

Sygn. akt I C 144/09

WYROK CZĘŚCIOWY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR (del.) Rafał Wagner

Protokolant stażysta Agnieszka Kuta

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 r. w Warszawie na rozprawie

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

przeciwko **(...) W. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej P. U.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

zobowiązuje (...) W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„(...) W. jako właściciel:

- 1) gruntu o powierzchni 2.510 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...), o wartości 3.034.824 (trzy miliony trzydzieści cztery tysiące osiemset dwadzieścia cztery) zł,
- 2) gruntu o powierzchni 2.413 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 2.653.355 (dwa miliony sześćset pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt pięć) zł,
- 3) gruntu o powierzchni 787 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 1.213.797 (jeden milion dwieście trzydzieści siedemset dziewięćdziesiąt siedem) zł,
- 4) gruntu o powierzchni 801 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 722.931 (siedemset dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset trzydzieści jeden) zł,
- 5) gruntu o powierzchni 1.221 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. KW nr (...) o wartości 1.048.524 (jeden milion czterdzieści osiem tysięcy pięćset dwadzieścia cztery) zł,
- 6) gruntu o powierzchni 478 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 368.612 (trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset dwanaście) zł,

7) gruntu o powierzchni 1.134 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 924.152 (dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące sto pięćdziesiąt dwa) zł,

8) gruntu o powierzchni 25 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 12.774 (dwanaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery) zł,

9) gruntu o powierzchni 41 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 20.949 (dwadzieścia tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć) zł,

10) gruntu o powierzchni 4.000 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 7.409.172 (siedem milionów czterysta dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt dwa) zł,

11) gruntu o powierzchni 2 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 1.876 (jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt sześć) zł,

12) gruntu o powierzchni 14 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 14.896 (czternaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć) zł,

13) gruntu o powierzchni 1.165 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 1.800.783 (jeden milion osiemset tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy) zł,

14) gruntu o powierzchni 1.742 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 2.692.672 (dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt dwa) zł,

15) gruntu o powierzchni 187 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie KW nr (...) o wartości 99.484 (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt cztery) zł

oddaje Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na 99 lat w użytkowanie wieczyste opisane powyżej nieruchomości w zamian za opłatę roczną wynoszącą 1% wartości oddanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości i zwalnia Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Warszawie z wniesienia pierwszej opłaty”.

Sygn. akt I C 144/09

UZASADNIENIE

WYROKU CZĘŚCIOWEGO Z DNIA 25 STYCZNIA 2013 ROKU

W pozwie z dnia 07 października 1996 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zobowiązanie pozwanej Gminy W. – (...) (obecnie (...) W.) do złożenia oświadczenia woli o oddaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w użytkowanie wieczyste gruntów o powierzchni 104 ha 95 a 41 m⁽²⁾ położonych w W. w rejonie ulic (...), (...) i (...) objętych księgami wieczystymi KW(...) o pow. 190128 m⁽²⁾ opisanych na mapie do celów prawnych nr KEM – (...), KW

– (...) o pow. 260900 m⁽²⁾ opisanych na mapie do celów prawnych KEM – (...), KW – (...) o pow. 97195 m⁽²⁾ opisanych na mapie do celów prawnych KEM – (...), KW – (...) o pow. 12367 m⁽²⁾ opisanych na mapie do celów prawnych KEM – (...), KW – (...) o pow. 21342 m⁽²⁾ opisanych na mapie do celów prawnych KEM – (...), KW – (...) o pow. 28120 m⁽²⁾ opisanych na mapie do celów prawnych KEM – (...) oraz gruntu o pow. 204104 m⁽²⁾ objętego wnioskiem o założenie księgi wieczystej, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych nr Dz. KW – (...) opisanego na mapie do celów prawnych KEM – (...), a także gruntu o pow. 235385 m⁽²⁾ obejmującego działki nr: (...), (KEM – (...) w obrębie nr (...), (...) i (...)), (...) (KEM (...) w obrębie (...)), (...) (KEM (...) w obrębie (...)) i (...), (...) (KEM (...) w obrębie (...) i (...)), w trybie bezprzetargowym z jednoczesnym, nieodpłatnym przeniesieniem własności położonych na tych gruntach budynków i urządzeń. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 10.000 zł zgodnie z załączoną umową. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że żądanie swe opiera na art. 88a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r., nr 30, poz. 127 ze zm.) oraz na art. 64 k.c. (pozew – k. 1 – 4)

W kolejnych pismach procesowych powodowa Spółdzielnia precyzowała żądanie pozwu poprzez modyfikacje w zakresie aktualizowania oznaczeń działek i wskazywania tych działek ewidencyjnych, których miało dotyczyć zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia prawa wieczystego użytkowania na rzecz SM (...) (k. 639, 1007, 1040). Z uwagi na częściowe cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia w związku z ustanowieniem przez stronę pozwaną prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób fizycznych, sąd umorzył postępowanie w tej części postanowieniem z dnia 23 maja 2003 roku (k. 1060).

Na datę zamknięcia rozprawy w części objętej opinią biegłej B. D. powódka wnosila o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego na 99 lat w trybie bezprzetargowym, bez obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego następujących nieruchomości:

- 1) niezabudowanej działki z obrębem (...) nr ew. (...) o pow. 433 m⁽²⁾ położonej przy ul. (...)/Kryształowa w W. objętej KW nr (...) (wypis z rejestru gruntów – k. 1168);
- 2) niezabudowanej działki z obrębem (...) nr ew. (...) o pow. 801 m⁽²⁾, (...) o pow. 1221 m⁽²⁾, (...) o pow. 478 m⁽²⁾ (wypis z rejestru gruntów – k. 1169);
- 3) zabudowanej (parking) działki z obrębem (...) nr ew. (...) o pow. 2413 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 787 m⁽²⁾ (wypis z rejestru gruntów – k. 1169);
- 4) niezabudowanej działki z obrębem (...) nr ew. (...) o pow. 1134 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 25 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 41 m⁽²⁾ (wypis z rejestru gruntów – k. 1169);
- 5) niezabudowanej działki n obrębem (...) nr ew. (...) o pow. 4000 m⁽²⁾ (wypis z rejestru gruntów – k. 1169);
- 6) niezabudowanej działki z obrębem (...) nr ew. (...) o pow. 2510 m⁽²⁾ (wypis z rejestru gruntów – k. 1172);
- 7) działek zabudowanych (boisko sportowe) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 3110 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 2 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 1165 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 1742 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 187 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 14 m⁽²⁾ (wypis z rejestru gruntów – k. 1172);
- 8) zabudowanych działek z obrębem (...) o łącznej powierzchni 5706 m⁽²⁾: nr ew. (...) o pow. 289 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 2073 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 2256 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 1088 m⁽²⁾, wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na nich budynków (wypisy z rejestru gruntów – k. 1174 - 1177);

9) zabudowanej (parking) działki z obrębu (...) nr ew. (...) o pow. 374 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 412 m⁽²⁾ (wypisy z rejestru gruntów – k. 1178 - 1179);

10) niezabudowanych działek z obrębu (...) nr ew. (...) o pow. 8279 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 4624 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 1171 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 864 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 945 m⁽²⁾, nr ew. (...) o pow. 125 m⁽²⁾ (wypisy z rejestru gruntów – po podziale tych działek – k. 1169 – 1171, 1180 - 1181);

Ponadto powódka wniosła o ustalenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1 % wartości nieruchomości gruntowych oddawanych w użytkowanie wieczyste, wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego. W pozostałej części cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia, wnosząc o umorzenie postępowania w tym zakresie (pismo procesowe z dnia 10.04.2006 r. – k. 1077 – 1079).

W piśmie procesowym z dnia 23 kwietnia 2007 roku powódka wskazała, iż w związku ze zmianą stanu prawnego obecnie żądanie pozwu w zasadzie opiera się na art. 208 § 1 ustawy z dnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przy czym nadal wnosi o zwolnienie jej z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej na podstawie art. 88a ust. 3 ustawy z 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, uznając uchylenie tego przepisu w odniesieniu do jej roszczenia za niezgodne z art. 2 i art. 64 Konstytucji. W przedmiotowym piśmie powódka podtrzymała także żądanie pozwu odnośnie działek nr ew. (...) i (...) z obrębu (...), które uległy podziałowi (pismo procesowe – k. 1135 – 1139).

W piśmie procesowym z dnia 24 maja 2007 roku powódka sprecyzowała żądanie co do działek powstałych w wyniku podziału działek nr (...) z obrębu (...) (pismo procesowe – k. 1165 – 1167).

W sprecyzowanym wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego powódka zawężyła zakres opinii do następujących działek: nr (...) (z obrębu (...)), nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) (z obrębu (...)), nr (...), (...), (...), (...) (z obrębu (...)), odstępując na obecnym etapie od poddania wycenie działek, co do których osoby trzecie zgłosiły roszczenia, działek, które wg oświadczenia pozwanego nadal stanowią rezerwę pod budowę metra, a także działek, co do których w porozumieniu z dnia 22 maja 2002 roku powódka zobowiązała się do cofnięcia powództwa po wykonaniu zobowiązania przez pozwanego (pismo procesowe – k. 1363 – 1364).

W piśmie procesowym z dnia 31 października 2012 roku powodowa Spółdzielnia wniosła o wydanie wyroku częściowego co do działek ewidencyjnych będących przedmiotem operatu szacunkowego oraz doprecyzowała, iż wnosi o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w stosunku do tych działek z ustaleniem opłat za kolejne lata w wysokości 1% wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego (pismo procesowe – k. 1395 – 1396).

W dniu 22 stycznia 1997 roku (...) Stowarzyszenie (...) z siedzibą w W. wniosło o dopuszczenie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie Gminy W. (...) (pismo – k. 69). Postanowieniem z dnia 22 czerwca 1998 roku Sąd nie dopuścił Stowarzyszenia do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego (postanowienie – k. 191). Ponowny wniosek w tym przedmiocie ww. Stowarzyszenie (pod zmienioną nazwą: (...) Stowarzyszenie (...)) złożyło w piśmie procesowym z dnia 15 listopada 1999 r. (pismo – k. 471 – 475). Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2000 roku Sąd nie dopuścił Stowarzyszenia do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego (protokół rozprawy – k. 793).

Z interwencjami ubocznymi w niniejszej sprawie wystąpili także kupcy, którzy zbudowali pawilony handlowo – usługowe na terenie Osiedla (...) (k. 269 – 275). Część tych interwencji została zwrócona wobec nieuiszczenia wpisów sądowych, natomiast z uwagi na sukcesywne ustanawianie na rzecz kupców przez (...) W. w toku procesu prawa wieczystego użytkowania co do poszczególnych gruntów zabudowanych pawilonami (dobrowolnie bądź w wykonaniu wyroków sądowych), osoby te cofały zgłoszone interwencje. Nadto, dwóch interwenientów w toku procesu zmarło.

Postanowieniem z dnia 18 marca 1997 roku, uzupełnionym postanowieniem z dnia 01 kwietnia 1997 roku, Sąd zabezpieczył powództwo w niniejszej sprawie poprzez wpisanie ostrzeżeń o toczącym się postępowaniu w dziale III

ksiąg wieczystych nr KW (...), KW (...), KW (...), KW (...), KW (...), KW (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych oraz zakazanie pozwanej zbywania lub obciążania nieruchomości, których dotyczy pozew (postanowienie - k. 87). W dniu 25 października 2001 roku Sąd wydał kolejne postanowienie o zabezpieczeniu powództwo, jednak zostało ono uchylone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 14 stycznia 2002 r. (k. 916, 934).

W odpowiedzi na pozew Gmina W. – (...) wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Motywując swe stanowisko w sprawie pozwana zarzuciła, że powódka nie przedstawiła dokumentu, z którego jednoznacznie wynikałoby, iż nieruchomości będące przedmiotem niniejszej sprawy w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...), przypadły powódce. Pozwana podniosła również, iż podjęła negocjacje i rozmowy ugodowe z powódką, które znalazły swój wyraz w określeniu wzajemnych zobowiązań stron w projektach porozumień i protokołów uzgodnień z lat 1995 i 1996. Pozwana powołała się ponadto na orzecznictwo Sądu Najwyższego, zgodnie z którym osobie zainteresowanej nie przysługuje roszczenie o zobowiązanie właściciela gruntu do oddania działki w użytkowanie wieczyste, a uprawnienia wynikające z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji są niezbywalne (odpowiedź na pozew – k. 91 – 98).

W piśmie procesowym z dnia 15 maja 2000 roku Gmina zakwestionowała spełnienie przez Spółdzielnię przesłanek określonych w art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (pismo procesowe – k. 859 – 863).

W pismach procesowych z dnia 23 lipca 2007 roku ((...)) i z dnia 8 października 2007 roku (k. 1209 – 1211) pozwana podniosła, iż:

- działki nr (...) stanowią rezerwę pod budowę metra i powódka zobowiązała się cofnąć co do nich pozew;
- odnośnie działek nr (...) z obrębu (...) toczy się postępowanie z wniosku byłych właścicieli o zwrot nieruchomości;
- odnośnie działki nr (...) z obrębu (...) toczy się postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;
- działki nr (...) z obrębu (...) nie zostały objęte porozumieniem zawartym w dniu 22 maja 2002 roku a nadto Spółdzielnia nie ponosiła nakładów na budowę położonych na nich budynków;
- co do działek nr (...) z obrębu (...) powódka zobowiązała się cofnąć pozew.

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2011 roku (k. 1349 – 1352) pozwane (...) W. poza powyższym wskazało, iż nie jest możliwe oddanie przez pozwanego następujących działek:

- działek niezabudowanych nr (...) z obrębu (...) – z uwagi na ich przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę o funkcji usługowej z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku i rozrywki;
- działki nr (...) z obrębu (...) z uwagi na jej przeznaczenie pod inwestycję (...);
- działek nr (...) z obrębu (...) z uwagi na ich przeznaczenie pod lokalizację obiektów małej architektury i obiektów usługowych o konstrukcji lekkiej oraz wydzielenie miejsc wypoczynku i placu zabaw;
- działki nr (...) z obrębu (...) - z uwagi na jej przeznaczenie pod inwestycję (...);
- działki nr (...) z obrębu (...) – z uwagi na jej przeznaczenie pod nową zabudowę mieszkaniową;
- działek nr (...) z obrębu (...) – z uwagi na ich przeznaczenie pod nową zabudowę;
- działek nr (...) z obrębu (...), na których zrealizowano inwestycję celu publicznego – zbudowano przedszkole;

- działek nr (...) z obrębu (...), które znajdują się we władaniu Rzymskokatolickiej Parafii (...)

W piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2012 roku pozwany zarzucił, iż strona powodowa nie wykazała, że decyzja lokalizacyjna nr (...) ma przymiot decyzji ostatecznej, zaś jego zdaniem decyzja ta utraciła ważność z uwagi na niewystąpienie przez Spółdzielnię o pozwolenie na budowę w wyznaczonym terminie. Ponadto – wszelkie inne przeznaczenie części terenu niż park wypoczynkowy będzie zdaniem pozwanego rodzilo podstawę do zwrotu na rzecz byłych właścicieli wywłaszczonej nieruchomości (pismo procesowe – k. 1492 – 1495).

Powód odniósł się do ww. zarzutów pozwanego w piśmie procesowym z dnia 6 grudnia 2012 roku i z dnia (k. 1506 – 1507).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją nr (...) z dnia 15 września 1973 roku Prezydium Rady Narodowej (...) W. ustaliło na rzecz (...) (...) w W. lokalizację osiedla mieszkaniowego z usługami (...) na terenie położonym w (...) W. – (...) między ulicami (...) o powierzchni ca 16,5 ha (decyzja lokalizacyjna – k. 5). Decyzja ta została sprostowana postanowieniem Burmistrza Gminy W. (...) z dnia 29 kwietnia 1996 roku w zakresie poprawienia powierzchni terenu objętego lokalizacją z 16,5 ha na 165,00 ha (postanowienie z dnia 29.04.1996 r. – k. 9).

Na podstawie decyzji Urzędu (...) W. z dnia 26 czerwca 1975 roku inwestorem Osiedla (...) została (...) (uzasadnienie decyzji z dnia 14.02.1980 r. – k. 30).

W dniu 20 lutego 1976 roku Urząd (...) W. wydał decyzję o zmianie adresata decyzji nr (...) o lokalizacji inwestycji z dnia 15 września 1973 roku w ten sposób, że teren literowany (...) na szkicu nr (...) stanowiącym załącznik do decyzji nr (...)/ z wyłączeniem terenu dokonany decyzją nr (...) o lokalizacji inwestycji pod pętlę autobusową dla (...) i decyzją nr (...) o lokalizacji inwestycji pod budowę rozdzielczego punktu zasilania dla (...)/ winien mieć adresata: (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W., zaś teren literowany (...) na szkicu nr (...) stanowiącym załącznik do decyzji nr (...) winien mieć adresata: (...) Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa w W. (decyzja z dnia 20.02.1976 r. – k. 6).

Na podstawie decyzji administracyjnych: z dnia 02.06.1975 r., z dnia 01.04.1976 r., z dnia 06.01.1977 r., z dnia 07.07.1977 r., z dnia 24.10.1977 r., z dnia 27.04.1978 r., z dnia 17.11.1978 r. ustanowiono na rzecz (...) wieczyste użytkowanie na lat 99 terenów położonych w W. przy ul. (...) i objętych lokalizacją inwestycji nr (...) z dnia 15.09.1973 r. o powierzchni odpowiednio: 1300 m², 33 ha 7569 m², 30 ha 3656 m², 38 ha 2965 m², 1 ha 4166 m², 6 ha 9948 m², 12.544 m². (decyzje – k. 21 – 29).

Decyzją z dnia 14 lutego 1980 roku Zarządu Dzielnicy W. – (...) zmieniono adresata w ww. decyzjach z lat 1975 - 1978 na nowo powołaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...), która przejęła od (...) Osiedle (...) (decyzja z dnia 14.02.1980 r. – k. 30).

Na podstawie Uchwały nr(...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 22 czerwca 1983 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) została podzielona w ten sposób, że z wyodrębnionego terytorialnie i gospodarczo Osiedla (...) z dniem 1 lipca 1983 roku utworzono nową Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. (Uchwała nr (...)z dnia 22.06.1983 r. – k. 7, odpis z rejestru – k. 8, Plan i zasady podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań SM (...) na rzecz nowotworzonej SM (...) – k. 153 - 156).

W dniu 06 stycznia 1993 roku pomiędzy Zarządem Dzielnicy – Gminy W. – (...) jako wydierżawiającym a SM (...) jako dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy terenu położonego w W. w rejonie ulic (...) o pow. 5681 m⁽²⁾ pod realizację Centrum I na okres od 01.01.1996 r. do 31.12.1996 r. (umowa dzierżawy – k. 116). W dniu 01 stycznia 1996 roku Gmina W. – (...) zawarła z SM (...) „Umowę na prowadzenie targowiska w wyznaczonym terenie na okres od 01.01.1996 r. do 31.03.1996 r.”, na mocy której Gmina zezwoliła Spółdzielni na prowadzenie targowiska o pow. 5681 m⁽²⁾ zlokalizowanego w rejonie ulic (...) (umowa na prowadzenie targowiska – k. 117 – 118). Dalszą umowę mająca za

przedmiot prowadzenie targowiska strony zawarły w dniu 07 lutego 1997 roku na okres do 31 maja 1997 roku (umowa z załącznikiem – k. 119 – 122).

W 1994 roku osoby, które wybudowały pawilony handlowe na Osiedlu (...) wystąpiły przeciwko Skarbowi Państwa – Wojewodzie (...) i Gminie W. (...) z pozwami o wykup gruntów w trybie art. 231 § 1 k.c. (pозwy – k. 108 – 112). Osoby te były dzierżawcami nieruchomości, na których wybudowały pawilony (umowy dzierżawy – k. 360 – 429).

Swoje roszczenia w stosunku do nieruchomości położonych na Osiedlu (...) wysuwali także byli właściciele wnosząc o zwrot wywłaszczonych gruntów (wniosek – k. 892, decyzja nr (...) – k. 893-895).

Według stanu na lata 1994 – 1995 właścicielem nieruchomości objętych księgami wieczystymi KW (...), KW (...), KW (...), KW (...), KW (...) i KW (...) była Gmina W. (...), zaś po przekształceniach ustrojowych jest nim obecnie (...) W. (okoliczność bezsporna, zawiadomienia o wpisach do ksiąg wieczystych – k. 10 – 14, k. 90).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wielokrotnie zwracała się do Urzędu Dzielnicy Gminy W. – (...) o pilne doprowadzenie do zawarcia aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego (pismo z dnia 21.09.1993 r. – k. 31, pismo z dnia 07.10.1994 r. – k. 32, pismo z dnia 21.11.1994 r. – k. 33 – 34, pismo z dnia 29.12.1994 r. – k. 35, pismo z dnia 26.09.1994 r. – k. 36 – 38, pismo z dnia 21.03.1995 r. – k. 39 – 40, pismo z dnia 21.06.1995 r. – k. 41 – 42, pismo z dnia 16.11.1995 r. – k. 43 - 44).

W dniu 05 grudnia 1995 roku do Burmistrza Gminy W. (...) wpłynęło „Wezwanie przedsądowe” z dnia 15 listopada 1995 roku, w którym SM (...) wezwała do załatwienia wniosków o zawarcie umów w przedmiocie oddania gruntów w użytkowanie wieczyste do dnia 27 listopada 1995 roku, zapowiadając wystąpienie na drogę sądową w razie nieuwzględnienia wniosków w tym terminie (wezwanie przesądowe – k. 45, z.p.o. – k. 46).

W dniu 14 listopada 1995 roku na wniosek D. R. i Z. S. zostało wszczęte postępowanie w sprawie zmiany decyzji lokalizacyjnej nr (...) poprzez wyłączenie z przedmiotowej decyzji nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, położonym przy ul. (...) (zawiadomienie o wszczęciu postępowania – k. 47).

W dniu 22 grudnia 1995 roku strony uzgodniły, iż w momencie uprawomocnienia się Uchwały Rady Gminy W. – (...) dot. zasad gospodarki gruntami w miesiącu styczniu 1996 r. przedstawione zostaną Zarządowi Gminy projekty uchwał w przedmiocie przekazania w użytkowanie wieczyste SM (...) (w oparciu o wyceny dokonane przez biegłych z listy Wojewody (...)) gruntów objętych KW (...) i KW (...), zaś w przypadku założenia KW na teren (...), (...) oraz po otrzymaniu wyceny przez biegłego – w trybie natychmiastowym – przygotowana będzie uchwała Zarządu. Po ustaleniu linii podziałowych w uzgodnieniu z Wydziałem Architektury i SM (...) oraz po wykonaniu mapy podziałowej – SM miała przekazać tereny Parku (...) przeznaczone do zagospodarowania przez Gminę aktem darowizny. Do dnia 29 grudnia 1995 roku miała zostać wydana decyzja o pozwoleniu na budowę terenu (...). Gmina zajęła przy tym stanowisko, iż do czasu rozstrzygnięcia sporu sądowego dotyczącego roszczeń użytkowników pawilonów z art. 231 § 1 k.c. Urząd Gminy nie podejmie decyzji w sprawie przekazania w użytkowanie wieczyste gruntów objętych KW (...), KW (...) i KW (...). W odpowiedzi na powyższe SM (...) stwierdziła, że na tereny objęte ww. księgami wieczystymi posiada ostateczne decyzje administracyjne, a zawarcie umów notarialnych jest realizacją przedmiotowych decyzji („Protokół z uzgodnień stron z dnia 22 grudnia 1995 r.” – k. 106 – 107).

Postanowieniami z dnia 22 kwietnia 1996 roku, z dnia 24 kwietnia 1996 r. i z dnia 15 kwietnia 1996 roku Burmistrz Gminy W. (...) poinformował o możliwości podziału nieruchomości uregulowanej w KW (...) położonej w W., Gmina W. – (...) przy ul. (...), dz. ew. nr (...) w obrębie (...), nieruchomości uregulowanej w KW (...), położonej w W., Gmina W. – (...), w rejonie ulic (...) działka ew. nr (...) w obrębie (...) oraz nieruchomości uregulowanej w KW (...) położonej w W., Gmina W. – (...), przy ul. (...), działka ew. nr (...) w obrębie (...) (postanowienia – k. 48 – 53). W dniu 19 lutego 1997 roku Burmistrz Gminy W. (...) wydał decyzję nr (...) zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości uregulowanej w KW (...), położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu (...) jako działka nr (...), w wyniku którego powstały działki: nr (...) o pow. 137 m⁽²⁾, nr (...) o pow. 76 m⁽²⁾, nr (...) o pow. 71 m⁽²⁾, nr (...) o pow. 189 m⁽²⁾;

nr (...) o pow. 7 ha 7498 m⁽²⁾. Burmistrz swoją decyzję umotywował ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (...) W. /zmiany planu ogólnego z 1982 roku/ zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady (...) W. z dnia 28 września 1992 roku. Zgodnie z tymi ustaleniami przedmiotowa nieruchomości położona jest na obszarze, na którym preferuje się utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych. Proponowany podział, którego celem jest wydzielenie działek pod istniejące pawilony handlowo – usługowe, nie narusza więc zdaniem Burmistrza ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego. Wojewoda (...) decyzją z dnia 25 kwietnia 1997 roku nr (...) utrzymał w mocy decyzję Burmistrza z dnia 19 lutego 1997 r., zaś Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie o sygn. akt I SA 808/97 oddalił skargę SM (...) na decyzję Wojewody (...) z dnia 25 kwietnia 1997 roku (wyrok NSA – k. 178 – 182).

W dniu 10 lipca 1996 roku Zarząd Gminy W. – (...) podjął Uchwałę nr (...) w sprawie wstrzymania oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat /uwłaszczenia/ na rzecz SM (...) terenu targowiska położonego przy ul. (...) do czasu podpisania i zaakceptowania przez Zarząd porozumienia cywilnoprawnego dotyczącego wspólnej inwestycji z uwzględnieniem interesu dotychczasowych użytkowników (kupców). (Uchwała nr (...) – k. 123 – 124).

W dniu 21 listopada 1996 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli Zarządu Gminy W. (...) z przedstawicielami Rady Nadzorczej i Zarządu SM (...) w sprawie uzgodnień dotyczących spraw terenowo – prawnych Spółdzielni. Na spotkaniu tym strony uzgodniły trzy kwestie, tj. rozpoczęcie przez Urząd Gminy działań w zakresie uwłaszczenia Spółdzielni – przekazania aktem notarialnym gruntu objętego KW (...) o pow. 1 ha 23667 po zlikwidowaniu przez SM (...) 5 kiosków handlowych, przekazanie Spółdzielni przez Urząd Gminy aktem notarialnym gruntu objętego KW (...) po wydzieleniu i dołączeniu do tej księgi części gruntu z Parku (...), na którym znajduje się część budynku, oraz – wydzielenie dróg (przejęcie ich przez Gminę). Spółdzielnia nie zgodziła się natomiast na wydzielenie z gruntu objętego KW (...) terenu obejmującego targowisko przy ul. (...), na wydzielenie z gruntów objętych księgami wieczystymi KW (...), KW (...), KW (...), KW (...) terenu o łącznej powierzchni ok. 6.000 m⁽²⁾ zajętej pod pawilony handlowe – murowane tzw. „(...)” („Uwagi do protokołu ze spotkania przedstawicieli...” – k. 100 – 104, projekt „Porozumienia” – k. 105).

W dniu 17 grudnia 1996 roku Zarząd Gminy W. (...) wydał Uchwałę nr (...) w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz SM (...) gruntu niezabudowanego położonego w W. w rejonie ulic (...), objęty KW (...), obręb ewidencyjny (...) o łącznej powierzchni 1 ha 23 a 67 m⁽²⁾ (uchwała – k. 113).

Pismem z dnia 21 stycznia 1997 roku mieszkańcy Gminy W.– (...) zwrócili się do Zarządu Gminy o zmianę Uchwały nr (...) z dnia 17 grudnia 1996 r. jako naruszającej ich interes prawny i wydanej z naruszeniem art. 88a ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, z uwagi na fakt, iż nie zachodzi tożsamość adresata decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji i osoby ubiegającej się o bezprzetargowe nabycie w użytkowanie wieczyste działki budowlanej (pismo – k. 114).

W dniach 08 - 09 stycznia 1997 roku SM (...) została zawiadomiona o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie podziału nieruchomości posiadających urządzone księgi wieczyste KW (...), KW (...) i KW (...), położonych w W. przy ul. (...), działka ew. nr (...) o pow. 26,0900 ha w obrębie (...), w rejonie ulic (...), działka ew. nr (...) o pow. 19,0128 ha w obrębie (...), a także przy ul. (...), działka ew. nr (...) o pow. 9,7195 ha w obrębie (...) (zawiadomienia – k. 76 – 78, 125, pismo Burmistrza z dnia 14.02.1997 r. – k. 126). Przedmiotowy podział został dokonany na podstawie decyzji Burmistrza Gminy W. – (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 1997 r. (działka nr (...) w obrębie (...) została podzielona na działki nr (...)), nr (...) z dnia 03 lutego 1997 r. (działka nr (...) w obrębie (...) została podzielona na działki nr (...)) i nr (...) z dnia 19 lutego 1997 r. (działka nr (...) w obrębie (...) została podzielona na działki nr (...)) (decyzje – k. 84 – 86).

W dniu 31 grudnia 1997 roku pomiędzy Gminą W. – (...) a SM (...) doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działka nr ew. (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 12367 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą KW (...) (akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 652 - 654).

W dniu 31 grudnia 1997 roku pomiędzy Gminą W. – (...) a SM (...) doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. (...) z obrębu (...) o powierzchni 18.8230 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą KW (...) (akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 655 - 656).

W dniu 31 grudnia 1997 roku pomiędzy Gminą W. – (...) a SM (...) doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. (...) z obrębu (...) o powierzchni 25.9914 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą KW (...) (akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 659 - 661).

W dniu 31 grudnia 1997 roku pomiędzy Gminą W. – (...) a SM (...) doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działki nr ew. (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 20.0008 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą KW (...) (akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 664 - 666).

W dniu 31 grudnia 1997 roku pomiędzy Gminą W. – (...) a SM (...) doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działki nr ew. (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 9.6722 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą KW (...) (akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 670 - 672).

W dniu 01 kwietnia 1999 roku pomiędzy Gminą W. – (...) a SM (...) doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, nieodpłatnego przeniesienia własności budynków oraz ustanowienia hipoteki w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działki nr ew. (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 2 ha 51 a 12 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą KW (...) (akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 646 – 651).

Decyzją nr (...) z dnia 16 marca 2001 roku, sprostowaną postanowieniem z dnia 04 października 2001 roku, Burmistrz Gminy (...) zatwierdził wydzielenie m.in. działek nr (...) z obrębu (...) (decyzja nr (...) – k. 1096 – 1098, postanowienie – k. 1099).

Decyzją nr (...) z dnia 15 października 2001 roku Burmistrz Gminy (...) zatwierdził wydzielenie m.in. działki ew. nr (...) z obrębu (...) (decyzja nr (...) – k. 1100).

W dniu 22 maja 2002 roku w związku z toczącym się procesem w niniejszej sprawie strony zawarły Porozumienie w sprawie Parku (...), w którym Gmina W. (...) zobowiązała się oddać Spółdzielni (...) w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat bez pierwszej opłaty działki gruntu położone na terenie Parku (...) w rozumieniu decyzji podziałowej nr (...) Burmistrza Gminy W. (...) z dnia 31.07.1997 r. przy ulicach:

- a. (...), działki rozliczeniowe nr (...) – część, 2/2 – część, 2/3 – część (wchodzące w skład działki ew. nr 2) z obrębu (...) o łącznej pow. ca 2500 m⁽²⁾;
- b. (...) działki rozliczeniowe nr (...) – część, 2/7 – część, 2/8 – część (wchodzące w skład działki ew. nr(...)) o łącznej pow. ca 1200 m⁽²⁾ z obrębu (...);
- c. (...), część działki rozliczeniowej nr (...) (wchodzącej w skład działki ew. nr (...)) o pow. ca 4000 m⁽²⁾ z obrębu (...);
- d. (...), działka rozliczeniowa nr (...) – część (wchodząca w skład działki ew. nr (...)) o pow. ca 2700 m⁽²⁾ z obrębu (...);
- e. zabudowaną działkę gruntu nr ew.(...) o pow. 3110 m⁽²⁾ z obrębu (...);
- f. niezabudowaną działkę gruntu o nr rozliczeniowym (...) – część z obrębu (...) (wchodzącej w skład działki ew. nr (...)) o pow. ca 3200 m⁽²⁾, na której usytuowany jest parking przy ul. (...).

Spółdzielnia po wykonaniu ww. zobowiązania przez Gminę zobowiązała się do cofnięcia pozwu odnośnie pozostałych gruntów wymienionych w Porozumieniu (Porozumienie w sprawie Parku (...) – k. 1010-1012).

W dniu 18 października 2005 roku Prezydent (...) W. wydał decyzję nr (...) zatwierdzającą wydzielenie z działek: nr (...) (obręb (...)), nr (...) (obręb (...)) i nr (...) (obręb (...)) m.in. działek nr (...) (z obrębu (...)), i nr (...) (z obrębu (...)) (decyzja nr (...) – k. 1094 – 1096).

Na terenie działek, których dotyczy wyrok częściowy, znajduje się park (działki nr (...)), parking (działki nr (...)) oraz boisko sportowe zbudowane i utrzymywane przez Spółdzielnię (działki nr (...). (...)) (zestawienie przedłożone przez stronę powodową niekwestionowane przez stronę pozwaną – k. 1138). Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla działek nr (...) przeznaczenie pod nową zabudowę mieszkaniową (niekwestionowane w tym zakresie przez powoda pismo procesowe pozwanego – k. 1349).

Aktualna wartość rynkowa poszczególnych działek ewidencyjnych wynosi: działki z obrębu (...) o **nr (...)** o pow. 2510 m⁽²⁾ = 3.034.823 zł; działek z obrębu (...): o **nr (...)** o pow. 2413 m⁽²⁾ = 2.653.355 zł, **nr (...)** o pow. 787 m⁽²⁾ = 1.213.797 zł, **nr (...)** o pow. 801 m⁽²⁾ = 722.931 zł, **nr (...)** o pow. 1221 m⁽²⁾ = 1.048.524 zł, **nr (...)** o pow. 478 m⁽²⁾ = 368.612 zł, **nr (...)** o pow. 1134 m⁽²⁾ = 924.152 zł, **nr (...)** o pow. 25 m⁽²⁾ = 12.774 zł, **nr (...)** o pow. 41 m⁽²⁾ = 20.949 zł, **nr (...)** o pow. 4000 m⁽²⁾ = 7.409.172 zł, działek z obrębu (...): **nr (...)** o pow. 2 m⁽²⁾ = 1.876 zł, **nr (...)** o pow. 14 m⁽²⁾ = 14.896 zł, **nr (...)** o pow. 1165 m⁽²⁾ = 1.800.783 zł, **nr (...)** o pow. 1742 m⁽²⁾ = 2.692.672 zł, **nr (...)** o pow. 187 m⁽²⁾ = 99.484 zł. (opinia pisemna biegłej B. D.– k. 1395 – 1419, ustna opinia uzupełniająca – k. 1481 - 1482).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów, których wartość dowodowa nie była kwestionowana przez strony ani nie budziła wątpliwości Sądu, a także w oparciu o treść opinii sporządzonej przez biegłą B. D., która dokonała wyceny działek objętych wyrokiem częściowym w sposób jasny, zupełny, rzetelny oraz przy zastosowaniu właściwej metodologii i wykorzystaniu posiadanej wiedzy oraz doświadczenia. Wątpliwości stron odnośnie opinii pisemnej zostały przez biegłą wyjaśnione w toku przesłuchania na rozprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 317 § 1 k.p.c. Sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu.

W ocenie Sądu w sprawie niniejszej zasadne i wskazane ze względów ekonomii procesowej było wydanie wyroku częściowego odnośnie następujących działek: nr (...) (z obrębu (...)), nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) (z obrębu (...)), nr (...), (...), (...), (...), (...) (z obrębu (...)), albowiem sprawa dojrzała w tym zakresie do merytorycznego rozstrzygnięcia w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach.

Zgodnie z art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651) osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r. Powołany przepis z dniem wejścia w życie ww. ustawy, tj. z dniem 01 stycznia 1998 roku, zastąpił przepis art. 88a ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 1991 roku, nr 30, poz. 127).

Ostateczna decyzja lokalizacyjna w stanie faktycznym niniejszej sprawy została wydana w dniu 15 września 1973 roku, zaś stosowny wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła w piśmie z dnia 21 września 1993 roku (k. 31). Zarazem, z uwagi na złożenie wniosku w 1993 roku (tj. przed wejściem w życie zarówno ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, jak i ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku), wystarczające było powołanie się wyłącznie na istnienie ważnej w dniu składania wniosku decyzji lokalizacyjnej (nie było konieczności legitymowania się pozwoleniem nim na budowę) (tak E. Bończak – Kucharczyk w komentarzu do art. 208 u.g.n. – Lex Omega).

Na terenie działek, których dotyczy wyrok częściowy, znajduje się park, parking oraz boisko sportowe zbudowane i utrzymywane przez Spółdzielnię. Działki te nie są objęte roszczeniami następców prawnych byłych właścicieli na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., ani też nie są przeznaczone na cel publiczny, wobec czego należy uznać, iż po stronie pozwanego istnieje obowiązek zawarcia z powodową Spółdzielnią w formie aktu notarialnego umów ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, który to obowiązek może być zrealizowany poprzez zastąpienie oświadczenia woli pozwanego prawomocnym orzeczeniem sądu (art. 234 k.c. w zw. z art. 158 k.c., art. 64 k.c., art. 27 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku). Źródła tego obowiązku strona powodowa słusznie upatrywała w decyzjach administracyjnych wydanych w latach 1975 – 1978 w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania na rzecz (...) co do gruntów objętych decyzją lokalizacyjną nr (...) z dnia 15 września 1973 roku w świetle przepisu art. 208 u.g.n. Wydanie decyzji określającej osobę użytkownika wieczystego oraz przedmiot użytkowania wieczystego stanowi wyrażenie woli zadysponowania nieruchomością w taki właśnie sposób i rodzi skutki cywilnoprawne, które dają jej adresatowi (bądź jego następcy prawnemu) uprawnienie do żądania zawarcia z nim umowy.

Decyzja lokalizacyjna nr (...) została wydana na rzecz (...) w W., jednak następnie dokonano zmiany jej adresata na (...) w zakresie terenu literowanego (...) na szkicu nr (...) stanowiącym załącznik do decyzji nr (...). Decyzją z dnia 14 lutego 1980 roku Zarządu Dzielnicy W. – (...) zmieniono natomiast adresata w ww. decyzjach o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

Zmiana podmiotowych ww. decyzji dokonano na podstawie ówczesnie obowiązującego art. 136 k.p.a. za zgodą stron.

Na podstawie Uchwały nr(...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 22 czerwca 1983 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) została podzielona w ten sposób, że z wyodrębnionego terytorialnie i gospodarczo Osiedla (...) z dniem 1 lipca 1983 roku utworzono nową Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W..

W świetle powyższego niewątpliwie zatem Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jako nowoutworzony podmiot wyodrębniony ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...), będącej bezpośrednim następcą prawnym (...), wstąpiła na zasadzie sukcesji uniwersalnej w uprawnienia przyznane ww. decyzjami (zarówno decyzją lokalizacyjną jak i decyzjami w sprawie ustanowienia wieczystego użytkowania) w zakresie odnoszącym się do terenów Osiedla (...), których dotyczy postępowanie w niniejszej sprawie.

Spółdzielnia może zatem wywodzić swe roszczenie z treści decyzji z lat 1975 – 1978 w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego, a zarazem – legitymować się ostateczną decyzją lokalizacyjną wydaną przed 5 grudnia 1990 roku, która nie utraciła ważności do dnia wystąpienia z wnioskiem w trybie art. 88a ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku.

Strona powodowa pierwotnie opierała swe żądanie na art. 88a ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku, zaś po zmianie stanu prawnego – na art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, przy czym zdaniem Sądu w sposób uprawniony w dalszym toku postępowania powoływała się na art. 88a ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku (dotyczący zwolnienia od pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste) także po uchyleniu tej ustawy. Zgodnie z art. 88a ust. 3 ustawy z 1985 roku w brzmieniu obowiązującym od dnia 09 sierpnia 1994 roku zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności obiektów budowlanych następowało bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, o której mowa w art. 41. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku (w art. 208 ust. 3) obowiązek wniesienia pierwszej opłaty jest natomiast zniesiony wyłącznie w przypadku określonym w art. 208 ust. 2, który w sprawie niniejszej nie występuje. Pomimo zmiany stanu prawnego w toku przedmiotowego procesu powódka zdaniem Sądu może dochodzić ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, ponieważ nowe uregulowania prawne w tej mierze nie mogły jej pozbawić już nabytego uprawnienia opartego na art. 88a ust. 3 ustawy z 1985 roku. Decyzja lokalizacyjna oraz decyzje o ustanowieniu użytkowania wieczystego, z których powódka wywodzi swe roszczenie oparte na art. 64 k.c., zostały bowiem wydane i stały się ostateczne pod rządami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku, a ponadto wówczas (tj. przed 01.01.1998 r.) został wniesiony pozew w niniejszej sprawie. Tym samym uznać należy, iż po stronie powodowej powstała ekspektatywa

ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w tym zakresie w kształcie określonym w art. 88a ustawy z 1985 roku, tj. bez obowiązku ponoszenia pierwszej opłaty.

Opłatę roczną Sąd ustalił natomiast na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4) ustawy z 1997 roku, zgodnie z żądaniem powoda. W myśl powołanego przepisu wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1 % ceny.

W świetle powyższego po stronie Spółdzielni istnieje roszczenie o oddanie jej objętych decyzjami z lat 1975 – 1978 nieruchomości w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 27 marca 2003 roku, sygn. akt III CZP 87/02, OSNC 2003/12/157, w uchwale z dnia 7 maja 1998 roku, sygn. akt III CZP 14/98, OSNC 1999/11/173, czy też w uchwale z dnia 17 grudnia 1996 roku, sygn. akt III CZP 122/96, OSNC 1997/3/28).

Zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 07 stycznia 1967 roku, sygn. akt III CZP 32/66, OSNC 1968/12/199). W sprawie niniejszej powodowa Spółdzielnia żądała jedynie zobowiązania pozwanego do złożenia określonego oświadczenia woli, natomiast nie wносиła o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy. Niezbędnym składnikiem umowy jest wszakże również oświadczenie woli drugiej strony (w tym przypadku powódki), którego treść winna być przez nią sprecyzowana. Wobec braku objęcia żądaniem pozwu zastąpienia orzeczeniem sądu także oświadczeniem woli powódki, dla skutecznego zawarcia umowy przez strony koniecznym będzie złożenie przez Spółdzielnię osobnego stosownego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w wyroku częściowym.