

Sygn. akt I ACa 1437/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSA Władysław Pawlak
Protokolant:	Sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

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

o ustalenie nieważności umów

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 2 lipca 2013 r. sygn. akt I C 859/12

1. **oddala apelację;**
2. **nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.**

I ACa 1437/13

UZASADNIENIE

Powódka A. K. w pozwie przeciwko Gminie K. oraz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w K., domagała się ustalenia nieważności czynności prawnej, a to umowy z dnia 22 grudnia 2000 r., na mocy której pozwana Gmina K. ustanowiła na rzecz Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu powódka wskazała, że przed Wojewodą (...), jako organem odwoławczym, toczy się postępowanie o zwrot przedmiotowej nieruchomości na rzecz powódki. W toku postępowania organ odwoławczy uznał, że skoro nieruchomość nie znajduje się we władaniu Skarbu Państwa czy gminy, to organ ten do czasu przejęcia nieruchomości w ich władanie nie może wydać decyzji o zwrocie. Dlatego też postanowieniem z dnia 29 marca 2010 r. Wojewoda (...)

zawiesił postępowanie odwoławcze w sprawie zwrotu nieruchomości i na podstawie art. 100 § 1 k.p.a. wezwał A. K. do wytoczenia powództwa przed sądem powszechnym o stwierdzenie nieważności czynności prawnej objętej aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 2000 r. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powódka powołała przepisy art. 58 § 1 kodeksu cywilnego oraz art. 136 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem powódki, nieważne jest rozporządzenie wywłaszczoną nieruchomością w drodze czynności prawnej, naruszające przewidziany w art. 136 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zakaz użycia wywłaszczonej nieruchomości na cel inny niż określony w decyzji wywłaszczeniowej.

W piśmie procesowym z dnia 9 listopada 2010 r powódka rozszerzyła żądanie, wnosząc również o ustalenie nieważności czynności prawnej – zawartej przez strony pozwane w dniu 14 kwietnia 2010 r, a to umowy sprzedaży przez Gminę K. na rzecz użytkownika wieczystego Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) nieruchomości składającej się z działek gruntu o nr (...) i (...), położonych w K. przy ulicy (...).

Powódka wskazała, że już po wytoczeniu powództwa powzięła wiadomość o zbyciu przez Gminę K. na rzecz pozwanej Spółdzielni nieruchomości, o zwrot której powódka wystąpiła w postępowaniu administracyjnym. Ta czynność prawna również uniemożliwia zwrot wywłaszczonej nieruchomości i na podstawie art. 58 § 1 k.c. jest nieważna, gdyż narusza przewidziany w art. 136 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami bezwzględnie obowiązujący zakaz użycia nieruchomości wywłaszczonej na cel inny niż określony w decyzji wywłaszczeniowej.

Pozwana Gmina K. wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że nieruchomość, o zwrot której powódka ubiega się w postępowaniu administracyjnym, została w całości wykorzystana na cel określony przy jej nabyciu w drodze uwłaszczenia, czyli pod budownictwo mieszkaniowe w osiedlu (...). Na terenie przedmiotowej nieruchomości został urządzony osiedlowy parking i tereny zielone. Nieruchomość została następnie oddana na podstawie umowy notarialnej z dnia 22 grudnia 2000 r. w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w celu realizacji przysługującego Spółdzielni roszczenia o uwłaszczenie, wynikającego z art. 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) w K. również wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, między innymi, że jest obecnie właścicielem, a nie wieczystym użytkownikiem spornej nieruchomości i bezprzedmiotowym staje się żądanie powódki stwierdzenia nieważności umowy użytkowania wieczystego jako umowy nieistniejącej w obrocie prawnym, bo dotyczącej prawa, które wygasło. Zwrot przedmiotowej nieruchomości nie jest możliwy, jeżeli Gmina lub Skarb Państwa utraciły władanie nad wywłaszczoną nieruchomością. Umowa wieczystego użytkowania, której unieważnienia dotyczy pozew, obejmuje nie tylko nieruchomości, z których została wywłaszczona powódka, ale również inne nieruchomości. Uwzględnienie takiego żądania prowadziłoby do sytuacji, w której wygasłoby prawo użytkowania wieczystego wszystkich nieruchomości objętych umową, także tych, do których powódce nie przysługuje jakiegokolwiek prawo. Na nieruchomości, z której została wywłaszczona powódka, urządzono parking, tereny zielone i wybudowano pawilon handlowy, zatem nieruchomość ta została zabudowana zgodnie z jej przeznaczeniem, określonym w wywłaszczeniu, to jest na cele budownictwa mieszkaniowego.

Wyrokiem z dnia 27 października 2011 r., sygn. akt I C 1701/10, Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo, przyjmując brak swojej kognicji do czynienia własnych ustaleń w zakresie zasadności żądania przez powódkę zwrotu wywłaszczonych nieruchomości Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 28 lutego 2012 r., sygn. akt I ACa 109/12 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy winien był wypowiedzieć się merytorycznie w przedmiocie ważności umów objętych powództwem. Powódka nie dochodzi zwrotu nieruchomości, lecz ustalenia nieważności czynności prawnych – co jest niewątpliwie roszczeniem cywilnoprawnym. Powódka ma interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c., gdyż wydane w tym postępowaniu wyrok stanowić będzie przesłankę rozstrzygnięcia w postępowaniu administracyjnym o zwrocie nieruchomości. Za dopuszczalnością tego rodzaju powództwa i możliwością oceny ważności czynności prawnych objętych żądaniem pozwu opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca 2009 r., sygn. akt III CSK 182/09. Sąd Apelacyjny wskazał, że gdyby Sąd Okręgowy rozpoznając ponownie sprawę doszedł do wniosku, iż zachodzą podstawy do uwzględnienia powództwa, to konieczne

jest ustalenie, w jakiej części nieruchomości objęta przedmiotowymi umowami stanowiła przed wywłaszczeniem własność powódki.

Na rozprawie w dniu 2 lipca 2013 r. powódka **ograniczyła powództwo do działki nr (...)** – na której usytuowany jest parking.

Sąd Okręgowy w Kielcach, wyrokiem z dnia 2 lipca 2013 r, sygn. akt IC 859/12, oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych koszty procesu w wysokości po 1800 zł.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

Umową sprzedaży w formie aktu notarialnego, Rep. A (...), zawartą w dniu 26 sierpnia 1980 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w K., w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, powódka zbyła na rzecz Skarbu Państwa, za cenę 56.556 zł, nieruchomość położoną w K. przy ulicy (...), oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,2313 ha, objętą księgą wieczystą KW nr (...), z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe na osiedlu (...) w K. – zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 9 czerwca 1979 r., znak (...)w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego – realizacyjnego zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego B. w K..

Osiedle (...) w K. było projektowane w latach 70 – tych XX wieku. Ostateczny plan zagospodarowania przestrzennego tego osiedla został zatwierdzony w dniu 9 czerwca 1979 r. Przewidywał on oprócz wzniesienia budynków mieszkalnych pełną infrastrukturę towarzyszącą osiedlu – budowę szkoły, przedszkola, żłobka, pawilonów usługowo – handlowych, jak również parkingi osiedlowe i tereny zielone. Parkingi nie były planowane bezpośrednio w sąsiedztwie budynków na ciągach jezdnych lub pieszo – jezdnych; przewidziane były dwa duże parkingi osiedlowe na obrzeżach terenów mieszkalnych oraz parking wielopoziomowy. Budowa osiedla rozpoczęła się w 1980 r. W pierwszej kolejności wzniesiono budynki o numerach (...) do(...) wybudowano utwardzoną drogę na ulicy (...), a w 1985 roku wybudowano ze środków Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) trzysegmentowy pawilon usługowo – handlowy nr(...)W sąsiedztwie pawilonu powstał parking osiedlowy, przewidziany jako strzeżony. Jego teren utwardziła trylinką, wykonała oświetlenie i trwałe ogrodzenie ekipa budowlana Spółdzielni przed dniem 30 września 1987 r, kiedy to Spółdzielnia wydzierżawiła ten teren w celu prowadzenia usług parkingowych przez podmiot zewnętrzny, zawierając umowę ze Z. S.. Parking został zaewidencjonowany jako środek trwały Spółdzielni pod numerami(...)(ogrodzenie parkingu – przyjęcie środka trwałego nastąpiło w dniu 28 grudnia 1987 r.) i (...)(domek składany z elementów drewnianych - przyjęcie środka trwałego nastąpiło w dniu 28 grudnia 1987 r.). Zakończenie inwestycji i odbiór osiedla (...) nastąpił przed 1990 r.

W dniu 19 grudnia 1991 r. powódka złożyła w Urzędzie Rejonowym w K. wniosek o zwrot przedmiotowej nieruchomości (działki nr (...)). Decyzją z dnia 2 lutego 1993 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w K. odmówił zwrotu nieruchomości, a decyzją z dnia 20 kwietnia 1993 r., znak GP.VII R – (...) Wojewoda (...) utrzymał w mocy decyzję Kierownika Urzędu Rejonowego w K. z dnia 2 lutego 1993 r.

Decyzją z dnia 9 kwietnia 1996 r., znak GG.V- (...), Wojewoda (...) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1996 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32, poz. 191 ze zm.) w związku z art. 5 ust. 1 tej ustaw stwierdził nabycie przez Gminę K. z mocy prawa nieodpłatnie nieruchomości o powierzchni 0,1961 ha oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu(...)numerami działek (...) (dz. hip. (...)) i (...) (dz. hip. (...))dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą KW (...), zgodnie ze sporządzonym spisem - opisanej w karcie inwentaryzacyjnej nr D- (...), stanowiącej integralną część decyzji. Decyzja stała się ostateczna w dniu 26 kwietnia 1996 r.

W dniu 22 grudnia 2000 r. Gmina K., legitymująca się ujawnionym w księdze wieczystej KW nr (...) prawem własności nieruchomości, zawarła w formie aktu notarialnego ze Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową (...) w K., na podstawie art. 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, umowę o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie na 99 lat i nieodpłatnego przeniesienia własności budowli, dotyczącą między innymi działek oznaczonych nr (...) o powierzchni 1933 m² i nr (...) o powierzchni 4103 m² wraz ze znajdującymi się na tych

działkach obiektami budowlanymi. Strony umowy oświadczyły, iż Spółdzielnia użytkowała tę nieruchomość w dniu 5 grudnia 1990 r., a obiekty budowlane znajdujące się na wymienionych działkach zostały wzniesione ze środków własnych Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...). W związku z dokonaną czynnością, dla nieruchomości nią objętej założono nową księgę wieczystą (KW nr (...)), prowadzoną obecnie pod numerem (...), w której ujawniono Gminę K. jako właściciela nieruchomości oraz Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową (...)w K. jako wieczystego użytkownika gruntu i właściciela budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

W dniu 22 listopada 2005 r. powódka wystąpiła do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w K. o zwrot części działek nr (...) (odpowiadających – jej zdaniem - części działki oznaczonej wcześniej nr(...), z której powódka została wywłaszczona), zarzucając, że nieruchomość została wykupiona z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, zatem wykorzystanie jej pod urządzenie parkingu osiedlowego nie jest zgodne z celem określonym przy wywłaszczeniu. Wojewoda (...) do załatwienia tej sprawy wyznaczył w dniu 12 grudnia 2005 r. Starostę (...).

Decyzjami Starosty (...) z dnia 18 maja 2007 r. i 31 grudnia 2007 r. (znak GN.I. (...)) oraz z 29 września 2008 r i 16 lutego 2010 r. (znak GN.I. (...)) odmawiano powódce zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 29 marca 2010 r., znak (...), Wojewoda (...) zawiesił postępowanie toczące się na skutek odwołania powódki od decyzji Starosty (...) z dnia 16 lutego 2010 r. i zobowiązał powódkę do wystąpienia do sądu powszechnego „z wnioskiem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej objętej aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 2000 r.”. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że ani Skarb Państwa, ani jednostka samorządu terytorialnego nie władają nieruchomością, o zwrot której ubiega się powódka i stoi to na przeszkodzie wydaniu pozytywnej decyzji o zwrocie nieruchomości do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego, którego przedmiotem jest ocena ważności czynności prawnej objętej aktem notarialnym z 22 grudnia 2000 r.

Umową z dnia 14 kwietnia 2010 r., zawartą w formie aktu notarialnego, Repertorium A (...)Gmina K. sprzedała na rzecz użytkownika wieczystego - Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...)w K. nieruchomości położone w K. przy ulicy (...), obejmujące między innymi działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1933 ha i nr (...) o powierzchni 0,4103 ha – ujawnione w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kielcach. W treści umowy strony powołały się na Uchwałę Rady Miejskiej w K. nr (...) oraz przepisy art. 32 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Działka gruntu nr (...) o powierzchni 258 m⁽⁽²⁾⁾ stanowi część działki oznaczonej na mapach nr (...)oraz na aktualnej mapie ewidencyjnej numerem (...) o powierzchni 370 m⁽⁽²⁾⁾;i jest zabudowana pawilonem handlowo - usługowym. Działka nr (...) o powierzchni 91 m⁽⁽²⁾⁾ odpowiada działkom oznaczonym w ewidencji gruntów numerami (...) i (...) o łącznej powierzchni 91 m⁽⁽²⁾⁾. Działka nr (...) o powierzchni 29 m⁽⁽²⁾⁾ odpowiada działce nr (...). Działka nr (...) o powierzchni 4 m⁽⁽²⁾⁾ wchodzi w skład działki nr (...). Pozostała część działki hipotecznej oznaczonej numerem(...) powierzchni 1933 m⁽⁽²⁾⁾ odpowiada działce o aktualnym numerze (...).

Na terenie działki nr (...) znajduje się obecnie parking strzeżony. Stanowią go miejsca postojowe, aleje dojazdowe do nich oraz rozdzielające je pasy zieleni, wydzielone betonowymi krawężnikami i obsadzone niską roślinnością. Teren jest wyłożony trylinką - w takim samym stanie jak znajdująca się bezpośrednio przy parkingu ulica (...) – i ogrodzony przesłami z wmontowaną siatką. Ogrodzenie jest stare i zardzewiałe. Parking posiada sieć energetyczną, kanalizację deszczową, przez tereny zielone przy parkingu przebiega sieć telekomunikacyjna. Na parkingu znajdują się trzy słupy oświetleniowe, których stan wskazuje, że zostały zamontowane w podobnym czasie jak te na ulicy (...) oraz niewielki domek przeznaczony dla osób dozorujących samochody. Parking jest płatny. Aktualnie korzystają z niego wyłącznie mieszkańcy osiedla (...) i ich rodziny. Do 2010 r. opłaty pobierane przez Spółdzielnię od dzierżawcy parkingu pokrywały koszt wieczystego użytkowania gruntu, obecnie są przeznaczane na podatek od nieruchomości i pokrycie części kosztów eksploatacji ponoszonych przez Spółdzielnię.

Oceniając powyższe ustalenia **Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.**

Powódka jako podstawę swojego żądania o ustalenie nieważności dwóch umów powoływała przepis art. 58 § 1 k.c. oraz art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zmianami) **zwanej dalej u.g.n.** Interes prawny powódki w żądaniu takiego ustalenia przesądził Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 28 lutego 2012 r., sygn. akt I ACa 109/12. Przepisy art. 136 i 137 u.g.n. określają sytuacje, w których można dochodzić zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał na treść art. 136 ust. 3 u.g.n., z którego wynika, że warunkiem skutecznej realizacji roszczenia o zwrot jest wykazanie w toku postępowania administracyjnego, że nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Uznanie nieruchomości za zbędną w powyższym rozumieniu następuje w przypadkach określonych w art. 137 ust. 1 u.g.n., to jest jeżeli: 1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo 2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.

Imperatywne sformułowanie zakazu użycia wywłaszczonej nieruchomości na cel inny niż wskazany w postępowaniu wywłaszczeniowym. uzasadnia stanowisko, że na zasadzie art. 58 § 1 k.c. nieważne jest rozporządzenie wywłaszczoną nieruchomością w drodze czynności prawnej, naruszające przewidziany w art. 136 ust. 1 u.g.n. bezwzględnie obowiązujący zakaz użycia nieruchomości wywłaszczonej na cel inny niż określony w decyzji wywłaszczeniowej. Zakaz ten wyłączony jest jedynie wtedy, gdy brak jest wniosku poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy w sytuacji, gdy właściwy organ poinformował poprzedniego właściciela o tym, że nieruchomość jest zbędna na cel określony w wywłaszczeniu i możliwy jest jej zwrot. Jak wynika z art. 216 ust. 1 u.g.n., powyższe przepisy stosuje się odpowiednio do nieruchomości przejętych lub nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 1974 r., nr 10, poz. 64 ze zmianami). W tym właśnie trybie powódka zawarła umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Z treści aktu notarialnego z dnia 26 sierpnia 1980 r. wynika ogólny cel wywłaszczenia objętej umową nieruchomości jakim jest budownictwo mieszkaniowe na osiedlu (...). Oświadczenie takie złożył przedstawiciel Skarbu Państwa w § 2 aktu notarialnego, powołując się na decyzję Prezydenta Miasta K. z dnia 9 czerwca 1979 r., znak (...), w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego – realizacyjnego zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego B.. Odpis tej decyzji, mapa – załącznik graficzny a także informacja o terenie z załącznikiem i wcześniejsza decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1978 r., znak GT.III – (...) w sprawie ustalenia miejsca i warunków realizacji osiedla mieszkaniowego B., wraz z załącznikiem opisowym, wskazują, że na terenie przeznaczonym pod budowę osiedla od samego początku zaplanowano oprócz budynków mieszkalnych wielorodzinnych także inne elementy, tj. całą infrastrukturą niezbędną do jego istnienia (w tym parkingi).

W ocenie Sądu realizacja parkingu mieści się w celu nabycia przedmiotowej nieruchomości, jakim była budowa osiedla mieszkaniowego. Sąd Okręgowy odwołał się do utrwalonego stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Sądu Najwyższego, zgodnie z którym cel wywłaszczenia w postaci „budowy osiedla mieszkaniowego” stwarza możliwość wykorzystania wywłaszczonej nieruchomości zarówno pod budowę domów, jak i infrastruktury osiedla, jaką stanowią: tereny zielone, drogi dojazdowe, place zabaw, centra handlowe i parkingi. Nawet późniejsze nieco inne usytuowanie tych obiektów w odniesieniu do pierwotnego planu nie daje podstaw do przyjęcia zbędności nieruchomości nabytej i wykorzystanej pod budowę osiedla mieszkaniowego. Podkreślił też Sąd Okręgowy, że zmianę celu wywłaszczenia należy odróżnić od modyfikacji tego celu. Przez zmianę celu należy rozumieć jakościową zmianę lokalizacji inwestycji wymienionej w decyzji wywłaszczeniowej i konkretyzującej cel wywłaszczenia, a nie tylko modyfikację lokalizacji inwestycji mieszczącą się w celu uzasadniającym wywłaszczenie lub w celu bardzo zbliżonym, czyli nie zmieniającym swego charakteru. W ocenie Sądu o jakościowej zmianie nie sposób mówić w sytuacji, gdy nieruchomość została wywłaszczona w celu budowy osiedla, a nastąpiło jej użycie na budowę urządzeń infrastruktury osiedla. W tym kontekście zbędność na cel wywłaszczenia należy oceniać w aspekcie charakteru inwestycji, z powodu której doszło do wywłaszczenia i charakteru inwestycji, która ma być zrealizowana lub została zrealizowana obok zamierzonej. Zwrócił uwagę Sąd, że umowa sprzedaży z dnia 26 sierpnia 1980 r. określała jedynie ramy całej inwestycji (budowa osiedla), jednak nie wskazywała, jakie konkretnie elementy projektowanej inwestycji znajdują się na działce nr (...). Jednakże w zestawieniu z decyzjami Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1978 r. i z dnia 9 czerwca 1979 r.,

wraz z załącznikami (mapami) można stwierdzić, że w infrastrukturze osiedla planowano zorganizowanie parkingów oraz ich powiązanie z innymi obiektami.

Wskazał następnie Sąd Okręgowy, że przeprowadzone w sprawie dowody – osobowe oraz z wymienionych dokumentów – pozwoliły na ustalenie, że wykonanie parkingu osiedlowego na części wywłaszczonej działki nr (...), aktualnie oznaczonej nr (...) nastąpiło w granicach czasowych, określonych w art. 137 u.g.n.. Szczególnie istotne dla Sądu Okręgowego były tu zeznania świadka E. P., która od ponad 30 lat pracuje w pozwanej Spółdzielni, a która nie miała wątpliwości, że przedmiotowy parking został wybudowany przez ze środków Spółdzielni w 1987 roku. Równie istotne informacje przekazał świadek J. M., z którego zeznań wynika, że przedmiotowy parking istniał przed 1990 rokiem i był wykorzystywany do parkowania dużej ilości samochodów. Sąd zwrócił uwagę, że wybudowany na sąsiedniej działce pawilon handlowy został odebrany w dniu 30 kwietnia 1985 roku, a elementy parkingu wchodzące w skład środków trwałych spółdzielni zostały przyjęte do ewidencji tych środków 2 dnia 28 grudnia 1987 r. Z kolei treść umowy dzierżawy zawartej w dniu 30 września 1987 r. pomiędzy Spółdzielnią a Z. S. wskazuje, że w dacie tej umowy teren parkingu był otoczony trwałym ogrodzeniem, a na parkingu znajdowały się urządzenia, których najem miał być uregulowany przez strony późniejszą szczegółową umową. Zawarte w w/w umowie stwierdzenie, że działka jest przeznaczona „na urządzenie parkingu strzeżonego” oznacza, iż teren ten do tej pory ten teren nie był wykorzystywany jako parking, lecz świadczy o tym, że Spółdzielnia postanowiła zmienić charakter parkingu na strzeżony i w tym celu wydzierżawiła go osobie trzeciej. Takie działanie Spółdzielni świadek J. M. tłumaczył postulatami mieszkańców osiedla, którzy domagali się, by pojazdy na parkingu były dozorowane. Świadek wskazywał też, że wcześniej parking nie był ogrodzony i płatny. Z powyższego Sąd Okręgowy wysnuł wniosek, że parking osiedlowy musiał funkcjonować w tym miejscu w formie niestrzeżonej już przez jakiś czas, z pewnością dłuższy niż miesiąc przed zawarciem umowy dzierżawy z dnia 30 września 1987 r. Nawet do takiego wykorzystania terenu konieczne było jego wcześniejsze utwardzenie trylinką i oświetlenie. Trudno przyjąć, że w realiach poprzedniego ustroju politycznego utwardzenie całego parkingu, jego oświetlenie i ogrodzenie wykonano by w tak krótkim czasie – pomiędzy 26 sierpnia 1987 r. a 30 września 1987 r. Stwierdzony w czasie oględzin stan nawierzchni parkingu i słupów oświetleniowych Sąd Okręgowy ocenił jako identyczny z nawierzchnią i oświetleniem ulicy (...), które zostały zamontowane przed 1987 r. Stanowi to dodatkowy argument za tym, że budowa parkingu na działce nr (...) (obecnie oznaczonej numerem (...)) rozpoczęła się w tym samym czasie co budowa ulicy (...), a więc przed upływem siedmiu lat od wywłaszczenia nieruchomości, czyli przed dniem 26 sierpnia 1987 r. Nie jest w ocenie Sądu istotne nieprzedłożenie przez pozwane pozwolenia na budowę przedmiotowego parkingu. Istotne dla oceny zbędności nieruchomości na cele określone w umowie sprzedaży jest bowiem ustalenie, czy w ogóle rozpoczęto prace mające na celu budowę parkingu samochodowego, czyli czy przystąpiono do rzeczywistej (faktycznej) realizacji tego celu (rozpoczęcie robót), następnie, czy rozpoczęcie tych prac miało miejsce przed upływem siedmiu lat od dnia, w którym zawarto umowę, a także, czy inwestycja została zrealizowana przed upływem dziesięciu lat od tego dnia. Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na udzielenie pozytywnej odpowiedzi na w/w pytania.

Rozporządzenie przedmiotową nieruchomością przez Gminę K. na rzecz Spółdzielni zapewniło kontynuację celu wywłaszczenia, polegającego na urządzeniu infrastruktury osiedla mieszkaniowego, w postaci parkingu. To zaś nie pozwala na uznanie, że przedmiotowa nieruchomość (działka nr (...)) stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie. Aktualnie z parkingu korzystają wyłącznie mieszkańcy osiedla (...) i ich rodziny, o czym świadczy przedłożona przez pozwaną Spółdzielnię lista użytkowników miejsc parkingowych wraz z adresami ich zamieszkania. Bez znaczenia jest tu fakt odpłatności parkingu jak też możliwość zaparkowania na nim samochodów nie należących do osób mieszkających na osiedlu (...). Sąd uznał za niemiarodajną opinię biegłej M. S., która w swojej opinii wyraziła pogląd, że nie można uznać jakoby w/w nieruchomość została wykorzystana na cel wywłaszczenia. Sąd miał na względzie, że zagadnienie wykorzystania bądź niewykorzystania nieruchomości na cel wywłaszczenia nie było w ogóle objęte przedmiotem zleconej biegłej opinii. Ponadto biegła nie miała kompetencji do oceny tego zagadnienia. Pojęcie „wiadomości specjalne” którymi podzieliła się z sądem jest zadaniem biegłego, nie obejmuje wiedzy dotyczącej treści obowiązującego prawa i reguł jego tłumaczenia. Odnosząc się do stwierdzenia biegłej, jakoby mapy do komunalizacji mienia i regulacji stanu prawnego wraz z rejestrem gruntów z opracowań przyjętych do zasobu Grodzkiego Ośrodka (...) w K., nr ewidencyjny (...) miały stanowić (jedyne) dowód świadczący, że obszar gruntu z działkami nr (...)

został wyłączony z pierwotnego planu realizacyjnego osiedla (...) zwrócił uwagę, iż mapy te powstały kilkanaście lat po zawarciu przez powódkę umowy z dnia 26 sierpnia 1980 r. Późniejsze modyfikacje planów inwestycyjnych na wywłaszczonych nieruchomościach nie mają znaczenia dla ustalenia celu wywłaszczenia oraz jego realizacji i w rezultacie dla oceny zbędności nieruchomości na cel wywłaszczenia w rozumieniu art. 137 u.g.n. Nie mogą tu być brane pod uwagę rozstrzygnięcia administracyjne lub jakiegokolwiek inne dokumenty określające sposób zagospodarowania nieruchomości wywłaszczonej, jeżeli zostały wydane po dniu zawarcia przez powódkę umowy wywłaszczeniowej. Sąd Okręgowy podkreślił też stanowczo, że przy rozpoznaniu sprawy nie wiążą go ustalenia zawarte w uzasadnieniu postanowienia Wojewody (...) z dnia 29 marca 2010 r., z których wynikałoby, że istnieją podstawy do zwrotu nieruchomości, przewidziane w art. 136 ust. 3 i art. 137 u.g.n.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił powództwo A. K.. Odwołując się do przepisu art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył powódki kosztami procesu.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła apelacją w całości powódka, zarzucając mu:

1/ naruszenie art. 136 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.. nr 2010, nr 102, poz. 651 ze zm.) w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie, a zamiast tego błędne zastosowanie art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

2/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu najistotniejszej dla sprawy okoliczności – ustaleń zawartych w dokumencie urzędowym, czyli nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego a nadto czynienie dowolnych ustaleń ponad, a nawet wbrew zgromadzonym w sprawie dowodom, w szczególności przez wyciąganie dowodów z dokumentów przedstawionych przez pozwaną Spółdzielnię wbrew ich rzeczywistej treści; wyciągnięcie sprzecznych z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego wniosków z zeznań świadka J. M., dowolną i jednostronną interpretację faktów wynikających z dokumentów, całkowite pominięcie opinii biegłego geodety M. S., która w oparciu o wiedzę fachową, własne doświadczenie zawodowe i , przede wszystkim, analizę materiałów geodezyjnych kategorycznie stwierdziła, że „nieruchomość nr (...)odpowiadająca działce nr (...) – nie została wykorzystana na cel określony w akcie notarialnym Nr Rep. A(...)z dnia 26 sierpnia 1980 roku” – przy czym Sąd Okręgowy okoliczność tę pominął, pomimo, że strony pozwane nie zgłaszały w zakreślonym terminie zastrzeżeń do tej opinii biegłej, godząc się w ten sposób z konkluzją biegłej – co miało istotny wpływ na wynik sprawy;

3/ naruszenie art. 5 k.c. przez wydanie orzeczenia legitymizującego sprzeczne z zasadami współzycia społecznego postępowanie pozwanych, godzące w prawo własności powódki.

Powołując się na powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie jej powództwa w całości. Ewentualnie wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Powódka wносиła też o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Zasadnicze znaczenie dla jej oceny ma weryfikacja zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. , co rzutuje bezpośrednio na właściwe określenie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut powódki jest bezzasadny.

W pierwszej kolejności apelująca zarzuca , iż Sąd Okręgowy dopuścił się niewłaściwej interpretacji dokumentów, z których – jej zdaniem – w sposób oczywisty wynika, że budowa parkingu rozpoczęła się w dniu 23 listopada 1987 roku zakończyła w dniu 28 grudnia 1987 roku. Do takiego wniosku prowadzą, w ocenie apelującej, dokumenty będące dowodem przyjęcia w poczet środków trwałych Spółdzielni ogrodzenia parkingu i domku dla ochrony, we wskazanej wyżej dacie oraz wymienione w ich treści faktury VAT. Z materiału tego – wywodzi powódka – wynika jednoznacznie,

że przed upływem 7 lat, licząc od dnia przeniesienia własności nieruchomości powódki na rzecz Skarbu Państwa (26 sierpnia 1980 roku) nie rozpoczęto prac związanych realizacją celu wywłaszczenia, tym samym termin z art. 137 ust. 1 u.g.n. nie został zachowany, zatem nieruchomość jest zbędna, w rozumieniu art. 136 ust. 3 u.g.n.

Rozumowanie powódki nie jest prawidłowe. Powódka nie uwzględniła treści innych przeprowadzonych w sprawie dowodów, które jej wersję zdarzeń poddają w uzasadnioną wątpliwość. Wskazać tu należy przede wszystkim na treść umowy dzierżawy zawartej w dniu 30 września 1987 roku przez Spółdzielnię ze Z. S. (k. 88). Zawarty w §1 opis przedmiotu dzierżawy pozwala na przyjęcie, że w dniu 30 września 1987 roku nieruchomość była już ogrodzona trwałym ogrodzeniem. Tym samym co najmniej ta czynność (posadowienie trwałego ogrodzenia) została wykonana przed dniem wskazywanym przez apelującą. Jakkolwiek sformułowanie określające przedmiot dzierżawy jako nieruchomość „przeznaczoną na urządzenie parkingu strzeżonego” sugeruje jakoby parking miał być dopiero urządzony, to nie budzi żadnych wątpliwości, że w dacie podpisania umowy istniało już ogrodzenie, które stanowiło trwały element parkingu. O tym, że w dacie podpisania umowy nie był to jedyny element przyszłego parkingu strzeżonego, świadczy zapis §(...), z którego wynika że istniały już wówczas jakieś inne urządzenia parkingowe, co do których strony miały w przyszłości zawrzeć umowę najmu. Z treści w/w zapisu nie sposób wywieść, jakoby przeszkodą w zawarciu umowy miała być konieczność budowy tych urządzeń – strony zobowiązały się zawrzeć umowę najmu „po uzyskaniu przez dzierżawcę nieruchomości zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej”. Z powyższych faktów apelująca wywodzi nietrafny wniosek, że wydanie dzierżawcy terenu już w dniu 1 października 1987 roku – w sytuacji gdy nie posiadał on jeszcze zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej – nastąpiło w celu budowy przez niego urządzeń parkingu. Domniemanie takie nie znajduje uzasadnionych podstaw, jeśli weźmie się pod uwagę stanowcze zeznania świadka E. P. i przedstawiciela pozwanej Spółdzielni (...), że parking został w całości wykonany siłami środkami (...). Potwierdzeniem tych zeznań jest również przyjęcie urządzeń parkingu w poczet środków trwałych Spółdzielni. Twierdzenie powódki, że to dzierżawca urządził i wyposażył parking nie wytrzymuje krytyki. Rację ma bowiem Sąd Okręgowy, który wskazuje, że zawarte w umowie dzierżawy stwierdzenie, że działka jest przeznaczona na „urządzenie parkingu strzeżonego” nie oznacza, że wcześniej w tym miejscu nie istniał żaden parking. O tym, że parking musiał istnieć świadczy to, że już w roku 1985 został oddany do użytku położony na sąsiedniej działce trzysegmentowy pawilon handlowo-usługowy, została też wybudowana droga publiczna – ulica (...). Stąd też można wyciągnąć logiczny wniosek, że w tym samym czasie doszło do utwardzenia terenu w pobliżu pawilonów handlowych. Potwierdzeniem tego wniosku są zeznania świadka E. P. oraz stanowcze w tym przedmiocie zeznania świadka J. D., który wskazał, że utwardzenie terenu parkingu i budowa pawilonu nastąpił w tym samym czasie. Dlatego też twierdzenie apelującej, iż Sąd niejako „na siłę” kreuje stan faktyczny w oparciu o niewiarygodne zeznania świadka J. M. i nieprzydatny w sprawie dowód oględzin parkingu. Te dwa ostatnie dowody miały dla Sadu jedynie pośredni, pomocniczy charakter, nie jest uzasadniony. Zasadniczym elementem materiału dowodowego, który stanowił dla Sądu Okręgowego podstawę ustaleń faktycznych, była treść umowy dzierżawy z dnia 30 września 1987 roku, którą Sąd ten ocenił na tle pozostałych przeprowadzonych dowodów. Jak wynika z przedstawionych wyżej rozważań Sądu Apelacyjnego, wnioski do jakich doszedł Sąd Okręgowy są prawidłowe. Jeśli przedmiotem umowy dzierżawy był ogrodzony i utwardzony teren, a ogrodzenie i utwardzenie istniało już w dacie zawarcia umowy to racjonalny jest wniosek, iż prace związane z organizacją parkingu dla mieszkańców osiedla musiały rozpocząć się przed 26 sierpnia 1987 roku.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznać zatem należy za bezzasadny. Aby skutecznie zarzucić naruszenie w/w przepisu art. apelująca nie może jedynie zaprezentować własnych, korzystnych dla siebie ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla siebie oceny materiału dowodowego (por. postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Przede wszystkim jednak należy przypomnieć, że jeśli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00,

Lex nr 56906). Apelacja tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zakwestionowania dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów.

Sąd Apelacyjny zasadniczo podziela wskazany w apelacji pogląd, iż nieruchomości uznaje się za zbędną na cel określony w umowie sprzedaży tylko wówczas, gdy pomimo upływu 7 lat od dnia w którym umowę zawarto nie rozpoczęto prac zmierzających do realizacji tego celu, albo nawet jeśli rozpoczęto prace w tym czasie, to cel ten nie został ostatecznie zrealizowany przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy. Stanowisko takie wynika literalnie z treści art. 137 u.g.n. W realiach niniejszej sprawy, nie sposób jednak pominąć, że utworzenie przedmiotowego parkingu było zaplanowaną częścią wielkiej inwestycji, jaką jest budowa osiedla mieszkaniowego, jako całości składającej się nie tylko z budynków mieszkalnych, ale również z obiektów handlowych, ulic i ciągów pieszych a także infrastruktury towarzyszącej, w tym parkingów. W takich okolicznościach, ewentualne przekroczenie terminu z art. 137 ust. 1 u.g.n. w odniesieniu do jednego z elementów całej inwestycji nie musi prowadzić uznania zbędności na cel wyłączenia nieruchomości przeznaczonej na realizację tego właśnie elementu, w sytuacji, gdy cała inwestycja została zrealizowana w terminach wynikających z art. 137 ust. 2 u.g.n. a dany element, jako część tej inwestycji, istnieje i pełni swoją funkcję zgodnie z przeznaczeniem. W podobnym duchu wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 lutego 2010 r, I OSK 600/09, Lex nr 595437, jak też w wyroku z dnia 24 listopada 2010 r, I OSK, Lex nr 787111).

Wbrew dalszym wywodom apelującej nie sposób przyjąć, jakoby brak pozwolenia na budowę parkingu sam w sobie przekreślał możliwość przyjęcia, że cel wyłączenia nie został zrealizowany. Sąd Apelacyjny aprobuje stanowisko Sądu Okręgowego, który przyjął, że z art. 137 ust. 1 nie wynika, aby brak takiego pozwolenia dla zrealizowanego celu nabycia nieruchomości w trybie wyłączenia, podważał zrealizowanie tego celu, jako spełnienie przesłanek zbędności nieruchomości na cel nabycia (tak też: wyrok NSA z dnia 22 marca 2013 r, I OSK 1981/11, Lex nr 1333864).

Apelująca podtrzymuje stanowisko, że zorganizowanie na wyłączonej od niej nieruchomości płatnego parkingu, nie realizuje celu na który nieruchomości została wyłączona, w sytuacji, gdy Spółdzielnia, zawierając umowy z kolejnymi dzierżawcami, nie zadbała o interesy mieszkańców osiedla (...), np. poprzez zagwarantowanie specjalnych ulg, czy też puli miejsc. W ocenie apelującej Sąd Okręgowy nie wziął ponadto pod uwagę, że mieszkańcy osiedla mają zagwarantowane miejsca parkingowe pod poszczególnymi blokami. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższe argumenty nie mogą odnieść skutku. W pierwszej kolejności należy stanowczo zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Instancji, że określenie celu wyłączenia w umowie z dnia 26 sierpnia 1980 roku, jako „budownictwo mieszkaniowe” w ramach – co bezsporne – mającego powstać osiedla (...), dawało uprawnienie do wykorzystania przedmiotowej nieruchomości zarówno pod budowę budynków mieszkalnych jak i infrastruktury osiedla, jaką stanowią, m.in. parkingi. Na uzasadnienie takiego stanowiska Sąd Okręgowy trafnie odwołał się do poglądów utrwalonych zarówno w orzecznictwie sądów powszechnych jak i administracyjnych. Aktualnie powódka, jak się zdaje, nie kwestionuje tego, że – co do zasady – parking jest częścią infrastruktury osiedla mieszkaniowego i może zostać zbudowany na nieruchomości wyłączonej pod budowę takiego osiedla. Przyjęcie realizacji celu wyłączenia wyklucza jednak – jej zdaniem – odpłatność parkowania i brak ulg bądź innych przywilejów dla mieszkańców osiedla. Powódka nie kwestionuje jednak, że parking ten położony jest obok kompleksu handlowo usługowego, z którego – co oczywiste – korzystają przede wszystkim okoliczni mieszkańcy. Oni też, jak wynika z niekwestionowanych przez powódkę ustaleń Sądu I instancji, są przede wszystkim na nawet wyłącznie stałymi użytkownikami przedmiotowego parkingu. Do odmiennych wniosków nie prowadzi protokół z oględzin nieruchomości. Nie wynika z niego, by wszyscy mieszkańcy mieli zapewnione miejsca parkingowe przed poszczególnymi blokami. Powszechnie wiadomo, że niedostateczna ilość miejsc parkingowych w większych miastach w Polsce jest bolączką zarówno mieszkańców jak i władz miejskich. Doświadczenie życiowe wskazuje, że nawet w latach 80-tych liczba miejsc parkingowych przed kilkukondygnacyjnymi blokami była niewystarczająca, a przecież zakładano – jak się okazuje słusznie – że liczba samochodów będzie wzrastać z upływem lat. Powódka nie uwzględniła również tego, że wiele osób może być zainteresowane parkowaniem swoich samochodów w miejscu strzeżonym, nawet jeśli zapewnienie takiej ochrony wymaga specjalnych opłat. Takie zainteresowanie wyrażali również mieszkańcy osiedla (...) o czym przekonująco zeznał świadek J. M.. Skoro z przedmiotowego parkingu korzystali i korzystają mieszkańcy osiedla to nie można mówić, o zbędności nieruchomości

na cel wskazany w wywłaszczeniu. Wbrew zarzuto apelującej stanowisko Sądu Okręgowego w tym przedmiocie nie prowadzi do naruszenia art. 136 i 137 u.g.n. Oceny tej nie zmienia to, że z pewnością zdarza się, że na przedmiotowym parkingu parkują również osoby nie będące mieszkańcami osiedla (...) (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 września 2010 r, I OSK 1537/09, Lex nr 745074).

Nietrafne są też pozostałe argumenty apelującej. W rozpoznawanej Sąd Okręgowy nie był związany poglądami wyrażonymi przez Wojewodę (...) w postanowieniu z dnia 29 marca 2010 r (k. 10-12 oraz przez Starostę (...) w decyzji z dnia 16 lutego 2010 r (k. 61-65). Sąd w postępowaniu cywilnym związany jest wyłącznie treścią ostatecznej decyzji administracyjnej. Decyzja nie posiadająca takiego waloru nie wiąże Sądu. Warto jednak zauważyć, że podstawą do wyrażenia takiego poglądu o zbędności przedmiotowej nieruchomości na cel określony w wywłaszczeniu, było uznanie przez Starostę (...), że budowa parkingu rozpoczęła się zawarciem umowy dzierżawy z dnia 30 września 1987 roku. Przyjęte przez Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego wskazują na niewłaściwość tego stanowiska. Jak wynika z uzasadnienia przedmiotowej decyzji ustalenie Starosty nastąpiło w oparciu o dokument OT z dnia 28 grudnia 1987 roku, który dla Sądu Okręgowego był tylko jednym z elementów zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W tym kontekście traci też na znaczeniu argument apelującej o braku klauzul zatwierdzających na załącznikach graficznych do decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 9 czerwca 1979 roku. Brak tych klauzul sprawia, w ocenie powódki, że nie ma pewności, czy jej nieruchomość rzeczywiście została wywłaszczona pod budowę parkingu. Wątpliwości te są bezprzedmiotowe. Sąd Okręgowy ustalił, że budowa jednego z dwóch mających powstać parkingów osiedlowych miała mieć miejsce obok pawilonu usługowo – usługowo handlowego nie tylko w oparciu o dowody z dokumentów ale też na podstawie osobowych źródeł dowodowych, z których jednoznacznie wynikało, że parking powstał tam gdzie był planowany. Należy jednak pamiętać, że budowa osiedla mieszkaniowego jest zjawiskiem dynamicznym. Ewentualna zmiana lokalizacji poszczególnych urządzeń infrastruktury, nie stanowi zmiany celu wywłaszczenia. Na nieruchomości należącej kiedyś do powódki wybudowano część infrastruktury osiedlowej, która była w planach, jako integralna część osiedla. Nieruchomość powódki została wywłaszczona na cel budowy osiedla mieszkaniowego B.. Przedmiotowy parking – jak wyżej ustalono – stanowi część infrastruktury tego osiedla, i został wybudowany z zachowaniem terminów z art. 137 u.s.g. Nie może być zatem mowy o zbędności nieruchomości powódki, w rozumieniu art. 136 ust. 3 u.g.n.

Skoro zaś brak było przesłanek z art. 136 ust. 3 u.g.n. roszczenie powódki o ustalenie nieważności umów, którymi Gmina K. rozporządziła przedmiotową nieruchomością na rzecz (...) (...), nie mogło zostać uwzględnione w oparciu o przepis art. 58 u.g.n.

Oczywiście bezzasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 5 k.c., przez wydanie orzeczenia legitymizującego sprzeczne z zasadami współzycia społecznego postępowanie pozwanych, godzące w prawo własności powódki. Postępowanie to, jak wynika z końcowej części wywodów apelującej, polegać miało na niewykonaniu ustawowego obowiązku zwrotu wywłaszczonej nieruchomości byłemu jej właścicielowi, kiedy tylko stała się ona zbędna dla realizacji celu określonego w umowie z dnia 26 sierpnia 1980 r. Należy zauważyć, iż gdyby powyższa ocena rzeczywiście mogła być przypisana Gminie K., roszczenie powódki zostałoby uwzględnione w oparciu o przepisy art. 58 § 1 k.p.c. w zw. z art. 136 i 137 u.g.n. – bez potrzeby odwoływania się do klauzuli generalnej zasad współzycia społecznego z art. 5 k.c.

Mając na względzie wszystkie powyższe uwagi Sad Apelacyjny oddalił apelację powódki, jako bezzasadną, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. , nie obciążając powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesowych na rzecz pozwanej Gminy M. K. ((...) (...)nie domagała się kosztów). Sąd miał na względzie nie tylko sytuację majątkową powódki, ale również jej silne przekonanie o słuszności roszczenia, wywołane poglądami wyrażonymi w decyzji Starosty (...) z dnia 16 lutego 2010 roku.