

Sygn. akt III Ca 385/18

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Mieczysław H. Kamiński SSO Agnieszka Skrzekut SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś – sprawozdawca
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. (1)

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 8 lutego 2018 r., sygn. akt I C 1204/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł (trzy tysiące, sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.”,

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5700 zł (pięć tysięcy siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

Sygn. akt III Ca 385/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy

w N. Wydział VI Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 0,2498 ha w obrębie (...) N. w ten sposób, że nakazał wykreślenie w dziale III tejsze księgi bezpłatnego użytkowania na cały okres istnienia spółki ustanowionego na rzecz Przedsiębiorstwa z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. (pkt I) oraz zasądził od strony pozwanej (...) sp. z o.o.

w N. na rzecz powoda M. P. (1) kwotę 6.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 9 stycznia 1985r. pomiędzy J. M.,

a K. P., K. K., T. M. (1), M. P. (1) została zawarta sporządzona w Państwowym Biurze Notarialnym, umowa sprzedaży warunkowej (Rep. A. nr (...)) dz. nr (...), odłączonej

z nieruchomości położonej w N. przy ul. (...).

Aktem notarialnym z 6 kwietnia 1985 r., Rep. A. nr (...) sporządzonym przez Państwowe Biuro Notarialne w N. współwłaściciele ww. działki dokonali sprostowania aktu notarialnego sporządzonego przez (...) w N. 9 stycznia 1985 r. (Rep. A. nr (...)) – umowy sprzedaży warunkowej. Treścią powyższego sprostowania było ustanowienie przez K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (2), będących jednocześnie członkami zarządu (...) Sp. z o.o. na rzecz (...) Sp. z o.o. (reprezentowanej przez ww. członków zarządu) w N. prawa bezpłatnego użytkowania działki nr (...) położonej w N. odłączonej z nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) na cały okres istnienia tej spółki. Ww. prawo bezpłatnego użytkowania stanowiło dodatkowy wkład wymienionych współników na kapitał spółki przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej spółki. Zarazem zgodnie z treścią oświadczeń współników wyrażono zgodę na budowę na dz. (...) budynków związanych z działalnością gospodarczą spółki „zgodnie z zatwierdzonym planem realizacyjnym zabudowy tej działki”.

W dniu 28 maja 1996 r. w N. została zawarta pomiędzy (...) Sp. z o.o. (już jako podmiot działający pod firmą (...))

z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N.),

a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N. (później (...) Sp. z o.o.) umowa użyczenia nieruchomości położonej w N. stanowiącej dz. nr (...) o pow. 0,2498 ha.

W dniu 8 maja 1998 r. do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu wpłynął wniosek Przedsiębiorstwa z (...) Sp. z o.o. (wcześniej (...) Sp. z o.o.) o dokonanie wpisu w dziale III KW nr (...) bezpłatnego prawa użytkowania dz. nr (...) położonej w N. na rzecz (...)

z (...) Sp. z o.o. – na cały okres istnienia spółki. Podstawą wpisu miała być ustanawiająca prawo bezpłatnego użytkowania kserokopia sprostowania notarialnego z 6 kwietnia 1985 r., Rep. A. nr (...).

Wpis do KW (...) został dokonany zgodnie z wnioskiem.

Po dokonaniu ww. wpisu w okresie korzystania z nieruchomości przez (...) Sp. z o.o. na mocy umowy użyczenia z 28 maja 1996 r.

w stosunku do nieruchomości prowadząco działania mające na celu realizację szeregu inwestycji budowlanych przez przedmiotową spółkę.

Decyzją z 17 marca 2010 r. nr (...) Prezydent Miasta N. na wniosek korzystającego z nieruchomości na mocy umowy użyczenia z 28 maja 1996 r. (...) Sp. z o.o. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji dobudowy budynku magazynowego do istniejącego budynku produkcyjno-administracyjnego, obejmującej teren na dz. (...) przy ul (...) w N.. Następnie, decyzją z 2.06.2010r. nr (...) Prezydent Miasta N. wydał na rzecz (...) Sp. z o.o. pozwolenie na budowę obejmujące dobudowę budynku magazynu ekspedycji i paczkarni jako dobudowy do istniejącego budynku produkcyjno-administracyjnego obejmującej teren na dz. (...) wraz z przebudową i zabezpieczeniem kolidującego kabla ŚN, zabezpieczeniem linii nn, przebudową sieci technicznej, przełożeniem wodociągu, kanalizacją deszczową, wewnętrzną instalacją wodno-kanalizacyjną, wentylacją mechaniczną, wewnętrzną instalacją elektryczną, zmianą

miejscowego opomiarowania poboru wody – studnia wodomierzowa, dojazdem, placami i parkingami, przebudową stacji gazowej na dz. (...).

K. K. i M. P. (1) złożyli wniosek o stwierdzenie nieważności ww. decyzji, jednak wniosek ten nie został uwzględniony (decyzja Wojewody (...) z 26 czerwca 2012 r.). od powyższego rozstrzygnięcia M. P. (1) złożył odwołanie, jednak decyzją z 23 sierpnia 2012 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Skargę na orzeczenie Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego złożył M. P. (1), wnosząc o jej uchylenie, Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił wniesioną skargę. Skargę kasacyjną od powyższego rozstrzygnięcia wniósł M. P. (1), jednak została ona oddalona.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu I instancji umowa na podstawie, której dokonano wpisu bezpłatnego użytkowania w dziale III KW nr (...) jest nieważna. Sąd dokonał zbadania dokumentu, na podstawie którego dokonano przedmiotowego wpisu (sprostowanie notarialne z 6 kwietnia 1985r., Rep. A. nr (...)) i ustalił, że osobami ustanawiającymi przedmiotowe prawo byli K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1), a ustanowienie prawa nastąpiło na rzecz (...) Sp. z o.o.

w N.” (której członkami zarządu byli wówczas: K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1)).

W ocenie Sądu Rejonowego ww. umowa jest nieważna, ponieważ pozostaje ona

w oczywistej sprzeczności z treścią obowiązującego wówczas i mającego charakter normy iuris cogentis art. 374 k.h., zgodnie z którym w umowach pomiędzy spółką,

a członkami zarządu tudzież w sporach między nimi, reprezentuje spółkę rada nadzorcza lub pełnomocnicy powołani uchwałą walnego zgromadzenia (treść tego przepisu przejął obecnie art. 379 § k.s.h.)

Wskazał Sąd, że w okolicznościach niniejszej sprawy jest bezsporne, że zawierając ww. umowę zobowiązującą, K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1) z jednej strony występowali jako właściciele dz. ew. nr (...), a jednocześnie z drugiej strony jako członkowie zarządu spółki (...) Sp. z o.o. Z treści powołanego art. 374 k.h. wynika, że w powyższym stanie faktycznym reprezentacja spółki (...) Sp. z o.o. przez członków zarządu była całkowicie wykluczona, a naruszenie tego zakazu powoduje bezwzględną nieważność ww. umowy na podstawie art. 58 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego, budzi również wątpliwość, że wpis w dziale III przedmiotowej KW został dokonany na podstawie kserokopii aktu notarialnego, będącego sprostowaniem. Wskazał, że co prawda w akcie notarialnym z 9 maja 1985 r. Rep. A. nr (...) jest mowa o przedmiotowym sprostowaniu, jednakże nie zmienia to faktu, że do wniosku o wpis prawa użytkowania została przedłożona kserokopia aktu notarialnego, przez co rację ma powód, że wpis ten nie powinien zostać dokonany (sprzeczność z art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Wątpliwości co do dokumentu sprostowania aktu notarialnego powoduje również, że treść posiadanego przez pozwaną dokumentu różni się od treści dokumentu widniejącego w księdze wieczystej. Zdaniem Sądu, z uwagi jednak na to, że przedmiotowa umowa jest nieważna, to uchybienia te, nie mają większego znaczenia, gdyż nieważność umowy, spowodowała konieczność uzgodnienia treści księgi wieczystej, zgodnie z żądaniem pozwu.

Zdaniem Sądu nie ma też znaczenia, że ustanowienie prawa bezpłatnego użytkowania zostało dokonane w formie sprostowania, gdyż przedmiotowego sprostowania dokonał notariusz w formie aktu notarialnego, przez co uznać należy, że gdyby zachowana została odpowiednia reprezentacja stron, to forma tego dokumentu nie powodowałaby ujemnych skutków prawnych.

Niezasadny w ocenie Sądu był również zarzut wygaśnięcia prawa użytkowania na skutek niewykonywania przez lat 10, gdyż powód nie wykazał, że pozwana faktycznie nie wykonywała tego prawa przez wymagany czas, a ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powodzie (art. 6 k.c.)

Odnosnie podniesionego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia prawa użytkowania, wskazał Sąd, że w ramach procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie można podnosić zarzutu zasiedzenia.

Wyrok ten pozwany zaskarżył apelacją, zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie, że doszło do zawarcia umowy pomiędzy K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1) a (...) Sp. z o.o. (obecnie (...) Sp. z o.o.) mocą aktu notarialnego – „sprostowanie notarialne” z 6 kwietnia 1985 r., Rep A nr (...), podczas gdy ww. akt notarialny zawiera jedynie oświadczenie osób ustanawiających prawo i brak jest dowodu, który wskazywałby, że to członkowie Zarządu złożyli oświadczenie woli w imieniu Spółki, a zatem ją reprezentowali, co sprzeczne miało być z art. 203 ustawy kodeks handlowy,

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 203 KH w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie w sprawie, polegająca na uznaniu, iż reprezentowanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przez zarząd składający się ze współników spółki przy umowie, mocą której wspólnicy ci ustanawiają na rzecz spółki nieodpłatne prawo użytkowania prowadzi ipso iure do nieważności umowy,

3. względnie naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, której powód po ponad 30 latach wykonywania prawa, z naruszeniem elementarnych zasad lojalności i obrotu gospodarczego żąda przesądzenia nieważności umowy, za której nieważność jest współodpowiedzialny.

Powołując się na ww. zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy stwierdzić, że w toku kontroli instancyjnej nie stwierdzono uchybień skutkujących nieważnością postępowania, a które sąd drugiej instancji ma obowiązek uwzględniać z urzędu.

Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne większość ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, albowiem wynikają z zebranego w sprawie i powołanego w uzasadnieniu orzeczenia materiału dowodowego. Ustalenia te jednakże wymagają doprecyzowania i uzupełnienia.

I tak w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że przedmiotem umowy sprzedaży warunkowej zawartej w akcie notarialnym z 9 stycznia 1985r. była działka (...) o pow. 24 ary i 98 m², która powstała z podziału działki numer (...) na działki (...). Mocą tej umowy J. M. sprzedała K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1) na współwłasność po 1/5 części działkę (...) o pow. 0,2498 ha po warunkiem, że Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w N. nie skorzysta w ustawowym terminie z prawa pierwokupu w oparciu o przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. (dowód: mapa uzupełniająca k. 1 i wypis z aktu notarialnego k. 2 i 3 akt i dokumentów KW numer (...).)

Sąd Okręgowy nie podziela ustalenia Sądu Rejonowego, że stroną aktu notarialnego z dnia 6 kwietnia 1985r., Rep. A. nr (...) zatytułowanego sprostowanie była m.in. (...) Sp. z o.o. reprezentowana przez K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1). Ustalenie to bowiem jest dowolne. Zgodnie z treścią art. 45 ustawy z dnia 25 maja 1951 r. ustawy Prawo o notariacie obowiązującej w dacie ww. czynności akt notarialny zawiera: 1) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony - godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu, 2) miejsce sporządzenia aktu, 3) oznaczenie państwowego biura notarialnego oraz imię i nazwisko notariusza, jeżeli zaś akt sporządza zastępca notariusza - imię i nazwisko zastępcy, 4) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania stron stawających oraz osób obecnych przy akcie, oznaczenie lub nazwę i siedzibę instytucji, przedsiębiorstw, organizacji i innych podmiotów biorących udział w akcie, z wymienieniem imienia, nazwiska i miejsca zamieszkania obecnych przy akcie ich przedstawicieli, 5) oświadczenia stron z powołaniem się w razie potrzeby na dołączone do aktu dokumenty, 6) stwierdzenie na żądanie stron faktów, które zaszły przy spisaniu aktu, 7) stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany, 8) podpisy stron stawających oraz osób obecnych przy akcie, 9) podpis notariusza.

W części wstępnej aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985r. określającej strony czynności nie wymieniono (...) spółki z o.o. a jedynie osoby fizyczne tj. J. M. oraz K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1). Fakt, że (...) spółka z o.o. nie była formalnie stroną aktu potwierdza i to, że przedmiotowy akt został zatytułowany jako sprostowanie innego aktu notarialnego a to umowy sprzedaży warunkowej z dnia 9 stycznia 1985 r. zawartej wyłącznie przez osoby fizyczne.

Dodatkowo trzeba ustalić, że akt notarialny z 6 kwietnia 1985 r. pt. sprostowanie zawiera wszystkie konieczne elementy aktu notarialnego a w szczególności oznaczenie daty i miejsca czynności, osoby notariusza, stron umowy, treść złożonych przez strony oświadczeń i podpisy stron umowy. Z zapisów w §1 i 2 tego aktu wynika jednoznacznie, że prawo użytkowania zostało ustanowione na działce, która była przedmiotem umowy sprzedaży warunkowej. Okoliczność ta nie jest sporna między stronami.

(dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 13-14 akt i dokumentów KW numer (...).)

W aktach i dokumentach księgi wieczystej nr (...) zalega wyłącznie kserokopia wypisu aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985r., ale między stronami niespornym jest, że taki akt notarialny został spisany a zatem, że istnieje w stosownych archiwach. (por. oświadczenie stron na rozprawie apelacyjnej).

Dalej należy ustalić, że umowa przenosząca własność działki (...) została zawarta 9 maja 1985r. nr rep. (...). Stronami tej umowy byli : J. M., K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1). W § 1 przedmiotowego aktu strony zawarły oświadczenia o umowie sprzedaży warunkowej i o akcie sprostowawczym z 6 kwietnia 1985r., podając, że aktem tym K. P., K. N., K. K., T. M. (2) i M. P. (1) ustanowili na rzecz (...) spółki z o. o. prawo bezpłatnego użytkowania działki (...) o pow. 24 ary 98 m² na cały okres istnienia tej spółki. W §6 umowy strony wniosły o odłączenie działki (...) do nowej księgi wieczystej , wpisanie w niej jako współwłaścicieli K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1) po 1/5 części oraz o wpisanie prawa bezpłatnego użytkowania całej działki na okres istnienia firmy (...) na rzecz tej firmy.

(dowód: umowa przenosząca własność k. 4-5 akt i dokumentów KW numer (...)).

Państwowe Biuro Notarialne dokonało odłączenia działki (...) z KW nr (...) do nowej KW (...) i wpisało w dziale II księgi K. P., K. N., K. K., T. M. (1) i M. P. (1) jako współwłaścicieli po 1/5 części. Nie dokonano wówczas wpisu użytkowania na rzecz z spółki (...), ani nie wydano postanowienia o odmowie wpisu.

(dowód: zawiadomienie k. 6 i 7 akt i dokumentów KW numer (...))

Wniosek o wpis w dziale III KW nr (...) bezpłatnego prawa użytkowania na rzecz spółki (...) złożył jej Prezes K. P. w maju 1999 r. podając we wniosku, że (...) zmieniło nazwę na Przedsiębiorstwo z (...) spółka z o.o. w N.. Do wniosku dołączono kserokopię wypisu aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r. a odnośnie zmiany nazwy spółki powołano się na dokumenty zalegające przy innych księgach.

(dowód: wniosek k. 11 akt i dokumentów KW nr (...)).

Wniosek o wpis bezpłatnego użytkowania został uwzględniony w dniu 19.11.1998r. o czym zawiadomiono wszystkich współwłaścicieli działki. Apelację od wpisu złożył K. K. zarzucając tylko to, że brak jest uchwały wspólników o powiększeniu kapitału zakładowego spółki, co w jego ocenie stanowi przeszkodę do dokonania wpisu. Apelacja ta została odrzucona z powodu niezuzupełnienia jej braków formalnych. (dowód: apelacja k. 30-31 oraz postanowienie k. 36 akt i dokumentów KW nr (...))

W dniu 29 kwietnia 2016 r. K. P. i K. N. sprzedali swoje udziały w działce (...) na rzecz (...) Spółki z o.o.

(dowód: umowa sprzedaży k. 65-67 akt i dokumentów KW nr (...)).

Użytkownik działki tj. (...) spółka z o.o. wniosła na działce (...) koźcem 1985r. obiekt stacji redukcyjnej gazu, celem zasilania kotłowni gazowej, która obsługiwała zakład przetwórstwa kurczaka. Wniosła także inne obiekty tj. magazyn techniczny, suszarnie, warsztat naprawy samochodów, utwardziła plac manewrowy. Po zawarciu w 1996r. umowy

użyczenia na rzecz spółki córki o nazwie K. - E. (obecnie K. (...)) spółka ta wniosła na części ww. działki budynki magazynowo-ekspedycyjne oraz stację urządzeń gazowych. Wcześniej dokonano rozbiórki budynków wzniesionych jeszcze przez stronę pozwaną.

(dowód: zeznania świadków: A. S. (2) k. 287-288, K. N. k. 286, K. T. k. 287, mapy k.94-95, uzgodnienie planu realizacyjnego z 1985r. k. 96-97, umowa o dostawę gazu z 1985r. k. 99 - 103, decyzja o zatwierdzeniu planu realizacyjnego zagospodarowania działki k. 105, wniosek o ustalenie warunków zabudowy k. 107, zaświadczenie k. 104, zgłoszenie rozbiórki k. 108, decyzja o warunkach zabudowy k. 110, pozwolenie na użytkowanie k. 111).

Powyższych dodatkowych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o dokumenty zalegające w aktach i dokumentach księgi wieczystej KW (...) oraz w aktach niniejszej sprawy, których pochodzenie i wiarygodność nie budziła wątpliwości i w istocie nie była kwestionowana przez strony. Sąd dał wiarę zeznaniom ww. świadków jako logicznym, zgodnym i znajdującym potwierdzenie w złożonych dokumentach.

Analizując zarzuty podniesione w apelacji w świetle całokształtu okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżony apelacją wyrok nie jest prawidłowy. Sąd Okręgowy nie podzielił oceny Sądu pierwszej instancji, że umowa ustanowienia bezpłatnego użytkowania na rzecz spółki (...) była dotknięta sankcją bezwzględnej nieważności z powodu nieprawidłowej reprezentacji spółki.

W ocenie Sądu Okręgowego rację ma apelujący zarzucając, że Sąd Rejonowy oparł się na błędnym założeniu, że stroną umowy z 6 kwietnia 1985 r. była także spółka (o czym już wspomniano wyżej) a nadto bezzasadnie zastosował do oceny zasad reprezentacji spółki poglądy doktryny i orzecznictwo wypracowane wiele lat po dacie tej czynności, pomijając zarazem wykładnię i praktykę prawa z daty dokonania czynności.

Jeśli chodzi o pierwszą z wymienionych wyżej kwestii a mianowicie to, czy (...) spółka z o.o. była formalnie stroną aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985r. to Sąd Okręgowy ustalił, że akt notarialny zawierały wyłącznie osoby fizyczne. W treści aktu wprawdzie wspomniano, że K. P., K. N., K. K., T. M. (2) i M. P. (1) są członkami zarządu (...) spółki z o.o. ale ani w części wstępnej aktu ani w oświadczeniach stron brak jednoznacznego i zdaniem Sądu Okręgowego koniecznego wskazania, że stroną czynności jest także (...) Spółka z o.o. reprezentowana przez wszystkie ww. osoby fizyczne a także brak odrębnych oświadczeń woli składanych w imieniu spółki. Poza tym jak już wyżej stwierdzono akt notarialny z 6 kwietnia 1985r. swoim tytułem i treścią nawiązywał do umowy warunkowej sprzedaży, której stroną były wyłącznie osoby fizyczne, stanowiąc w istocie uzupełnienie tej umowy. W niniejszej sprawie niespornym było, że w czasie zawierania wszystkich wyżej opisanych aktów notarialnych tj. umowy warunkowej sprzedaży, aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985r oraz umowy przenoszącej własność nabywcy działki (...) tj. K. P., K. N., K. K., T. M. (2) i M. P. (1) byli jednocześnie jedynymi współnikami (...) oraz członkami zarządu tej spółki. Osoby te tworzyły najwyższy organ spółki tj. zgromadzenie współników. W sytuacji, w której wszystkie te osoby – jako nabywcy działki (...) na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych - miały wolę ustanowienia bezpłatnego użytkowania na działce (...) na rzecz (...), to aprobowanie tej woli przez spółkę było oczywiste. W tym czasie nie istniała nawet potencjalna kolizja interesów pomiędzy spółką a ww. osobami fizycznymi. W konsekwencji składanie formalnych oświadczeń woli o przyjęciu prawa użytkowania wieczystego było zbędne i wystarczyło przystąpienie przez spółkę do wykonywania przysługującego jej prawa.

W tym miejscu należy podkreślić, że ustalenie tej okoliczności ma znaczenie porządkujące (w związku ze sprzecznymi i zmieniającymi się w toku procesu oświadczeniami stron co do tej kwestii), natomiast nie ma decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie bowiem z art. 245 §2 k.c. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości forma aktu notarialnego jest wymagana tylko dla oświadczenia właściciela ustanawiającego to prawo. Jak podnosi się w orzecznictwie i doktrynie oświadczenie drugiej strony umowy (czyli strony uprawnionej) może być złożone w dowolnej formie, także w sposób dorozumiany. Tym samym oświadczenia woli stron umowy ustanawiającej ograniczone prawo rzeczowe mogą być złożone w różnym czasie i w różnej formie. (por. np. komentarze do art. 245 k.c. w LEX)

Jak wynika z ustalonych w sprawie okoliczności prawo bezpłatnego użytkowania na rzecz (...) zostało ustanowione w ramach sprostowania a w istocie uzupełnienia warunkowej umowy sprzedaży i przed zawarciem umowy przenoszącej własność. Innymi słowy prawo użytkowania ustanowiły osoby kupujące nieruchomość przed zawarciem umowy przenoszącej własność. Okoliczność ta nie była wskazywana w pozwie jako przyczyna nieważności czy nieskuteczności ustanowienia prawa użytkowania i w konsekwencji nie była przedmiotem analizy Sądu Rejonowego. Z uwagi na fakt, że sąd drugiej instancji musi stosować prawo materialne z urzędu zachodzi potrzeba analizy i tego zagadnienia. W ocenie Sądu Okręgowego fakt, że prawo użytkowania ustanowiły osoby kupujące nieruchomość w ramach warunkowej umowy sprzedaży nie ma wpływu na skuteczność ustanowienia tego prawa. Po pierwsze warunkowa umowa sprzedaży była wiążąca dla stron tej umowy i było wiadomo, że jeśli Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu, to będzie zawarta umowa przenosząca własność. Pomiędzy umową zobowiązującą do przeniesienia własności a umową przenoszącą własność istnieje więź materialna. Potrzeba zawarcia tej ostatniej umowy jest wyłącznie wynikiem tego, że z mocy przepisu szczególnego umowa sprzedaży nie przenosi wprost własności nieruchomości na nabywcę, lecz musi być, w tym tylko wyłącznie zakresie, zawarta dodatkowo umowa przeniesienia własności. Postanowienia umowy zobowiązującej stanowią więc integralną część umowy przenoszącej własność i wzajemnie. Aby prawo ustanowione w umowie zobowiązującej nie istniało, musi być ono skutecznie odwołane. Za odwołanie zaś nie może być uznany fakt niepowtórzenia w umowie o przeniesienie własności treści odpowiedniego paragrafu umowy zobowiązującej (tak Sąd Najwyższy w sprawie III CRN 142/74).

Po drugie w akcie notarialnym przenoszącym własność nabywcy nieruchomości jednoznacznie odwołali się do oświadczenia o ustanowieniu użytkowania zawartego w akcie z 6 kwietnia 1985 r. i złożyli wniosek o wpisanie prawa użytkowania do księgi wieczystej. Tym samym w umowie przenoszącej własność potwierdzono aktualność oświadczenia kupujących o ustanowieniu użytkowania.

W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że (...) spółka z o.o. złożyła – co najmniej w sposób dorozumiany – oświadczenie o przyjęciu ustanowionego na jej rzecz prawa użytkowania. Świadczy o tym objęcie działki (...) w faktyczne posiadanie, zagospodarowanie tej działki zgodnie z potrzebami przedsiębiorstwa i w późniejszym czasie także złożenie wniosku o wpisanie tego prawa w księdze wieczystej prowadzonej dla działki (...).

Odnosnie oceny prawnej na wstępie należy przypomnieć, że w dacie zawierania wszystkich trzech wyżej opisanych aktów notarialnych obowiązywało rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27 czerwca 1934r. Kodeks handlowy a kwestia reprezentacji spółki z o.o. była uregulowana w art. 203 kodeksu a nie w art. 374 k.h., jak podał Sąd Rejonowy. Zgodnie z art. 203 k.h. w umowach pomiędzy spółką a członkami zarządu tudzież w sporach z nimi reprezentuje spółkę rada nadzorcza lub pełnomocnicy, powołani uchwałą wspólników.

Zgodnie z generalną zasadą prawa międzyczasowego nakazującą ocenę skutków prawnych zdarzeń według przepisów obowiązujących w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły (przyjętą także jako zasada w art. 619 i 620 ustawy Kodeks spółek handlowych), akt notarialny z 6 kwietnia 1985r oraz zasady reprezentacji spółki w tym czasie powinny być oceniane według prawa obowiązującego w tym czasie. Logicznym także jest, aby przy wykładni prawa obowiązującego w tym czasie, uwzględniać panujące wówczas poglądy w doktrynie i orzecznictwie, albowiem była to podstawa obrotu prawnego a zarazem podstawa podejmowania decyzji co do określonych działań prawnych i oceny ich skuteczności (np. przez notariuszy spisujących akty notarialne).

Analiza poglądów doktryny i orzecznictwa z lat 80-tych i 90-tych dowodzi, że w dacie zawierania opisanych wyżej aktów notarialnych nie było judykaturze i doktrynie ugruntowane stanowisko, że art. 203 k.h. ma zastosowanie do wszelkich czynności prawnych pomiędzy spółką a członkami zarządu. W doktrynie wyrażano także pogląd, że naruszenie art. 203 k.h. nie rodzi skutku w postaci nieważności umowy. Na potwierdzenie ww. wniosku trzeba powołać się na Komentarz M. A., który przy art. 203 k.h. stwierdza, że umowa zdziałana przez zarząd z członkiem zarządu nie jest nieważna, chociaż zarząd nie powinien był jej dokonać a wypływa to z art. 198 §2 i 3 k.h. W art. 198 §2 k.h. zapisano, że prawo członka zarządu do reprezentowania spółki rozciąga się na wszystkie czynności sądowe i pozasądowe związane z prowadzeniem jakiegokolwiek przedsiębiorstwa handlowego nie wyłączając zbywania i obciążania nieruchomości, ustanawiania i odwoływania prokury. W art. 198 §3 k.h. zapisano natomiast, że prawa

reprezentowania spółki nie można ograniczać wobec osób trzecich. Zdaniem M. A. osoba trzecią jest każda osoba, która nie jest współnikiem ale i współnika należy uważać za osobę trzecią, jeżeli nie występuje w charakterze współnika jak np. wówczas, gdy jest dostawcą spółki, zakupuje w niej towar, udziela jej kredytu itp. (por. Komentarz do art. 198 i 203 k.n. Maurycego Allerhanda).

Również Z. Ś. w glosie do wyroku sądu apelacyjnego z 26 listopada 1992r, I ACr 459/92 zaaprobował pogląd, że przepis art. 203 k.h. odnosi się do umów między członkami zarządu a spółką, ale związanych ze sprawowaną funkcją członka zarządu, a nie umów zawieranych między nimi, działającymi jako osoby fizyczne, poza pełnioną funkcją. Ma on na uwadze osobisty interes członka zarządu, nie zaś przypadek, w którym członek zarządu działa w interesie spółki, w tym zatem przypadku spółkę reprezentuje zarząd, a nie rada nadzorcza.

Stanowisko takie zajmował także Sąd Najwyższy np. w sprawie o sygn. II CKN 24/98, w której stwierdził, że artykuł 203 k.h. dotyczy umów między spółką a członkami zarządu, związanych ze sprawowaną funkcją członka zarządu, a nie umów zawieranych przez spółkę z członkami zarządu działającymi jako osoby fizyczne, a więc poza pełnioną przez nich funkcją oraz w sprawie II UKN 244/00, w której stwierdził, że reprezentacja spółki przewidziana w art. 203 KH nie jest wymagana w razie zatrudnienia członka zarządu przy wykonywaniu czynności nie związanych z zarządzaniem spółką.

Również w późniejszym czasie, gdy utrwalił się pogląd, że art. 210 k.s.h., którego odpowiednikiem był art. 203 k.h. ma zastosowanie do wszelkich umów, w doktrynie dopuszczano wyjątki od tej regulacji np. gdy członek zarządu występuje w roli konsumenta i nie zachodzi konieczność wprowadzania do umowy postanowień indywidualnych, odbiegających od ogólnych warunków stosowanych przez spółkę. (por. Komentarz do art. 210 k.s.h. Nazaruka). Jak słusznie stwierdził M. W. w swoim komentarzu do 210 k.s.h. jeśli zachodzi wątpliwość, czy art. 210 powinien mieć zastosowanie to należy rozważyć, czy istnieje potencjalna możliwość naruszenia interesów spółki i jeśli tak to zaleca się stosowanie tego przepisu.

W tym miejscu warto przypomnieć, że zawarte w art. 203 k.h. unormowanie stanowiło jedno z ustawowych ograniczeń członków zarządu wobec spółki. Zakaz wynikający z tej regulacji dotyczył nie tylko całego zarządu, ale również poszczególnych członków zarządu, w stosunku do których spółka nie może być reprezentowana przez innych członków zarządu, bowiem celem tego przepisu jest wyeliminowanie ewentualnych kolizji między interesem spółki a interesem członka zarządu spółki, który mógłby uzyskać poparcie stale przecież współpracujących z nim innych członków zarządu. Z tego powodu zasada reprezentacji spółki przez zarząd została wyjątkowo powierzona radzie nadzorczej lub specjalnie powołanym uchwałą wspólników pełnomocnikom, jako podmiotom obiektywnym. Celem tej regulacji była więc ochrona interesów spółki.

Powyżej przyjęto, że w akcie notarialnym z 6 kwietnia 1985 r. (a także w dwóch pozostałych aktach z 9 stycznia i 9 maja 1985r.) brak oświadczeń woli (...) Spółki z o.o. oraz, że ww. spółka przystąpiła do umowy użytkowania w sposób dorozumiany. Pozostaje do rozważenia, czy w sytuacji gdy prawo użytkowania ustanawiają na rzecz spółki osoby fizyczne będące zarazem współnikami spółki i członkami zarządu, dorozumiane oświadczenie woli ze strony spółki o przystąpieniu do umowy użytkowania powinno być złożone przez osoby wskazane w art. 203 k.h. czyli radę nadzorczą lub pełnomocnika. W spółce (...) nie działała rada nadzorcza a zatem w praktyce przyjęcie prawa użytkowania mógłby ewentualnie wykonać pełnomocnik, powołany uchwałą wspólników. W ocenie Sądu Okręgowego przyjęcie, że wspólnicy (...) powinni byli wybrać pełnomocnika, który w ich imieniu przyjmie prawo użytkowania działki (...) stanowi wyraz nadmiernego formalizmu i odrywa się do celu regulacji zawartej w art. 203 k.h. Wszak ustanowienie bezpłatnego użytkowania na rzecz spółki było czynnością przysparzającą i korzystną dla spółki i nie istniała możliwość kolizji interesów ani zagrożenia interesów spółki.

Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie rozważano skutki tzw. czynności prawnych z samym sobą – zwłaszcza na tle jednoosobowych spółek z o.o. W niniejszej sprawie wprawdzie nie występuje spółka jednoosobowa, ale występuje problem czynności prawnej z samym sobą. Prawo użytkowania ustanowiły bowiem osoby fizyczne, które były wówczas jedynymi współnikami spółki i zarazem członkami zarządu spółki. Sąd Okręgowy przychylił się do poglądu, że do organu osoby prawnej w przypadku tzw. czynności prawnych z samym sobą winien mieć zastosowanie per analogiam

art. 108 k.c. Zastosowanie per analogiam tego przepisu prowadzi do wniosku, że zakazane jest dokonywanie czynności prawnych przez organ osoby prawnej z osobą fizyczną będącą członkiem tego organu, chyba, że co innego wynikałoby np. ze statutu, umowy spółki, uchwały rady nadzorczej itp. albo ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów osoby prawnej (por. A. Kidyba: „ Zakaz dokonywania czynności prawnych z samym sobą a jednoosobowa spółka z o.o., PiP 1991/1/54-64). Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów z 30 maja 1990r. III CZP 8/90 przyjmując w niej, że osoba fizyczna działająca jako organ osoby prawnej nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu tej osoby, chyba, że ze względu na treść czynności wyłączona jest możliwość naruszenia interesów osoby prawnej (podobnie SN w sprawach : I CR 3/93 , I CNP 41/07, V CK 332/05).

Podsumowując należy stwierdzić, że w ocenie Sądu Okręgowego zawarcie umowy użytkowania przez spółkę w sposób dorozumiany tj. poprzez czynności faktyczne podjęte przez spółkę tj. jej wspólników i zarazem członków zarządu (a nie przez pełnomocnika, który miałby być w tym celu ustanowiony) było prawnie dopuszczalne, ponieważ była to czynność prawna przysparzająca i nie zachodziła możliwość naruszenia interesów spółki.

Jeśli chodzi o zarzut z punktu II ppkt 3. to w ocenie Sądu Okręgowego nie jest on zasadny. W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego nie jest dopuszczalne. Roszczenie, którego źródłem jest art. 10 u.k.w.h., to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia i zakresu prawa uprawnionego. Jest to więc szczególna odmiana powództwa o ustalenie. Skoro jest to sprawa w istocie o ustalenie prawa, to nie dochodzi od strony przeciwnej do żadnego świadczenia, czyli wykonywania prawa, co jest przesłanką stosowania art. 5 k.c. Stanowi ją dopiero czynienie ze swego prawa użytku w sensie obowiązku na jego podstawie świadczenia drugiej strony. Doprowadzenie księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej ma cel nadrzędny i interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się możliwości oddalenia takiego powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego" (wyrok SN z 3 sierpnia 2006 r., IV CSK 113/2006, tak też wyrok SN z 8 października 1965 r., I CR 265/65).

Skoro Sąd Okręgowy nie podzielił oceny prawnej Sądu Rejonowego, która zadecydowała o uwzględnieniu powództwa w dalszej kolejności należy odnieść się do pozostałych argumentów przytaczanych w pozwie na uzasadnienie zgłoszonego w nim żądania.

Pierwszym z nich jest zarzut dokonania wpisu prawa użytkowania na podstawie kserokopii dokumentu. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczność ta nie ma znaczenia w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Istotą procesu wytoczonego w oparciu o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest bowiem to, czy sąd wieczystoksięgowy zasadnie uwzględnił wniosek o wpis lecz to, czy rzeczywiście istnieje prawo ujawnione w księdze wieczystej. Innymi słowy zarzut dokonania wpisu prawa na podstawie kserokopii dokumentu mógł stanowić skuteczny zarzut w apelacji od wpisu, natomiast nie jest wystarczający do uwzględnienia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak wynika z pozwu (i potwierdził to także pełnomocnik powoda na rozprawie apelacyjnej) powód nie kwestionuje faktu, że w dniu 6 kwietnia 1985 r. nabywcy działki (...) ustanowili w formie aktu notarialnego prawo bezpłatnego użytkowania na rzecz (...) spółki z o.o. w N. a więc nie kwestionuje, że przedmiotowy akt notarialny został spisany i istnieje w stosownych archiwach. Ani w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ani w postępowaniu odwoławczym powód nie domagał się dopuszczenia dowodu z oryginału przedmiotowego aktu notarialnego. Wniosku takiego nie składał również pozwany. Skoro samo zawarcie aktu notarialnego i jego zasadnicza treść nie były sporne Sąd Okręgowy nie widział potrzeby przeprowadzania tego dowodu z urzędu.

Żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia nie mają też dostrzeżone przez powoda i opisane na stronie 11 pozwu różnice pomiędzy wypisem aktu notarialnego, którego kopia zalega przy KW (...) a wypisem jaki złożyła strona pozwana w sprawie o zniesienie współwłasności. Po pierwsze źródłem prawa jest oryginał aktu notarialnego a nie jego wypis. Po drugie dostrzeżone przez powoda różnice dotyczą kwestii drobnych i nieistotnych dla skutku czynności prawnej. Po trzecie oczywistym jest, że przyczyną tych różnic jest zwykły brak staranności w sporządzeniu wypisu.

W ocenie Sądu Okręgowego nie racji powód także gdy twierdzi, że akt notarialny z 6 kwietnia 1985 r. nie mógł wywołać skutków prawnych, ponieważ stanowił niedopuszczalne sprostowanie innego aktu notarialnego. Faktem jest, że przedmiotowy akt został zatytułowany jako sprostowanie, ale w istocie dokument ten stanowił uzupełnienie (inaczej ciąg dalszy) warunkowej umowy sprzedaży z 9 stycznia 1985 r. Do aktu przystąpiły te same osoby, które zawarły warunkową umowę sprzedaży, w swoich oświadczeniach odwołały się do tej umowy i wskazały przyczyny zawarcia dodatkowego aktu notarialnego. Istotne jest to, że przedmiotowy dokument spełnia wszystkie konieczne wymogi formalne aktu notarialnego (z art. 45 obowiązującej wówczas ustawy z 25 maja 1951 r. Prawo o notariacie). W ocenie Sądu Okręgowego brak podstaw prawnych do podważania mocy prawnej tego aktu, skoro przystąpiły do niego te same osoby które zawarły umowę warunkową sprzedaży i złożyły zgodne oświadczenia woli. Wyrażone w uzasadnieniu pozwu podejrzenie, że strony w istocie nie miały woli ustanowienia prawa użytkownika jest bezzasadne. Przeczy temu wyraźna treść oświadczeń zawartych w akcie notarialnym z 6 kwietnia 1985 r. oraz fakt, że już w umowie z 9 stycznia 1985r. zawarto oświadczenia dowodzące, że plan wykorzystania działki (...) na potrzeby spółki (...) powstał na długo przed zawarciem przedmiotowych aktów. I tak w §1 warunkowej umowy sprzedaży wskazano na mapę uzupełniającą z projektem podziału działki (...) na działki (...) (powstała 15 maja 1982r. – por. mapa k. 1 akt KW (...)), decyzję z 28.11.1984r. o zatwierdzeniu podziału działki (...), decyzję z 25.04.1984r. zatwierdzającą plan realizacyjny zagospodarowania działki (...) na cele przemysłowe oraz na decyzję z 14 kwietnia 1980r. o wyłączeniu tego gruntu z produkcji rolnej. Na ww. mapie z projektem podziału sporządzonej już w 1982r. przy działce (...) wyraźnie zapisano, że działka ta jest przeznaczona pod budowę przetwórci drobiu.

Końcowo należy dodać, że ustawa z 25 maja 1951r Prawo o notariacie w ogóle nie przewidywała takiej instytucji jak sprostowanie aktu notarialnego. Inaczej jest w obecnie obowiązującej ustawie z 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, która w art. 80 §4 dopuszcza możliwość sprostowania przez notariusz protokołem niedokładności, błędów pisarskich, rachunkowych lub inne oczywistych omyłek. Dla Sądu Okręgowego jest oczywistym, że akt notarialny z 6 kwietnia 1985 r. nie był czynnością sprostowawczą, lecz nowym aktem notarialnym, który należy traktować jako uzupełnienie aktu notarialnego z 9 stycznia 1985r.

Jako bezzasadny ocenić należało także zarzut niezawarcia umowy dotyczącej powstania ograniczonego prawa rzeczowego. Jak wyżej wyjaśniono forma aktu notarialnego dla ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości jest wymagana tylko dla oświadczenia osoby, która prawo to ustanawia a oświadczenie drugiej strony umowy (tj. podmiotu uprawnionego) może być złożone także w sposób dorozumiany. W kwestii tej Sąd Okręgowy wypowiedział się powyżej i zbędne jest powtarzanie przyjętych ustaleń i ich oceny prawnej. To samo dotyczy zarzutu braku prawidłowej reprezentacji stron umowy ustanowienia użytkownika.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma racji także powód, gdy twierdzi, że prawo użytkownika wygasło na skutek niewykonywania przez lat 10. Jak wynika z ustaleń faktycznych tut. Sądu (...) korzystała z działki (...) na potrzeby prowadzonej działalności nieprzerwanie od chwili powstania prawa do 1996r., kiedy to użyczyła przedmiotową działkę spółce córce tj. spółce (...) dziś występującej pod nazwą (...) spółka z o.o. Przedmiotowa spółka córka do chwili obecnej wykorzystuje działkę (...) na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. W doktrynie i orzecznictwie przeważa stanowisko i przychyła się do niego także Sąd Okręgowy, że wyrażona w art. 245 k.c. zasada, że użytkowanie jest niezbywalne, nie dotyczy kwestii wykonywania prawa. Prawo użytkownika można więc wykonywać samodzielnie lub za pośrednictwem innych osób poprzez oddanie przedmiotu użytkownika w najem, dzierżawę czy użyczenie. W konsekwencji jeśli użytkownik odda rzecz w posiadanie zależne to nie może dojść do wygaśnięcia użytkownika na podstawie art. 255 k.c. (tak E. G. w Komentarzu do art. 255 k.c.)

Jako niezasadne i nieskuteczne należało ocenić także wywody zawarte w punkcie 2 uzasadnienia pozwu sprowadzające się do tezy, że wolą osób ustanawiających prawo użytkownika na rzecz firmy (...) było zastrzeżenie i zobowiązanie użytkownika do nieprzenoszenia prawa wykonywania użytkownika na inne podmioty i zakaz wznoszenia budynków na użytkowanym gruncie. Należy ponownie przypomnieć, że kodeks cywilny w art. 245 k.c. ustanawia zasadę, że do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, z tym, że forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko do oświadczenia osoby, która prawo to ustanawia i nie stosuje

się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Z powyższego wynika, że oświadczenia właściciela gruntu musi być wyrażone w formie notarialnej pod rygorem nieważności. W ocenie Sądu Okręgowego gdyby wolą osób ustanawiających prawo miało być wprowadzenie dla użytkownika ww. ograniczeń (tj. zakazu wznoszenia budynków czy zakazu oddawania ww. prawa w posiadanie zależne), to warunkiem skuteczności tych zastrzeżeń byłoby ich wyrażenie w akcie notarialnym, w którym ustanowiono prawo użytkowania. Zastrzeżenia te stanowiłyby bowiem istotne ograniczenia dla użytkownika a zarazem dodatkowe warunki dla powstania czy istnienia prawa użytkowania. W akcie notarialnym z 6 kwietnia 1985 r. oraz w akcie notarialnym z 9 maja 1985r. brak jakichkolwiek oświadczeń ze strony nabywców (właścicieli) działki (...) o ustanowieniu prawa użytkowania na rzecz (...) pod warunkiem osobistego wykonywania tego prawa przez ww. spółkę ani brak jakiegokolwiek oświadczenia co do zakazu wznoszenia budynków. Przeciwnie w akcie notarialnym z 6 kwietnia 1985 r. jest wyraźne oświadczenie o wyrażeniu zgody na budowę budynków związanych z działalnością gospodarczą spółki zgodnie z zatwierdzonym planem realizacyjnym. W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 248 k.p.c., zgodnie z którym dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Skoro ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego wymaga formy notarialnej pod rygorem nieważności dla oświadczenia osoby ustanawiającej to prawo, to w niniejszym procesie w ogóle nie byłoby dopuszczalne dowodzenie, że osoby ustanawiające użytkowanie zastrzegły jakieś zakazy (tj. warunki) dla podmiotu uprawnionego. Dowody te zmierzałyby bowiem w istocie do ustalenia innej treści oświadczenia woli podmiotów ustanawiających ograniczone prawo rzeczowe niż oświadczenie zapisane w akcie notarialnym.

W tym miejscu przypomnieć trzeba, że zgodnie z art. 256 k.c. użytkownik jest powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. W wyroku z dnia 19 sierpnia 1980 r., III CRN 145/80 Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że zakres wymagań prawidłowej gospodarki określa charakter nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania, przyczynę i cel, dla którego zostało ono ustanowione, oraz czas jego trwania. W niniejszej sprawie przedmiotem użytkowania była działka wyłączona z produkcji rolnej i przeznaczona pod zabudowę przemysłową. Ustanowienie tego prawa na cały czas istnienia spółki (...) zakładało długotrwałość ustanawianego prawa. W tych okolicznościach przyjęcie, że (...) nie mogła zabudować działki ani używać jej zgodnie z aktualnymi potrzebami tj. od 1996r. za pośrednictwem spółki córki nie ma uzasadnienia faktycznego ani prawnego.

Mając powyższe na uwadze na zasadzie art. 386 §1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji. O kosztach procesu w obu instancjach orzeczono na zasadzie art. 98 §1 k.p.c. w związku z art. 108 §1 k.p.c.

(...)