

Sygn. akt I C 263/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia (...) sierpnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Tadeusz Bulanda

Protokolant: stażysta Dominika Głębocka

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2023 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko Miastu S. W.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Spółdzielni (...) z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. Oddała powództwo;

II. Obciąża powoda w całości kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego i interwenienta ubocznego oraz kosztami sądowymi, w postępowaniu przed sądem I instancji i postępowaniu apelacyjnym, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 263/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 29 maja 2000 r. (data prezentaty) (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o zobowiązanie pozwanego Miasta (...) W. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przyznania na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 8.944 m⁽²⁾, położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębem (...), wchodzącą w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...) (obecnie: (...)), wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków w postaci dwóch pawilonów handlowych, o powierzchni 2.874 m⁽²⁾ i 2.939,8 m⁽²⁾, znajdujących się na tym gruncie. Powódka wniosła również o obciążenie pozwanego kosztami procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. powstała w drodze wydzielenia z (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i zgodnie z treścią wyroku dokonującego podziału przejęła roszczenia związane z budynkami użytkowymi przy ul. (...) (...). Powódka wskazała, że spełniła warunki do ubiegania się o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, gdyż obiekty – pawilony przy ul. (...), zostały wybudowane z jej środków, ona też była ich posiadaczem w terminach wymaganych przez ustawę, wobec czego spełniła warunki określone w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 344; dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”). Decyzja o budowie (...) handlowych – (...) została podjęta w 1977 r., a Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. realizowała i finansowała budowę. Poprzednik prawny powodowej spółdzielni, działając jako inwestor, przystąpił do realizacji przedsięwzięcia i powierzył funkcję inwestora zastępczego Dyrekcji Rozbudowy Miasta (...) W., W. P.. Inwestor zstępczy uzyskał prawo użytkowania wieczystego

na czas trwania budowy. Budowa pawilonów została zakończona i w dniach 29 listopada 1982 r. i 4 listopada 1983 r. inwestor zastępczy protokolarnie przekazał je (...) do eksploatacji, występując o wygaśnięcie przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego. (...) umowami z 29 listopada 1982 r. oraz z 19 września 1983 r. oddała pawilony przy ul. (...) w najem (...) Spółdzielni (...) w W.. Poprzednik prawny powódki w dniu 21 grudnia 1998 r. złożył wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości, jednakże postępowanie nie zakończyło się ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego. W postępowaniu tym, w miejsce (...) wstąpiła powódka, a w sprawie zapadało szereg różnych decyzji, wielokrotnie następnie uchylanych. Decyzje te rozstrzygały o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego zarówno na rzecz powódki, jak i na rzecz Spółdzielni (...) (pозew – k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew z 31 lipca 2000 r. (data z prezentaty) pozwane Miasto (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania w wysokości 20.000 złotych.

Pozwany wyjaśnił, że w jego ocenie powódce nie przysługuje roszczenie wynikające z art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ponieważ nie udowodniła, że wniosek w tej sprawie został złożony do 31 grudnia 1999 r. Pozwany stwierdził też, że na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe oddanie powódce w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości również na podstawie art. 207 ww. ustawy, gdyż nie zostało ustalone, że powódka spełniła wskazane w tym przepisie przesłanki. Pozwany wskazał także, że w dniu 28 października 1999 r. Spółdzielnia (...) złożyła wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym tych samych nieruchomości, których oddania w użytkowanie wieczyste domaga się powódka. Pozwana wskazała, że użytkownikiem pawilonów handlowych zgodnie z umową z 19 lipca 1978 r. zawartą pomiędzy (...) a (...) Zakładem Budownictwa i (...), miała być (...) Spółdzielnia (...). Protokołem zdawczo-odbiorczym z 2 grudnia 1977 r. przedstawiciel Urzędu Dzielnicy (...) – O. przekazał teren położony przy ul. (...) Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. – P. pod budowę pawilonów handlowych, z kolei protokołami zdawczo-odbiorczymi z 29 listopada 1982 r. oraz z 4 listopada 1983 r. Dyrekcja Rozbudowy Miasta W. P. przekazała wybudowane pawilony (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Protokoły te dowodzą, że posiadanie przedmiotowych pawilonów zostało przekazane (...).

Pozwany wskazał także, że z informacji posiadanej przez Wydział Geodezji wynika, że pawilony handlowe były wybudowane ze środków pochodzących z kredytu inwestycyjnego, który na sfinansowanie tej inwestycji zaciągnęła (...). Kredyt ten był następnie spłacany przez Spółdzielnię (...). Miasto st. W. wskazało również, że w posiadaniu pozwanego znajdują się dokumenty potwierdzające złożenie przez Spółdzielnię (...) kwoty, określonej przez nią jako równowartość spłaconego kredytu inwestycyjnego z odsetkami, finansującego koszty budowy obiektów (...), do depozytu sądowego wskutek odmowy jej przyjęcia przez (...). Pozwany wskazał zatem, że obie spółdzielnie, tj. powodowa oraz Spółdzielnia (...) pozostają w sporze, która z nich wybudowała z własnych środków budynki znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym dopiero całościowe wyjaśnienie charakteru wzajemnych powiązań obu spółdzielni oraz wynikających z nich zobowiązań przez ich następców prawnych w drodze ich zgodnych oświadczeń, bądź w drodze procesu sądowego pozwoli na rozstrzygnięcie który z podmiotów, Spółdzielnia (...) czy powódka, spełnia przesłanki umożliwiające uregulowanie stanu formalnego przedmiotowej nieruchomości (odpowiedź na pozew – k. 79-91).

Na rozprawie w dniu 15 lipca 2015 r. powódka sprecyzowała powództwo w ten sposób, że wniosła o złożenie przez pozwanego oświadczenia woli o następującej treści: „Miasto (...) W. oddaje Spółdzielni (...) w W. w użytkowanie wieczyste na lat 99 zabudowaną działkę gruntu nr ew. (...) z obrębem (...) o powierzchni użytkowej 0,8994 ha, wchodzącą w skład nieruchomości o powierzchni 2,0290 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr (...) i nieodpłatnie przenosi na rzecz (...) w W. własność znajdujących się na tej działce gruntu budynku handlowego o powierzchni 2.874 m⁽²⁾ i budynku handlowego o powierzchni 2.939 m⁽²⁾ wraz z wniesieniem pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki gruntu w wysokości 15% wartości gruntu czyli 4.369.800 zł i ustala, że kolejne opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynoszą 3% jej wartości, tj. 873.960 zł, przyjmując, że wartość przedmiotowej działki gruntu wynosi 29.132.000 zł płatne bez wezwania do dnia 31 marca każdego roku wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności” (protokół z rozprawy z dnia 15 lipca 2015 r., – k. 951).

Pismem z 28 lipca 2015 r. pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie z tym, że w przypadku ewentualnego uznania przez Sąd roszczenia powódki, wniósł o ustanowienie pierwszej opłaty w wysokości 25% wartości nieruchomości. Miasto (...) W. wskazało, że przedmiotowa nieruchomość jest bardzo atrakcyjna, gdyż położona jest w centralnej części Dzielnicy O. i prowadzona jest na niej działalność gospodarcza o charakterze handlowo-usługowym (pismo procesowe – k. 955-958v).

Interwenient uboczny po stronie pozwanej – Spółdzielnia (...) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powoda także na jego rzecz (pismo procesowe z dnia 31 stycznia 2001 r. – k. 168-173).

Wyrokiem z 30 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał pozwaną m. st. W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „(...) W. oddaje (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w użytkowanie wieczyste na 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć lat) zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) położoną w W. o powierzchni użytkowej 0,8994ha wchodzącą w skład nieruchomości o powierzchni 2,0290 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i nieodpłatnie przenosi na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. własność budynków znajdujących się na tej działce, tj.: budynku handlowego o powierzchni 2 874 m⁽²⁾ i budynku handlowego o powierzchni 2 939 m⁽²⁾ wraz z wniesieniem pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 15% wartości nieruchomości, czyli kwoty 4 369 800 zł i ustala, że kolejne opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wynoszą 3% wartości nieruchomości, tj. 873 960 zł, a wartość całej działki gruntu wynosi 29 132 000 zł, płatne bez wezwania do dnia 31 marca każdego roku wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, a (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. prawo to przyjmuje” (pkt I.) oraz zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 33 800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanego Miasta (...) W., Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 6 grudnia 2017 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu Sąd II instancji wyjaśnił, że pismem procesowym z 31 stycznia 2001 r. Spółdzielnia (...) zgłosiła przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej, a opozycja strony powodowej przeciwko wstąpieniu jej do udziału w sprawie na rozprawie w dniu 15 maja 2002 r. została cofnięta. Oznacza to, że Spółdzielnia (...) jest uczestnikiem niniejszego postępowania.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd I instancji naruszył art. 278 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie w sprawie dowodu z opinii biegłego sądowego celem ustalenia wartości działki będącej przedmiotem postępowania. Sąd Okręgowy naruszył tym samym art. 233 § 1 k.p.c. ustalając wartość spornej działki na kwotę 29 132 000 zł. Sąd Okręgowy uchylił się również od oceny dowodu w postaci dokumentu – wypisu z kartoteki budynków z 3 lutego 2012 r., zgodnie z którym na przedmiotowej działce zlokalizowane są dwa budynki handlowo-usługowe o powierzchni 3.041 m² i 3.163 m², przy czym w zaskarżonym wyroku przyjęto odpowiednio 2.874 m² i 2.939 m². Słuszny w ocenie sądu odwoławczego był także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że powódka spełnia wszystkie przesłanki konieczne do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wreszcie, Sąd Apelacyjny wskazał, że nie można stwierdzić, aby roszczenie powódki zostało rozpoznane zgodnie z intencją strony powodowej, tzn. Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy intencją strony było dochodzenie roszczenia na podstawie art. 208 ust. 2 ww. ustawy, co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c.

W konkluzji Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd I instancji zobowiąże stronę powodową do jednoznacznego sprecyzowania podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia i w konsekwencji

podania podstawy prawnej. Sąd I instancji, w zależności od wskazanej podstawy faktycznej i prawnej, oceni przydatność zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym dowodów dla zbadania przesłanek dochodzonego roszczenia i poczyni ustalenia stanu faktycznego stosownie do wskazanej podstawy prawnej. Dopiero wówczas możliwe będzie dokonanie oceny, czy zostały spełnione przesłanki do uwzględnienia powództwa na podanej przez stronę powodową podstawie prawnej. Jeżeli Sąd I instancji uzna roszczenie za usprawiedliwione co do zasady, koniecznym również będzie zasięgnięcie opinii biegłych sądowych (wyrok wraz z uzasadnieniem, k. 1514 i 1521-1546).

W piśmie z 17 kwietnia 2018 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wskazała, że jako następcą prawny (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nabyła roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego z nieodpłatnym przeniesieniem własności 2 pawilonów handlowych przy ul. (...) w W.. Wskazane pawilony zostały wzniesione za stosownym zezwoleniem władz administracyjnych przed dniem 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych (...) w wykonaniu decyzji Prezydenta (...) W. oraz Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług. Pawilony objęte były planem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i zostały zrealizowane z nakładów na budownictwo mieszkaniowe. W rezultacie podstawę kwestionowanego roszczenia stanowi art. 208 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ewentualnie, z ostrożności procesowej, powódka wskazała również art. 208 ust. 2 i art. 207 ww. ustawy (pismo procesowe – k. 1570-1577).

Z kolei pozwane Miasto (...) W. w piśmie z 8 maja 2018 r. wskazało, że powódka nie spełnia przesłanek określonych tak w art. 207 ust. 1, jak i w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co powoduje konieczność oddalenia powództwa w całości (pismo procesowe – k. 1764-1767v).

W piśmie z 18 maja 2018 r. (omyłkowo datowanym na 2018 r.) interwenient uboczny Spółdzielnia (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pismo procesowe – k. 1771-1790).

Na rozprawie w dniu 23 lutego 2023 r. powódka wniosła o ustanowienie użytkowania wieczystego wraz z przeniesieniem własności budynków nieodpłatnie, przy ustaleniu wysokości pierwszej opłaty rocznej w wysokości 15% wartości nieruchomości i ustalenie, że kolejne opłaty roczne stanowią 3% wartości nieruchomości i objęte są 90% bonifikatą (protokół z rozprawy – k. 2199-2200).

W piśmie procesowym z 10 marca 2023 r. powódka wniosła o zobowiązanie m. st. W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Miasto S. W. oddaje (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w użytkowanie wieczyste na 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć) lat zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) położoną w W. o powierzchni użytkowej 0,8994 ha wchodzącą w skład nieruchomości o powierzchni 1,7163 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i nieodpłatnie przenosi na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. własność budynków znajdujących się na tej działce, tj. budynku handlowego o powierzchni 2.874 mkw i budynku handlowego o powierzchni 2.939 mkw wraz z wniesieniem pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 15% wartości nieruchomości i ustala, że kolejne opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wynoszą 3% wartości nieruchomości płatne bez wezwania do dnia 31 marca każdego roku wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, a (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. prawo to przyjmuje” (pismo procesowe – k. 2209-2210).

W odpowiedzi na modyfikację powództwa pozwany i interwenient uboczny podtrzymali swoje stanowiska w sprawie, a interwenient uboczny podniósł z ostrożności zarzut przedawnienia roszczenia z art. 208 ust. 2 ugn (pismo procesowe pozwanego – k. 2217-2218v i pismo procesowe interwenienta ubocznego – k. 2225-2226).

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny.

Właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 8.944 m⁽²⁾, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest Miasto S. W..

Decyzją Prezydenta Miasta (...) W. z 15 kwietnia 1977 r. ww. teren został przeznaczony pod realizację pawilonów typu (...). W dniu 15 września 1977 r. Prezydent Miasta (...) W., po rozpatrzeniu wniosku Dyrekcji Rozbudowy Miasta W.-P., wydał Decyzję nr (...), mocą której ustalona została lokalizacja inwestycji w postaci 2 pawilonów handlowych typu Ms#1500 na obszarze położonym w W. przy ul. (...).

Na mocy decyzji nr (...) z dnia 25 października 1977 r. teren został przekazany w użytkowanie Dyrekcji Rozbudowy Miasta W.-P. celem budowy dwóch pawilonów handlowych typu Ms-1500; przekazanie terenu nastąpiło w dniu 2 grudnia 1977 r.

W dniu 12 kwietnia 1978 r. na rzecz Dyrekcji Rozbudowy Miasta W.-P. została wydana decyzja o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych przy ul. (...) (umowa powiernicza z 15 maja 1974 r. – k. 479-485, decyzja z dnia 15 września 1977 r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej – k. 486, wstępne wytyczne planistyczne – k. 390-394, ustalenia z dnia 23 września 1977 r. – k. 174-174v, decyzja z 25 października 1977 r. – k. 26-28, 175-177, 488-489, decyzja z 12 kwietnia 1978 r. – k. 389, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 178-179, aneks nr (...) do umowy z dnia 19 lipca 1976 r. – k. 187, uzasadnienie decyzji SKO w W. z dnia 10 maja 1995 r. – k. 68-76).

W dniu 18 maja 1978 r. pomiędzy Dyrekcją Rozbudowy Miasta W. – P. (Inwestorem Zastępczym) a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. (Inwestorem Zamawiającym) zawarta została umowa powiernicza nr 6/78, na mocy której Inwestor Zastępczy zobowiązał się do wykonania w trybie zastępstwa inwestycyjnego zadania inwestycyjnego polegającego na przygotowaniu do realizacji i wykonaniu Pawilonów Ms-1500 przy ul. (...). Do obowiązków Inwestora Zamawiającego należało m.in. zabezpieczenie limitów inwestycyjnych i środków finansowych na realizację inwestycji, poniesienie kosztów związanych z ewentualnym opracowaniem ekspertyz i opinii, poniesienie kosztów na rzecz inwestora zastępczego z tytułu wykonywania obowiązków wynikających z umowy w wysokości 1,2% kosztu powierzonego zadania (§ 3 pkt c-e). W § 5 zaznaczono, że Inwestor Zastępczy działa na rachunek Inwestora Zamawiającego. Termin zakończenia robót ustalono na 1981 rok. W § 8 pkt 1 przedmiotowej umowy wskazano, że wstępny koszt inwestycji, ustalony według cen z 1976 r., na podstawie wyciągu ze zbiorczego zestawienia kosztów (ustalającego podział kosztów inwestycji realizowanej w gestii (...) i (...)), wynosi 67.866.000 zł. Podkreślono, że jest to koszt orientacyjny i może ulec zmianie w drodze aneksu do umowy. W § 8 ust. 4 umowy ustalono, że środki finansowe na realizację pawilonów Ms-1500, w wysokości 77.772.000 złotych zabezpieczy (...) Spółdzielnia (...) w W., która przekaze (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na wskazane przez nią konto bankowe kwotę 69.154.000 zł – w terminie ustalonym w porozumieniu zawartym między (...) w W. a (...) w W.. W umowie zaznaczono, że zakup i montaż chłodniczych i innych technologicznych urządzeń oraz wyposażenia zostanie dokonany przez (...) w W. w zakresie własnym, po zakończeniu i odebraniu robót budowlano - montażowych od generalnego wykonawcy (§ 8 ust. 3). W § 13 pkt 1 umowy strony zastrzegły, że końcowego odbioru zadania inwestycyjnego dokona przedstawiciel Inwestora Zastępczego, w oparciu o opinię komisji złożonej z przedstawicieli: Inwestora Zamawiającego, użytkownika, tj. (...) w W. oraz organów i jednostek, których udział nakazują obowiązujące przepisy. Ustalono, że przekazanie zadania do użytku na rzecz Inwestora Zamawiającego nastąpi jednocześnie z ostatecznym odbiorem zadania od generalnego wykonawcy (umowa powiernicza – k. 18-25, 180-183v, 490-497).

W dniu 19 lipca 1978 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. zwaną „inwestorem bezpośrednim” a (...) Spółdzielnią (...) w W., zwaną „użytkownikiem” zawarta została umowa, na mocy której inwestor bezpośredni zobowiązał się do realizacji inwestycji w zakresie budowy pawilonów Ms-1500, a użytkownik zobowiązał się do sfinansowania kosztów budowy pawilonów (umowa z dnia 19 lipca 1978 r. – k. 184-186, 498-500, 840-842, uzasadnienie decyzji SKO w W. z dnia 10 maja 1995 r. – k. 68-76).

Protokołem z 29 listopada 1982 r. Inwestor Zastępczy (...) W.-P. przekazał Inwestorowi Zamawiającemu (...) w W. pawilon spożywczy handlowy Ms-1500 z wbudowaną piekarnią, usytuowany przy ul. (...) w W.. Przy odbiorze obecni

byli przedstawiciele (...), jako członkowie „Zespołu specjalistów opiniujących powołanych przez (...). W części IV pkt 3 Protokołu zaznaczono, że inwestycja zostaje jednocześnie przekazana przez (...) do użytkowania (protokół odbioru końcowego – k. 37-42, 502-507).

Protokołem 4 listopada 1983 r. Inwestor Zastępczy (...) W.-P. ostatecznie przekazał Inwestorowi Zamawiającemu (...) w W. do eksploatacji obydwie pawilony: spożywczy i przemysłowy przy ul. (...) (notatka służbowa z dnia 12 października 1983 r. – k. 1711, protokół z dnia 4 listopada 1983 r. – k. 43-48, 1705-1710, protokół z dnia 28 października 1984 r. w sprawie stwierdzenia nieusunięcia wad – k. 1700-1701).

W dniu 4 listopada 1983 r. (...) w W. wprowadziła środki trwałe w postaci pawilonu spożywczego i przemysłowego przy ul. (...) do swoich ksiąg majątkowych. Płaciła również podatki za nieruchomości położone przy ul. (...). Do środków trwałych (...) zaliczała także wyposażenie hal (deklaracje podatkowe wraz z wykazami powierzchni użytkowych i gruntów zajmowanych przez najemców (...) – k. 222-257v, wykaz środków trwałych z 1990 r. – 1603-1605).

Budowa przedmiotowych pawilonów, o pierwotnej wartości kosztorysowej w kwocie 77 772 000 zł, została sfinansowana ze środków pozyskanych przez (...) w W. na mocy kredytu zaciągniętego w Narodowym Banku Polskim, który na podstawie umowy z 10 sierpnia 1978 r. przyznał (...) w W. kredyt w wysokości 69.154.000 złotych.

Pismem z 4 maja 1981 r. NBP, na skutek wniosku (...) w W. z dnia 24 marca 1981 r., w związku z przeliczeniem zestawienia kosztów budowy zadania inwestycyjnego w postaci 2 pawilonów (...) przy ul. (...) na poziom cen z 1978 r., przyznał (...) dodatkowy kredyt w wysokości 9.882.000 złotych, tj. łącznie 79.036.000 złotych.

Ostatecznie na sfinansowanie budowy (...) handlowych (...) -1500 przy ul. (...) NBP przyznał na rzecz (...) kredyt w kwocie 179 381 000 zł, z czego wykorzystano 155 671 953 zł oraz 2 700 000 na niedoróbki, a więc łącznie wykorzystano 158 371 953 zł (wniosek o kredyt na inwestycję – k. 29-32, pismo NBP z dnia 4 maja 1981 r. – k. 33, 501, 1583, 1745, pismo NBP z dnia 16 września 1978 r. – 34, 1606, 1746, rozliczenie kredytu z dnia 24 września 1984 r. – k. 35v-36, 1735, pismo NBP z dnia 12 stycznia 1984 r. – k. 1584, 1744).

W piśmie z 23 sierpnia 1983 r. skierowanym do (...) Narodowy Bank Polski w odpowiedzi dotyczącej sfinansowania budowy pawilonów m.in. przy ul. (...) wyjaśnił, że pawilony te zostały przyjęte do finansowania w 1978 r. i miały być zrealizowane z nakładów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, a po wykonaniu spłacone środkami użytkowników, co gwarantowała przedłożona przed uruchomieniem kredytu umowa z (...) z 19 lipca 1978 r. Dalej stwierdzono, że Uchwała Nr 281 R.M. z 10 grudnia 1971 r., która wówczas obowiązywała, przewidywała realizację określonych podstawowych urządzeń towarzyszących w osiedlowym budownictwie mieszkaniowym z nakładów i środków na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe. Ww. przepisy nie mogą jednak dotyczyć pawilonów przy ul. (...), które nie były realizowane w ramach spółdzielczego osiedla, natomiast już w momencie włączenia do spisu zadań w 1978 r. przeznaczone były dla (...) (pismo NBP z 23 sierpnia 1983 r. – k. 1715, 1757).

W dniu 6 grudnia 1983 r. (...) w W. skierowała do Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego o udzielenie pomocy przy rozwiązaniu sprawy finansowania budowy pawilonów dla (...) Oddział O. na nieruchomości przy ul. (...), wskazując, że budowę, w lokalizacji znajdującej się poza osiedlami (...), rozpoczęła na polecenie władz administracyjnych, że (...) O. nie wywiązał się z wynikającego z umowy zawartej w dniu 19 lipca 1978 r., a mianowicie w latach 1978-1980 nie przekazał na rzecz (...) całej wartości kosztorysowej pawilonów jako wkładu przeznaczonego na spłatę kredytu bankowego, że NBP odmówiło sfinansowania budowy kredytem spłacanym w okresie 60 lat z opłat czynszowych. Z pisma wynikało, że (...) oczekuje pomocy polegającej na spowodowaniu wydania przez XV Oddział NBP decyzji o spłacie kredytu w okresie 60 lat z opłat czynszowych (pismo z dnia 6 grudnia 1983 r. – k. 188, 528-531, pismo NBP z dnia 25 sierpnia 1983 r. – k. 207, pismo NBP z dnia 12 września 1983 r. – k. 508, pismo Wiceprezydenta (...) W. do Prezesa NBP z dnia 30 grudnia 1983 r. w sprawie rozłożenia spłaty kredytu na 60 lat – k. 1729, 1761).

Orzeczeniem z dnia 29 grudnia 1983 r. Państwowa Komisja Arbitrażowa zasądziła od (...) Oddział O. na rzecz (...) kwoty 52 000 000 zł i 2 558 652 zł na podstawie umowy z 19 lipca 1978 r. (oczywiście omyłkowo w uzasadnieniu wskazano datę 19 lipca 1979 r.).

Orzeczeniem z dnia 30 lipca 1984 r. Państwowa Komisja Arbitrażowa zasądziła od (...) Oddział O. na rzecz (...) kwotę 101 097 633 zł jako kolejną część świadczenia należnego na podstawie umowy z 19 lipca 1978 r. (pismo z dnia 28 lutego 1984 r. – k. 206, orzeczenia z uzasadnieniem – k. 192-195v i 509-516, 196-203 i 517-523, pismo (...) z dnia 15 sierpnia 1984 r. – k. 526-527, pismo (...) z dnia 28 lutego 1984 r. – k. 532).

Najpóźniej w dniu 21 sierpnia 1984 r. w drodze wyjątku Wiceprezes NBP podjął decyzję o zezwoleniu na niespłacania jednorazowo kredytu udzielonego (...) na budowę pawilonów handlowych przeznaczonych dla (...), w związku z czym dokonano przeksięgowania kwot kredytów przeniesionych na rachunki kredytów przeterminowanych na odpowiednie rachunki finansowania inwestycji, a naliczone odsetki karne zostały zbonifikowane. Kredyt miał zostać przeniesiony do spłaty długoterminowej na lat 60 i spłacony z opłat czynszowych za lokale użytkowe. Umożliwiono jednocześnie, że kredyt dotyczący pawilonu spożywczego przy ul. (...) spłacony jednorazowo zostanie zwrócony Spółdzielni na jej umotywowany wniosek (pismo NBP z dnia 21 sierpnia 1984 r. – k. 533, 1728, 1743, 1758, pismo NBP z dnia 27 sierpnia 1984 r. – k. 204, 1730, 1748, 1759, oświadczenie (...) O. z dnia 10 września 1984 r. – k. 1718, 1760, pismo (...) O. do (...) z dnia 10 września 1984 r. – k. 1749).

Na wniosek (...) z dnia 25 września 1984 r., w związku z decyzją o umożliwieniu spłaty kredytu w okresie 60 lat, wpłacona jednorazowo kwota 54 558 652 zł (ściągnięta od (...) na mocy orzeczenia PKA z dnia 29 grudnia 1983 r.) tytułem spłaty kredytu na budowę pawilonu spożywczego przy ul. (...) została przeksięgowana na poczet spłaty kredytu za pomieszczenie przy ul. (...) (pismo (...) z dnia 18 września 1984 r. – k. 854, 1582, 1747, pismo z dnia 25 września 1984 r. – k. 205, pismo NBP z dnia 1 października 1984 r. – k. 843, 1581, 1736, potwierdzenie salda z na 31 grudnia 1987 r. – k. 855, 1611, 1740, polecenie przelewu z 26 czerwca 1985 r. – k. 856, 1612, 1739, pismo z dnia 25 czerwca 1985 r. – k. 1608-1609, 1726-1727, 1737-1738, nota księgową z dnia 15 listopada 1991 r. – k. 1610, 1741).

W dniu 8 listopada 1991 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. dokonała jednorazowej spłaty pozostałej części kredytu udzielonego na budowę przedmiotowych pawilonów w kwocie 136 703 771 zł (polecenie przelewu z dnia 8 listopada 1991 r. z opisem – k. 1607, 1742, pismo NBP z 20 kwietnia 1994 r. – k. 1731, pismo (...) do (...) z dnia 13 kwietnia 1994 r. – k. 1733, uzasadnienie decyzji SKO w W. z dnia 10 maja 1995 r. – k. 68-76).

W dniu 24 marca 1990 r. Zgromadzenie Przedstawicieli (...) Spółdzielni (...) w W. w drodze uchwały nr 6 postanowiło o podziale Spółdzielni i wyodrębnieniu Spółdzielni (...) (uchwała nr 6 – k. 212-213, 478, 1601-1602, zeznania świadka J. I. – k. 1896-1903).

Wyrokiem z dnia 31 marca 1994 r. Sąd Wojewódzki w Warszawie dokonał podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przez wydzielenie z niej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W orzeczeniu tym ustalono, że nowoutworzona Spółdzielnia (...) przejmując roszczenia związane z budynkami użytkowymi przy ul. (...), (...), dotyczące ustanowienia wieczystego użytkowania nieruchomości oraz rozliczenia poniesionych nakładów na ich budowę (wyrok z uzasadnieniem – k. 6-17, 545-556, 1578-1578v).

W dniu 24 września 1986 r. Dyrekcja Rozbudowy Miasta wniosła o wygaszenie użytkowania terenu położonego przy ul. (...) w W. ustanowionego na mocy decyzji Naczelnika Dzielnicy (...) nr (...) z dnia 25 października 1977 r. Dyrekcja Rozbudowy Miasta uzasadniła swój wniosek tym, że na przedmiotowym terenie znajdują się obiekty, które pozostają w gestii (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W dniu 12 stycznia 1988 r. Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy (...) O. decyzją nr (...) orzekł o wygaśnięciu prawa użytkowania terenu położonego przy ul. (...) w W. ustanowionego dla Dyrekcji Rozbudowy Miasta (pismo DRM z dnia 24 września 1986 r. – k. 1596, odwołanie DRM z lipca 1987 r. – k. 1688-1689, uzasadnienie decyzji SKO w W. z dnia 10 maja 1995 r. – k. 68-76).

W dniu 21 grudnia 1988 r., działając na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1988 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Zarząd (...) w W. skierował do Urzędu Dzielnicowego (...) wniosek przekazanie terenów przy ul. (...), (...)i wydanie decyzji do prawa użytkowania wieczystego tych terenów przez Spółdzielnię. Wniosek ten (...) ponowiła w dniu 9 lutego 1990 r. i w dniu 14 stycznia 1992 r. (wniosek z dnia 21 grudnia 1988 r. – k. 619-620, uzasadnienie decyzji SKO z dnia 10 maja 1995 r. – k. 71).

Decyzją z 9 maja 1990 r. nr (...) Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa – O. odmówił przyznania prawa wieczystego użytkowania do gruntu położonego w W. przy ul. (...) na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i jednocześnie oddał ten grunt w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz Spółdzielni (...) (decyzją z 9 maja 1990 r. – k. 65-67, 539-541).

Decyzją nr (...) z dnia 16 kwietnia 1991 r. Wiceprezydent Miasta (...) W. uchylił decyzję z dnia 9 maja 1990 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (decyzja z dnia 16 kwietnia 1991 r. – k. 62-64, 542-544, 621-624).

Postanowieniem z dnia 18 listopada 1991 r. Burmistrz Dzielnic-Gminy W. O. orzekł o zawieszeniu postępowania w sprawie przyznania (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...). Postanowienie to zostało uchylone postanowieniem SKO z dnia 11 marca 1998 r. (postanowienie – k. 166-167).

Decyzją nr (...) z dnia 15 czerwca 1994 r. Urzędu Dzielnic O. w W. orzekł o oddaniu w użytkowanie wieczystego na 40 lat na rzecz (...) gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), KW (...), o powierzchni 8994 m⁽²⁾ (decyzją z 15 czerwca 1994 r. – k. 128-131, 148-149v, 1922-1923v).

Decyzją nr (...) z dnia 15 czerwca 1994 r. Urzędu Dzielnic O. w W. umorzył postępowanie w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) na rzecz Spółdzielni (...) (decyzją z 15 czerwca 1994 r. – k. 557-558).

W dniu 13 września 1994 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) skierowała do Gminy (...) Centrum (...), powołując się na fakt przekształcenia się z dniem 1 lipca 1994 r. Osiedla (...) w (...), wniosek o sporządzenie decyzji o wieczystej dzierżawie gruntów obejmującej wyłącznie zasoby tej Spółdzielni i aby w spisie nieruchomości znajdujących się w wieczystym użytkowaniu (...) zostały uwzględnione tereny przekazane na mocy decyzji nr (...) z dnia 15 czerwca 1994 r., tj. przy ul. (...). (...) ponowiła wniosek w dniu 19 października 1994 r. (pismo z dnia 13 września 1994 r. – k. 127, 1925, pismo z dnia 19 października 1994 r. – k. 1924).

Decyzją z 10 maja 1995 r. nr KOC/383/G/95 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddało (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w użytkowanie wieczyste na 40 lat grunt zabudowany stanowiący własność komunalną, położony w W. przy ul. (...), stanowiący działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), wchodzący w skład nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) o powierzchni 8.994 m⁽²⁾ (decyzja z dnia 10 maja 1995 r. – k. 68-77, 150-159, 559-568, 844-853, 1233-1242, , pismo (...) z dnia 24 stycznia 1995 r. – k. 1803-1804, pismo (...) z dnia 6 kwietnia 1995 r. – k. 1802, pismo (...) z dnia 21 czerwca 1995 r. – k. 1800).

Decyzją z 23 lutego 1996 r. nr KOC/45/GO/96 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność decyzją nr (...) z dnia 15 czerwca 1994 r. (decyzja z dnia 23 lutego 1996 r. – k. 161-165, 574-578).

Wyrokiem z 15 listopada 1995 r. Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził nieważność decyzji SKO z 10 maja 1995 r. nr KOC/383/G/95 w przedmiocie oddania w użytkowanie SM (...) gruntu stanowiącego działkę nr (...), położoną przy ul. (...) (wyrok z dnia 15 listopada 1995 r. – k. 78, 160, 569-573, 1227-1232).

Uchwałą z dnia 26 stycznia 2000 r., wydaną w rozpoznaniu wniosku (...) z dnia 20 października 1999 r., sprecyzowanego pismem z dnia 26 listopada 1999 r., Zarząd Dzielnic O. Gminy W. C. odmówił (...) oddania w użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) (uchwała z dnia 26 stycznia 2000 r. – k. 584-586).

W dniu 29 listopada 1982 r. między (...) w W. (określonym jako „wynajmujący”) a (...) w W. (określonym jako „najemca”) zawarta została umowa najmu tego lokalu użytkowego przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 2874 m² z przeznaczeniem na handel.

W dniu 19 września 1983 r. między (...) w W. (określonym jako „wynajmujący”) a (...) w W. (określonym jako „najemca”) zawarta została umowa najmu tego lokalu użytkowego przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 2939,8 m² z przeznaczeniem na handel.

Od 29 listopada 1982 r. najemcą gruntu położonego w W. przy ul. (...), działka nr ewid. (...) z obrębem (...), była (...) Spółdzielnia (...), a następnie jej następczyni prawna Spółdzielnia (...) w W..

W październiku 1985 r. (...) O. skierowało do (...) żądanie usunięcia zniszczonego śmietnika znajdującego się przy (...) – pawilonie przemysłowym.

Pismem z 25 marca 1987 r. (...) zwróciła się do (...) o włączenie oświetlenia awaryjnego w (...) – pawilonie przemysłowym.

Pismem z 20 kwietnia 1989 r. (...) zwróciło się do Komitetu Rejonowego Osiedlowego o zwrócenie się do (...) o wybudowanie WC na terenie targowiska przy ul. (...).

W roku 1991 r. (...) dokonała naprawy dachu w budynku (...).

W dniu 15 października 1989 r. (...) skierowało do (...) żądanie włączenia CO.

W dniu 28 maja 1989 r. Spółdzielnia (...) skierowało do (...) żądanie wymiany zużytej posadzki w sali sprzedaży pawilonu spożywczego.

W dniu 6 listopada 1991 r. (...) skierowało do (...) O. wzywające do zgodnego z umową najmu należytego korzystania z terenu wokół hal targowych.

W dniu 26 lipca 1990 r. Spółdzielnia (...) skierowało do (...) pismo w sprawie opłat za teren wokół hal targowych, domagając się wyjaśnienia, z jakiego tytułu uiszcza opłatę za obsługę terenu, wzywając zarząd (...) do podjęcia działań w celu zabezpieczenia terenu przed dewastacją.

W dniu 20 sierpnia 1990 r. Spółdzielnia (...) skierowało do (...) pismo z podziękowaniem za zgodę na demontaż instalacji wentylacyjnej.

W dniu 22 października 1990 r. Spółdzielnia (...) skierowało do (...) pismo w sprawie złego stanu płyty targowej i elewacji.

W dniu 5 listopada 1990 r. (...) skierowała do Spółdzielni (...), w odpowiedzi na jej pismo, pismo obejmujące zgodę na zmianę elewacji.

Spółdzielnia (...) odmówiła podpisania umowy najmu datowanej na 1 grudnia 1990 r. pomiędzy (...) (wynajmujący) i Spółdzielnią (...) (najemca) na czas nieokreślony.

Najpóźniej od 19 grudnia 1990 r. toczyło się postępowanie z powództwa Spółdzielni (...) przeciwko (...) o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

W dniu 22 stycznia 1991 r. (...) O. poinformowała (...), że z uwagi na nieprzysługiwanie (...) tytułu prawnego do terenu wokół (...), odmawia uiszczenia opłat za ten teren.

W dniu 18 maja 1992 r. (...) skierowała do Spółdzielni (...) oświadczenie, że wpłaconą w dniu 31 marca 1992 r. kwotę 264 652 000 zł zgodnie z decyzją Zarządu (...) zaliczyła na pokrycie zadłużenia czynszowego, które wg stanu ksiąg na 31 marca 1992 r. wynosił 13 055 738 528 zł. Następnie jednak (...) zwróciła tę kwotę w dniu 4 czerwca 1992 r.

Najpóźniej w 1993 r. (...) O. zwróciła (...) lokale dotychczas użytkowane przez (...) w związku z likwidacją działalności upadłej (...) O. oraz potwierdziła, że użytkownikiem lokali przy ul. (...) jest Spółdzielnia (...), która wydzieliła się w 1990 r. W dniu 16 lipca 1993 r. syndyk masy upadłości (...) zwrócił (...) O. rachunek z 30 czerwca 1993 r., wskazując, że czynszem za teren użytkowany przez Spółdzielnię (...) powinna być obciążana ta spółdzielnia.

W dniu 8 kwietnia 1993 r. (...) skierowała do Spółdzielni (...) oświadczenie, że wpłaconą po raz drugi kwotę 264 652 000 zł (wcześniej zwróconą) tytułem zwrotu kredytu inwestycyjnego (przelew z dnia 1 lipca 1992 r.) zgodnie z decyzją Zarządu (...) zaliczyła na pokrycie zadłużenia czynszowego, które wg stanu ksiąg na 31 grudnia 1992 r. wynosiło 24 779 826 900 zł, w tym za użytkowanie terenu wokół (...) 3 289 299 500 zł.

W dniu 21 kwietnia 1993 r. Spółdzielnia (...) skierowała do (...) oświadczenie, że do dokonanej wpłaty ma zastosowanie art. 451 § 1 k.c. W odpowiedzi z dnia 23 kwietnia 1993 r. (...) stwierdziła, że nie podziela tego poglądu i że wpłacona kwota podlega zaliczeniu na poczet należności czynszowych, zaś Spółdzielnia (...) może wskazać, które należności czynszowe w pierwszej kolejności splaca. (...) oświadczyła też, że Spółdzielnia (...) nigdy nie była dłużnikiem (...) w zakresie spłaty kredytu inwestycyjnego oraz że kredyt ten (...) spłaciła z własnych środków.

W dniu 11 maja 1993 r. Spółdzielnia (...) skierowała do (...) oświadczenie, w którym stwierdziła, że poza zobowiązaniem z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę(...), nie obciążają jej długi z innego tytułu oraz stwierdziła, że jedynym prawowitym właścicielem ww. obiektów jest Spółdzielnia (...) jako następcą prawny (...) O..

W dniu 31 grudnia 1993 r. Spółdzielnia (...) jako wynajmujący zawarła z (...) Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym – Biurem (...) jako najemcą, umowę najmu powierzchni w hali przemysłowej (umowy najmu lokalu użytkowego z 29 listopada 1982 r. i 19 września 1983 r. – k. 49-53, 54-58, 1750-1752, 1753-1755, aneks do umowy najmu lokalu użytkowego – k. 1691-1694v, umowa najmu terenu przy ul. (...) z dnia 4 listopada 1983 r. – k. 1702-1704, protokół wznowienia dostawy energii cieplnej z dnia 11 stycznia 1985 r. – k. 1695, protokół z usunięcia wad dachu z lipca 1985 r. – k. 1590, 1699, pismo (...) z dnia 7 lipca 1985 r. dotyczące odszkodowania z tytułu ubezpieczenia w związku z awarią CO – k. 1595, 1697, pismo (...) z dnia 7 sierpnia 1985 r. dotyczące awarii CO – k. 1698, pismo (...) z października 1985 r. dotyczące śmietnika – k. 1597, 1696, pismo (...) z 25 marca 1987 r. dotyczące oświetlenia awaryjnego – k. 1666, 1690, pismo (...) z 20 kwietnia 1989 r. do Komitetu Rejonowego Osiedlowego o zwrócenie się do (...) o budowę WC na terenie targowiska przy ul. (...) – k. 1687, pismo Spółdzielni (...) z dnia 28 maja 1989 r. w sprawie wymiany zużytej posadzki w sali sprzedaży pawilonu spożywczego – k. 1660, 1756, pismo (...) do (...) z dnia 30 sierpnia 1989 r. dotyczące podwyżki czynszu – k. 1591, 1713, pismo (...) z 15 października 1989 r. dotyczące braku ogrzewania – k. 1598, 1686 pismo (...) z dnia 6 listopada 1989 r. dotyczące należytego wykorzystania terenu wokół hal – k. 1684-1685, pismo (...) z dnia 25 lipca 1990 r. – k. 1589, pismo Spółdzielni (...) z dnia 20 sierpnia 1990 r. w sprawie demontażu instalacji wentylacyjnej – k. 1661, 1712, pismo Spółdzielni (...) z dnia 26 lipca 1990 r. w sprawie opłat za teren wokół hal targowych – k. 1683, pismo Spółdzielni (...) z dnia 22 października 1990 r. w sprawie płyty targowej i elewacji – k. 1681-1682, pismo (...) z dnia 5 listopada 1990 r. w sprawie zgodę na zmianę elewacji – k. 1662, 1680, pismo (...) z dnia 22 stycznia 1991 r. – (...), pismo (...) O. z dnia 14 marca 1991 r. do (...) o przelewie kwoty 224 219 476 zł za miesiąc marzec 1991 r. – k. 1588, 1679, kopia postanowienia z 22 marca 1991 r. – k. 1678, oświadczenie z dnia 13 września 1991 r. – k. 1677, oświadczenie z dnia 23 września 1991 r. – k. 1667, 1676, protokół z dnia 23 września 1991 r. – k. 1668, 1675, protokół z włączenia CO w dniu 30 października 1991 r. – k. 1669, rachunek za najem hali spożywczej z dnia 15 listopada 1991 r. – k. 1599, umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) z 1 grudnia 1990 r. podpisana jedynie przez wynajmującego – k. 524-525v, pismo z (...) z 18 maja 1992 r. – k. 1593, 1717, uchwała z dnia 2 czerwca 1992 r. – k. 1587, polecenie przelewu z dnia 4 czerwca 1992 r. – k. 536, 1594, rachunek za najem hali przemysłowej z dnia 4 stycznia 1993 r. – k. 1600, pismo z dnia 8 kwietnia 1993 r. – k. 1586a, 1716, pismo z dnia 23 kwietnia 1993 r. – k. 1585-1586, 1673-1674, pismo z dnia 23 kwietnia 1993 r. – k. 1585-1586, pismo z dnia 11 maja 1993 r. – k. 1145, pismo syndyka (...) z dnia 25 czerwca 1993 r. – k. 1663-1665, 1719-1721, pismo syndyka (...) z dnia

16 lipca 1993 r. wraz z rachunkiem – k. 1671-1672, umowa z dnia 31 grudnia 1993 r. – k. 1419-1420v, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie o sygn. akt VII Aga 337/18 – k. 1861-1873v).

W dniu 20 września 1990 r. Spółdzielnia (...) zadeklarowała względem (...) chęć spłaty kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego celem sfinansowania (...). Spółdzielnia (...) ponowiła deklarację w dniu 28 lutego 1992 r. (pismo z dnia 20 września 1990 r. – k. 1142, pismo z dnia 28 lutego 1992 r. – k. 1143).

W dniu 31 marca 1992 r. Spółdzielnia (...) wpłaciła na rachunek (...) kwotę 264 652 000 zł tytułem spłaty kredytu inwestycyjnego i odsetek od obiektów (...). (...) zwróciła tę kwotę w dniu 4 czerwca 1992 r. (polecenie przelewu z dnia 31 marca 1992 r. – k. 209, 535, 1144, polecenie przelewu z dnia 4 czerwca 1992 r. – k. 536, 1594, 1732, pismo z (...) z 18 maja 1992 r. – k. 1593, 1717, uchwała Plenum Rady Osiedla (...) z 2 czerwca 1992 r. – k. 1734, 18144).

W dniu 1 lipca 1992 r. Spółdzielnia (...) ponownie wpłaciła na rachunek (...) kwotę 264 652 000 zł tytułem spłaty kredytu inwestycyjnego i odsetek od obiektów (...). (...) zwróciła tę kwotę w dniu 8 grudnia 1993 r. (polecenie przelewu z dnia 1 lipca 1992 r. – k. 210, 537, polecenie przelewu z dnia 8 grudnia 1993 r. – k. 538, pismo z dnia 8 kwietnia 1993 r. – k. 1716).

Postanowieniem z dnia 2 lutego 1994 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zezwolił Spółdzielni (...) w W. na złożenie do depozytu sądowego kwoty 264 652 000 zł z tytułu spłaty kredytu na rzecz (...) w W., z uwagi na odmowę jej przyjęcia przez wierzyciela (postanowienie – k. 208, 534, 1146).

W dniu 8 marca 1994 r. Spółdzielnia (...) wpłaciła kwotę 264 652 000 zł na rachunek Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy tytułem postanowienia z dnia 2 lutego 1994 roku (polecenie przelewu – k. 211, 1147).

Spółdzielnia (...) zaprzestała uiszczania na rzecz (...) czynszu z tytułu najmu hal przy ul (...) w W. najpóźniej w listopadzie 1990 r. kwestionując przysługiwanie dotychczasowemu wynajmującemu tytułu prawnego do przedmiotu najmu. Negocjacje prowadzone w dniu 20 maja 1993 r. pomiędzy Spółdzielnią (...) i (...) w celu wynegocjowania stawki czynszu najmu i podpisania umowy nie doprowadziły do skutku – Spółdzielnia (...) odmówiła przyjęcia propozycji złożonej przez (...) (protokół z 20 maja 1993 r. – k. 59-61, 1124-1126, pismo głównej księgowej (...) z dnia 12 kwietnia 2000 r. – k. 1808).

W dniu 5 lipca 1993 r. (...) skierowała przeciwko Spółdzielni (...) pozew o opróżnienie lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. (pозew z dnia 5 lipca 1993 r. – k. 125-126), brak jednak dowodów na uzyskanie w tej sprawie korzystnego rozstrzygnięcia.

Pozwem wniesionym w dniu 15 maja 2015 r. (...) wniosła o zasądzenie od Spółdzielni (...) kwoty 4 076 356,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem opłat za eksploatację powierzchni hali spożywczej i hali przemysłowej przy ul. (...) w okresie od marca 2012 r. do lutego 2015 r.

Pozwem wniesionym w dniu 21 września 2015 r. (...) wniosła o zasądzenie od Spółdzielni (...) kwoty 363 600,63 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem opłat za eksploatację powierzchni hali spożywczej i hali przemysłowej przy ul. (...) w okresie od marca do maja 2015 r.

Ww. sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 26 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy (sygn. akt XXVI GC 876/15) oddalił obydwie ww. powództwa. Apelację od tego wyroku wniesioną przez (...) oddalił Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 28 czerwca 2018 r. (sygn. akt VII Aga 331/18) przyjmując, iż za podstawę rozstrzygnięcia fakt, że łączący strony stosunek najmu ustał najpóźniej w maju 1993 r. (wyrok z 28 czerwca 2018 r. wraz z uzasadnieniem – k. 1861-1873v).

W latach 1990-2015 (...) a następnie (...) składały do Urzędu Dzielnicy O. Gminy W.-Centrum deklaracje w sprawie podatku od nieruchomości, w tym za (...) i opłacały podatek za przedmiotową nieruchomość. Od 2002 r. podatek od nieruchomości za działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 8994 m⁽²⁾ przy ul. (...) opłaca Spółdzielnia (...)

(deklaracje wraz z wykazem powierzchni – k. 222-239, załącznik nr 2 – k. 1120, pismo z dnia 3 listopada 2015 r. – k. 1121, pismo z dnia 16 grudnia 1998 r. – k. 1122-1123, deklaracje na podatek od nieruchomości wraz z wykazem powierzchni i gruntów oraz zaświadczeniami o niezaleganiu w podatkach i potwierdzeniami przelewu – k. 1181-1226, 1614-1659, zestawienie zapłaconego podatku – k. 1613, zestawienie sporządzone przez główną księgową (...) z dnia 3 listopada 1998 r. – k. 1809-1810).

W dniu 26 kwietnia 1996 r. Spółdzielnia (...) przełała na rachunek (...) kwotę 40 492 zł tytułem zwrotu podatku od nieruchomości za rok 1995. W dniu 21 maja 1996 r. (...) zawiadomiła Spółdzielnię (...), że otrzymaną kwotę zalicza na poczet zadłużenia z tytułu korzystania z pawilonów handlowych przy ul. (...) (polecenie przelewu – k. 1813, zawiadomienie z dnia 21 maja 1996 r. – k. 1812).

(...) uwzględniała pawilony przy ul. (...) w środkach trwałych (dokumentacja księgową – k. 240-257v, 1874-1880).

W dniu 31 grudnia 1996 r. Spółdzielnia (...) złożyła do Zarządu Dzielnicy O. Gminy (...), powołując jako podstawę art. 88a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, wniosek o uwzględnienie roszczeń dotyczących gruntu przy ul. (...) (pismo z dnia 31 grudnia 1996 r. – k. 579).

W dniu 27 sierpnia 1998 r. Spółdzielnia (...) złożyła do Urzędu D. O. Gminy (...), powołując jako podstawę art. 208 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wniosek o zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę nr (...) w obrębie (...) o pow. 8994 m⁽²⁾ przy ul. (...) (wniosek z dnia 27 sierpnia 1998 r. – k. 95-98, 580-582).

W dniu 28 października 1999 r. Spółdzielnia (...) złożyła do Gminy (...) Centrum (...), powołując jako podstawę art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wniosek o zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę nr (...) w obrębie (...) o pow. 8994 m⁽²⁾ przy ul. (...) (wniosek z dnia 28 października 1999 r. – k. 99-100, 583).

Prawomocnym wyrokiem z 2 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie (sygn. akt II C 253/07) oddalił powództwo Spółdzielni (...) o zobowiązanie Miasta (...) W. do złożenia oświadczenia woli o treści: „Miasto S. W. oddaje Spółdzielni (...) w W. w użytkowanie wieczyste na 99 lat, zabudowaną działkę gruntu numer ewidencyjny (...) z obrębu (...), o powierzchni użytkowej 0,8994 ha, wchodzącą w skład nieruchomości o powierzchni 2,0290 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) i nieodpłatnie przenosi na rzecz Spółdzielni (...) w W. własność znajdujących się na tej działce gruntu budynku”. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że spółdzielnia (...) nie udowodniła, że pawilony zostały wybudowane z jej środków własnych oraz nie uzyskała na swoją rzecz decyzji lokalizacyjnej odnośnie przedmiotowej inwestycji. Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny wyrokiem z 19 lutego 2015 r. oddalił apelację Spółdzielni (...) w W. (wyrok Sądu Okręgowego z dnia 2 grudnia 2013 r. – k. 869, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lutego 2015 r., sygn. akt I ACa 687/14 – k. 893-950, 1446-1474v, postanowienie SN z dnia 24 czerwca 2016 r. – k. 1444-1445).

Działka ewid. nr (...) z obrębu (...), na której posadowione są (...) handlowe (...) przy ul. (...) w W., posiada dostęp do drogi publicznej (opinia biegłego geodety J. B. – k. 1944-1945, opinia uzupełniająca – k. 2223-2224).

Wartość ww. nieruchomości wynosi 57.066.930 zł (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego B. D. – k. 1986-2013, opinia uzupełniająca (1) – k. 2052-2053, opinia uzupełniająca (2) – k. 2082-2086, opinia uzupełniająca (3) – k. 2105-2109, opinia uzupełniająca (4) – k. 2135-2159, ustna opinia uzupełniająca – k. 2199v-2200).

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, a także zeznań świadków A. B., K. M., K. K., R. O., M. P., W. Z., J. I. oraz D. K., a także przedstawicieli strony pozwanej: H. P. i M. D., przy czym zeznania świadków i stron Sąd potraktował jako dowody uzupełniające i potwierdzające obszerny i szczegółowy materiał dowodowy w postaci dokumentów, za czym przemawia fakt, że z uwagi na okres realizacji inwestycji przy ul. (...), wiedza ww. osób zacerpnięta jest przede wszystkim z dokumentów.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny również na podstawie opinii biegłych sądowych – rzeczoznawcy majątkowego B. D. i geodety J. B.. Ustalenia biegłych – wobec oddalenia powództwa – nie miały jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie pozwu oparte jest m.in. na art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Art. 64 k.c. nie może stanowić jednak samodzielnej podstawy powództwa, bowiem orzeczeniu wydanym na tej podstawie sąd stwierdza, że istnieje, wynikający z czynności prawnej, ustawy lub aktu administracyjnego, ciężący na dłużniku obowiązek złożenia określonego oświadczenia woli.

Powódka wskazała jako podstawę takiego obowiązku pozwanego art. 208 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ewentualnie art. 207 tej ustawy.

Zgodnie z art. 208 ust. 2-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku (ust. 2). W sprawach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty (ust. 3). Roszczenia, o których mowa w ust. 2, wygasły, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r. (ust. 4).

Należy mieć na uwadze fakt, że art. 208 ust. 2-4 zastąpił regulację zawartą wcześniej w art. 88a ust. 2-4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985 r. (tj. Dz.U. Nr 30, poz. 127), który wszedł w życie z dniem 9 sierpnia 1994 r. na mocy ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy (Dz.U. Nr 84, poz. 384), zgodnie z którym spółdzielniom, ich związkom, Naczelnej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będących w ich posiadaniu, w rozumieniu art. 80 ust. 2 - do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego obiekty budowlane, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich obiektów budowlanych. Roszczenie to przysługuje spółdzielniom, ich związkom, Naczelnej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym w odniesieniu do gruntów będących w ich posiadaniu w chwili zgłoszenia roszczenia i obejmuje grunty zajęte pod budynkami wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego korzystania z nich (ust. 2). Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności obiektów budowlanych następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, o której mowa w art. 41 (ust. 3). Roszczenie, o którym mowa w ust. 2 i 3, wygasa jeżeli wnioski zawierające to roszczenie nie zostaną złożone do dnia 31 grudnia 1996 r. (ust. 4).

Uzasadniając żądanie pozwu powódka podniosła, że roszczenie, o którym mowa w art. 208 ust. 2 ugn zostało zgłoszone przez jej poprzednika prawnego (...) wnioskiem skierowanym przez poprzednika prawnego (...) O. w dniu 21 grudnia 1988 r. do Urzędu Dzielnicy (...) o przekazanie terenu i wydanie decyzji do prawa użytkowania wieczystego przez (...) (k. 619).

Stwierdzić jednak trzeba, że wniosku tego nie można traktować jako żądania zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego przedmiotowego oraz przeniesienia nieodpłatnie budynku znajdującego się na nim, bowiem

nie obejmował on treści roszczenia wynikającego z art. 208 ust. 2 ugn – wniosek złożony w dniu 21 grudnia 1988 r. nie mógł wszak obejmować roszczenia, które ówczas nie istniało (art. 88a ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985 r. wszedł w życie dopiero w dniu 9 sierpnia 1994 r.), a dotyczył tylko wydania decyzji o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży nieruchomości państwowej było poprzedzone wydaniem przez terenowy organ administracji państwowej decyzji określającej osobę nabywcy oraz przedmiot zbycia; przepis ten został uchylony z dniem 5 grudnia 1990 r.). Wniosek z 21 grudnia 1988 r. został złożony zatem w celu wszczęcia postępowania administracyjnego, które miało charakter prejudycjalny dla ustanowienia dopiero w drodze czynności cywilnoprawnej prawa użytkowania wieczystego (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2005 r., III CK 628/04).

Poza wnioskiem z dnia 21 grudnia 1988 r., tak (...), jak i jej następczyni (...) nie złożyły przed 31 grudnia 1996 r. żądania spełniającego warunki określone w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, brak jest zatem kluczowej przesłanki skuteczności roszczenia wywodzonego z tej podstawy prawnej.

Niezależnie od powyższego, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego dojść należało do wniosku, że nie spełniona jest także określona w art. 208 przesłanka wybudowania hal przy ul (...) wyłącznie z własnych środków (...).

Wskazać trzeba, że ostatecznie na sfinansowanie budowy pawilonów handlowych przy ul. (...) NBP przyznała na rzecz (...) kredyt w kwocie 179 381 000 zł, z czego wykorzystano 155 671 953 zł oraz 2 700 000 na niedoróbki, a więc łącznie wykorzystano 158 371 953 zł.

Zgodnie z pierwotną decyzją o charakterze polityczno-gospodarczym (...) miała być niejako wehikułem do uruchomienia środków publicznych pozostających w dyspozycji NBP na cel o charakterze handlowym (budowa hal targowych) w ramach środków zarezerwowanych na budownictwo mieszkaniowe. Kredyt przyznany na ten cel (...) nie miał być w zamierzeniu decydentów spłacany przez tę spółdzielnię, lecz przez faktycznego użytkownika hal – (...) Oddział O., co potwierdza umowa zawarta przez (...) i (...) w dniu 19 lipca 1978 r. Gdy po wybudowaniu hal okazało się, że (...) nie dysponuje środkami niezbędnymi na pokrycie kosztów kredytu, doszło do wydania przez Państwową Komisję Arbitrażową dwóch orzeczeń w grudniu 1983 r. i lipcu 1984 r. zasądających od (...) na rzecz (...) łącznie około 156 mln złotych, przy czym ściągnięto należność zasądzoną pierwszym z orzeczeń.

Wobec niedysponowania przez (...) środkami na spłatę reszty należności (...), na skutek działań prowadzonych przez oba te podmioty, również przy udziale władz (...) W. (pismo z grudnia 1983 r.) około połowy 1984 r. w drodze szczególnego wyjątku Wiceprezes NBP podjął decyzję o zezwoleniu na niespłacanie jednorazowo kredytu udzielonego (...) na budowę pawilonów handlowych przeznaczonych dla (...), w związku z czym dokonano przeksięgowania kwot kredytów przeniesionych na rachunki kredytów przeterminowanych na odpowiednie rachunki finansowania inwestycji, a naliczone odsetki karne zostały zbonifikowane (umorzono około 1 070 000 zł – k. 35v). Ostatecznie kredyt został przeniesiony do spłaty długoterminowej na lat 60 i miał być spłacany z uiszczanych przez (...) opłat czynszowych za korzystanie z hal, a kwota ściągnięta od (...) na mocy orzeczenia PKA z grudnia 1983 r. została zaliczona na poczet kredytu dotyczącego nieruchomości przy ul. (...).

Należy zatem podkreślić, że skoro w 1984 r. zbonifikowano przysługujące NBP odsetki, to nie można uznać, żeby (...) poniosła samodzielnie i w całości koszty budowy(...). Zważyć nadto trzeba, że o ile wg stanu na koniec 1984 r. kwota wykorzystanego kredytu wynosząca nominalnie około 157 300 000 zł (k. 35v) stanowiła równowartość około 9250 średnich wynagrodzeń (157 300 000 / 17 000 – patrz: <https://www.zus.pl/baza-wiedzy/skladki-wskazniki-odsetki/wskazniki/przecietne-wynagrodzenie-w-latach>), to spłacony jednorazowo w listopadzie 1991 r. pozostały kapitał w kwocie około 137 000 000 zł stanowił już równowartość niespełna 80 średnich wynagrodzeń (137 000 000 / 1 770 000 – patrz: jw.).

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że (...), która w świetle zamierzenia polityczno-gospodarczego nie miała być realnie obciążona kosztem budowy hal przy ul. (...) i która na skutek kolejnych decyzji o podobnym charakterze, a mianowicie uzyskania rozłożenia spłaty kredytu na 60 lat, a także na skutek drastycznego spadku siły nabywczej

złotówki w latach 1984-1991 r., poniosła realnie nieznaczną jedynie część kosztów budowy hal, zaś w przeważającej części koszt budowy został pokryty ze środków publicznych pozostających w dyspozycji NBP.

Gdyby zatem przyjąć hipotetycznie, że podstawą objętego niniejszym pozwem roszczenia mógł być wniosek złożony przez (...) w grudniu 1988 r., to należałoby ocenić to roszczenie jako nieuzasadnione z uwagi na fakt, że budowa hal została pokryta realnie ze środków publicznych, a nie wyłącznie ze środków uprawnionego (patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 października 2018 r., sygn. I ACa 748/17).

Wskazać nadto trzeba, niezależnie od przedstawionych wyżej argumentów wskazujących na niezasadność omawianego roszczenia, że zasługuje na uwzględnienie podniesiony przez interwenienta ubocznego zarzut przedawnienia.

Roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieodpłatne przeniesienie własności, znajdującego się na nim budynku z art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlega przedawnieniu (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., sygn. I CSK 657/13) i przyjąć trzeba, że na zasadach ogólnych, tj. zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia tego roszczenia, jeżeli jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, wynosi trzy lata. Niewątpliwie roszczenie objęte pozwem dotyczy działalności gospodarczej (...), skoro z natury rzeczy wykorzystanie (...) i terenu, na którym są posadowione ma służyć osiągnięciu stałego zysku, czy to poprzez pobieranie czynszu za wynajem lub dzierżawę tego terenu, czy też z działalności handlowej, którą powódka mogłaby prowadzić samodzielnie.

Wskazać trzeba, że powódka podejmowała próbę uzyskania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na drodze administracyjnej, która zakończyła się wydaniem przez NSA w dniu 15 listopada 1995 r. wyroku uchylającego decyzję SKO z 10 maja 1995 r., na mocy której ustanowiono na rzecz (...) użytkowanie wieczyste. W tej sytuacji, skoro uchylenie decyzji SKO z dnia 10 maja 1995 r. oznaczało utratę przez powódkę możliwości uzyskania użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w wykonaniu tej decyzji, powódka chcąc uzyskać takie prawo powinna skorzystać z roszczenia określonego w art. 208 ust. 2 ugn najpóźniej przed upływem 3 lat od ww. rozstrzygnięcia, a więc najpóźniej 15 listopada 1998 r., tymczasem pozew został wniesiony 29 maja 2000 r., a więc po upływie terminu przedawnienia.

Przechodząc do oceny roszczenia objętego pozwem w świetle art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazać trzeba, że zgodnie z tym przepisem 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 (ust. 1). Jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania (ust. 1a.). Posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy (ust. 2).

Kluczowe znaczenie w świetle powyższego przepisu ma wykazanie przez uprawnionego, że posiadał grunt objęty roszczeniem tak w dniu 5 grudnia 1990 r., jak i 1 stycznia 1998 r. W ocenie Sądu (...) nie spełniła jednak tej przesłanki.

Jak wynika z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny), przy czym zgodnie z art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne.

O ile z materiału dowodowego wynika, że wg stanu na 5 grudnia 1990 r. poprzedniczka prawa powódki – (...) władała przedmiotowym terenem w sposób odpowiadający posiadaniu samoistnemu, a faktycznie z terenu tego jak

najemca korzystała Spółdzielnia (...), wyodrębniona w dniu 24 marca 1990 r. z (...) O., to z pewnością powódka nie była już posiadaczem tego terenu w dniu 1 stycznia 1998 r., skoro faktyczne władztwo nad przedmiotowym terenem sprawowała w tym czasie Spółdzielnia (...), której najpóźniej od maja 1993 r. nie wiązał stosunek najmu z (...) i która zaprzestała już wcześniej, bo pod koniec 1990 r. uiszczania czynszu za korzystania z tego terenu i która samodzielnie skierowała do (...) W., przed 31 grudnia 1996 r., roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego na zasadzie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc twierdząc, że to ona a nie (...) czy (...) jest posiadaczem uprawnionym do realizacji tego roszczenia.

Faktu posiadania przedmiotowego terenu w grudniu 1998 przez (...) nie potwierdza ewidencjonowanie hal przy ul. (...) i ich wyposażenia jako środków trwałych (...) czy też uiszczania podatku od nieruchomości (nota bene w dniu 26 kwietnia 1996 r. Spółdzielnia (...) przelała na rachunek (...) kwotę 40 492 zł tytułem zwrotu podatku od nieruchomości za rok 1995, choć wbrew decyzji o określeniu tytułu wpłaty w dniu 21 maja 1996 r. (...) otrzymaną kwotę zaliczyła na poczet zadłużenia z tytułu korzystania z pawilonów handlowych przy ul. (...)), bowiem wobec jawnego względem właściciela tego gruntu, tj. (...) W., negocjowania przez Spółdzielnię (...) prawnego i faktycznego władztwa (...) nad tym terenem i kierowania roszczenia z art. 208 ust. 2 ugn, opartego na przesłance posiadania, za stwierdzeniem, że powódka posiadała przedmiotowy grunt w dniu 1 stycznia 1998 r. przemawiać musiałoby faktyczne władztwo nad tym gruntem mające cechy posiadania właścicielskiego wykonywanego samodzielnie, czy też poprzez oddanie gruntu w posiadanie zależne. Wobec braku takiego władztwa, przy równoczesnym zakwestionowaniu przez Spółdzielnię (...), izby (...) była uprawniona do władania tym gruntem i umożliwiała Spółdzielni (...) korzystanie z tego gruntu na zasadzie posiadania zależnego, powódka nie może być uznana za posiadacza w rozumieniu art. 336 k.c., przy uwzględnieniu art. 337 k.c.

Wobec powyższego należało orzec jak w pkt I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym zastępstwa procesowego Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na zasadzie art. 108 § 1 k.p.c.