

Sygn akt XXV C 1097/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 luty 2012r

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del Anna Błażejczyk

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2012r w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1), A. D., B. D., E. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. (1) i I. P.

przeciwko (...) W. i (...) w W.

o ustalenie

1. Ustala nieważność czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego Rep Nr (...) z dnia 3 sierpnia 1998r, w części, w której (...) Spółdzielnia (...) (obecnie (...) w W.) nabyła prawo użytkowania wieczystego do działki (...) (obecnie (...) i (...)) z obrębu (...), co zostało ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...).
2. Zasądza solidarnie od (...) W. i (...) w W. solidarnie na rzecz J. S. (1), A. D., B. D., E. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. (1) i I. P. kwoty 11 100zł (jedenaście tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3600zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt **XXV C 1097/11**

UZASADNIENIE

J. S. (1), A. D., B. D., M. K. (1), W. S., J. S. (2), J. P., M. P. (2) oraz I. P. pozwem z dnia 13 lipca 2011 roku, skierowanym ostatecznie przeciwko (...) w W. oraz (...) W., wnieśli o ustalenie nieważności czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego w dniu 3 sierpnia 1998 roku, wpisanego w Repertorium Nr (...), w części, w której (...) w W. nabyła prawo użytkowania wieczystego do działki nr (...) (obecnie działek nr (...)) z obrębu (...). Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 3-10).

Pozwana (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości (odpowiedz na pozew k. 63).

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych (opowiedz na pozew k. 81-82).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie – J. S. (1), A. D., B. D., M. K. (1), W. S., J. S. (2), J. P., M. P. (2) oraz I. P. są następcami prawnymi poprzednich właścicieli przedmiotowej nieruchomości – A. i W. małżonków S. (postanowienia spadkowe k.40, 41,42,43).

o powierzchni (...) m⁽²⁾. Działka nr (...) opisana jest w księdze wieczystej Kw nr (...) i stanowi część dawnej działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...) (k. 65-68). Ponadto w treści aktu notarialnego przedstawiciele Gminy złożyli oświadczenie, iż przedmiotowe nieruchomości są wolne od wszelkich obciążeń, hipotek, praw i roszczeń osób trzecich.

Postanowieniem nr (...) z dnia 11 marca 2004 roku Wojewoda (...) wyznaczył Starostę (...), jako organ właściwy do załatwienia sprawy zwrotu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę (...).

Na mocy postanowienia nr (...) z dnia 14 stycznia 2011 roku zawieszono powyższe postępowanie administracyjne do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd powszechny kwestii wstępnej postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności czynności prawnej sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium nr (...) z dnia 3 sierpnia 1998 roku, na podstawie, którego (...) Spółdzielnia (...) nabyła użytkowanie wieczyste działki nr (...) z obrębu (...) (k. 36-39).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie uprzednio powołanych dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony. Sąd również nie znalazł podstaw, ku temu, aby odmówić powyższym dokumentom mocy dowodowej. Dokumenty te w zestawieniu ze sobą tworzą spójny, logiczny stan faktyczny.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny niniejszej sprawy jest bezsporny, spór sprowadza się do kwestii prawnych.

Grunt obejmujący m.in. działkę nr (...) został oddany w użytkowanie wieczyste (...) Spółdzielni (...) w W. (obecnie (...) w W.) decyzją Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego W.z dnia 18 września 1984 roku, na mocy umowy zawartej w prawem przepisanej formie z dnia 3 sierpnia 1998r (...) W. ustanowiło użytkowanie wieczyste m.in. tej nieruchomości na rzecz (...) z siedzibą w W. (wcześniejsza nazwa (...) Spółdzielnia (...) w W.). Użytkowanie wieczyste powstało w dacie ujawnienia odpowiedniego wpisu w księdze wiecznej, gdyż w sytuacji użytkowania wieczystego to wpis w księdze wieczystej konstruuje prawo (wpis konstytutywny), nie decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, ani akt notarialny obejmujący umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Działka (...) (obecnie są to działki (...)) została wywłaszczona w 1975r w celu budowy bazy magazynowo-sprzętowej dla Miejskiego Przedsiębiorstwa (...)(...). Wywłaszczeniem w znaczeniu konstytucyjnym (art.21 Konstytucji RP) jest każde przymusowe odjęcie własności na cel publiczny i na rzecz podmiotu publicznego. Wywłaszczenie nieruchomości stanowi niezwykle doniosłą ingerencję państwa w prawo własności. Wywłaszczenie jest wprawdzie konstytucyjnie oraz ustawowo dopuszczalne, jednakże nastąpić może jedynie w ściśle określonych warunkach prawnych.

Cel na jaki została odjęta ówczesnym właścicielom własność ww. działki nie został osiągnięty. Budynki oraz obiekty, które powstały na przedmiotowej nieruchomości powstały staraniem pozwanej spółdzielni ale bez pozwolenia na budowę i do dnia dzisiejszego nie zostały oddane do użytku zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przepisy prawa przewidują możliwość domagania się przez wywłaszczonego właściciela a także jego spadkobierców, za zwrotem otrzymanego odszkodowania, aby nieruchomość została mu zwrócona, jeżeli wywłaszczona nieruchomość miałaby być przeznaczona na inny cel, niż cel podany w przy wywłaszczaniu (art. 136 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n.). Unormowano także domniemanie zbędności wywłaszczenia, jeśli w ciągu 7 lat od decyzji ostatecznej o wywłaszczeniu nie rozpoczęto realizacji planowanej inwestycji oraz gdy w ciągu 10 lat od wywłaszczenia jego cel nie został zrealizowany (art. 137 u.g.n.).

W dniu 2 kwietnia 1990 roku powodowie, jako następcy prawni byłych właścicieli, złożyli wniosek o zwrot wywłaszczonej w 1975 roku nieruchomości. Gmina musiała mieć świadomość istnienia tego postępowania, ponieważ jest jego stroną. To, że (...) W. ma rozbudowaną strukturę organizacyjną urzędu nie stanowi żadnego wytłumaczenia tego, że w chwili składania oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego obejmującego m.in. działkę nr (...) z obrębu (...) na rzecz (...) Spółdzielni (...) w W. przedstawiciele Gminy złożyli oświadczenie wiedzy o braku praw i roszczeń osób trzecich do tej nieruchomości. Wręcz podkreślić należy, że postępowanie administracyjne o zwrot tej nieruchomości toczyło się, w dacie zawarcia aktu notarialnego, od ponad 8

lat. Nadmienić należy, że jeżeli spółdzielnia przez nieprawdziwe oświadczenie wiedzy przedstawicieli gminy poniosła jakąś szkodę to ma prawo domagać się od gminy odszkodowania.

Niedopuszczalne jest rozporządzenia nieruchomością, uprzednio wywłaszczoną, jeśli co do tej nieruchomości toczy się postępowanie administracyjne o jej zwrot poprzedniemu właścicielowi lub spadkobiercom właściciela. Wprawdzie umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego nie stanowi rozporządzenia samą własnością, ale staje się takim rozporządzeniem wtedy, gdy oddający w użytkowanie wieczyste miałyby utracić swoje prawo własności do przedmiotu, którym rozporządza w powyższy sposób na wiele lat wobec osób trzecich, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Brak jest podstaw do stwierdzenia, iż rozporządzenie przez gminę, także w postaci oddania w wieczyste użytkowanie uprzednio wywłaszczonej nieruchomości, pozbawiało osobę wywłaszczoną, lub jej spadkobierców możliwości dochodzenia nieważności takiego rozporządzenia tylko w odniesieniu do tej części umowy, która dotyczy wywłaszczonej nieruchomości (art. 58 § 3 k.c.). Zwrot wywłaszczonej nieruchomości na rzecz jej poprzedniego właściciela lub spadkobiercy służy gwarancji ochrony własności i prawa dziedziczenia. Powyższe potwierdzone zostało w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 kwietnia 2008 roku (K 6/05) oraz Orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok z dnia 24 czerwca 2009 roku, I CSK 534/08).

Żądanie zgłoszone przez powodów, które zainicjowało niniejsze postępowanie dotyczyło stwierdzenia nieważności jedynie części umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 3 sierpnia 1998 roku. Powyższe jest zgodne z art. 58 § 3 k.c., który w swej treści stwierdza, iż jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy, co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Nie ma powodów, aby w sprawie niniejszej z możliwości tego przepisu nie skorzystać, a co więcej nie występują okoliczności, które na skutek stwierdzenia nieważności części umowy, niweczyły zawarcie tej umowy w całości.

Zgodnie z treścią art. 137 ust. 3 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 r. (art. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw Dz. U. Nr 141, poz. 1492 ze zm.) poprzedni właściciel lub jego spadkobierca - poza przypadkiem uregulowanym w art. 136 ust. 1 u.g.n. - mogą zgłosić żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta stała się zbędna na cel określony w decyzji uwłaszczeniowej. Od wywłaszczenia niniejszej nieruchomości minęło 37 lat, zaś cel wywłaszczenia nie został zrealizowany. Warunkiem skorzystania z uprawnienia do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców jest spełnienie przesłanek przewidzianych w art. 137 ust. 1 u.g.n., które pozwalały uznać wywłaszczoną nieruchomość za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. W myśl art. 137 ust. 1 u.g.n. nieruchomość można uznać za zbędną na cel wywłaszczenia, w razie zaistnienia którejś z następujących okoliczności: nie rozpoczęto prac związanych z jego realizacją przed upływem 7 lat od dnia, w którym decyzja wywłaszczeniowa stała się ostateczna lub - ze względu na treść art. 216 u.g.n. - została zawarta umowa na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. albo utraciła moc decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a cel ten nie został zrealizowany. Wobec powyższego przedmiotowa nieruchomość uznana może być za zbędną na cel wywłaszczenia.

Istnienie zakazu użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel, niż wskazany w decyzji wywłaszczeniowej uzasadnia stanowisko, że na podstawie 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, który może wyłączyć jedynie brak wniosku poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 sierpnia 2001 r., I CKN 1102/98; z dnia 15 lutego 2002r.) Konsekwencją zakazu użycia nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu jest nakaz zawiadomienia właściciela lub jego spadkobiercy przez właściwy organ o zamiarze użycia nieruchomości lub jej części na inny cel z równoczesną informacją o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Zgodnie z art. 229 u.g.n. roszczenie o zwrot nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 3 u.g.n. nie przysługuje, jedynie w sytuacji gdy prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione i ujawnione w księdze wieczystej przed

wejściem w życie ustawy, tj. przed dniem 1 stycznia 1998 roku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2008 r., II CSK 275/08). W niniejszej sprawie prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione po tym dniu. Odnosząc się do doniosłości poruszanego zagadnienia – zwrotu wywłaszczonych nieruchomości za Naczelnym Sądem Administracyjnym wskazać należy, iż sformułowanie „zwrot nieruchomości lub jej części” oznacza restytucję prawa własności a także restytucję prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela lub wieczystego użytkownika (wyrok NSA z 8 grudnia 2000 r., sygn. akt IV SA 2295/98). Prawa byłych właścicieli mają pierwszeństwo przed prawami innych osób. Już w samej Konstytucji unormowano prawo do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli ta stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu (art. 21 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji). Uprawnienie to wywodzi się z jednej z podstawowych zasad prawa wywłaszczeniowego, a mianowicie wykorzystania nieruchomości wyłącznie na cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej. Należy wskazać, że zasada zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta nie została użyta na ten cel publiczny, który był przesłanką jej wywłaszczenia, ma rangę konstytucyjną i jest „oczywistą konsekwencją” art. 21 ust. 2 Konstytucji. Trybunał Konstytucyjny - już w wyroku z 24 października 2001 roku (sygn. SK 22/01, OTK ZU nr 7/2001, poz. 216) - wyraźnie wskazał, iż po wejściu w życie Konstytucji z 1997 r. zasadę zwrotu należy traktować, jako oczywistą konsekwencję art. 21 ust. 2 Konstytucji, który dopuszczając wywłaszczenie „jedynie na cele publiczne” tworzy nierozzerwalny związek pomiędzy określeniem tych celów w decyzji o wywłaszczeniu i faktycznym sposobem użycia wywłaszczonej rzeczy.

Podsumowując na podstawie art. 58 § 1 k.c. nieważne jest rozporządzenie wywłączoną 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, który może wykluczyć jedynie brak wniosku poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy. Wyjątek ten może mieć zastosowanie jedynie wtedy, gdy właściwy organ poinformował poprzedniego właściciela o tym, że nieruchomość jest zbędna na cel określony w wywłaszczeniu i możliwy jest jej zwrot (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 roku, III CSK 182/09).

Rozstrzygnięcie zapadłe w niniejszej sprawie pozwoli powodom kontynuować postępowanie administracyjne, mające na celu doprowadzić do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Konsekwencją rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania pozwu było rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Mając na uwadze wynik procesu Sąd odwołał się do zasady z art. 98 k.p.c. i obciążył pozwane, jako stronę przegrywającą kosztami w łącznej wyrskości 11 100 zł, obejmującymi: opłatę od pozwu -7 500 złotych, oraz kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej 3 600 złotych – kwota wyliczona w oparciu o §6 pkt 6 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.