

Sygn. akt: I ACa 393/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Monika Koba

Sędziowie: SA Mirosław Ożóg

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: stażysta Jan Kotula

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. J. (1) i J. D. (1)

przeciwko Gminie M. (...)

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 21 lutego 2013 r. sygn. akt I C 1335/09

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie I (pierwszym) oddala powództwo B. J. (1),

b) w punkcie II (drugim) oddala powództwo J. D. (1),

c) w punkcie III (trzecim) zasądza od powódki B. J. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. (...) kwotę 7.215 (siedem tysięcy dwieście piętnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

d) w punkcie IV (czwartym) zasądza od powódki J. D. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. (...) kwotę 7.215 (siedem tysięcy dwieście piętnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

2) zasądza od każdej z powódek na rzecz pozwanej kwoty po 6.500 (sześć tysięcy pięćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 393/13

UZASADNIENIE

Powódki B. J. (1) i J. D. (1) wniosły o zobowiązanie pozwanej Gminy M. (...) do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na okres 99 lat na rzecz każdej w udziale po ¼ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu,

położonej w K. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 366 m⁽²⁾, wydzielonej z działki gruntu nr (...) oraz o nieodpłatnym przeniesieniu na rzecz każdej z nich udziału do 1/4 części w nieruchomości budynkowej wzniesionej na działce nr (...) o powierzchni zabudowy ustalonej przez biegłego geodetę. Powódki twierdziły, że są współposiadaczami nieruchomości o powierzchni 336 m⁽²⁾, stanowiącej część działki nr (...), która została zabudowana przez posiadaczy, będących ich poprzednikami prawnymi, budynkiem stanowiącym zespół obiektów handlowych, gastronomicznych i turystycznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i były jej współposiadaczami przed dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie umów dzierżawy zawartych z pozwaną, przy czym nabyły nakłady poprzednich posiadaczy w postaci obiektu murowanego na fundamentach murowanych, wybudowanego na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą wydanego w 1977 r., ale następnie w uzgodnieniu z pozwaną dokonały wyburzenia posadowionego na tej działce obiektu i wybudowały nowe obiekty w celu umożliwienia pozwanej realizacji planu przeprowadzenia przez tą działkę drogi dojazdowej do mającego powstać centrum balneologicznego, jednakże pozwana obecnie odmawia zawarcia z nimi umowy dotyczącej tej nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zaprzeczając, aby powódkom przysługiwało uprawnienie do żądania ustanowienia na ich rzecz prawa współużytkowania wieczystego spornej działki.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 21 lutego 2013 r. uwzględnił powództwo oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki B. J. (1) kwotę 8.917 zł i na rzecz powódki J. D. (1) kwotę 8.928,28 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że w 1988 r. powódka B. J. (1) zawarła z J. G. (1) umowę dzierżawy gruntu oraz pawilonu gastronomicznego, który został wybudowany przez niego na podstawie decyzji Naczelnika Gminy (...) z dnia 19 kwietnia 1977 r. o pozwoleniu na budowę, na terenie objętym obecnie działką o nr (...) w K.. Ponadto w dniu 6 listopada 1988 r. zawarli oni umowę, na mocy której J. G. zobowiązał się do odpłatnego przelewu na rzecz B. J. praw do wybudowanego przez niego własnym kosztem pawilonu gastronomicznego.

W dniu 15 czerwca 1992 r. między Urzędem Miasta w K. a B. J. (1) została zawarta na okres do dnia 30 września 1992 r. umowa dzierżawy nieruchomości, oznaczonej w dniu zawarcia tej umowy jako działka nr (...) o powierzchni 50 m².

Natomiast powódka J. D. (1) i jej mąż J. D. (2) kupili w 1985 r. od pana W. istniejące już na podstawie wydanego mu w 1977 r. zezwolenia na budowę nakłady w postaci obiektu murowanego na fundamentach murowanych. Dokument zawierający pozwolenie na budowę wydany panu W. zaginął. W dniu 5 września 1986 r. między Naczelnikiem Gminy (...) a J. D. (1) została zawarta umowa dzierżawy na okres lat pięciu, której przedmiotem była część działki noszącej w dniu zawarcia umowy nr (...) o powierzchni 100 m⁽²⁾.

W dniu 20 września 1999 r. pozwana wezwała obie powódki do wydania zajmowanych przez nie nieruchomości w terminie do dnia 3 stycznia 2000 r., oświadczając, że począwszy od 2000 r. umowy dzierżawy nie będą zawierane. W tym samym roku władze pozwanej przystąpiły do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego m. in. obecną działkę nr (...), której części posiadane są przez powódki. Nowy plan zakładał wybudowanie drogi dojazdowej do mającego powstać kompleksu balneologicznego na terenie działki posiadanej dotychczas przez J. D.. W związku z tym władze pozwanej zapewniały powódki, że wyrażą zgodę na dalsze zajmowanie przez nie przedmiotowej nieruchomości pod warunkiem wyburzenia dotychczasowych budynków i wybudowania nowych obiektów w taki sposób, żeby zapewnić możliwość wykonania planowanej drogi. Ponadto pozwana była zainteresowana poprawą estetyki pawilonów, ponieważ te, które zostały wybudowane w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, szpeciły centrum miasta. Możliwe było jednak także wyremontowanie istniejących pawilonów na istniejących fundamentach bez ich przesuwania.

Uchwałą Nr (...) z dnia 30 grudnia 2002 r. Rada Miasta (...) wyraziła zgodę na oddanie powódkom i dwóm innym osobom w dzierżawę na okres dziesięciu lat nieruchomości składającej się z części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 336 m⁽²⁾ z przeznaczeniem na wybudowanie pawilonu handlowo – usługowego

i prowadzenie w nim działalności gospodarczej, pod warunkiem spłacenia zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania w latach 2000 – 2001 oraz zlikwidowania istniejących obiektów.

Na mocy decyzji Starosty Powiatowego w (...) z dnia 27 lutego 2004 r. powódki uzyskały pozwolenie na budowę zespołu obiektów handlowych, gastronomicznych i turystycznych z infrastrukturą towarzyszącą, położonego przy zbiegu ulic (...) w (...) na działce nr (...). Następnie we wrześniu 2004 r. rozebrały one dotychczas użytkowany pawilon i na części działki nr (...) wybudowały nowy pawilon handlowy. Jest on posadowiony w innym miejscu niż poprzednio istniejący, albowiem jest przesunięty o powierzchnię pierwszego z pawilonów, zajmowanego uprzednio przez powódkę J. D., na miejscu którego obecnie znajduje się droga.

Po wybudowaniu nowych pawilonów powódki zgłosiły się do pozwanej celem zawarcia obiecanej umowy dzierżawy, ale ona zaproponowała wyższy czynsz niż ustalony w 2002 r. Powódki nie chciały płacić pozwanej czynszu za dzierżawę nieruchomości w wysokości ustalonej w 2004 r. w kwocie około 80.000 zł. W związku z tym pozwana uchwałą Rady Miasta z dnia 28 czerwca 2005 r. uchyliła swoją uchwałę z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie oddania spornej nieruchomości w dzierżawę.

W dniu 27 września 2005 r. powódki złożyły do Burmistrza Miasta (...) wnioski o podział nieruchomości oznaczonej nr (...) położonej w (...) oraz wezwały go do ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i do zawarcia umowy przeniesienia własności budynku. Pismem z dnia 7 listopada 2005 r. Burmistrz Miasta (...) odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez powódki prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i przeniesienia prawa własności budynków na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 561 z późn. zm.; powoływanej dalej jako „u.g.n.”).

Sąd Okręgowy ustalił, że powódki wraz z W. J. (1) wspólnie użytkowały część działki zabudowanej pawilonami, obejmującej również teren wokół pawilonów. Pawilony były ze sobą połączone, miały wspólne ściany nośne i działowe, wspólne dachy, wspólny taras z przodu pawilonów. Miały wspólne zaplecze, wspólne były ciągi komunikacyjne. Aby dostać się do swojego pawilonu, powódka B. J. musiała przejść przez zaplecza sąsiadów. Zaplecze starych pawilonów znajdowało się tam, gdzie aktualnie są schody.

Obecnie działka również jest współużytkowana przez powódki i W. J.. Wejście na piętra pawilonów prowadzi ze wspólnej kładki usadowionej na skarpie, pod nią znajdują się pomieszczenia gospodarcze. Toaleta dla klientów barów jest wspólna. Współposiadana obecnie przez powódki część działki pokrywa się w przeważającym zakresie z tą częścią nieruchomości, która była przez nie współposiadana przed rozbiórką pawilonów.

Wartość rynkowa działki wydzielonej przez biegłego geodetę o powierzchni 411 m², która była i jest nadal w posiadaniu powódek i W. J. wynosi – dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste – 274.900 zł.

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana. Sąd ten dał również wiarę zeznaniom powódek oraz świadków W. J., T. H., F. M. i J. D. (2), wskazując, że były one logiczne, konsekwentne, wzajemnie uzupełniające się i przekonujące oraz spójne z pozostałym materiałem dowodowym.

Z zeznań tych wynika, że powódki i W. J. byli współposiadaczami części działki (...) i są nimi nadal. Pierwotnie wybudowane pawilony miały wspólne ściany działowe, wspólne zaplecze, wspólny taras od strony ulicy i wspólne ciągi komunikacyjne. Żadna z tych osób nie korzystała wyłącznie ze ściśle wydzielonego dla siebie fragmentu działki. Podobna sytuacja istnieje obecnie. Nowe pawilony stanowią jedną wspólną bryłę, mają wspólne ściany działowe, z tyłu na skarpie jest posadowiona wspólna kładka, która prowadzi na pierwszą kondygnację wszystkich pawilonów. Zarówno od ulicy, jak i z tyłu pawilonów, część działki jest we współposiadaniu wszystkich użytkowników pawilonów. Posiadana obecnie przez powódki część działki pokrywa się w pewnym zakresie z tym, co było w ich posiadaniu przed wyburzeniem starych pawilonów i zbudowaniem nowych, które zostały przesunięte tak, aby powstało miejsce na drogę prowadzącą do ujęcia solanki.

Okoliczność ta została potwierdzona w opinii biegłego geodety M. J., którą Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną, a zarzuty pozwanej wobec tej opinii – za niezasadne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 207 ust. 1 u.g.n. osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie.

W świetle tego przepisu nabycie roszczenia o tzw. uwłaszczenie, czyli zawarcie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, uzależnione jest od kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek:

- posiadania nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r.,
- pobudowania na posiadanych nieruchomościach budynku na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą (bądź z lokalizacją czasową w wypadku zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania).

W chwili wezwania pozwanej, tj. w dniu 27 września 2005 r., do złożenia żądanego oświadczenia woli powódki były współposiadaczami tej samej części nieruchomości, którą posiadały w dniu 5 grudnia 1990 r. i dniu 1 stycznia 1998 r. Pierwotnie posiadane przez nie pawilony zostały wprawdzie rozebrane we wrześniu 2004 r., a pobudowane nowe obiekty są przesunięte w stosunku do istniejących poprzednio, jednakże nastąpiło to wyłącznie z inicjatywy i za namową pozwanej, która chciała uzyskać miejsce na drogę prowadzącą do ujęcia solanki i mającego powstać kompleksu balneologicznego oraz jednocześnie – niejako przy okazji – poprawę estetyki w centrum miasta. Gdyby pawilony nie zostały przesunięte, to pozostając nadal w tym samym miejscu mogłyby zostać wyremontowane i unowocześnione. Pozwana, nakłaniając powódki do wyburzenia starych pawilonów i postawienia nowych, zapewniła je, że wyrazi zgodę na wydzierżawianie działki na dziesięć lat, po czym wycofała się ze swoich obietnic. Wobec tego Sąd Okręgowy uznał, że powoływanie się przez pozwaną na fakt, że na nieruchomości nie ma już poprzednich budynków i z tego powodu brak jest podstaw do uwłaszczenia powódek, stanowi nadużycie prawa i musi być ocenione jako działanie niezgodne z zasadą uczciwości i lojalności.

W konsekwencji Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie powódek jest uzasadnione na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n. Sąd ten powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 9 czerwca 2006 r. sygn. akt IV CSK 161/05, z którego wynika, że zmiana art. 207 u.g.n. po nabyciu na podstawie tego przepisu roszczenia o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie pozbawia powoda tego roszczenia ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw słusznie nabytych. W tym zakresie Sąd wskazał, że powódki już w dacie wejścia w życie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami spełniały kryteria do zawarcia z nimi umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Sąd pierwszej instancji uznał za niezasadny zarzut pozwanej, że roszczenie z art. 207 u.g.n. przysługuje wyłącznie posiadaczom, którzy sami wybudowali budynki na nieruchomościach, nie zaś ich następcom prawnym (jak ma to miejsce w przypadku powódek). Powołane przez pozwaną orzeczenie dotyczy bowiem zupełnie innego stanu faktycznego. Poza tym zarzut ten został zgłoszony przez pozwaną już po upływie terminu określonego przez Sąd w myśl art. 207 § 3 k.p.c. (w poprzednim brzmieniu).

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n., przyjmując zgodnie z art. 72 ust. 1, 2 i 3 pkt 3 u.g.n. wysokość pierwszej opłaty na 15%, a opłaty rocznej na 3% wartości nieruchomości, ustalonej w opinii biegłego I. O..

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez pozwaną w oparciu o zarzuty:

1) naruszenia prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:

a) art. 230 w zw. z art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia całości zebranego materiału dowodowego i pominięcie zgłoszonych przez skarżącą dowodów,

b) art. 325 k.p.c. przez niewskazanie w sentencji wyroku wielkości udziałów przysługujących powódkom w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności budynku znajdującego się na tym gruncie,

c) art. 217 § 2 k.p.c. przez pominięcie wnioskowanych przez skarżącą dowodów z pism znajdujących się w aktach sprawy I C 341/12 Sądu Rejonowego w Elblągu na okoliczność postępowania pozwanej i powódek oraz braku tytułu prawnego po stronie powódek do spornej nieruchomości od 1994 r.,

d) art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie przyczyn nieprzeprowadzenia powyższych dowodów,

2) naruszenia prawa materialnego, tj. art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że prawo uwłaszczenia przysługuje również osobom, które nie legitymowały się uzyskanym na swoje nazwisko pozwoleniem na budowę i nie pobydowały w oparciu o to pozwolenie obiektu na posiadanej nieruchomości oraz nie były posiadaczami nieruchomości w datach wskazanych przez ustawodawcę i które pobydowały obiekty po datach wskazanych w ustawie w innych częściach nieruchomości, pomimo że zdaniem skarżącej uprawnienie to przysługuje wyłącznie osobom, na rzecz których była wystawiona imienna decyzja o pozwoleniu na budowę i zabudowały nieruchomość na podstawie tego pozwolenia oraz posiadały nieruchomość, na której pobydowany został obiekt budowlany, w dniu 5 grudnia 1990 r. i w dniu 1 stycznia 1998 r. oraz są posiadaczami przynajmniej w dniu składania wniosku o uwłaszczenie, jak również uwłaszczenie dotyczy konkretnej części nieruchomości, na których stoją obiekty pobydowane przed wejściem w życie przepisów dotyczących uwłaszczenia, a nie innych części nieruchomości, niż zajmowane w dniach 5 grudnia 1990 r. i 1 stycznia 1998 r. oraz zabudowanych na podstawie nowego pozwolenia na budowę z 2003 r. i 2005 r.

Na tych podstawach pozwana domagała się przeprowadzenia dowodów wskazanych w apelacji oraz zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od każdej z powódek zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Powódki wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek jedynie część jej zarzutów jest uzasadniona.

Dla oceny apelacji nie miały istotnego wpływu podniesione w niej zarzuty naruszenia prawa procesowego, chociaż niektóre z nich można uznać za trafne. Decydujące znaczenie miało natomiast stwierdzenie przez Sąd Apelacyjny – po dokonaniu zgodnie z art. 382 k.p.c. analizy całości zebranego w sprawie materiału dowodowego – że dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne w zasadzie mogą zostać aprobowane i przyjęte za własne przy ocenie apelacji. Nie dotyczyło to jednak wyprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji z tych ustaleń wniosków oraz ich oceny prawnej.

Powyższe ustalenia wymagają uzupełnienia i korekty jedynie w trzech kwestiach. Po pierwsze, powódka B. J. nabyła od J. G. (1) uprawnienia wynikające ze wzniesienia przez niego obiektu na nieruchomości Skarbu Państwa (obecnie pozwanej) dopiero w dniu 6 listopada 1991 r., a nie jak ustalił Sąd pierwszej instancji w dniu 6 listopada 1988 r. Okoliczność ta jednoznacznie i wiarygodnie wynika z niekwestionowanej kserokopii dokumentu zatytułowanego „Przelew praw” (k. 33). Podkreślić należy, że właśnie w dniu 6 listopada 1991 r. podpisy stron tej czynności prawnej zostały potwierdzone przez notariusza, który stwierdził, że w tym dniu podpisy B. J. i J. G. zostały własnoręcznie położone w jego obecności.

Dodać można, że taka sama jest treść tego dokumentu również w aktach sprawy I C 510/06 Sądu Okręgowego w Gdańsku, na które powołał się Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przy ustalaniu tej okoliczności (zob. k. 15 w/w akt). Co więcej, w toku niniejszej sprawy powódka B. J. na rozprawie w dniu 3 grudnia 2009 r. sama wyraźnie oświadczyła, że odkupiła nakłady od pana G. w 1991 r. (k. 111). Koresponduje to z innym ustalonym w sprawie faktem, a mianowicie z tym, że umowa dzierżawy między tą powódką a pozwaną została zawarta dopiero w dniu 15 czerwca 1992 r.

Już tylko z tej przyczyny nietrafne jest stwierdzenie przez Sąd pierwszej instancji, że obie powódki były posiadaczami spornej nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. Tym samym nie mogły być oczywiście jej współposiadaczami w tej dacie, co bezpodstawnie zostało przyjęte za jedną z okoliczności uzasadniających dochodzone przez nie obecnie wspólnie roszczenie.

Po drugie, pozwana zasadnie zarzuciła, że Sąd pierwszej instancji – z naruszeniem art. 217 § 2, art. 230 i art. 233 k.p.c. – nie wziął pod uwagę bezsprzecznej okoliczności, że powódki co najmniej od 2000 r. władały sporną nieruchomością bez jej zgody i odmawiały jej wydania, z czym wiązało się nawet kilkukrotne, aczkolwiek bezskuteczne, występowanie przez pozwaną przeciwko nim na drogę sądową o orzeczenie ich eksmisji z tej nieruchomości. Kwestia ta ma znaczenie dla oceny porozumienia stron, jakie musiało powstać, choćby nieformalnie, przed podjęciem przez pozwaną uchwały z dnia 30 grudnia 2002 r., która stanowiła nie tylko obietnicę lub ściśle zobowiązanie do zawarcia m. in. z powódkami umowy dzierżawy, ale przede wszystkim dotyczyła załatwienia i zakończenia kilkuletniego sporu między stronami na tle władania nieruchomością pozwanej przez powódki. Wskazać zwłaszcza należy, że w tej uchwale była mowa o obowiązku zapłacenia przez powódki zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania przez nie z przedmiotowej nieruchomości w latach 2000 – 2001, co miało stanowić warunek zawarcia z nimi w przyszłości umowy dzierżawy na okres dziesięciu lat. Wziąć trzeba następnie pod uwagę, że już w piśmie z dnia 16 listopada 2004 r., a zatem wkrótce po rozpoczęciu inwestycji polegającej na budowie nowych pawilonów, pozwana wezwała m. in. powódki do natychmiastowego wstrzymania prowadzonych prac budowlanych, powołując się na brak tytułu prawnego po ich stronie oraz oświadczając, że nie wyraża zgody na prowadzenie tych prac z uwagi na ich niezgodność z uchwałą z dnia 30 grudnia 2002 r. oraz z uzgodnionym i zaakceptowanym przez strony projektem umowy dzierżawy.

Powyższe okoliczności poddają w wątpliwość prawidłowość jednoznacznie negatywnej oceny zachowania pozwanej dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. Nie ma bowiem podstaw do uznania, że pozwana, i to wyłącznie ona, w nielojalny wobec powódek sposób nie wywiązała się z porozumienia stron dotyczącego zawarcia umowy dzierżawy spornej nieruchomości. Zauważyć należy, że niezawarcie umowy dzierżawy było konsekwencją nieosiągnięcia przez strony porozumienia co do jej istotnych postanowień, w szczególności co do wysokości czynszu dzierżawnego. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na jednoznaczne ustalenie, że odpowiedzialność za taki stan rzeczy obciąża pozwaną, skoro Sąd Okręgowy nie rozważył w ogóle, czy żądana przez pozwaną wysokość czynszu rzeczywiście była zawyżona lub ewentualnie czy może to oczekiwania powódek co wysokości czynszu obiektywnie były nieuzasadnione.

Ponadto powódki od samego początku podjęcia decyzji o rozbiórce dotychczasowych pawilonów i rozpoczęciu budowy nowego obiektu działały ze świadomością, że nie posiadają tytułu prawnego do gruntu, ponieważ umowa dzierżawy miała zostać z nimi dopiero zawarta w przyszłości. Ich zachowanie i decyzje oceniać zatem należy pod kątem podjętego przez nie ryzyka gospodarczego, za które pozwana nie może odpowiadać jako strona, która rzekomo nakłaniała je do określonego zachowania. Nawet jeśli występowała ona do powódek z pewnymi propozycjami i oczekiwaniami, to ostatecznie decyzje o ich przyjęciu podejmowały samodzielnie powódki po analizie ich zasadności i opłacalności z ich punktu widzenia.

Co więcej, na niekorzyść powódek istotnie przemawia okoliczność, że kontynuowały one prace budowlane pomimo wyraźnego sprzeciwu pozwanej jako właściciela nieruchomości, wyrażonego w powyższym piśmie z dnia 16 listopada 2004 r., w którym pozwana wprost oświadczyła, że nie widzi możliwości zawarcia z nimi umowy dzierżawy, o której była mowa w uchwale z dnia 30 grudnia 2002 r. Takie zachowanie powódek, prowadzące w gruncie rzeczy do wywołania określonych faktów, oceniać należy – tak samo jak ustalone przez Sąd Okręgowy zachowanie pozwanej – pod kątem zgodności z zasadami współżycia społecznego. Nie tylko pozwana nie dotrzymała bowiem postanowień

wynikających z w/w uchwały, ale także powódki podejmowały czynności bez zadbania o uprzednie uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości, a nawet wbrew wyraźnemu sprzeciwowi właściciela. Okoliczności te wcale nie przedstawiają się więc tak jednoznacznie, jak ocenił Sąd pierwszej instancji, z którego stanowiska wynika, że pozwana całkowicie bezpodstawnie wycofała się z uzgodnień stron dotyczących zawarcia umowy dzierżawy. O ile zatem w ogóle oceniać zachowania stron pod kątem sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, to taka ocena nie powinna być odnoszona jedynie do pozwanej.

Po trzecie, wziąć trzeba pod uwagę, że aktualnie toczące się postępowanie nie jest pierwszą sprawą, w której powódki występują wobec pozwanej z żądaniem ustanowienia użytkownika wieczystego spornej nieruchomości na ich rzecz wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na niej obiektów. Pomimo że obie strony powoływały się na tą okoliczność, Sąd pierwszej instancji nie objął jej ani ustaleniami faktycznymi, ani rozważaniami prawnymi, chociaż ma ona istotne znaczenie w sprawie. Wskazać bowiem należy, że obecne postępowanie oparte jest na stanowczym przeciwstawieniu dochodzonego w tej sprawie roszczenia temu żądaniu, które było przedmiotem postępowania w sprawie I C 510/06. Już w pozwie powódki eksponowały okoliczność, że dochodzą aktualnie zupełnie innego roszczenia, które nie było objęte rozstrzygnięciem wydanym w tamtej sprawie, a mianowicie ustanowienia współużytkownika wieczystego wraz z przeniesieniem udziałów we współwłasności wzniesionego na nieruchomości obiektu, a nie tak jak poprzednio – ustanowienia odrębnie na rzecz każdej z nich użytkownika wieczystego wydzielonej fizycznie części działki wraz ze znajdującym się na niej obiektem. Stanowisko takie było podstawą poglądu, że w sprawie nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej z uwagi na odmiennność zgłoszonego żądania i jego podstawy faktycznej. Także w zażaleniu na postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 28 maja 2009 r. o odrzuceniu pozwu powódki powoływały się na odrębność roszczeń w obu sprawach (k. 60). Ich pogląd został w pełni zaakceptowany w postanowieniu Sądu Apelacyjnego z dnia 28 sierpnia 2009 r. sygn. akt I ACz 925/09 (k. 76).

Oznacza to, że aktualnie przedmiotem rozstrzygnięcia objęte jest żądanie powódek zgłoszone dopiero w pozwie, ponieważ w ogóle nie podnosiły one, że po oddaleniu ich pierwszego żądania zwracały się do pozwanej z żądaniem ustanowienia na ich rzecz współużytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości wraz z przeniesieniem współwłasności znajdującego się na niej pawilonu handlowo – usługowego. Jednocześnie odmiennie niż Sąd Okręgowy stwierdzić trzeba, że nie jest to żądanie wynikające ze skierowanego do pozwanej w dniu 27 września 2005 r. wniosku powódek o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego i przeniesienia własności budynku. Tamto żądanie było bowiem przedmiotem roszczenia dochodzonego w sprawie I C 510/06 Sądu Okręgowego w Gdańsku, które zakończyło się wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 września 2008 r. sygn. akt I ACa 34/08 (k. 496 w/w akt) oddalającym apelację powódek od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 19 października 2007 r., którym oddalono ich powództwa (k. 367 w/w akt). Prawomocne oddalenie tamtego żądania obejmowało swoim zakresem skutki prawne wynikające ze złożenia tego wniosku. W przeciwnym razie obecne żądanie byłoby tożsame z żądaniem dochodzonym w sprawie I C 510/06, a tym samym pozew w tej sprawie podlegałby odrzuceniu, co jednak nie nastąpiło.

Podkreślić zatem trzeba, że dochodzone aktualnie żądanie nie może opierać się na żądaniu zgłoszonym pozwanej w 2005 r. i dochodzonym w w/w sprawie, którego przedmiotem było odrębne ustanowienie dla każdej z powódek użytkownika wieczystego fizycznie wydzielonej części działki. W niniejszej sprawie chodzi bowiem o ustanowienie współużytkownika wieczystego, i to nie tylko na rzecz obu powódek, ale także na rzecz niewystępującej w sprawie osoby trzeciej, która dochodzi podobnego roszczenia przed innym sądem, aczkolwiek pozwana zasadnie podniosła, że nie ma nawet tożsamości działek gruntu, objętych żądaniem tamtej osoby oraz żądaniem powódek.

Powyższa okoliczność ma bardzo istotne znaczenie dla ostatecznego wyniku sprawy. W doktrynie i orzecznictwie przeważa pogląd, że przewidziane w art. 207 ust. 1 u.g.n. roszczenie o ustanowienie wieczystego użytkownika gruntu i przeniesienie własności znajdującego się na obiekcie nie powstaje z mocy prawa, lecz na podstawie żądania zgłoszonego przez uprawnioną osobę. Przykładowo w wyroku z dnia 17 kwietnia 2008 r. sygn. akt I CSK 485/07 (LEX 484713) Sąd Najwyższy stwierdził, że tzw. uwłaszczenie posiadaczy nie następowało z urzędu, lecz na wniosek, stanowiący podstawę wszczęcia postępowania o ustanowienie użytkownika wieczystego lub powstania roszczenia cywilnoprawnego. Także w wyroku z dnia 21 sierpnia 2008 r. sygn. akt IV CSK 124/08 (LEX nr 465602) Sąd Najwyższy

wskazał, że „uwłaszczenie” posiadacza na podstawie art. 207 u.g.n. nie dokonuje się ex lege, lecz polega na przyznaniu mu roszczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności wzniesionego przezeń budynku.

Na tle art. 207 ust. 1 u.g.n. odróżnić zatem trzeba uprawnienie do wystąpienia z żądaniem przewidzianym w tym przepisie od samego roszczenia wynikającego ze skorzystania z tego uprawnienia. Inaczej mówiąc, do powstania roszczenia o ustanowienie wieczystego użytkowania i o przeniesienie własności budynków niezbędne jest zgłoszenie żądania przez osobę uprawnioną.

W analizowanym wypadku powódki zgłosiły wprawdzie pozwanej takie żądanie w dniu 27 września 2005 r., jednak zostało ono prawomocnie oddalone, a zatem skutki prawne wynikające z wniesienia tego żądania zostały w ten sposób definitywnie skonsumowane. Podstawę dochodzonego obecnie roszczenia może więc stanowić jedynie nowe zgłoszenie żądania o innej treści, niż było dochodzone w sprawie I C 510/06 Sądu Okręgowego w Gdańsku. Jak wyżej wskazano, nastąpiło to dopiero w pozwie wniesionym w rozstrzyganej obecnie sprawie, którego odpis został doręczony pełnomocnikowi pozwanej w dniu 23 października 2009 r. (k. 103), w związku z czym z tą datą można mówić o zgłoszeniu pozwanej przez powódki wniosku o ustanowienie na ich rzecz współużytkowania wieczystego przedmiotowej działki i przeniesienie współwłasności znajdującego się na niej obiektu.

W tej sytuacji wziąć trzeba pod uwagę, że zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 1492 ze zm.) uprawnienie, o którym mowa w art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. wygasło, jeżeli żądanie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy nie zostało zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 r. Skoro zatem żądanie zgłoszone przez powódki w powyższym terminie zostało prawomocnie oddalone w sprawie I C 510/06, to nowe żądanie, które było przedmiotem zaskarżonego obecnie wyroku, zostało niewątpliwie zgłoszone po dniu 31 grudnia 2005 r., czyli w terminie, w którym wygasło już uprawnienie do występowania z żądaniami opartymi na przesłankach określonych w art. 207 u.g.n. Już tylko z tej przyczyny żądanie powódek nie mogło zostać uwzględnione, wobec czego trafny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 207 ust. 1 u.g.n.

Niezależnie od tego odrębną podstawę oddalenia powództwa stanowiłoby naruszenie powyższego przepisu przez Sąd Okręgowy także z innej przyczyny. Abstrahując nawet od wskazanej wcześniej okoliczności, że powódka B. J. wcale nie była jeszcze posiadaczem spornej nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r., Sąd ten błędnie uznał, że przewidziane w art. 207 u.g.n. roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienie własności znajdującego się na nim obiektu może być dochodzone także przez następców prawnych osoby, która wzniosła taki obiekt. Analizę tego zagadnienia w okolicznościach konkretnej sprawy należy przy tym ograniczyć jedynie do następców prawnych pod tytułem szczególnym, ponieważ powódki wywodzą swoje uprawnienia z nabycia uprawnień, które przysługiwały ich poprzednikom prawnym, będącym osobami, które dokonały zabudowania, a nie z osobistego wzniesienia przez nie obiektów na nieruchomości stanowiącej obecnie własność pozwanej.

W piśmiennictwie i orzecznictwie (w tym również w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego) wskazywano, że uprawnienie przewidziane w art. 207 u.g.n. ma charakter wyjątkowy i stanowi próbę kompromisu między uprawnieniami właściciela gruntu a sytuacją osoby, która wzniosła na tym gruncie określony obiekt na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub w niektórych wypadkach – na lokalizację czasową, jeżeli lokalizacja ta była zgodna z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania. Z tej przyczyny podkreślano, że krąg osób uprawnionych do wystąpienia z takim żądaniem należy ograniczać wyłącznie do takich osób, które osobiście dokonały zabudowy. Przykładowo w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2009 r. sygn. akt IV CSK 240/08 (LEX nr 603178) stwierdzono, że przy formułowaniu przesłanki uwłaszczenia, jaką jest „zabudowanie”, ustawodawca posłużył się kryterium podmiotowym, co oznacza, że roszczenie z art. 207 ust. 1 u.g.n. przysługuje tylko tym posiadaczom, którzy sami zabudowali nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę. Podobne stanowisko wyrażone zostało przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2012 r. sygn. akt I CSK 230/11 (LEX 1168531), w który wskazano ponadto, że z roszczeniem z art. 207 ust. 1 u.g.n. nie może wystąpić nie tylko osoba, która stała się posiadaczem nieruchomości po dniu 1 stycznia 1998 r., ale także następcy prawni posiadaczy, którzy nie zrealizowali

przysługującego im roszczenia o uwłaszczenie. Również Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 czerwca 2002 r. sygn. akt K 26/01 wskazał, że określony w art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zawarcia przez gminę umowy użytkowania wieczystego ograniczony został przez ustawodawcę wyłącznie do sytuacji, gdy z odpowiednim roszczeniem występuje posiadacz, który otrzymał w przeszłości pozwolenie na budowę z lokalizacją stałą.

Odnosząc to do okoliczności konkretnej sprawy, stwierdzić należy, że powódki mogły nabyć od swoich poprzedników prawnych jedynie uprawnienia z tytułu poniesionych nakładów na sporną nieruchomość, co nie jest równoznaczne z nabyciem uprawnienia do wystąpienia z żądaniem uwłaszczenia. Do wystąpienia z takim żądaniem byli uprawnieni wyłącznie ich poprzednicy prawni, którzy jednak bezspornie nie wystąpili z takimi żądaniem przed zbyciem dokonanych przez nich nakładów na rzecz powódek. Dodać można zresztą, że zbycie tych nakładów nastąpiło jeszcze przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wprawdzie także pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (t. jedn. Dz. U. Nr 30 z 1991 r., poz. 127 z późn. zm.) również była przewidziana możliwość oddawania gruntów państwowych lub gminnych w użytkowanie wieczyste ich posiadaczom, którzy nie legitymowali się dokumentami dotyczącymi przekazania ich do korzystania (art. 80 ust. 1a i 2), to jednak – podobnie jak początkowo pod rządami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (do nowelizacji art. 207 u.g.n., dokonanej z dniem 15 lutego 2000 r.) – realizacja takiego uprawnienia odbywała się w postępowaniu administracyjnym (w drodze decyzji), a nie poprzez roszczenie cywilnoprawne, które mogło być dochodzone na drodze sądowej. Skoro zatem poprzednicy prawni powódek nie tylko nie występowali do organów pozwanej gminy (lub wcześniej do Skarbu Państwa) o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego, ale nawet nie mogli o nie wystąpić ze skutkiem cywilnoprawnym, to uznać można, że nie mogli przenieść takiego uprawnienia na rzecz powódek, lecz mogli jedynie rozporządzić na ich rzecz tylko takim prawami, które im przysługiwały, czyli roszczeniem o zwrot nakładów.

Zwrócić zresztą trzeba uwagę na to, że również powódki początkowo wcale nie występowaly do pozwanej o ustanowienie użytkowania wieczystego, lecz domagały się jedynie zawarcia z nimi umowy dzierżawy. Właśnie takiego stosunku prawnego dotyczyła uchwała pozwanej gminy z dnia 30 grudnia 2002 r. Dopiero po tym, jak nie doszło do zawarcia między stronami umowy dzierżawy, co miało miejsce nota bene już po rozebraniu przez nie dotychczasowych obiektów i wzniesieniu nowego budynku, powódki zaczęły domagać się od pozwanej ustanowienia użytkowania wieczystego i przeniesienia własności powyższego budynku, a obecnie występują z jeszcze innym żądaniem, a mianowicie z żądaniem ustanowienia współużytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia znajdującego się budynku na ich współwłasność.

Jako osoby, które nie dokonały zabudowania nieruchomości poprzednimi, nieistniejącymi już, obiektami nie mogą one jednak wywodzić dla siebie żadnych uprawnień z powyższego faktu. Podkreślić można, że w okresie, w którym te obiekty jeszcze istniały, w ogóle nie występowaly one z żądaniem ustanowienia użytkowania wieczystego na ich rzecz, abstrahując od przedstawionej wyżej wykładni art. 207 ust. 1 u.g.n. wykluczającej możliwość wystąpienia przez nie z takim żądaniem. Pozwana zasadnie podniosła, że powódki domagają się realizacji takiego roszczenia w istocie w związku ze wzniesieniem nowych obiektów w 2004 r., a zatem w okresie nie objętym art. 207 ust. 1 u.g.n., który wiązał to roszczenie z posiadaniem gruntów w dniach 5 grudnia 1990 r. i 1 stycznia 1998 r., ale tylko takich gruntów, które w tych datach były już zabudowane przez ich posiadacza.

Sytuacja powódek w ogóle nie była zatem objęta w/w przepisem. Podkreślić należy, że decydujący był stan faktyczny i prawny istniejący w chwili wystąpienia przez nie przeciwko pozwanej z dochodzonym obecnie żądaniem, a nie sytuacja, w jakiej znajdowałiby się ich poprzednicy prawni lub nawet same powódki w dniach 5 grudnia 1990 r. i 1 stycznia 1998 r. Jak bowiem wyżej wyjaśniono, czym innym jest uprawnienie do wystąpienia z żądaniem ustanowienia użytkowania wieczystego, a czym innym wynikające z takiego wystąpienia roszczenie o ustanowienie tego prawa. Przedmiotem ochrony nie jest samo uprawnienie posiadacza do wystąpienia z żądaniem, lecz roszczenie powstające wówczas, gdy zdecyduje się on na skorzystanie z takiego uprawnienia.

Z tego względu powódki bezpodstawnie powoływały się na to, że w powyższych datach rzekomo przysługiwało im już wobec pozwanej roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego, którego nie mogły utracić z powodu jej późniejszego zachowania, w związku z którym dokonały one rozbiórki posiadanych pawilonów. Można bowiem byłoby mówić co najwyżej o stanie, w którym hipotetycznie mogłoby powstać takie roszczenie, o ile powódki wystąpiłyby z nim w odpowiednim terminie, będąc nadal posiadaczami tych obiektów (oczywiście pomijając to, że w ogóle nie mogłyby tego uczynić, skoro nie były one osobami, które same dokonały wzniesienia poprzednio istniejących na spornej nieruchomości pawilonów). Chybione było więc powoływanie się przez powódki i Sąd pierwszej instancji na rzekomą ochronę praw nabytych przez powódki na podstawie poprzedniego brzmienia art. 207 u.g.n., o której to ochronie była mowa w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006 r. sygn. akt IV CSK 161/05 (LEX nr 196945).

Nie przesądzając obecnie stanowczo – ponieważ nie stanowi to przedmiotu rozstrzygnięcia w tej sprawie – kwestii, czy i która ze stron zachowała się niełojalnie przy wykonywaniu porozumienia, na podstawie którego powódki dokonały rozbiórki dotychczas posiadanych pawilonów i wzniesienia nowego obiektu, stwierdzić należy, że nawet gdyby było tak, jak ocenił Sąd pierwszej instancji, że to zachowanie pozwanej było w tym zakresie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, to okoliczność taka nie byłaby wystarczającym argumentem do uwzględnienia dochodzonego przez powódki roszczenia. Sprzeczność z zasadami współzycia społecznego nie może być bowiem samodzielną podstawą powstania prawa podmiotowego, a zatem nie może stanowić podstawy żądania powódek, lecz mogłoby służyć jedynie do obrony przed nadużyciem przez pozwaną przysługującego jej prawa podmiotowego.

Oznacza to, że decydujące jest, to czy powódkom co do zasady przysługuje żądanie do ustanowienia użytkowania wieczystego na podstawie art. 207 ust. 1 u.g.n., a nie okoliczności towarzyszące wieloletniemu sporowi stron na tle władania przez powódki nieruchomością stanowiącą własność pozwanej oraz na tle przyczyn niezawarcia między nimi umowy dzierżawy, przewidzianej w uchwale pozwanej z dnia 30 grudnia 2002 r. Okoliczności te nie mogą kreować po stronie powódek roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu i o przeniesienie własności znajdującego się na nim budynku w oderwaniu od normatywnej regulacji zawartej w art. 207 u.g.n. Zupełnie innym zagadnieniem jest natomiast to, czy realizacja inwestycji przez powódki i inne osoby na spornej działce w konkretnych okolicznościach może ewentualnie dawać podstawy do dokonania między stronami rozliczeń z tego tytułu, ale takie zagadnienie nie stanowi przedmiotu sporu w tej sprawie, więc nie wymaga dalszych rozważań. Wystarczające jest bowiem stwierdzenie, że w pełni uzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 207 u.g.n.

Dodatkowo wskazać można, że niezależnie od powyższych przyczyn bezzasadności żądania powódek nie mogłoby ono zostać uwzględnione także z uwagi na sposób jego sformułowania. Nie chodzi przy tym jedynie o to, że Sąd pierwszej instancji w gruncie rzeczy – pomimo braku modyfikacji powództwa po sporządzeniu opinii przez biegłego z zakresu geodezji M. J. – orzekł o częściowo innej działce mającej inną powierzchnię i granice niż w pozwie, a mianowicie o działce o powierzchni 411 m² zamiast 336 m². Pozwana nie podniosła jednak zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c.

Niemniej nie można byłoby pominąć kwestii, że Sąd pierwszej instancji w ślad za powódkami ustanowił na ich rzecz w zaskarżonym wyroku współużytkowanie wieczyste gruntu i współwłasność zbudowanego na niej budynku w udziałach po 1/4 części, pomimo że w rzeczywistości współuprawnione byłyby jedynie trzy osoby, a mianowicie poza powódkami także W. J., który dochodzi przeciwko pozwanej analogicznego roszczenia przed Sądem Rejonowym w Malborku, przy czym według niespornego twierdzenia pozwanej część nieruchomości, objęta jego żądaniem, nie pokrywa się z nieruchomością, o jakiej mowa w zaskarżonym wyroku.

Uszło ponadto uwagi Sądu pierwszej instancji, że powódki, formułując swoje żądanie w rzeczywistości brały pod uwagę także część działki, która miała zostać zabudowana przez czwartego z posiadaczy rozebranych pawilonów (A. W.), który jednak zrezygnował z tej inwestycji i w stanie niedokończonym została ona przejęta w posiadanie przez pozwaną gminę. Oznaczałoby to, że albo udziały we współużytkowaniu wieczystym i współwłasności zostały wadliwie określone, albo że czwartym współużytkownikiem wieczystym powinna zostać sama pozwana, przy czym powinno to dotyczyć zupełnie innej (większej) nieruchomości, niż została przyjęta w zaskarżonym wyroku. Wiąże się z tym

zagadnienie, czy z uwagi na tzw. konfuzję praw co do zasady pozwana mogłaby zostać czwartym współprawnionym z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, którego jednocześnie jest ona właścicielem.

Wszystkie powyższe okoliczności uzasadniają stwierdzenie, że uwzględnienie powództwa nastąpiło z naruszeniem art. 207 u.g.n., w związku z czym zaskarżony wyrok wymagał zmiany, a powództwo podlegało oddaleniu.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. Ponadto na mocy art. 108 § 1 w zw. z art. 109, art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c. obciążył obie powódki kosztami procesu za obie instancje, biorąc pod uwagę, że wypowiedzenie pełnomocnictwa procesowego przez pozwaną nastąpiło już po wniesieniu apelacji przez jej pełnomocnika oraz że każda z powódek dochodziła żądania, co do którego odrębnie określiły one w pozwie wartość dochodzonego roszczenia, a zatem występowały w sprawie jako współuczestnicy formalni.