

Sygn. akt I ACa 210/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Robert Jurga SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. G., J. J. i H. K.

przeciwko Gminie K. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o stwierdzenie nieważności umowy ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 20 września 2016 r. sygn. akt I C 1742/14

- 1. uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo ewentualne o zapłatę przeciwko Gminie K.;**
- 2. oddala apelację w pozostałej części;**
- 3. nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K..**

SSA Robert Jurga SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Czepiel

I ACa 210/17

UZASADNIENIE

Powodowie J. J., H. K. i J. G. domagali się ustalenia, że umowa sporządzona w formie aktu notarialnego z dnia 07.09. 1999 roku, w Kancelarii Notarialnej A. Z., za numerem rep. (...), na mocy której Gmina K. oddała w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. działkę stanowiącą własność Gminy K., oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1000 ha jest nieważna, ewentualnie o zasądzenie od Gminy K. na rzecz każdego z powodów kwot po

300.000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenie na rzecz każdego z powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie podali, iż są spadkobiercami B. G., która aktem notarialnym z dnia 9 VII 1986 roku, w trybie wywłaszczenia, zbyła na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 3356 m², położoną w K., objętą księgą wieczystą nr KW (...), z przeznaczeniem na budowę osiedla mieszkaniowego (...) w K.. Powodowie domagali się na drodze administracyjnej zwrotu części wywłaszczonej nieruchomości – działki nr (...) o pow. 0,1 ha albowiem cel wywłaszczenia tej działki, jakim było zagospodarowanie pod tereny zielone, nie został zrealizowany. Obecnie nieruchomość obejmująca również w/w działkę znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., co uniemożliwia uwzględnienie słusznego wniosku powodów o zwrot nieruchomości. Powodowie wywodzili, iż stwierdzenie nieważności umowy o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste wskazanej Spółdzielni otworzy im możliwość odzyskania przedmiotowej nieruchomości w naturze. Ponieważ nie nastąpiło wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości dla celów, dla których nastąpiło jej wywłaszczenie, przekazanie przez Gminę K. przedmiotowej nieruchomości Spółdzielni w użytkowanie wieczyste nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa, a w szczególności art. 47 ust. 4 i art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 IV 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 roku Nr. 30 poz. 127 ze zm.) obowiązującej w dacie zawierania przedmiotowej umowy .

Na wypadek przyjęcia, że nie ma podstaw do stwierdzenia nieważności umowy, powodowie wywodzili, że zawarcie przez Gminę K. umowy ze Spółdzielnią nastąpiło z naruszeniem przepisów i dlatego uzasadnia odpowiedzialność odszkodowawczą. Podali, iż wartość przedmiotowej nieruchomości została oszacowana po odliczeniu kwot otrzymanych przy zawieraniu umowy zbycia nieruchomości z dnia 24 VI 1974 roku i po ich waloryzacji.

Pozwana Gmina K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana kwestionowała interes prawny powodów w wystąpieniu z niniejszym powództwem. Twierdziła ponadto, że nieruchomość, zbywana przez B. G. w dniu 9 lipca 1986 r, była przedmiotem procedury wywłaszczeniowej tzn. że umowa została zawarta w związku z zamiarem wywłaszczenia nieruchomości w celu przeznaczenia jej na cel publiczny. W tym przypadku istniała jednak zasada swobody zawierania umów i równorzędność stron umowy, jako stosunku cywilnoprawnego. Wobec nieruchomości objętych taką umową nie miały zastosowania powołane przez powodów przepisy ustawy o gospodarce gruntami i trybie wywłaszczenia nieruchomości, a więc nie ma również zastosowania przepis art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 508 ze zm.). W niniejszej sprawie, z treści aktu notarialnego z dnia 9 lipca 1986 r nie wynika w sposób niebudzący wątpliwości, iż podstawą nabycia nieruchomości były przepisy ww. ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. i nabycie to stanowiło wywłaszczenie, w związku z tym zdaniem Gminy K. nie istnieje możliwość zastosowania przepisu art. 136 i 137 w zw. z art. 216 ust. 2 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujących sprawę zwrotu wywłaszczonych nieruchomości .

Pozwana wskazywała dalej, że przedmiotowa nieruchomość nabyła nieodpłatnie, z mocy prawa, co stwierdzono decyzją komunalizacyjnej Wojewody (...). Następnie, na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 07 września 1999 r. Rep. (...) pozwana oddała Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w użytkowanie wieczyste m.in. ww. nieruchomość oznaczoną obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obr. (...). Użytkowanie wieczyste ustanowione zostało w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1999 r., Nr 115 poz. 741), który przyznawał spółdzielni roszczenie o ustanowienie tego prawa. To zaś, zgodnie z aktualnym orzecznictwem Sądu Najwyższego wyklucza możliwości uznania umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego za czynność sprzeczną z prawem. Powyższe przesądza o bezzasadności zarówno powództwa głównego, jak i ewentualnego.

Z ostrożności pozwana zarzuciła, iż podmiot na rzecz którego ustanowione zostało użytkowanie wieczyste zrealizował budowę osiedla (...). Kwestionowała też wysokość odszkodowania dochodzonego przez powodów, jako znacznie zawyżoną.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Wniosła też o odrzucenie w całości w stosunku do pozwanej żądania o zapłatę kwoty po 300.000 zł. dla każdego z powodów. Argumentowała, iż zgodnie z planem realizacyjnym zagospodarowania terenu osiedla (...) w K. zatwierdzonym Decyzją Prezydenta Miasta K. Urzędu Miejskiego z dnia 25.09.1979 Znak: (...) (...), działka nr (...) została przeznaczona pod "teren zielony". Wywodziła, iż uprzednie wykorzystanie w/w działki od 2003r. na parking Wszechnicy (...) było podyktowane dobrem i wygodą mieszkańców osiedla. Pozwana powołała się na zapisy statutu Spółdzielni - §(...)zgodnie z którym celem jej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz realizacja potrzeb gospodarczych i innych wynikających z zamieszkiwania w Spółdzielczym osiedlu lub budynku. Tym samym cel, na który została przekazana w użytkowanie wieczyste sporna działka, pozostaje nadal aktualny. Podniosła, że cel nabycia nieruchomości został określony w sposób ogólny tj., (...) - bez wskazania końcowej daty realizacji. Co więcej plan realizacyjny osiedla mieszkaniowego (...) - określił zagospodarowanie działek na osiedlu - pod zespół parkingów i zieleni. Tym samym działka nr (...) jest zagospodarowana zgodnie z planem realizacyjnym.

Wyrokiem z dnia 20 września 2016 roku, sygn. akt IC 1742/14, Sąd Okręgowy oddalił powództwa (punkt I) i nie obciążył powodów kosztami procesu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 9 lipca 1986r., Rep. (...) B. G. zbyła na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość położoną w K. przy ul. (...), oznaczoną jako działka hip. nr (...) o pow. 0,3356 ha, objętą księgą wieczystą nr KW (...) za kwotę 992.329 zł. Akt notarialny nie zawierał zwrotu o wywłaszczeniu nieruchomości, ale wprost odnosił się do decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979 r. znak: (...) (...) zatwierdzającej plan realizacyjny pod budowę osiedla mieszkaniowego (...), która stanowiła podstawę wywłaszczeń. Przy zawieraniu umowy strony okazały plan własnościowy zaewidencjonowany w (...) Przedsiębiorstwie (...) (...) z dnia 5 lipca 1980 r. złożony do księgi wieczystej KW (...) (obecnie KW (...)) oraz decyzję zatwierdzającą plan realizacji inwestycji osiedla mieszkaniowego (...). Powołane opracowanie kartograficzne to mapa sytuacyjno-własnościowa nr ew. (...) dla terenu pod projektowane osiedle (...), które wraz z rejestrem własnościowym znajduje się w księdze wieczystej KW (...) (dawna KW (...)).

Gmina K. nabyła z mocy prawa nieodpłatnie ww. nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) oznaczoną w ewidencji gruntów m. K. obr. (...) numerem działki (...) (...), na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 04 lipca 1994 r., znak: (...)/ (...).

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 07 września 1999 roku, Rep. (...) działki nr (...) zostały oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...), jako następcy prawnemu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. Prawo użytkowania wieczystego zostało wpisane do księgi wieczystej (...) (...) w dniu 10 grudnia 1999 roku. Działka nr (...) stanowi drogę publiczną, własność Gminy K. i znajduje się w trwałym zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w K., ustanowionym decyzją znak (...) (...) (...) z dnia 7 maja 2010 r. Wchodzi w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej (...).

Na przestrzeni lat, w wyniku modernizacji ewidencji gruntów oraz jej aktualizacji, zmieniła się numeracja i struktura granic działek na przedmiotowym obszarze. Działce nr (...) (0,3356 ha) odpowiadają obecnie działki ewidencyjne nr (...) o pow. 0,1000 ha, (...) o pow. 0,0571 ha i (...) o pow. 0,1785 ha, położone w K. przy ul. (...).

Prawa spadkowe po B. G. na mocy postanowienia z dnia 4 listopada 2005 r. w sprawie I Ns 1004/05 Sądu Rejonowego w K. nabyli mąż J. G. i córki J. J. i H. K. po (...) części każde z nich.

Spadkobiercy byłej właścicielki B. G. tj. J. J., H. K. i J. G. wystąpili do Prezydenta Miasta K. o zwrot części nabytej na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości oznaczonej w dacie nabycia jako część działki nr (...) oznaczonej w aktualnej ewidencji gruntów jako działki nr (...) o pow. 0,1000 ha i nr (...) o pow. 0,1785 ha. Pismem z dnia 05 czerwca 2013r., znak: (...) (...) (...) Wojewoda (...) - działając jako organ wyższego stopnia, wyznaczył do załatwienia wniosku o zwrot przedmiotowej nieruchomości Starostę (...).

Starosta (...) decyzją z dnia 30 grudnia 2013r., znak: (...). (...)(...) orzekł o odmowie zwrotu własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na osiedlu (...), oznaczonej w dacie wywłaszczenia jako część działki hip. (...) stanowiącej obecnie w ewidencji gruntów m. K. działkę nr (...) o pow. 0,1000 ha oraz działkę nr (...) o pow. 0,1785 ha (obręb (...)), będącej własnością Gminy K. w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. W uzasadnieniu wskazał, iż akt notarialny na podstawie którego B. G. sprzedała Skarbowi Państwa działkę hip. (...) nie powoływał żadnego przepisu ustawy z dnia 12 marca 1958r, o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1974r., Nr 10, poz. 64 ze zm.) jak również ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r., o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30 poz. 127 ze zm.) jako podstawy zawieranej umowy, który wskazywałby na cel nabywania nieruchomości. Przy zawieraniu umowy została jedynie okazana decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979r., Nr (...) (...) zatwierdzająca plan realizacji inwestycji jakim była budowa osiedla mieszkaniowego (...) w K.. W ocenie organu „samo okazanie decyzji nie wydaje się być wystarczającym elementem determinującym cel wywłaszczenia i w związku z tym wniosek strony jako bezprzedmiotowy winien zakończyć się decyzją o umorzeniu postępowania.

Nadto starosta (...) wskazał, iż w rozpoznawanej sprawie nie zachodzą przesłanki do zwrotu nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...). Organ administracyjny powołał się na to, że budowa osiedla mieszkaniowego stanowiła zadanie inwestycyjne „Osiedle (...)”. Plan realizacyjny budowy osiedla obejmował nie tylko wzniesienie budynków mieszkalnych ale także zespół parkingów - zlokalizowanych m.in, w północno-zachodniej części osiedla, a ponadto przewidywał urządzenie „terenów zielonych”. Parking zlokalizowany częściowo na działce nr (...) a urządzony na początku lat 80-tych ubiegłego wieku stanowił część inwestycji w postaci osiedla, która ostatecznie została rozliczona w 1988r. Na tym terenie Spółdzielnia wykonała oznakowanie miejsc postojowych poprzez obudowanie krawężnikami i urządzenie trawników. Na skutek zgłoszeń przez członków spółdzielni kradzieży pojazdów z niestrzeżonych parkingów osiedlowych spółdzielnia wyraziła zgodę na wydzierżawienie miejsc postojowych osobie fizycznej w celu utworzenia parkingu strzeżonego.

Odnosnie drugiej części nieruchomości obejmującej działkę nr (...), organ I instancji wskazał, że stanowi ona fragment większej powierzchni zatrawionego gruntu ogrodzonego siatką, który od kilku lat wykorzystywany jest na cele parkingowe przez Wszechnicę (...) w K., a zgodnie z planem realizacyjnym budowy osiedla był przeznaczony na tzw. tereny zielone stanowiące część osiedla mieszkaniowego. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wydzierżawiła Wszechnicy (...) w K. teren o pow. 3320 m² położony pomiędzy ulicą (...) a ulicą (...) – w tym działkę nr (...) - z przeznaczeniem na parking dla studentów Wszechnicy. Wszechnica (...) uzyskała pozwolenie na budowę parkingu o nawierzchni zwirowej dla 84 samochodów osobowych wraz z oświetleniem terenu, ogrodzeniem i zjazdem z ulicy (...). Zaistniała sytuacja została podyktowana dobrem i wygodą mieszkańców osiedla, którzy na przestrzeni lat zgłaszali problemy z brakiem miejsc postojowych na osiedlu.

Wojewoda (...) w decyzji z dnia 24 lutego 2014 r. znak IN.XI. (...)3.2014 uchylił decyzję Starosty (...) z dnia 30 grudnia 2013 r. znak(...). (...) (...) i sprawę przekazał do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Uwzględniając obecny sposób zagospodarowania wnioskowanej do zwrotu nieruchomości, jak również zapisy zawarte w planie realizacyjnym zagospodarowania terenu, którym objęta była m.in. wywłaszczona nieruchomość Wojewoda stwierdził, że cel wywłaszczenia zrealizowany został jedynie na części nieruchomości tj. na działce nr (...). Powstał bowiem w latach 80-tych ubiegłego wieku parking, ogólnodostępny dla mieszkańców osiedla, który stanowił część większej inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z założeniami zawartymi w decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979r., Nr (...) (...) o zatwierdzeniu planu realizacyjnego zagospodarowania terenu.

Natomiast w pozostałej części działki hip. nr 10/2 oznaczonej obecnie jako działka nr (...) w ocenie organu II instancji cel wywłaszczenia - zagospodarowanie pod tereny zieleni, nie został zrealizowany. Koszenie trawy i wyrzucanie śmieci nie jest równoznaczne z ich zagospodarowaniem na tzw. tereny zielone. Również istnienie parkingu strzeżonego od 2004r., dla studentów Wszechnicy (...) nie stanowi zdaniem organu II instancji realizacji celu wywłaszczenia.

Wojewoda argumentował kolejno, że prawo użytkowania wieczystego w/w działek zostało ujawnione w księdze wieczystej (...) w dniu 10.12.1999r, czyli po dacie 01.01.1998r. Tym samym w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania art. 229 ugn. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażony został pogląd, że uprawnienie poprzedniego właściciela do żądania zwrotu nieruchomości może być wyłączone tylko w przypadku zaistnienia negatywnej przesłanki przewidzianej w art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym roszczenie o zwrot nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy wywłaszczona nieruchomość została sprzedana albo oddana w użytkowanie wieczyste, na rzecz osoby trzeciej, a prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. Skoro w przedmiotowej sprawie prawo użytkowania wieczystego zostało ujawnione w księdze wieczystej po terminie przewidzianym ustawą to roszczenie poprzedniego właściciela należało rozpoznać zgodnie z przepisami ustawy, w tym art. 136 ust. 3 i art. 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Postanowieniem z dnia 21 maja 2014 r. Starosta (...) zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiocie zwrotu przedmiotowych nieruchomości i zobowiązał powodów do wystąpienia do sądu powszechnego ze sprawą o rozwiązanie lub unieważnienie lub uznanie za bezskuteczną umowy przekazującej nieruchomość stanowiącą działkę (...) w użytkowanie wieczyste Spółdzielni mieszkaniowej (...).

Kolejno Sąd Okręgowy ustalił, że zgodnie z planem realizacyjnym zagospodarowania terenu osiedla (...) w K., zatwierdzonym Decyzją Prezydenta Miasta K. Urzędu Miejskiego z dnia 25 września 1979 Znak: (...), obszar dawnej działki (...) znajdował się w granicach realizacji inwestycji – osiedla mieszkaniowego (...), działka nr (...) została przeznaczona pod (...), a działka (...) – pod zespół parkingów zlokalizowanych w północno- zachodniej części osiedla. Jednocześnie w planie realizacyjnym osiedla, w legendzie brak definicji przeznaczenia działki nr (...) pod (...)

Obecnie działki nr (...) figurują w ewidencji gruntów i budynków jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, zaś działka nr (...) jako droga publiczna. Działka nr (...) znajduje się w obrębie pasa drogowego – ul. (...) i znajduje się na niej jezdnia asfaltowa oraz chodnik. Na działce nr (...) znajduje się parking, chodnik, a niewielki obszar w jej południowo- wschodniej części został zajęty pod jezdnie asfaltową oraz chodnik. Na planie realizacyjnym ogólnym zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego (...).

Działka nr (...) pozostaje niezabudowana, stanowi część ogrodzonego trwale obszaru zajętego pod parking z nieutwardzoną nawierzchnią. Nie jest tam zlokalizowany żaden obiekt budowlany. Działka wykorzystywana jest pod parking wydzierżawiony przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...). Teren jest w całości ogrodzony, ma nieutwardzoną powierzchnię. Budowa parkingu o nawierzchni żwirowej na tej nieruchomości nie została na zrealizowana, w tym nie zostały wykonane prace polegające na utwardzeniu nawierzchni gruntu z wykorzystaniem żwiru. Teren jest porośnięty trawą na przeważającej części. Przy wjeździe na nieruchomość z ul. (...) znajduje się fragment pokryty drobnym tłuczniem (niewielki obszar).

Oceniając powyższe fakty Sąd Okręgowy uznał, że ani powództwo główne ani ewentualne nie zasługują na uwzględnienie.

Instytucję zwrotu nieruchomości regulują przepisy art. 136 - 142 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r., Nr 102 poz. 651 ze zm., **dalej ugn**). Wynika z nich, że zwrot nieruchomości może nastąpić wówczas, gdy nieruchomość nabyta została na rzecz Skarbu Państwa na postawie indywidualnej decyzji administracyjnej kończącej ściśle rozumiane postępowanie wywłaszczeniowe. Art. 216 ust. 1 ugn rozszerza zakres stosowania instytucji zwrotu m.in. na nieruchomości nabyte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958r., o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974r., Nr 10, poz. 64 ze zm.). Zaś art. 216 ust. 2 pkt 3 ugn, rozszerza zakres stosowania instytucji zwrotu na nieruchomości nabyte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r., o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30 poz. 127 ze zm.).

Rozstrzygnięcie, czy nabycie przez Skarb Państwa od B. G. nieruchomości oznaczonej jako działka hip.(...) nastąpiło na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości czy też na podstawie

ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami, nie może abstrahować od ustalenia, czy nieruchomości ta była przedmiotem procedury wywłaszczeniowej tzn. czy została zawarta w związku z zamiarem wywłaszczenia nieruchomości w celu przeznaczenia terenu na cel publiczny. Żądania zwrotu nieruchomości nie determinuje bowiem sposób (forma) nabycia przez Skarb Państwa nieruchomości na cele uzasadniające wywłaszczenia. W ocenie Sądu O. niewątpliwym było, iż w niniejszej sprawie istniał związek pomiędzy zbyciem nieruchomości w drodze umowy, a zamiarem wywłaszczenia terenu pod budowę osiedla mieszkaniowego (...) w K., o czym świadczy powołanie w § (...) w/w akcie notarialnego z dnia 09 lipca 1986r., Rep. A(...), decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979r., Nr (...) (...) zatwierdzającej plan realizacji inwestycji jakim była budowa osiedla mieszkaniowego (...) w K. na terenach, w skład których wchodziła między innymi działka hip. nr 10/2. Następnie prawo własności rzeczonych nieruchomości przeszło na rzecz Gminy K. na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 04 lipca 1994 r., znak:(...). Kolejno natomiast nieruchomość została oddana Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w użytkowanie wieczyste. Powyższe okoliczności pozostawały bezsporne między stronami. Nie budziła także wątpliwości identyfikacja nieruchomości i to, że działce nr (...) (0,3356 ha) odpowiadają obecnie działki ewidencyjne nr (...) o pow. 0,1000 ha,(...) o pow. 0,0571 ha i (...) o pow. 0,1785 ha, położone w K. przy ul. (...).

Kolejno Sąd Okręgowy przytoczył in extenso unormowania zawarte w art. 136 ust. 3 u.g.n., art. 137 u.g.n. Zdaniem tego Sądu fakty ustalone w sprawie nie stanowią podstawy do stwierdzenia nieważności umowy z dnia 9 września 1999 roku, na mocy której Gmina K. oddała w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. działkę stanowiącą własność Gminy K. oznaczoną nr.(...) o powierzchni 0,100 ha. Do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się bowiem odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 237 kodeksu cywilnego), a przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują zakazu, który wynikałby właśnie z treści art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Dlatego też w ocenie Sądu czynność oddania nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) była dopuszczalna i w związku z tym treść art. 58 §1 kodeksu cywilnego nie znajduje zastosowania w tej sprawie. Należy również uznać, że w kontekście art. 58 §2 k.c. czynność ta nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Istotnie powodowie wystąpili z wnioskiem o wszczęcie postępowania administracyjnego o zwrot spornej nieruchomości, które to postępowanie pozostaje zawieszona na mocy postanowienia starosty (...) z dnia 21 maja 2014 roku, do czasu wydania wyroku przez sąd powszechny w przedmiocie rozwiązania lub unieważnienia przedmiotowej umowy. Jednakże w przypadku dochodzenia od Skarbu Państwa lub Gminy zwrotu nieruchomości wywłaszczonej, żądanie to może być realizowane wyłącznie na drodze postępowania administracyjnego, na podstawie decyzji wydanej obecnie przez starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Regulacja ta wyłącza – zdaniem Sądu O. – dopuszczalność samodzielnego rozstrzygnięcia przez sądy powszechne, po przeprowadzeniu własnego postępowania o istnieniu po stronie poprzedniego właściciela roszczenia o przeniesienie z powrotem na jego rzecz wywłaszczonych nieruchomości. Wobec powyższego sąd przyjął, że nie jest uprawniony do stwierdzenia nieważności umowy o oddanie nieruchomości oznaczonej obecnie numerem ewidencyjnym (...).

Sąd oparł się ponadto na treści orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 roku sygn. akt III CSK 22/10, które zapadło w analogicznej sprawie, rozpoznawanej na tle tego samego stanu faktycznego, dotyczącego stwierdzenia nieważności umowy z dnia 1 września 1999 roku pomiędzy Gminą K. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazał, że zawarcie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego, w sytuacji złożenia przez powodów wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, nie może być w tej sprawie uznane za czynność sprzeczną z prawem (art. 58 par 1 kc). Użytkowanie wieczyste w tej sprawie ustanowiono w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 208 ugn, który spółdzielniom mieszkaniowym przyznawał roszczenie o ustanowienie tego prawa. Powodowie nie wskazali faktów i twierdzeń, które wskazywałyby na naruszenie tego przepisu. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że również w rozpoznawanej sprawie ustanowienie użytkowania wieczystego nie stanowiło czynności sprzecznej z prawem. Użytkowanie wieczyste ustanowiono bowiem na rzecz pozwanej (...), która zrealizowała cel, na który nieruchomość wywłaszczone. Dlatego też Sąd oddalił powództwo o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 7 września 1999 roku o ustanowieniu użytkowania wieczystego zawartej pomiędzy Gminą K. i Spółdzielnią Mieszkaniową (...).

Kolejno Sąd Okręgowy uznał, że również żądanie ewentualne o zasądzenie od Gminy K. na rzecz powodów odszkodowania po 300 000 zł na rzecz każdego z nich jest niezasadne. Jako podstawę odpowiedzialności Gminy K. powodowie wskazali fakt oddania przez Gminę w wieczyste użytkowanie pozwanej Spółdzielni w K., bez wykonania obowiązku wynikającego z przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu (Dzienniku Ustaw z 1991 roku nr 30 poz. 127) nie obowiązującej w dacie zawierania przedmiotowej umowy. Powodowie wskazali, że skoro nie nastąpiło wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości dla celów, dla których nastąpiło jej wywłaszczenie, to przekazanie przez gminę K. przedmiotowej nieruchomości pozwanej spółdzielni w użytkowanie wieczyste nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa, a w szczególności art. 47 ust. 4 i art. 69 ustawy z dnia 29 kwietnia o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Sąd rozstrzygając w tym zakresie oparł się na treści orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2007 roku sygn. IV CSK 81/07, zgodnie z którym umowa, na podstawie której wywłaszczona nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste nie jest nieważna z powodu jej zawarcia z naruszeniem obowiązku zwrotu poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu. Jej zawarcie z naruszeniem tego obowiązku może uzasadniać tylko odpowiedzialność odszkodowawczą. W odniesieniu do sytuacji będącej przedmiotem stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy umowa o oddaniu przez Gminę K. w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) działki oznaczonej nr.(...) nastąpiła przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami to jest przed 1 stycznia 1998. Przed tą datą nie zapadła ostateczna decyzja co do obowiązku zwrotu wywłaszczonej nieruchomości na podstawie art. 69 powołanej ustawy. Zgodnie z art. 229 u.g.n. roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, która stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie, nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczona nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, a prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. W takiej sytuacji nie jest natomiast wykluczone dochodzenie przez poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego od Skarbu Państwa lub Gminy na zasadach ogólnych, to jest przed sądem powszechnym naprawienia szkody wynikłej wskutek zbycia wywłaszczonej nieruchomości lub oddania jej w użytkowanie wieczyste z naruszeniem obowiązków wynikających z art. 47 ust. 4 i art. 69 ust. 1 ugg.

Kolejno Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę ewentualnego odpowiedzialności Gminy K. w zakresie żadanego odszkodowania stanowią stosowane w drodze analogii przepisy kodeksu cywilnego o odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkody wyrządzone przez funkcjonariuszy państwowych określone w przepisach art 417 – 420 kc pierwotnym brzmieniu. Zgodnie z art. 420¹ § 1 k.c.(obowiązującym do dnia 31 sierpnia 2004 roku), jeżeli szkoda została wyrządzona przez funkcjonariusza samorządu terytorialnego przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, odpowiedzialność za szkodę ponosi ta jednostka samorządu terytorialnego, w której imieniu czynność była wykonana. Zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości – nieruchomość wywłaszczona lub jej część podlegała zwrotowi na rzecz poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego na jego wniosek, jeżeli stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Zatem były właściciel wywłaszczonej nieruchomości, przy spełnieniu przesłanki zbędności na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu z mocy ustawy nabywał prawo podmiotowe, określane mianem ekspektatywy.

Zdaniem Sądu Okręgowego przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało, że sporna nieruchomość nie została wykorzystana na cel, dla którego ją wywłaszczono. Przeciwnie, zdaniem Sądu Okręgowego, przedmiotowa nieruchomość została wykorzystana na cel wskazany w Decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979 roku tj na realizację osiedla (...). Powodowie nie wykazali bezprawności działania organu samorządu terytorialnego. Nie budzi wątpliwości, że B. G. sprzedała sporne nieruchomości położone w K. przy ulicy (...), niewątpliwie istniał związek pomiędzy zbyciem nieruchomości w drodze umowy a zamiarem wywłaszczenia tego terenu pod budowę osiedla mieszkaniowego (...) i cel ten w ocenie Sądu został zrealizowany, nieruchomość ta nie stała się zbędna biorąc pod uwagę cel wywłaszczenia. Biegła geodeta wskazała, że dawna działka nr (...) będąca przedmiotem umowy sprzedaży, której obecnie odpowiadają działki ewidencyjne nr. (...) położone w K. przy ulicy (...) znajdowały się w granicach opracowania terenu osiedla mieszkaniowego (...). Biegła wskazała, że zgromadzona dokumentacja nie zawiera wprost informacji o tym, że obszar stanowiący działkę (...) zaplanowany został pod

urządzenie terenów zielonych. Również w operatach geodezyjnych dostępnych w grodzkim ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej poza informacją, że obszar przeznaczony jest pod projektowane osiedle słoneczne wzgórze nie sprecyzowano dokładnego celu wywłaszczenia dawnej działki nr (...). W umowie notarialnej z dnia 9 lipca 1986 r. cel nabycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa określono jako budowa osiedla mieszkaniowego (...) w K., zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979r, Nr (...) (...), o zatwierdzeniu planu realizacyjnego zagospodarowania terenu. Zgodnie z załącznikiem graficznym do w/w decyzji nieruchomość objęta roszczeniem znajdowała się w granicach opracowania terenu osiedla mieszkaniowego. Zgodnie z tym załącznikiem graficznym wnioskowany do zwrotu grunt oznaczony nr ewidencyjnym (...) był przeznaczony na tzw. tereny zielone stanowiące część osiedla mieszkaniowego. W świetle opinii biegłej geodety A. C. działka nr (...) obecnie pozostaje niezabudowana, stanowi część ogrodzonego obszaru wydzierżawionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) i wykorzystywanego pod parking. Teren ma nieutwardzoną w przeważającej części porośniętą trawą powierzchnię. Jedynie przy wjeździe na nieruchomość z ul. (...) na niewielkim obszarze znajduje się fragment pokryty drobnym tłuczniem. Jakkolwiek Wszechnica (...) uzyskała pozwolenie na budowę na wydzierżawionym terenie parkingu o nawierzchni żwirowej dla 84 samochodów osobowych wraz z oświetleniem terenu, ogrodzeniem (decyzja nr (...)) Prezydenta Miasta K. z dnia 19 sierpnia 2004r., znak: (...)(...), to jednak budowa parkingu o nawierzchni żwirowej na tej nieruchomości faktycznie nie została zrealizowana, w tym nie zostały wykonane prace polegające na utwardzeniu nawierzchni gruntu z wykorzystaniem żwiru.

Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego, brak było podstaw do przyjęcia, iż cel wywłaszczenia nieruchomości oznaczonej obecnie jako działka nr (...) nie został zrealizowany zgodnie z założeniami zawartymi w decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979r., Nr (...)(...) o zatwierdzeniu planu realizacyjnego zagospodarowania terenu. Nie budziło wątpliwości Sądu, iż ustalone faktyczne zagospodarowanie nieruchomości stanowiło realizację celu, z uwagi na które nastąpiło jej wywłaszczenie. Celem wywłaszczenia była budowa osiedla mieszkaniowego, z którym wiąże się niezbędna infrastruktura, w tym zieleń osiedlowa, drogi dojazdowe i infrastruktura techniczna. Sporna działka stanowi kompleksową część osiedla mieszkaniowego. Sąd Okręgowy wyraził też pogląd, że inwestycja w postaci budowy osiedla mieszkaniowego ma charakter złożony i wieloetapowy a zatem jej realizacja może trwać dłuższy czas. Teren zajęty przez osiedle mieszkaniowe nie musi być także w całości pokryty różnymi inwestycjami budowlanymi. W szczególności mogą na nim występować obszary tzw. zielone, czy rekreacyjne lub strefy ochronne. Osiedle mieszkaniowe jest pewnym, swego rodzaju, mikroorganizmem urbanizacyjnym, który rządzi się zasadami, uwzględniającymi potrzeby jego mieszkańców. Z tego względu nie można również - co do zasady - wykluczyć możliwości by na terenie osiedlowym, pierwotnie przeznaczonym pod zieleń lub mającym tzw. charakter rekreacyjny, w przyszłość powstał np. jakiś obiekt bardziej obecnie potrzebny jego mieszkańcom.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w zakresie odszkodowania.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 102 kpc – uwzględniając sytuację osobistą i materialną powodów Sąd nie obciążył ich tymi kosztami.

Wyrok Sądu I instancji **zaskarżyli w całości apelacją powodowie**, zarzucając:

1/ błędne przyjęcie, że Sąd nie ma kognicji do rozpoznania sprawy o stwierdzenie nieważności umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, gdyż roszczenia o zwrot nieruchomości mogą być realizowane w na drodze administracyjnej, podczas gdy powodowie dochodzą zwrotu nieruchomości w postępowaniu administracyjnym a niniejsze powództwo zostało skierowane do sądu powszechnego w celu umożliwienia dokonania tego zwrotu przez organ administracyjny, po rozpoznaniu problemu ważności umowy przez sąd, jako jedyny władny do rozstrzygnięcia tej kwestii;

2/ błędne ustalenie, że został zrealizowany cel wywłaszczenia działki nr (...) w sytuacji gdy nawet z opinii biegłego geodety a także z innych dowodów zgromadzonych w sprawie wynika, że nie został zrealizowany cel wywłaszczenia w postaci zorganizowania na tej działce terenów zielonych, co potwierdził Wojewoda w swojej decyzji i gdy cel wywłaszczenia powinien być ściśle interpretowany a nie tak szeroko jak w uzasadnieniu wyroku;

3/ zaniechanie przeprowadzenia opinii biegłego planisty, celem wyjaśnienia czy działka nr (...) została zaplanowana pod urządzenie terenów zielonych, w sytuacji gdy geodeta, którego opinię Sąd podzielił, wskazał, że nie ma dostatecznych uprawnień do przesądzenia tej kwestii i postulował zasięgnięcia takiej opinii a także wobec stanowiska Wojewody, który yznał, że działka była przeznaczona pod tereny zielone;

4/ naruszenie art. 58 k.c. w zw. z art. 136 i 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie, pomimo, że nieruchomość nie została wykorzystana na cel określony w wywłaszczeniu a przed przekazaniem w wieczyste użytkowanie właściciele nie zostali powiadomieni przez organ o takim zamiarze.

Podnosząc powyższe zarzuty powodowie domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez ustalenie nieważności umowy z dnia 17 września 1999 r o oddaniu nieruchomości wywłaszczonej w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. ewentualnie o zasądzenie od pozwanej Gminy K. kwoty 300 000 zł, tytułem odszkodowania. Ponadto powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji znajdują podstawę w dowodach z dokumentów i zeznań świadków – są prawidłowe, Sad Apelacyjny uznaje je za własne. W toku postępowania apelacyjnego Sąd uwzględnił wnioski dowodowe pozwanej Gminy i dopuścił dowód z kolejnych dokumentów, w oparciu o które ustalono, że w dniu 9 września 1986 roku została wydana decyzja nr(...) (...), w sprawie przekazania w użytkowanie wieczyste (...) Spółdzielni Mieszkaniowej terenu pod osiedle mieszkaniowe (...). Decyzją była objęta m.in. działka nr (...) o powierzchni 3356 m², objęta KW (...). Decyzję tę podpisał Geodeta Miejski, inż. H. S.. W dniu 3 października 2017 roku Prezydent Miasta K., działając w trybie art. 217 § 1 i § 2 punkt 1 k.p.a. wydał zaświadczenie, że opisana wyżej decyzja z dnia 9 września 1986 roku stała się ostateczna i podlega wykonaniu (dowód: decyzja k. 289-291, zaświadczenie k. 298).

Wyrok Sądu Okręgowego jest prawidłowy w części w jakiej Sąd ten oddalił powództwo główne i powództwo ewentualne względem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.; w części oddalającej powództwo ewentualne względem Gminy K. wyrok ten musiał zostać uchylony.

Oddalając oba powództwa Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że nie jest objęte jego kompetencją orzekanie czy poprzedniemu właścicielowi nieruchomości wywłaszczonej przysługuje uprawnienie do żądania jej zwrotu, w związku z niezrealizowaniem celu wywłaszczenia, na zasadzie art. 136 i 137 u.g.n. Pogląd ten nie jest prawidłowy. Kompetencja do ustalania, czy wywłaszczony właściciel ma roszczenie o zwrot nieruchomości, przysługuje oczywiście organowi administracji publicznej, wówczas gdy organ ten podejmuje decyzję o zwrocie, to jest gdy o tym zwrocie orzeka, a także wtedy, gdy odmawia zwrotu, stwierdziwszy, że nieruchomość została wykorzystana na cel wywłaszczenia, a więc, że roszczenie nie powstało. Jeżeli jednak w toku sprawy o ustalenie prawa lub stosunku prawnego lub też o jego ukształtowanie, toczącej się przed sądem powszechnym, jako właściwym dla danego roszczenia, powstanie potrzeba oceny przysługiwania powodowi roszczenia o zwrot nieruchomości, sąd nie może uchylić się od jej dokonania, tak jak nie uchyla się od takiej oceny w sprawach o odszkodowanie za szkodę wyrządzoną zaniechaniem wykonania obowiązków przewidzianych w 136 ust. 1 u.g.g. (por. m.in. uchwała (7) Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2015 r, III CZP 107/14, OSNC 2016/2/16).

Mimo zakwestionowania własnej kognicji Sąd Okręgowy (niekonsekwentnie) rozważał szereg zagadnień związanych z problemem ważności umowy u ustanowieniu użytkowania wieczystego, zawartej pomiędzy pozwanymi w dniu 7 września 1999 roku. Wyjściowo Sąd ten prawidłowo przyjął, że umowę sprzedaży, zawartą przez B. G. ze Skarbem Państwa w dniu 9 lipca 1986 roku, uznać należy za zawartą w trybie wywłaszczeniowym Sąd trafnie wskazał, że istniał rzeczywisty związek pomiędzy zbyciem nieruchomości przez B. G. w drodze umowy a wywłaszczeniem całego kompleksu nieruchomości na budowę osiedla (...). Zgodzić należy się z Sądem okręgowym, że o zamiarze wywłaszczenia, świadczy komplet dokumentów okazanych notariuszowi, zwłaszcza odpis decyzji prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979 roku, zatwierdzającej plan realizacji inwestycji budowy w/w osiedla mieszkaniowego. Okoliczność ta była bezsporna

między stronami, podobnie jak i to, że będąca przedmiotem sprzedaży działka nr (...) odpowiada późniejszej działce nr (...), z której wydzielono m.in. będącą przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie działkę (...).

Problemem wymagającym rozważenia na gruncie przepisów art. 136 i 137 u.g.n. oraz art. 58 § 1 k.c. było rozstrzygnięcie czy umowa sprzedaży własności, bądź też umowa ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, zawarta w sytuacji gdy istniały podstawy do zwrotu nieruchomości na rzecz jej poprzedniego właściciela (wobec niezrealizowania celu wywłaszczenia), może być uznana za nieważną – z powodu jej sprzeczności z prawem. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tego zagadnienia ma uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2016 r., III CZP 107/14 (OSNC 2016, nr 2, poz. 16), gdzie stwierdzono, że umowa sprzedaży wywłaszczonej nieruchomości oraz umowa ustanowienia użytkowania wieczystego na takiej nieruchomości nie są nieważne z powodu ich zawarcia z naruszeniem art. 69 ust. 1 i art. 47 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Wcześniejsze stanowisko sądów powszechnych w tym przedmiocie nie było jednolite. Część orzecznictwa uznawała, że ustawowy zakaz użycia nieruchomości na inne cele niż określone w decyzji o wywłaszczeniu to norma o charakterze imperatywnym. W konsekwencji przyjmowano, że czynność prawna dokonana z naruszeniem zakazu wynikającego z przepisu bezwzględnie obowiązującego jest nieważna, zgodnie z art. 58 § 1 k.c. Pogląd o nieważności umowy zawartej z naruszeniem obowiązku zwrotu (art. 58 § 1 k.c.) został wypowiedziany zarówno w okresie obowiązywania art. 47 ust. 4 i art. 69 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami jak i na gruncie art. 136 u.g.n. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 182/09, nie publ., i z dnia 28 maja 2014 r., I CSK 400/13, nie publ.). W licznych jednak orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazywał, że umowa zawarta z naruszeniem obowiązków wynikających z wymienionych wyżej przepisów u.g.g., bądź u.g.n. nie jest z tego powodu nieważna (m.in. uchwała z dnia 30 kwietnia 1987 r., III CZP 19/87, OSNC 1988, nr 7-8, poz. 96, i wyrok z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 81/07, OSNC-ZD 2008, nr B, poz. 40).

W uzasadnieniu przywołanej na wstępie uchwały (7) Sąd Najwyższy wskazał, że artykuł 47 ust. 4 wykładany łącznie z art. 69 ust. 1 uzasadnia twierdzenie, że hipoteza odtworzonej z nich normy wskazuje jako adresata Skarb Państwa albo gminę, a dyspozycja określa zachowanie tego adresata. Zachowanie to nie polega jednak na obowiązku przestrzegania zakazu użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż cel wywłaszczenia, a więc na powstrzymaniu się z takim jej użyciem, lecz na obowiązku poinformowania byłego właściciela lub jego następcy o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości z powodu zbędności na cel wywłaszczania – co ma miejsce także wtedy, gdy z powodu tej zbędności adresat normy zamierza nieruchomość sprzedać lub ustanowić prawo użytkowania wieczystego – oraz na obowiązku zwrócenia nieruchomości w razie wyrażenia takiej woli przez uprawnionego. Tak zrekonstruowana norma wskazuje więc, że ustawa udzielała ochrony wywłaszczonemu właścicielowi i przysługującemu mu roszczeniu, nie wprowadziła natomiast ograniczenia kompetencji właściciela w wykonywaniu uprawnień wynikających z art. 140 k.c., tj. nie odjęła właścicielowi kompetencji do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią. W sformułowaniu "nie może być użyta na inne cele niż cele określone w decyzji o wywłaszczeniu", odczytanym w powiązaniu z art. 69 ust. 1 u.g.g., nie chodziło o ustawowe ograniczenie prawa własności, lecz o związek oznaczonych obowiązków wywłaszczyciela z uprawnieniami poprzedniego właściciela nieruchomości. W/w norma nie zawierała sankcji, nie wskazywała bowiem jakie negatywne konsekwencje ponosi jej adresat w razie zachowania niezgodnego z dyspozycją, a więc jakie konsekwencje ponosi Skarb Państwa albo gmina, jeżeli nie powiadomi poprzedniego właściciela o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości i nie dokona zwrotu w warunkach to uzasadniających. Należy dodać, że w taki sam sposób skonstruowana jest aktualnie obowiązująca norma art. 136 u.g.n., chroniąca prawo wywłaszczonego właściciela do zwrotu nieruchomości.

Kolejno, analizując prawidłowość przyjmowanej w orzecznictwie sankcji w postaci nieważności umowy (art. 58 § 1 k.c.), Sąd Najwyższy uznał, że brak jest po temu dostatecznych podstaw. W obszernym uzasadnieniu wskazał, między innymi, że umowa sprzedaży nieruchomości lub ustanowienia użytkowania wieczystego mieszcząca się w granicach kompetencji właściciela, zawarta we właściwej formie, regulując prawa i obowiązki obu stron w sposób zgodny z prawem, nie może być na podstawie art. 58 § 1 k.c. uznana za nieważną, z powodu naruszenia przez jedną ze stron jej obowiązków wobec osoby trzeciej, nawet jeżeli obowiązki te wynikają z ustawy. Artykuł 58 § 1 k.c., stanowiąc o nieważności czynności prawnej z powodu jej sprzeczności z ustawą, ma na względzie sprzeczność treści i celu tej czynności z ustawą. Treść czynności prawnej odnosi się do treści złożonych oświadczeń woli, które konstytuują daną

czynność prawną. Nie ulega więc wątpliwości, że nałożony na wywłaszczyciela obowiązek respektowania prawa osoby trzeciej (wywłaszczonego), nieoddziaływujący bezpośrednio na treść i cel czynności prawnej, nie mieści się w zakresie regulacji art. 58 § 1 k.c. W sytuacji, gdy w związku z zawarciem umowy dochodzi do naruszenia nakazu określonego zachowania wynikającego z ustawy, skierowanego tylko do jednej ze stron umowy i nie wpływającego na treść i cel czynności prawnej, sankcja nieważności jest nieproporcjonalna, przy uwzględnieniu celu naruszonej normy.

Podsumowując Sąd Najwyższy przyjął, że wykładnia w/w przepisów, dokonana z uwzględnieniem konstytucyjnych standardów ochrony własności i europejskich tendencji legislacyjnych, wyłącza przypisanie skutkom ich naruszenia sankcji nieważności umowy. Właściwą sankcją jest odpowiedzialność odszkodowawcza. Prawo do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości) ma charakter majątkowy, zatem niemożność zrealizowania tego prawa musi być traktowana jako szkoda majątkowa. De lege lata podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę podmiotu, który zawarł umowę z naruszeniem prawa wywłaszczonego właściciela do zwrotu nieruchomości, należy upatrywać w przepisach kodeksu cywilnego o deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej.

Sąd Apelacyjny w składzie orzekającym uznał, iż pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w omówionej wyżej uchwale jest aktualny również pod rządami ustawy o gospodarce nieruchomościami i – co za tym idzie – znajduje zastosowanie w rozpoznawanej sprawie. Dlatego też rozważania Sądu Okręgowego w części dotyczącej braku przesłanek do uznania za nieważną czynności ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przez Gminę K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) są prawidłowe. Powództwo główne, o stwierdzenie nieważności umowy ustanowienia użytkowania wieczystego z dnia 7 września 1999 roku, było bezzasadne i jako takie zostało skutecznie oddalone.

Niemożność uwzględnienia powództwa głównego obligowała Sąd I instancji do rozważenia zgłoszonego przez powodów roszczenia o zapłatę kwot po 300 000 zł, jako powództwa ewentualnego.

Oddalając to powództwo Sąd Okręgowy uznał, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, aby sporna nieruchomość nie została wykorzystana na cel, dla którego ją wywłaszczono, inaczej mówiąc, by cel wywłaszczenia nie został zrealizowany. Zdaniem Sądu Apelacyjnego pogląd taki nie wytrzymuje krytyki już to w świetle okoliczności w sprawie bezspornych, objętych niekwestionowanymi ustaleniami faktycznymi Sądu I instancji. Sąd ten prawidłowo ustalił, że działka nr (...) przeznaczona była na utworzenie terenów zielonych służących członkom spółdzielni – (...) osiedla (...). Takie tereny nie zostały utworzone w terminie wynikającym z art. 137 u.g.n. Jak wynika z dokumentów i zeznań świadków przesłuchanych w sprawie, grunt ten przez szereg lat był przestrzenią niezagospodarowaną, gdzie okoliczni mieszkańcy wyrzucali śmieci, zbędną dla funkcjonującego już osiedla mieszkaniowego. Z czasem na działce nr (...) zaczęli parkować samochody studenci pobliskiej Wszechnicy (...). Ostatecznie w 2003 roku działka została wydzierżawiona tejże Wszechnicy (podmiotowi zewnętrznemu), Wszechnicy (...), która zagospodarowała ją dla własnych potrzeb, ogradzając i urządzając parking dla studentów. Ta część nieruchomości wywłaszczonej nigdy nie służyła i nie służy mieszkańcom osiedla, nie jest częścią tego osiedla, jest w dyspozycji zarządu spółdzielni, który wydzierżawił ją w celach zarobkowych. Cel wywłaszczenia w sposób oczywisty nie został zrealizowany. W tej sytuacji wnioskowany w apelacji dowód z biegłego planisty, który miałby wykazać czy działka (...) rzeczywiście była przeznaczona na osiedlowe tereny zielone czy też na osiedlowy parking, bądź drogi wewnętrzne jest bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia.

Kolejno należy uznać, że Sąd Okręgowy w uzasadnieniu oddalenia powództwa ewentualnego nietrafnie odwołał się do unormowania zawartego w art. 229 u.g.n., który stanowi, że roszczenie o którym mowa w art. 136 ust. 3 u.g.n. (roszczenie o zwrot nieruchomości wywłaszczonej) nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. W ocenie Sądu w takiej właśnie sytuacji są powodowie a skoro nie przysługuje im roszczenie o zwrot nie przysługuje im również roszczenie odszkodowawcze. Jest to pogląd nieuprawniony, W rozpoznawanej sprawie ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni zostało ustanowione w dniu 7 września 1999 roku, a więc już po wejściu w życie u.g.n. – art. 229 u.g.n. nie ma tu w ogóle zastosowania. Zatem jedynie na marginesie wypada dodać, że jak wynika z rozważań Sądu Najwyższego, zawartych w

uzasadnieniu uchwały (7) III CZP 107/14, fakt zbycia nieruchomości przed dniem w wejścia w życie u.g.n. pozbawia byłego właściciela roszczenia o zwrot nieruchomości, nie pozbawia go natomiast roszczenia odszkodowawczego – co jednak w niniejszej sprawie, z uwagi na datę czynności prawnej, jest prawnie irrelevantne.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest również to, że umowa o ustanowieniu użytkowania wieczystego została zawarta w trybie 208 ust. 2 i 3 u.g.n. Jak wynika z treści w/w przepisu, wynikające z ustawy roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o ustanowienie użytkowania wieczystego dotyczyło gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy na których spółdzielnie do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynki. W dacie ustanowienia użytkowania wieczystego na działce nr (...)spółdzielnia nie wybudowała żadnych budynków, działka ta nie była też przeznaczona na cel związany z organizacją osiedla mieszkaniowego. Tym samym wątpliwe wydaje się by po stronie pozwanej spółdzielni w ogóle powstało roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego w omawianym trybie. Podkreślenia jednak wymaga, że ani art. 208 u.g.n., ani żaden inny przepis tej ustawy (ani przedłożona w postępowaniu administracyjnym decyzja administracyjna z dnia 9 września 1986 roku, zobowiązująca organy Skarbu Państwa do ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni) nie dają podstaw do twierdzenia, że obowiązek właściwego organu do zawiadomienie osoby, której nieruchomość została wywłaszczona o możliwości jej zwrotu (art. 136 ust. 3 u.g.n.) jest wyłączony w przypadku zamiaru realizacji przysługującego osobie trzeciej roszczenia o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W przypadku zatem zamiaru zawarcia umowy zgodnie z dyspozycją art. 208 ust. 1 lub ust. 2, której przedmiotem jest nieruchomość wcześniej wywłaszczona, konieczne było dokonanie przez właściwy organ oceny, czy cel, na jaki nieruchomość gruntowa zostanie oddana w użytkowanie wieczyste, który powinien być wskazany w treści tej umowy, jest zgodny z celem, na który dokonano wywłaszczenia. W razie stwierdzenia niezgodności należało powiadomić o tym fakcie byłego właściciela nieruchomości. Obowiązek ten, jak wynika z gramatycznej wykładni art. 136 ust. 2, powinien być zrealizowany jeszcze przed przeznaczeniem nieruchomości do zbycia (por. uzasadnienie wyroku SN z 20 października 2010 r., III CSK 22/10, Lexis.pl nr 3035800; por. też uzasadnienie wyroku SA w Warszawie z 28 lutego 2013 r., VI ACa 1143/12, Lexis.pl nr 5800313).

Zaniechanie obowiązku zawiadomienia byłego właściciela nieruchomości o tym, że nieruchomość stała się zbędna na cel wywłaszczenia jest czynem niedozwolonym, obciążającym pozwaną Gminę K.. Odpowiedzialności takiej nie ponosi pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa – (...) gdyż ani ustawa ani inny akt bądź umowa nie nakładały wobec niej żadnych obowiązków względem byłego właściciela nieruchomości. Podmiot ten – wbrew temu co przyjął Sąd I instancji – ponosi zatem, co do zasady, odpowiedzialność odszkodowawczą względem powodów. Wadliwe przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż brak jest przesłanki zbędności nieruchomości na cel związany z wywłaszczenie, doprowadził do nierozpoznania istoty sprawy w zakresie żądania zapłaty kierowanego wobec Gminy K.. Wyrok Sądu Okręgowego musiał zostać w tej części uchylony. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zbada fakt i wysokość szkody poniesionej przez powodów, pamiętając, że pozwany kwestionował jej wysokość a powód wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dla ustalenia tej wysokości.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego w części oddalającej apelację jest przepis art. 385 k.p.c. W części w jakiej wyrok Sadu Okręgowego uchylono do ponownego rozpoznania – przepis art. 386 § 4 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie obciążał powodów kosztami procesu względem pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. Sąd Apelacyjny miał na względzie, że pierwotna decyzja Starosty o odmowie zwrotu nieruchomości została uchylona przez Wojewodę (...), po czym powodowie zostali niejako przymuszeni do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności umowy przez Starostę K., który w tym celu zawiesił postępowanie o zwrot. Powodowie działali zatem w zaufaniu do organów Państwa i nie powinni ponosić w związku z tym konsekwencji finansowych. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Robert Jurga SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Czepiel