieruchomości gruntowej, położonej w W. w rejonie ulic (...). (...), na którą składa się m.in. działka nr (...) z obrębu (...) powstała z podziału działki (...) z obrębu (...) obszaru 4089 m², oznaczona literami (...) na załączonej mapie podziału dla celów prawnych, sporządzonej 27 marca 2007 r. przez biegłego sądowego

w zakresie geodezji J. P. i przyjętej do zasobów (...) pod nr (...) oraz wykazana w granicach oznaczonych liczbami: (...) na załączonej mapie do celów sądowych, sporządzonej w dniu 20.02.2019 r. przez uprawnionego geodetę K. K. (1) (upraw. zawod. Nr (...)) i przekazana do Biura Geodezji i (...) w celu przyjęcia do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

Wskazywany grunt dzierżawi Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., przy Al. (...) lok. (...), wpisana do rejestru przedsiębiorców w KRS przez Sąd Rejonowy dla (...) Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy za numerem (...), na podstawie 29-letniej umowy dzierżawy zawartej w dniu 02.10.1997 r. z Gminą W. U., przed notariuszem W. C. w jej kancelarii w W. (Rep. A nr (...)).

Nieruchomość uchwałą nr 287 Rady Gminy W. U. z dnia 25 lipca 2000 r. została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w trybie bezprzetargowym.

Grunt – zgodnie z jego przeznaczeniem – został przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...), trwale zabudowany domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, położonymi w W., przy ul. (...) o numerach porządkowych (...).

(...) W., jako właściciel nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...), położonej w W. przy ul. (...) ustanawia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) prawo użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej obszaru 4089 m² oraz przenosi na rzecz Spółdzielni prawo własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń, wzniesionych na dzierżawionym gruncie przez Spółdzielnię za środki finansowe Członków powodowej Spółdzielni, jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym.

Ustanowienie użytkowania wieczystego następuje w trybie bezprzetargowym, na okres 99 lat, tj. od dnia 24 czerwca 2009 roku do dnia 24 czerwca 2108 roku.

Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 1% wartości gruntu, ustalonej w operacie szacunkowym uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.

Wobec tego, iż domy mieszkalne znajdujące się na wskazanym gruncie, wybudowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) zostały sfinansowane za środki Członków Spółdzielni domy te nieodpłatnie nabywa Spółdzielnia w celu ustanowienia na rzecz Członków prawa własności domów jednorodzinnych wraz z prawem do gruntu.

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego następuje w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn.zm.)”.

W pozostałym zakresie, powódka pottrzymała dotychczasowe stanowisko. W odniesieniu do podniesionego w sprawie zarzutu przedawnienia, powódka wskazała, że zarówno umowa dzierżawy jak i uchwała nr 287 nie określały terminu ustanowienia użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, termin ten nie wynikał ponadto z właściwości zobowiązania. W związku z tym - w jej ocenie, termin winien być liczony zgodnie z art. 455 k.c. tj. od ostatecznego wezwania pozwanego do spełnienia świadczenia, co nastąpiło pismem z dnia 10 czerwca 2009 r. W ocenie powódki, na bieg terminu przedawnienia nie mają ponadto znaczenia zmiany wprowadzone ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. bowiem roszczenie powstało przed datą jej wejścia w życie. Z ostrożności procesowej, powódka powołała się na rażące naruszenie zasad współżycia społecznego przez pozwanego w rozumieniu art. 5 k.c. W odniesieniu do pozostałej argumentacji pozwanego, powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko wyrażone w pozwie, w szczególności wskazała, że opłaca czynsz w wysokości ustalonej w umowie, kwestionuje natomiast sukcesywne jego podwyższanie, są to więc kwoty sporne, a nie zaległe (pismo procesowe strony powodowej – k. 114-121).

Pozwany ponad dotychczasowe stanowisko powołał się na art. 389 k.c., którego brzmienie obowiązujące co dnia 23 września 2003 r. do essentialia negotii umowy przedwstępnej zaliczało oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany podtrzymał także zarzut przedawnienia (pismo procesowe strony pozwanej – k. 145-149).

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2020 r., po sprawdzeniu wartości przedmiotu sporu w sprawie, Sąd ustalił ją na kwotę 3.667.883 zł (wniosek o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu – k. 103-108; postanowienie z dnia 24 kwietnia 2019 r. – k. 151; postanowienie z dnia 28 stycznia 2020 r. – k. 242; e-protokół – k. 244).

Do czasu zamknięcia rozprawy, stanowiska stron w powyższym kształcie, nie uległy zmianie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Działka ewidencyjna o nr (...) z obrębu ewidencyjnego (...), położona w W., przy ul. (...) (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), stanowi własność (...) W. (odpis zwykły KW – k. 24-36).

Działka ta powstała z podziału działki o nr ew. (...) (okoliczność bezsporna).

W dniu 02 października 1997 r. przed W. C., notariuszem w W. za nr Rep. A (...) została zawarta umowa dzierżawy w formie aktu notarialnego pomiędzy Gminą W.-U., a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. (dalej także zamiennie: Spółdzielnia Mieszkaniowa; Spółdzielnia; SM (...)). Na mocy umowy, Gmina oddała w dzierżawę Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do wyłącznego używania i pobierania pożytków wydzieloną część nieruchomości stanowiącej działki o nr ewid. (...) i (...) obszaru 30.282 m², oznaczoną na szkicu stanowiącym załącznik, do aktu literami (...) oraz (...), wraz z jej wszystkimi częściami składowymi i przynależnościami z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a Spółdzielnia oświadczyła, że nieruchomość bierze w dzierżawę (§ 2). Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu podpisania umowy (§ 3). Umowa została zawarta na czas określony wynoszący 29 lat (§ 4.1). W § 13.1 umowy strony uzgodniły, że umowa rozwiązuje się z chwilą zawarcia pomiędzy stronami umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu lub w razie zmiany przepisów – umowy przeniesienia własności gruntu (okoliczność bezsporna, a nadto akt notarialny – umowa dzierżawy z dnia 02 października 1997 r. za Rep. A (...) – k. 37-39verte).

Decyzją z dnia 20 sierpnia 1997 r. zatwierdzono projekt budowlany zespołu zabudowy mieszkaniowej (...), zezwalając Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na zabudowę działki o nr ewid. (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W. (decyzja z dnia 20 sierpnia 1997 r. – k. 56-56verte).

W dniu 01 marca 1999 r. SM (...) wystąpiła do Gminy z wnioskiem o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (uzasadnienie uchwały nr 287 – k. 60verte).

Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskała zezwolenie na użytkowanie w dniu 15 marca 2000 r., pod warunkiem uporządkowania terenu (decyzja z dnia 15 marca 2000 r. – k. 57-59).

W skład zespołu zabudowy mieszkaniowej (...) wchodził budynek (...) składający się z 16 segmentów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami, S2, S3, S4 – budynki wielorodzinne z garażami w podziemiu, S5- budynek wielorodzinny z usługami w parterze i garażem w podziemiu, dwie wolnostojące stacje trafo, dwa wolnostojące śmietniki oraz wolnostojący budynek gospodarczy (decyzja z dnia 15 marca 2000 r. – k. 57-59).

Uchwałą nr 287 Rady Gminy W.-U. z dnia 25 lipca 2000 r. w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości wydzierżawionej na 29 lat i zabudowanej na podstawie zezwolenia na budowę, położonej pomiędzy ulicami: (...), (...), (...), (...) oraz oddania przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste, zwolniono z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomość stanowiącą na mapie KEM nr (...) dz. ew. nr (...) i (...) z obr. (...) o łącznej powierzchni 3 ha 02a 82m², wydzierżawioną na 29 lat i zabudowaną, położoną pomiędzy ulicami: (...), (...), (...), (...) (§ 1). Uchwała w § 2 przeznaczała nieruchomość do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Gminy W.-U. (§ 3). Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia (§ 4) (uchwała – k. 60).

W uzasadnieniu uchwały wskazano, że ustały powody uzasadniające wydzierżawienie przedmiotowego gruntu i jest możliwe uregulowanie jego stanu prawnego w sposób definitywny. Jednocześnie wskazano, że pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 15% wartości gruntu. Podstawę prawną uchwały stanowił art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (uzasadnienie uchwały – k. 60verte).

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła z Gminą W.-U. rozmowy w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i warunków, na jakich miało to nastąpić. W dniu 30 sierpnia 2002 r. Spółdzielnia zwróciła się m.in. o zastosowanie bonifikaty do pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu działek ewidencyjnych nr (...) z obrębu (...), natomiast w dniu 05

listopada 2002 r. podniesiono kwestię wystąpienia właścicieli poszczególnych segmentów indywidualnie o ustanowienie użytkowania wieczystego lub prawa własności na działkach (pismo z dnia 30 sierpnia 2002 r. – k. 61; pismo z dnia 05 listopada 2002 r. – k. 62).

W dniu 11 sierpnia 2003 r. Spółdzielnia wystąpiła o udzielenie informacji, na jakim etapie pracy znajduje się m.in. sprawa zastosowania bonifikaty do pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) (pismo z dnia 11 sierpnia 2003 r. – k. 63-64).

W dniu 15 kwietnia 2004 r. podjęta została przez Radę miasta stołecznego W. uchwała nr XXVIII/534/2004 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości (...) W. oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, w brzmieniu załącznika do uchwały (uchwała nr XXVIII/534/2004 – k. 78-78verte).

Załącznik do uchwały nr XXVIII/534/2004 w § 5 ust. 1, przewidywał, że zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczone pod realizację urządzeń technicznych w rozumieniu art. 143 § 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) sprzedawane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, a nadto:
 - a) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) wartość poniesionych przez dzierżawcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu,
 - c) wywiązuje się ze zobowiązań wobec (...) W.,
- 3) których przeniesienie własności następuje na podstawie art. 231 Kodeksu cywilnego

Zgodnie z § 6 uchwały, wyrażono zgodę na:

- 1) udzielanie spółdzielniom mieszkaniowym oraz współużytkownikom wieczystym użytkującym nieruchomość wraz ze spółdzielnią mieszkaniową bonifikaty w wysokości 99 % od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy w związku z art. 69 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych, o ile :
 - a) zapłata całej ceny następuje jednorazowo,
 - b) zapłata całej ceny nastąpi nie później niż do dnia zawarcia umowy,
 - c) współużytkownicy wieczystości wyrażą zgodę na nabycie nieruchomości,
 - d) członkowie spółdzielni mieszkaniowej wyrażą wolę ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokali lub przeniesienia na nich własności lokali lub domów jednorodzinnych,
 - e) spółdzielnia mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub przeniesienia na nich własności lokali lub domów jednorodzinnych za odpłatnością nie wyższą niż wynikającą z rozliczenia kwoty określonej przy zbyciu nieruchomości po zastosowaniu bonifikaty.
- 2) udzielanie bonifikaty w wysokości 99% ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2 ustawy, a zapłata całej ceny następuje jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy.

3) Prezydent (...) W. zażąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca własności nieruchomości przed upływem okresu, z upływem którego wygasłoby użytkowanie wieczyste, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż określono w pkt 1

(załącznik do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady (...) W. z dnia 15 kwietnia 2004 r. – k. 79-80verte).

W dniu 01 czerwca 2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) skierowała do Prezydenta (...) W. skargę na opieszałość działań Biura (...) dotyczących regulacji prawnej gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię tj. działki ew. nr (...) (pismo z dnia 01 czerwca 2004 r. – k. 69-70).

Kolejna skarga na opieszałość została wniesiona w dniu 15 czerwca 2005 r. (pismo z dnia 15 czerwca 2005 r. – k. 71-74).

W dniu 20 stycznia 2006 r. Spółdzielnia odnośnie skargi na opieszałość działań Urzędu Prezydenta (...) W., wносиła o pilne zajęcie jednoznacznego stanowiska w sprawach dotyczących poruszanych tj. możliwości uzyskania bonifikaty oraz możliwości przeniesienia wartości nakładów na członków posiadających własnościowe prawo do segmentów położonych na działce nr (...) (pismo z dnia 20 stycznia 2006 r. – k. 65-66).

Do dnia 16 października 2006 r. miasto nadal nie zajęło jednoznacznego stanowiska w sprawie (pismo z dnia 16 października 2006 r. – k. 67; także pismo z dnia 20 kwietnia 2006 r. – k. 75).

W lutym 2007 r. Spółdzielnia ponownie skierowała do (...) W. wniosek o pilne zajęcie stanowiska (pismo z dnia 23 lutego 2007 r. – k. 68).

Wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej i Audytu Urzędu (...) Warszawy w okresie od 19 grudnia 2006 r. do 30 marca 2007 r. w Delegaturze Biura (...) (...) W. w Dzielnicy U., potwierdzało, że umowa długoterminowej dzierżawy zawarta w 1997 r. umożliwia dzierżawcy zgłoszenie skutecznych roszczeń o nabycie w trybie bezprzetargowym własności nieruchomości, ponadto na podstawie wówczas obowiązujących przepisów miejscowych, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dysponowała skutecznym roszczeniem dotyczącym bezprzetargowego nabycia wydzierżawionego gruntu, na którym wybudowała budynki mieszkalne. Kontrola ujawniła, że w umowie dzierżawy z dnia 02 października 1997 r. nienależycie zabezpieczono interes majątkowy Gminy W.-U., co w konsekwencji spowodowało stratę finansową gminy. Podkreślono, że umowa nie przewidywała możliwości ewentualnych waloryzacji wysokości czynszu w związku ze wzrostem wartości wydzierżawionego gruntu (wystąpienie pokontrolne z dnia 27 lipca 2007 r. – k. 83-87; pismo przewodnie – k. 88).

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie IV C 36/05, w pkt I dokonał podziału SM (...) poprzez wydzielenie z jej zasobów SM (...) w W., w pkt III wyroku rozstrzygnął o korzystaniu z gruntu tj. z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 2,1380 ha z obrębu (...), położonej przy ul. (...) w W. w granicach (...), poprzez dokonanie jej podziału do używania, zgodnie z opinią biegłego sądowego w zakresie geodezji mgr inż. J. P. z dnia 07 maja 2007 r. oraz zgodnie z mapą przyjętą do zasobów (...) pod nr (...). Podział polegał m.in. na pozostawieniu w wyłącznym używaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pozostałej części nieruchomości opisanej w pkt III, w tym działki o nr (...) o powierzchni 0,4089 ha, przy czym używanie to obejmowało zarówno wzniesione na działce budynki mieszkalne wraz z garażami, położone przy ul. (...) ja też budowle, instalacje i urządzenia towarzyszące oraz inne naniesienia (pkt II.1.e) (wyrok z dnia 127 listopada 2007 r. – k. 50-54).

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wyrokiem z dnia 07 listopada 2008 r. w sprawie VI C 371/08 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.” przeciwko (...) W. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. jest od dnia 04 grudnia 2002 r. sukcesorem praw i obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wynikających z umowy dzierżawy, zgodnie z treścią aktu notarialnego z dnia 02 października 1997 r. zawartego pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. a Gminą W.-U. – w zakresie działki o nr ew. (...) z obrębu (...) (pkt I), w pozostałym zakresie powództwo oddalono (pkt II) (wyrok z dnia 07 listopada 2008 r. wraz z uzasadnieniem – k. 40-49).

W dniu 10 czerwca 2009 r. Spółdzielnia wezwała (...) W. do ostatecznego zajęcia stanowiska w sprawie, tj. uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości gruntowej oznaczonej nr ewid. (...). W piśmie tym wyznaczony został termin 14 dniowy na zajęcie stanowiska (pismo z dnia 10 czerwca 2009 r. – k. 81-82).

W dniu 07 maja 2018 r. (...) W. poinformowało Spółdzielnię, iż zwolnienie z obowiązku przetargowego zbycia nieruchomości może nastąpić w drodze indywidualnej uchwały Rady (...) W. w przypadku uregulowania przez Spółdzielnię wszelkich należności wobec miasta i spełnienia przesłanek umożliwiających zastosowanie trybu bezprzetargowego. Miasto informowało o konieczności uzupełnienia dokumentacji, złożenia wymaganych oświadczeń i zaświadczeń oraz konieczności zobowiązania się do poniesienia kosztów postępowania, w tym sporządzenia operatu szacunkowego oraz ogłoszeń w prasie lokalnej. Złożenie przez Spółdzielnię wskazanych dokumentów, uregulowanie należności (...) W. i zobowiązanie się do zwrotu kosztów, miało pozwolić na podjęcie dalszych czynności w celu rozpatrzenia wniosku (pismo z dnia 07 maja 2018 r. – k. 89-92).

W wyniku dalszych rozmów prowadzonych pomiędzy stronami, (...) W. w piśmie z dnia 07 listopada 2018 r. powoływało się na brak zakończenia postępowań sądowych dotyczących zapłaty podwyższonego czynszu dzierżawnego z tytułu umowy z dnia 02 października 1997 r. (Rep. A (...)). Odnosząc się natomiast do pisma Spółdzielni z dnia 30 października 2018 r. w którym zwrócono się o przystąpienie (...) W. do zawarcia warunkowej umowy przedwstępnej i podpisania przygotowanego przez SM (...) projektu protokołu z rokowań w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste działek o nr ewid. (...) na rzecz Spółdzielni, miasto informowało o fakultatywnej możliwości odstąpienia od obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, fakultatywne było również udzielenie bonifikaty (pismo z dnia 07 listopada 2018 r. – k. 93-93verte).

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr ewid. (...) z obrębu (...) położoną w W. (U.) przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) według aktualnego stanu i aktualnych cen rynkowych, wynosi 3.667.833 zł (opinia biegłego sądowego – k. 158-173; protokół z oględzin obiektu – k. 174; wypis z rejestru gruntów – k. 175; wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 176; decyzja z dnia 15 marca 2000 r. – k. 177-179; dokumentacja fotograficzna – k. 180; pisemna opinia uzupełniająca biegłego – k. 212-216; ustne wyjaśnienia biegłego – k. 241-242; e-protokół – k. 244).

Powyższy stan faktyczny częściowo był bezsporny pomiędzy stronami, w pozostałym zakresie został przez Sąd ustalony na podstawie powołanych wyżej dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, a ponadto nie budziła ona wątpliwości Sądu.

Rekonstrukcja stanu faktycznego została dokonana również w oparciu o wnioski wynikające z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości (k. 151). Konieczność zasięgnięcia wiadomości specjalnych wynikała ze sprawdzenia wartości przedmiotu sporu oznaczonej przez powódkę, niemniej pozwoliła także ustalić, jaka jest wartość prawa użytkowania wieczystego.

Nie stanowił natomiast podstawy czynienia ustaleń istotnych w sprawie wyciąg z operatu szacunkowego przedłożony przez stronę powodową dotyczący oszacowania wartości odtworzeniowej nakładów – okoliczność ta nie miała w sprawie znaczenia, a nadto opinie czy operaty sporządzone na prywatne zlecenie stron, nie są źródłem wiadomości specjalnych, lecz mogą jedynie stanowić dowód prywatny.

Odnosnie więc opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania, Sąd uznał, iż była ona w pełni miarodajnym źródłem dowodowym w sprawie, została prawidłowo umotywowana i została sporządzona przez biegłego legitymującego się wiedzą specjalistyczną (ponad 20 lat doświadczenia zawodowego). Wnioski wyprowadzone przez biegłego były logiczne, opinia została sporządzona w formie jasnej i zrozumiałej, a zarzuty co do niej formułowane, nie zostały przez Sąd podzielone – biegły w sposób rzeczowy i kompleksowy odnosił się do kierowanych względem jego opinii uwag oraz odpowiadał na zadane pytania. W ocenie Sądu, opinia biegłego sądowego sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania została wykonana zgodnie z zakreśloną tezą dowodową (ustala wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego według stanu i cen aktualnych), została sporządzona w sposób rzetelny, prezentowała procedurę szacowania, a ostatecznie wraz z jej pisemnym uzupełnieniem i ustnymi wyjaśnieniami, była również zupełna i nie zawierała sprzeczności. W obliczu szczegółowego odniesienia się biegłego do formułowanych zarzutów, Sąd nie miał wątpliwości, iż jego opinia stanowiła obiektywne i rzetelne źródło wiadomości specjalnych, stąd jej wnioski okazały się miarodajną podstawą czynienia ustaleń w sprawie w tym zakresie.

Pobocznie należy wskazać, że główny zarzut pozwanego kierowany względem operatu biegłego, dotyczył zaniżenia wyceny nieruchomości. Ostatecznie kwestia ta nie miała w sprawie kluczowego znaczenia, z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia, o czym będzie szczegółowo dalej mowa.

W związku z powyższym, Sąd oddalił na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Nie stanowi bowiem podstawy do przyjęcia, że Sąd jest zobowiązany dopuścić dowodu z opinii kolejnego (kolejnych biegłych) w każdym przypadku to, iż złożona opinia jest niekorzystna dla strony domagającej się takiego uzupełnienia postępowania dowodowego, a samo niezadowolenie jej z przygotowanego już opracowania nie jest ku temu dostatecznym powodem. Nie jest dla takiego uzupełnienia wystarczająca przyczyna to, że w przekonaniu strony kolejna opinia pozwoli na udowodnienie korzystnej dla niej tezy (wyrok z dnia 14 kwietnia 2015 r., sygn. akt I ACa 119/15), co słusznie podkreślił Sąd Apelacyjny w Krakowie. Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie jak i podzielane przez tut. Sąd. Sąd nie był więc zobligowany mnożyć kolejnych opinii, a wniosek w tym zakresie, należało traktować jedynie jako zmierzający do przedłużenia postępowania.

Sąd oddalił nadto na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. wnioski powoda o przesłuchanie świadka i przesłuchanie stron. Przeprowadzenie tak zawnioskowanych dowodów, było w sprawie zbędne gdyż wszelkie okoliczności istotne dla jej rozpoznania zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. domagała się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewid. (...). W tym zakresie, powódka powoływała się na umowę dzierżawy z dnia 02 października 1997 r. oraz uchwałę nr (...) Rady Gminy W. U. z dnia 25 lipca 2000 r.

Przepis art. 64 k.c. stanowi o sytuacji, gdy prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie.

Zasadą jest, że jeśli ustawa nakłada na podmiot obowiązek złożenia oświadczenia woli, to obowiązek ten może być realizowany przed sądem na podstawie art. 64 k.c. jeśli tylko regulacja ustawowa pozwala na ustalenie podmiotu zobowiązanego, uprawnionego oraz treści roszczenia (treści oświadczenia woli, które ma złożyć zobowiązany). Jednocześnie stwierdzić należy, że omawiana regulacja nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi ona jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że zobowiązany ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowy, przepis art. 64 k.c. określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej czy decyzji administracyjnej. Na gruncie proceduralnym odpowiednikiem rozwiązania materialnoprawnego jest art. 1047 § 1 k.p.c.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, która ma być zawarta pomiędzy stronami do jej zawarcia konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy z jednym wyjątkiem, jeżeli wyrok sądu w tym przedmiocie jest całkowicie zgodny z żądaniem powoda – wówczas wyrok sądu zastępuje umowę (tak m. in. w wyroku SN z 19 czerwca 2002 r., sygn. II CKN 997/00).

Linia obrony pozwanego przez wywiedzionym powództwem, sprowadzała się do podniesienia zarzutu przedawnienia roszczenia powódki, pozwany kwestionował ponadto istnienie roszczenia oraz spełnienie przesłanek umożliwiających ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W pierwszej kolejności należało więc odnieść się do zarzutu przedawnienia, skorzystanie bowiem przez dłużnika z przysługującego mu prawa i uchylenie się od zaspokojenia roszczenia obliguje Sąd do oddalenia powództwa obejmującego przedawnione roszczenie.

Przedawnione roszczenie zamienia się wówczas w tzw. zobowiązanie niezupełne (naturalne), którego cechą jest niemożność jego przymusowej realizacji, co w konsekwencji czyniłoby bezprzedmiotowym dalsze rozważania.

Przepis art. 117 § 1 k.c. stanowi, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne, co wynika z § 2 cytowanego przepisu.

Podstawowym, niemal klasycznym skutkiem przedawnienia jest przekształcenie się zobowiązania cywilnego (*obligatio civilis*) w zobowiązanie naturalne, niezupełne (*obligatio naturalis*). Jego istota sprowadza się do tego, że mimo istnienia roszczenia – obowiązku świadczenia na rzecz uprawnionego (ze skutkami wynikającymi z art. 411 pkt 3 k.c.), nie może być ono egzekwowane na drodze przymusu państwowego (J. Ignatowicz, w: SPC, t. 1, 1985, s. 799 i n.; A. Szpunar, Uwagi o zrzeczeniu się, s. 19; M. Pyziak-Szafnicka, w: M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak, Komentarz KC, 2014, art. 117, Nb 15; P. Machnikowski, w: E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz KC, 2017, art. 117, Nb 8; inaczej P. Zakrzewski, w: M. Habdas, M. Fras, Komentarz KC, t. 1, 2018, art. 117, Nb 26). Skuteczność przedawnienia, co do zasady, wymaga podniesienia zarzutu procesowego. Wyjątek stanowią obecnie (tj. od daty wejścia w życie ustawy nowelizującej k.c. z 13.4.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104) roszczenia przysługujące przeciwko konsumentom. Jak podnosi S. R. (w: S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz KC, 2004, s. 263), ustawowym skutkiem przedawnienia jest generalnie powstanie uprawnienia do uchylenia się od zaspokojenia roszczenia, czyli tzw. zarzut peremptoryjny (powołane za: M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, Sip Legalis).

Na wstępie należało ustalić, czy roszczenie wywiedzione w ramach przedmiotowego powództwo, miało charakter majątkowy, a więc czy mogło dojść do jego przedawnienia.

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1981 r., mającej moc zasady prawnej, Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie o wyrażenie zgody na przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, realizowane na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., jest roszczeniem o charakterze majątkowym (uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna - zasada prawna z dnia 17 listopada 1981 r., III CZP 12/81, Sip Legalis).

Pogląd ten Sąd Najwyższy podtrzymał m.in. w wyroku z dnia 28 listopada 2014 r. W sprawie tej co prawda powódka wniosła o zobowiązanie pozwanego do zawarcia na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami umowy dotyczącej ustanowienia na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego gruntu, jednak Sąd Najwyższy słusznie wskazał, że o majątkowym bądź niemajątkowym charakterze roszczenia dochodzonego na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. niezależnie od tego, czy wynika ono z czynności prawnej, czy też - jak w rozpoznawanej sprawie - z przepisu ustawy, decyduje charakter świadczenia nim objętego i podłoża, z którego ono wynika. Przedmiotem roszczenia jest złożenie oświadczenia woli ustanawiającego na rzecz powódki prawo majątkowe w postaci prawa użytkowania wieczystego, którego podłożem są również stosunki majątkowe wynikające z korzystania w określony sposób przez powódkę z nieruchomości stanowiącej własność państwa lub gminy. Roszczenie to niewątpliwie dotyczy sfery majątkowej uprawnionego do dochodzenia tego roszczenia. Z tych przyczyn roszczenie, o którym mowa w art. 208 ust. 1 GospNierU, ma charakter majątkowy. Ubocznie dodać należy, iż w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., II CSK 73/11 przyjęto, że charakter majątkowy ma podobne w konstrukcji do roszczenia z art. 208 ust. 1 GospNierU roszczenie przewidziane w art. 204 GospNierU (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 657/13, Sip Legalis).

Pogląd ten tut. Sąd podziela, brak jest bowiem podstaw by różnicować charakter roszczenia (majątkowy czy niemajątkowy) jedynie z uwagi na podstawę, z którego miałby on wynikać. W każdym bowiem przypadku roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego – bez znaczenia czy wynikające z umowy, ustawy czy tak jak w niniejszej sprawie z uchwały Rady Gminy, niewątpliwie dotyczy sfery majątkowej uprawnionego do jego dochodzenia.

Przesądziwszy kwestię charakteru roszczenia dochodzonego przez powódkę w ramach niniejszego postępowania, należało dokonać szczegółowej oceny podniesionego w sprawie zarzutu przedawnienia.

Przepis art. 118 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104), która weszła w życie 09 lipca 2018 r. przewidywał, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Zgodnie z jego aktualnym brzmieniem, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy zmieniającej, do roszczeń już istniejących, a jeszcze nie przedawnionych w dniu jej wejścia w życie (09.07.2018 r.), stosuje się przepisy kodeksu w ich nowym brzmieniu. Oznacza to, że w odniesieniu do tych roszczeń terminy wynoszące co najmniej dwa lata upływają na koniec roku kalendarzowego, zostają zatem z chwilą wejścia w życie ustawy przedłużone. Natomiast w myśl art. 5 ust. 2 ustawy zmieniającej, termin skrócony tą ustawą z 10 do 6 lat rozpoczyna bieg od dnia wejścia w życie nowelizacji (i upływa, w razie braku zdarzeń wpływających na jego bieg, z dniem 31.12.2024 r.). Gdyby jednak bieg dawnego terminu (dziesięcioletniego) był już na tyle zaawansowany, że ten dawny termin miałby upłynąć wcześniej niż po sześciu latach od wejścia w życie nowelizacji, to przedawnienie następuje w tym dotychczasowym, wcześniejszym terminie. Zdaniem komentatora, z użycia w art. 5 ust. 2 słów "przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu" wynika, że te terminy, których bieg rozpoczął się przed wejściem w życie ustawy i był na tyle zaawansowany, że przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienie nastąpiłoby wcześniej niż po sześciu latach od jej wejścia w życie, nie przedłużają się do końca roku kalendarzowego (nie stosuje się do nich art. 118 zd. 2) (powołane za: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2019, Sip Legalis).

Co zostanie kolejno omówione, roszczenie powódki w dacie wejścia w życie ustawy zmieniającej (09.07.2018 r.) było już przedawnione, w konsekwencji czego miarodajnym w sprawie był uprzednio obowiązujący termin ogólny przedawnienia, tj. termin 10-letni.

Słusznie podkreślił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia z dnia 24 września 2018 r., że instytucja przedawnienia ma na celu przede wszystkim stabilizację stosunków prawych. Uzasadnieniem prawnym przedawnienia jest bezpieczeństwo prawne dłużnika (zob. art. 2 Konstytucji RP) rozumiane jako pewność co do własnej sytuacji prawnej. Sąd Apelacyjny zajął stanowisko, że nie do zaakceptowania jest istnienie długotrwałego stanu pozostawania w niepewności co do zachowania uprawnionego. Przedawnienie w istocie zapewnia ochronę dłużnikowi, którego położenie prawne mogłoby się pogarszać wraz z upływem czasu, ponieważ trudniej byłoby mu przedstawić dowody, z których wynika, że albo nigdy nie był zobowiązany, albo jego obowiązek wygasł już wcześniej wskutek jego wykonania. Nadto stanowi argument mobilizujący wierzyciela do poszukiwania ochrony prawnej (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2018 r., sygn. VI ACa 1565/17, Sip Legalis).

Roszczenie powódki było wywodzone na dwóch podstawach tj. umowie dzierżawy z dnia 02 października 1997 r. oraz uchwale nr 287 z dnia 25 lipca 2000 r. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że ustały powody uzasadniające wydzierżawienie przedmiotowego gruntu, dlatego też możliwe było uregulowanie jego stanu prawnego w sposób definitywny. W uchwale tej jej wykonanie powierzono Zarządowi Gminy W.-U., choć nie wskazało terminu, w jakim ma nastąpić jej wykonanie. Uchwała ta została podjęta na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2000.46.543 w brzmieniu aktualnym na datę podjęcia uchwały nr 287, tj. 25 lipca 2000 r.) stanowił, że wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosowano również, gdy sprzedaż nieruchomości następowała na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

Przepis art. 37 ust. 3 u.g.n. był w latach 2017-2018 dwukrotnie zmieniany. Zmiany brzmienia art. 37 ust. 3 u.g.n. dokonane nowelizacją z 20 lipca 2017 r., a obowiązujące od 23 sierpnia 2017 r. objęły – oprócz uwzględnienia właściwego ministra – także doprecyzowanie niektórych zwrotów zawartych w tym przepisie. Powodują też, że przepis w nowym brzmieniu wydaje się wskazywać na potrzebę bardziej jednostkowego niż systemowego charakteru wydawanych na podstawie tego przepisu zarządzeń i podejmowanych na jego podstawie uchwał. Poza tym usunięto wówczas z tego przepisu punkt dotyczący możliwości zastosowania trybu bezprzetargowego, jeśli o nabycie ubiega się dzierżawca, który dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, a regulację na ten temat zamieszczono w kolejnym ustępie - w art. 37 ust. 3a. Odnosiła się ona jednak już do dzierżawców, którzy dzierżawią nieruchomość nieprzerwanie przez co najmniej 10 lat i obejmowała też użytkowników. Zmiany dokonane ustawą z 05 lipca 2018 r. wprowadziły z dniem 21 sierpnia 2018 r. zamiast określenia „zwolnić z obowiązku zbycia w trybie przetargu” określenie „odstąpienie od zbycia w drodze przetargu” oraz ponownie umieściły (w pkt 2 tego przepisu) regulację umożliwiającą zbycie bez przetargu nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi lub (co dodano) użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat (a nie nieprzerwanie przez co najmniej 10 lat) – o ile nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę lub jej zabudowa zalegalizowana została zgodnie z normami przewidzianymi w odrębnych przepisach (tj. w przepisach prawa budowlanego) (powołane za: Bończak-Kucharczyk E., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el., 2020, komentarz, Sip Lex).

Wyżej wskazane nowelizacje przepisu zostały wskazane jedynie na marginesie, miarodajne bowiem na gruncie niniejszej sprawy miało brzmienie przepisu obowiązujące w dniu podjęcia uchwały.

Zgodnie z ustalonym poglądem w nauce prawa przez roszczenie rozumie się wynikającą z prawa podmiotowego możliwość domagania się przez uprawnionego od oznaczonej osoby określonego zachowania się, mianowicie działania lub zaniechania. Cechą charakterystyczną roszczeń jest więc to, że konkretny podmiot zobowiązany do określonego zachowania się jest z góry określony, oraz zarazem to, że określone jest konkretne zachowanie się zobowiązanego. Zakres określonego zachowania się zobowiązanego wyznacza równocześnie sferę możliwości postępowania uprawnionego (powołane za: uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna- zasada prawna z dnia 17 listopada 1981 r., III CZP 12/81, Sip Legalis).

W ocenie Sądu uchwała nr 287 takie uprawnienie po stronie powodowej kreowała i należy przy tym wskazać, że w sprawie nie zostało wykazane, by w dacie późniejszej miały miejsce jakiekolwiek zdarzenia wpływające na skuteczność podjętej uchwały (uchylenie uchwały, stwierdzenie nieważności uchwały), stąd jej skuteczność nie została podważona. Na jej podstawie, powódka mogła domagać się ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego, w czasie jednak do tego przewidzianym.

Słusznie przy tym strona powodowa podnosiła w toku argumentacji swojego stanowiska, że przepis art. 13 ust. 1b) ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie miał w sprawie zastosowania. Przepis ten stanowi, że nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Przepis ten został dodany ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U.2018.1716), która weszła w życie z dniem 05 października 2018 r. W doktrynie słusznie zauważono, że wykluczenia ustanawiania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowych wyłączono realizację roszczeń o ustanowienie takiego prawa. Wyłączono również spółdzielnie mieszkaniowe oraz gospodarowanie nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości. W tym zakresie nadal więc jest możliwe ustanawianie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych. Oznacza to, że ustawodawca nie dokonał pełnej likwidacji prawa użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowych, skoro dopuścił jego ustanawianie na rynku pierwotnym we wskazanym zakresie (tak: J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2020, Sip Legalis).

Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. (art. 120 § 1 k.c.). Obowiązujące przepisy wprowadziły nie definiują wymagalności, ale w orzecznictwie przyjmuje się, że jest to stan, w którym wierzyciel uzyskuje możliwość żądania zaspokojenia, a dłużnik jest obciążony obowiązkiem jego spełnienia. Artykuł 120 § 1 zd. drugie k.c. określa termin rozpoczęcia biegu przedawnienia w stosunku do roszczeń bezterminowych, który może rozpocząć się nawet przed dniem ich wymagalności. Poszukuje

się tu bowiem daty, w której dane roszczenie mogłoby stać się wymagalne w najwcześniejszym możliwym terminie przy założeniu, że uprawniony, od którego w takim przypadku zależy wymagalność roszczenia, podjąłby czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Nie można jednak utożsamiać daty podjęcia czynności przez uprawnionego w najwcześniejszym możliwym terminie z datą, od której rozpoczyna się bieg przedawnienia roszczenia bezterminowego. Ustalenie tej ostatniej daty następuje bowiem przy uwzględnieniu przepisu art. 455 k.c., zgodnie z którym, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W konsekwencji - jak to wyjaśniono w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. wyroki z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 126/10, oraz z dnia 16 maja 2013 r., V CSK 277/12) - bieg przedawnienia roszczenia wynikającego z zobowiązania bezterminowego rozpoczyna się w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie. Innymi słowy, jest to najwcześniejszy, hipotetyczny dzień wymagalności roszczenia. Obrazowo jest to moment, w którym wierzyciel może też wystąpić do sądu z żądaniem spełnienia świadczenia przez dłużnika, a sąd - w razie wystąpienia z takim żądaniem - może orzec o obowiązku spełnienia świadczenia. Zarówno termin wymagalności roszczenia, jak również zazwyczaj pokrywający się z nim termin rozpoczęcia biegu przedawnienia roszczenia, należy ściśle wiązać z możliwością przymusowego żądania przez wierzyciela spełnienia świadczenia (tak: Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku z dnia 28 listopada 2014 r.).

Natomiast wskazówki co do tego, jak należy ustalić datę początkową biegu terminu przedawnienia, Sąd Najwyższy wskazał m.in. w wyroku z dnia 29 kwietnia 2009 r. W rozpatrywanej przez Sąd Najwyższy sprawie chodziło o taką sytuację, w której początek biegu terminu przedawnienia zależał od podjęcia czynności przez uprawnionego. Sąd Najwyższy stwierdził, że nie jest miarodajna czynność, o której mowa w art. 455 k.c., stanowiącym o wymagalności roszczenia, zależnej od wezwania dłużnika przez wierzyciela do spełnienia świadczenia, którego termin nie został oznaczony, tylko podjęcie przez wierzyciela czynności w najwcześniejszym możliwym terminie. W doktrynie zgodnie określa się zd. 2 w art. 120 § 1 k.c. jako *lex specialis* w odniesieniu do reguły ogólnej. Treść tego przepisu oznacza, że przedawnienie może rozpocząć bieg, mimo że świadczenie nie jest jeszcze wymagalne. Nie znaczy to z kolei, aby bieg ten rozpoczynał się wraz z zawarciem umowy. Określenie chwili początkowej biegu przedawnienia będzie zależać od wielu okoliczności, zwłaszcza od rodzaju świadczenia. Nie może więc być określona *in abstracto*, a jedynie indywidualnie, dla każdego konkretnego zobowiązania. Oznacza to w szczególności, że w okolicznościach, o których mowa w art. 120 § 1 zd. 2 k.c., datę początku biegu przedawnienia określa się przez dodanie do daty zawarcia umowy najkrótszego czasu, jaki w konkretnych okolicznościach był potrzebny wierzycielowi do dokonania wezwania dłużnika do wykonania zobowiązania, oraz czasu, jaki jest potrzebny dłużnikowi działającemu z należytą starannością, aby mógł spełnić świadczenie, wykonując to zobowiązanie. Jest to więc czas, który da się ocenić obiektywnie, jako właściwy dla wierzyciela i dłużnika; nie wynika on z rzeczywistych zachowań wierzyciela, np. zbyt wczesnego lub zbyt późnego wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia. Należy však zaznaczyć, że podjęcie określonej czynności w rozumieniu art. 120 § 1 zd. 2 k.c. oznacza wyłącznie czynności wynikające z umowy między stronami, a nie np. z ustawy (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 625/08, Sip Legalis).

Sąd wziął pod uwagę, iż Spółdzielnia w celu skutecznego dochodzenia swoich roszczeń musiała przygotować sam wniosek, musiała zgromadzić niezbędną dokumentację w postaci dokumentów geodezyjnych czy wieczysto-księgowych, musiała nadto przygotować się do ewentualnego procesu. Przyjmując nawet najbardziej korzystny dla Spółdzielni wariant, czas ten z pewnością nie powinien przekraczać roku od daty podjęcia uchwały nr 287, tj. 25 lipca 2000 r., przy czym podkreślić należy, że jest to czas znacznie korzystniejszy, niż ten z reguły przyjmowany w orzecznictwie (kilka tygodni, m.in. wyrok SN z dnia 28.11.2014 r., I CSK 657/13).

Bezprzedmiotowe było również powoływanie się powódki na ostateczne wezwanie z dnia 10 czerwca 2009 r., jako mające stanowić podstawę ustalenia daty początkowej biegu terminu przedawnienia. Przyjęcie takiego zapatrywania w istocie prowadziło do upoważnienia powódki do w żaden sposób nielimitowanego czasu, w którym mogłaby zwlekać z formułowaniem swoich żądań. Tymczasem co już wskazano, sama funkcja przedawnienia ma na celu nie tylko wprowadzenie stabilizacji w sytuacji dłużnika, ale także ma mobilizować wierzyciela do rzeczywistej realizacji przysługujących mu roszczeń.

Sąd uznał więc, że bieg terminu przedawnienia powinien być liczony od upływu roku od daty wejścia w życie uchwały nr 287 tj. od dnia 25 lipca 2001 r. Od tej daty Spółdzielnia mogła podjąć wszelkie kroki bezpośrednio zmierzające do ustanowienia użytkowania wieczystego, w tym kroki prawne, a więc wystąpienie z powództwem przeciwko miastu, co uczyniła jednak dopiero inicjując niniejsze postępowania w dniu 21 grudnia 2018 r. (data prezentaty, k. 5).

W tej sytuacji, uznać należało, że 10-letni termin przedawnienia roszczenia powódki upłynął w dniu 25 lipca 2011 r.

W związku z tym poddać należało pod rozagę, czy w sprawie doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia, w kontekście wyroków: Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie z dnia 07 listopada 2008 r. w sprawie VI C 371/08 oraz wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie IV C 36/05.

Dyspozycja art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przewiduje, że bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Co do zasady powołany przepis nie określa przesłanek, jakim powinna odpowiadać czynność, aby mogła skutecznie przerwać bieg terminu przedawnienia, nie ulega jednak wątpliwości, że chodzi o czynność przedsięwziętą bezpośrednio, we wskazanym w przepisie celu, przez strony stosunku prawnego, leżącego u podstaw przedawniającego się roszczenia. Do przerwania biegu przedawnienia niezbędna jest identyczność osób, na rzecz których lub przeciwko którym dana czynność, obiektywnie zdalna do przerwania przedawnienia, została dokonana (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 r., II CSK 196/14, SipLegalis).

Przepisy szczególne pozwalają na przerwanie biegu przedawnienia przez czynność podjętą bezpośrednio wobec zobowiązanego (por. art. 819 § 4 k.c.). Czynność procesowa uprawnionego musi służyć dochodzeniu, ustaleniu, zaspokojeniu lub zabezpieczeniu roszczenia i do tego celu musi zmierzać bezpośrednio. W literaturze i orzecznictwie dominuje obecnie pogląd, zgodnie z którym wymaganie bezpośredniości oznacza, że dokonanie czynności ma być koniecznym warunkiem osiągnięcia jednego z wymienionych w przepisie celów. Mają za tym przemawiać argumenty historyczne (odnoszące się do przyczyn nadania art. 123 § 1 pkt 1 k.c. takiego brzmienia) oraz funkcjonalne, odwołujące się do poglądu, że przedawnienie nie może biec w czasie, gdy uprawniony nie ma możliwości realizacji roszczenia. Wątpliwe jest jednak, czy argumenty te są wystarczające, by odstąpić od jednoznacznego wyniku wykładni językowej (zob. B. Myszka, *Przerwa*, s. 194 i n.). Wykładnia ta przemawia raczej za przyjęciem, że czynność procesowa jest podjęta bezpośrednio w celu dochodzenia, ustalenia, zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia wówczas, gdy skutkiem tej czynności jest prowadzenie przez organ jakiegoś wyodrębnionego zespołu działań (postępowania w szerokim znaczeniu), które mogą zakończyć się wydaniem orzeczenia zasądającego (bądź zawarciem ugody sądowej), wydaniem orzeczenia ustalającego czy zabezpieczającego roszczenie lub też zaspokojeniem roszczenia (uzyskaniem świadczenia od zobowiązanego). Nie zmierza natomiast bezpośrednio do wymienionych celów czynność wszczynająca wyodrębniony zespół działań organu zmierzający do innego skutku, choćby skutek ten był koniecznym warunkiem wszczęcia następnego zespołu działań, prowadzącego już do dochodzenia, ustalenia, zabezpieczenia czy zaspokojenia roszczenia (zob. też R. Klimek, *Dyskusyjne*, s. 659 i n.; por. również M. Pyziak-Szafnicka (red.), *Kodeks*, 2009, s. 1078 i n.). Podobny pogląd do tu prezentowanego wyrażono w uzasadnieniu wyr. SN z 25.10.2012 r. (I CSK 155/12, Legalis) (tak: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*. Wyd. 8, Warszawa 2017, SipLegalis).

Tak zdefiniowanego pojęcia „bezpośredniości” w żaden sposób nie wyczerpywały ani wezwania kierowane przez powódkę na przestrzeni lat, w tym wezwanie ostateczne z dnia 10 czerwca 2009 r., ani także powołane wyżej wyroki w sprawach: VI C 371/08 oraz IV C 36/05.

Niewątpliwie skuteczne wniesienie pozwu jest czynnością przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia i dlatego, zgodnie z powołanym przepisem, przerywa bieg przedawnienia. Przerwanie przedawnienia następuje jednak, co do zasady, tylko pomiędzy stronami postępowania, jeżeli z istoty łączącego je stosunku prawnego wynika, że są materialnie zobowiązane lub uprawnione. Tak więc z istoty tej instytucji wynika, że przerwanie następuje w podmiotowych i przedmiotowych granicach czynności podjętej przez wierzyciela; dotyczy tego roszczenia, które jest zabezpieczone, dochodzone, ustalone lub egzekwowane, jest skuteczne przeciwko osobie, wobec której kieruje się czynność i z korzyścią na rzecz osoby dokonującej czynności (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego, w Szczecinie - z dnia 27 marca 2019 r., I AGa 230/18).

Jakkolwiek przedmiotem postępowania toczącego się w sprawie IV C 36/05 było wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę zebrania przedstawicieli o podziale SM (...), to jednak orzeczenie to nie miało żadnego wpływu na ustalenie ewentualnych uprawnień powódki w niniejszej sprawie, do dochodzenia przedmiotowych roszczeń.

Okolicznością bezsporną w niniejszym procesie było to, że działka objęta żądaniem pozwu o nr (...) powstała z podziału działki o pierwotnej numeracji (...), objętej umową dzierżawy z dnia 02 października 1997 r. zawartej - co istotne, pomiędzy gminą, a Spółdzielnią Mieszkaniową (...). Wskutek podziału Spółdzielni (...) powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. i wyrok z dnia

27 listopada 2007 r. dotyczył tych składników majątkowych, które miała objąć w posiadanie. Na mocy pkt III ppkt 1 lit. e) wyroku pozostawiono w wyłącznym użytku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pozostałe części nieruchomości stanowiącej działkę (...), w tym działkę o nr (...).

Wyrok ten potwierdzał, że ta część nieruchomości, z którą wiązały się roszczenia powódki, nadal przysługiwała stronie powodowej.

Natomiast na mocy wyroku z dnia 07 listopada 2008 r. (VI C 371/08) ustalono jedynie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. jest od wskazanej w wyroku daty sukcesorem praw i obowiązków SM (...) wynikających co prawda z umowy dzierżawy z dnia 02 października 1997 r. jednak w zakresie działki nr (...), której nie dotyczyło niniejsze postępowanie.

W sprawie nie doszło więc do skutecznego przerwania biegu przedawnienia, który jak wyżej wskazano, upłynął w dniu 25 lipca 2011 r.

W kontekście zarzutu przedawnienia, powódka przytoczyła również argumentację wskazującą, że podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia jest czynieniem ze swego prawa użytku sprzecznego ze społeczno-gospodarczym jego przeznaczeniem i zasadami współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Przepis art. 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd miał na uwadze utrwaloną już linię orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którą możliwe jest przyjęcie, iż podniesienie zarzutu przedawnienia jest nadużyciem prawa podmiotowego. Podkreśla się jednak zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie, że Sąd tylko wyjątkowo może nie uwzględnić zarzutu upływu terminu przedawnienia roszczenia, jeżeli jego podniesienie przez pozwanego jest nadużyciem prawa (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 27 czerwca 2001 r., II CKN 604/2000, OSNC z 2002 roku, Nr 3, poz. 32, w uchwale z 10 marca 1993 r., III CZP 8/93, OSP z 1993 roku, Nr 12, poz. 244 i w wyroku z 15 lipca 1999 r., II UKN44/99, OSNAPiUS z 2000 r., Nr 21, poz. 798). Przy ocenie, czy zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa uwzględniać należy wszystkie okoliczności konkretnego przypadku, zachodzące tak po stronie zobowiązanego, jak i po stronie poszkodowanego, a możliwość zastosowania art. 5 k.c. nie zawsze musi być wiązana z negatywną oceną zachowania osoby zobowiązanej do naprawienia szkody, przejawiającego się w utrudnieniu wcześniejszego dochodzenia roszczeń przez poszkodowanego (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z 18 maja 2006 r., IV CK 367/05, LEX nr 371507).

Na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, mimo istotnej funkcji jaką pełni przedawnienie, to jest funkcji stabilizującej stosunki społeczne, funkcja ta nie przedstawia się jako nadrzędna; musi ona bowiem w pewnych sytuacjach ustąpić przed inną wartością, jaką jest prawo strony do uzyskania orzeczenia zgodnego z poczuciem sprawiedliwości. Stąd też zastosowanie art. 5 k.c. w odniesieniu do zarzutu przedawnienia zakłada rozważenie, na tle całokształtu okoliczności sprawy, interesów i postaw obu stron roszczenia, tj. zarówno uprawnionego, jak i zobowiązanego. Nie jest przy tym wykluczone uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa także wtedy, gdy przyczyny opóźnienia w dochodzeniu roszczenia leżą również, a nawet wyłącznie, po stronie uprawnionego (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r., III CZP 84/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 114 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2009 r., OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 109). W takich przypadkach za uznaniem zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa mogą przemawiać inne okoliczności sprawy, np. charakter uszczerbku leżącego u podstaw przedawnionego roszczenia lub szczególnie sytuacja uprawnionego, zwłaszcza w zestawieniu z sytuacją zobowiązanego, czy wreszcie sama postawa zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r. V CSK 242/09, OSNC 2010 r. Nr 11, poz. 147) (tak: Sąd Najwyższy Izba Cywilna, wyrok z dnia 27 listopada 2013 r., VCSK516/12, Sip Legalis).

Sąd doszedł do przekonania, że nie można mówić w niniejszej sprawie o nadużyciu prawa podmiotowego przez pozwanego, nie zachodzą bowiem żadne wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które nakazywałyby uznać podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i mogące uzasadniać odstępstwo od regulacji zawartej w art. 117 § 2 k.c.

W odniesieniu do tego zarzutu należy wskazać na wpływ czasu, który minął od daty przedawnienia, do daty wytoczenia przedmiotowego powództwa, który wynosił ponad 7 lat (roszczenie przedawniło się najpóźniej z dniem 25 lipca 2011 r., pozw

złożono w dniu 21 grudnia 2018 r.). Z akt sprawy wynika, że w tym czasie z pierwszym wnioskiem o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste SM (...) wystąpiła w dniu 01 marca 1999 r. – informacja taka wynikała z uzasadnienia do uchwały nr 287 (k. 60verte). Na przestrzeni kolejnych lat już po podjęciu uchwały przez Radę Gminy, Spółdzielnia wielokrotnie prowadziła z miastem rozmowy na temat ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, nie przynosiły one jednak oczekiwanego skutku – miasto nie znajdowało podstaw, by prawo takie ustanowić. Jak ustalono, powódka ponawiała skargi na opieszałość w sprawie - pierwsza skarga została złożona już w 2004 r, skierowała również pismo do koordynatora Urzędu (...) W. o „zainteresowanie się sprawą” w 2006 r. Ostateczne wezwanie miało miejsce w dniu 10 czerwca 2009 r.

Nie są zrozumiałe dla Sądu względy, dla których Spółdzielnia przez tak znaczny okres czasu odsuwała w czasie wystąpienie na drogę sądową, w celu dochodzenia uprawnienia. Spółdzielnia zdawała sobie przy tym sprawę, że jej sprawa nie jest właściwie i terminowo rozpoznana przez miasto, co z kolei skutkowało m.in. złożeniem skarg na opieszałość.

Ocena tego postępowania winna uwzględniać fakt, że Spółdzielnia nie ma statusu konsumenckiego, co ewentualnie mogłoby uzasadniać brak rozeznania w działaniu, lecz jest podmiotem profesjonalnym uczestniczącym w obrocie prawnym. Od Spółdzielni należało więc w tej sytuacji wymagać należytego dbania o interesy jej członków, a więc także terminowego występowania z roszczeniami jej przysługującym, na drogę sądową. Także więc status Spółdzielni stanowił argument przemawiający za brakiem uwzględnienia zarzutu z art. 5 k.c.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że w sprawie pozwany skutecznie podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powódki, roszczenia te miały niewątpliwie charakter majątkowy, podlegały 10 letniemu terminowi przedawnienia, który upłynął w dniu 25 lipca 2011 r., samo zaś podniesienie tego zarzutu, nie stanowiło nadużycia prawa przez pozwanego.

Powództwo podlegało więc w całości oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, wyrażoną w art. 98 k.p.c. Żądanie powódki zostało w całości oddalone, co oznacza, że powódka przegrała proces w związku z czym zobowiązana jest zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu, stosownie do treści art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Michał Chojnacki

ZARZĄDZENIE

1.

(...)

(...)