

Sygn. akt I C 351/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO Małgorzata Sachajczuk-Puławska

Protokolant : praktykant Daria Błachewicz

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2014 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D., D. G., E. W. (1), R. N., P. W., T. W. i A. B.

przeciwko

Miastu (...)W. oraz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności umowy

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 351/14

UZASADNIENIE

Powodowie: J. D., D. G., E. W. (1), R. N., P. W. i Z. W. (1) wnieśli w dniu 23 lipca 2012 r. pozew przeciwko Miastu S. W. i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o stwierdzenie nieważności umowy z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia powództwa . (k.10-13)

Pismem z dnia 13 sierpnia 2012 r. powodowie zmodyfikowali powództwo wnosząc o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej zawartej w dniu 9 września 1999 r. o oddaniu pozwanej Spółdzielni w wieczyste użytkowanie (rep. A Nr (...)) nieruchomości w części obejmującej działkę gruntu o pow. 456 m^(2) będącej przedmiotem sprawy administracyjnej o zwrot (oznaczonej w akcie notarialnym część działki nr (...)), a obecnie wchodzącej w skład działki nr ew. (...) z obrębu (...) objętej księgą wieczystą kw. (...) oraz wchodzącej w skład działki nr ew. (...) z obrębu (...) i nr (...)z obrębu (...) objętej kw. (...) jednocześnie rozszerzając wniosek o zabezpieczenia roszczenia. (k. 56-57)

W uzasadnieniu powództwa podali ,że na wniosek następców prawnych byłych właścicieli Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzją z dnia 18.03.1993r stwierdził nieważność wcześniejszych decyzji odmawiających ustanowienia na ich rzecz prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. (...). Toteż ich wniosek o przyznanie własności czasowej winien być rozpoznany przed zadysponowaniem spornego gruntu na rzecz pozwanej Spółdzielni. Poza tym powodowie podnieśli ,że przedmiotowa umowa zawarta między pozwanymi jest bezwzględnie nieważna również z tego względu ,że narusza art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami , bo mieli oni pierwszeństwo ustawowe w jej nabyciu , a co więcej pozwane Miasto przemilczało lub oświadczyło nieprawdę ,że nikt nie ubiega się

o zwrot spornego gruntu . Nadto zaznaczyli ,że wywłaszczona nieruchomość została użyta na innych cel niż wskazano w decyzji o wywłaszczeniu i w umowie ustanowienia użytkowania wieczystego .

W toku procesu powodowie , już reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, w piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2013r wskazali jako podstawę prawną powództwa art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 34 ust. 1 pkt. 2 i z art. 34 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie 09.09.1999r. (k. 397)

Pozwany ad. 1 - Miasto (...)W. w odpowiedzi na pozew, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wskazując ,że podejmowane przez powodów próby uchylenia lub unieważnienia decyzji administracyjnej , stanowiącej podstawą kwestionowanej umowy , skończyły się niepowodzeniem. Podniósł ,że zanim została zawarta sporna umowę strony prowadziły negocjacje , które zakończyły się spisaniem z następcami prawnymi byłych właścicieli protokołu z rokowań w dniu 21.04.1999r , a następnie zawarciem z nimi oraz pozwaną (...) P. ,, umów notarialnych o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste. (k. 166 – 167)

Pozwana ad. 2 - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (KRS (...) na k.121-129) w odpowiedzi na pozew, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wносиła również o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego . W uzasadnieniu podniosła ,że akt notarialny o ustanowieniu na rzecz pozwanej spółdzielni został poprzedzony decyzją administracyjną, która była prawomocna ,ostateczna i niekwestionowana przez powodów zanim doszło do ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego spornego gruntu . (k. 116 - 118)

W trakcie procesu, zmarł powód Z. W. (1) (k. 479). Wobec tego postanowieniem tut. Sądu z dnia 27 marca 2014 r. w pkt 1 zawieszono postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. , zaś w pkt 2 na podstawie art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c. podjęto zawieszone postępowanie z udziałem spadkobierców- T. W. i A. B. (k. 486).

Sąd postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2012r oddalił wnioski powodów o udzielenie zabezpieczenia roszczenia polegający min. na wpisie ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w omawianych Księgach Wieczystych aby wyłączyć działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych , uznając ,że roszczenie nie zostało uprawdopodobnione i stanowisko to podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie rozpoznając zażalenie w postanowieniu z dnia 6 grudnia 2012r . (k. 262-264)

W toku procesu Sąd postanowieniem z dnia 4 lipca 2013r oddalił wniosek pozwanego ad. 1/ o zawieszenie postępowania wobec wszczęcia przez powodów kolejnego postępowania administracyjnego w odniesieniu do spornej nieruchomości (k. 426)

Ostatecznie na rozprawie w dniu 11 sierpnia 2014 r., strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska (k. 561 - 562).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są następcami prawnymi J. i S. , którzy na podstawie aktu notarialnego z dnia 16 marca 1936 r. nabyli nieruchomość położoną w W., przy ul. (...). Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi z dnia 20 grudnia 1990 r. o sygn. akt I Ns 397/90 stwierdzono, że prawo do spadku po J. W. (1) przysługuje żonie S. W. i córkom Z. W. (2) i H. D. po 1/3 części spadku. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o sygn. akt III Ns 2094/90 stwierdzono, że prawo do spadku po S. W. przysługuje Z. W. (2) i H. D. po 1/2 części spadku. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 16 maja 1996 r. o sygn. akt III Ns 362/96 stwierdzono, że prawo do spadku po H. D. przysługuje dzieciom D. D. i J. D. (obecnie G.) po 1/2 części spadku - (k.15, 404, 406). Postanowieniem Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 1 grudnia 2008 r. o sygn. akt I Ns 1421/08 w pkt 1 stwierdzono, że prawo do spadku po A. W. przysługuje żonie Z. W. (2) i synom J. W. (2) i Z. W. (1) po 1/3 części spadku, zaś w pkt 2 stwierdzono, że prawo do spadku po Z. W. (2) przysługuje J. W. (2) i Z. W. (1) po 1/2 części spadku. Postanowieniem

Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 18 marca 2009 r. o sygn. akt I Ns 163/09 stwierdzono, że prawo do spadku po J. W. (2) przysługuje żonie E. W. (1) i córce R. W. (obecnie N.) i P. W. po 1/3 części spadku. A zatem, J. D., D. G., E. W. (1), R. N., P. W. i Z. W. (1) są następcami prawnymi małżonków J. i S. W. (k. 16 i 17 oraz k. 48).

(...) , o których mowa w pozwie znajdują się w użytkowaniu wieczystym pozwanej (...) P. , oznaczone jako działki ewidencyjne (...) z obrębu (...) opisane w księgach wieczystych nr (...) (działka (...) zabudowana k. 130-144) i KW nr (...) (działka nr (...) niezabudowana k.145-147).

Sporny grunt o pow. 456 m2 pochodzący z dawnej nieruchomości hipotecznej objętej dawną KW (...) przy ul. (...) w W. stanowił część działki o nr. ewid. (...) z obrębu (...) / w akcie notarialnym /o ogólnej powierzchni 8.278m2 , a w chwili obecnej stanowi część działki o nr. (...) objętej KW nr (...) o powierzchni 966 m2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym należącym do powodów o adresie (...) oraz wchodzącej w skład działki ewidencyjnej (...) z obrębu (...) i nr. (...) z obrębu (...) objętej KW nr (...).

Na mocy art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. / opubl. Dz.U. nr 50 poz. 279/ nieruchomość J. i S. małż. W. przy ul. (...) przeszła na własność gminy (...) W., a z chwilą likwidacji gmin, na rzecz Skarbu Państwa.

Byli właściciele złożyli wniosek o przyznanie im własności czasowej przedmiotowej nieruchomości lecz został on rozpatrzony negatywnie decyzją z dnia 19 września 1968 r. przez Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej (...) W.. Jednocześnie powyższą decyzją stwierdzono także przejście na własność Państwa budynków znajdujących się na omawianym gruncie. W wyniku wniesionego przez stronę odwołania Minister Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 18 grudnia 1968 r. nr MT-O./358/68 utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Z dniem 1 stycznia 1970 r. ww nieruchomość przekazana została w zarząd i administrację Administracji (...) w W.. Została przeznaczona pod realizację osiedla mieszkaniowego T. Mieszkaniowy zgodnie z decyzją b. Wydziału Urbanistyki, Architektury i Ochrony (...) (...) W. z dnia 13 czerwca 1984 r. nr 39/84 i (...) o ustaleniu miejsca (k. 148-149) i warunków realizacji oraz decyzją Wydziału Planowania Przestrzennego, Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego (...) (...) W. z dnia 21 maja 1987 r. o nr (...)o zmianie tej pierwszej decyzji. Wprowadzona 21.05.1987r zmiana do decyzji z 13.06.1984 polegała na wyłączeniu z lokalizacji terenu przylegającego do istniejących budynków mieszkalnych przy ul. (...).(k. 150)

Decyzją z dnia 27 października 1987 r. (WG 8224b/162/68 /cz. IV/87/PM) wydaną przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. P., sporny grunt przekazano pozwanej (...) w użytkowanie wieczyste tj. obecne działki o nr (...) o pow. 456 m2 . W pkt V przedmiotowej decyzji stwierdzono, że ta decyzja stanowi podstawę do zawarcia umowy z pozwaną Spółdzielnią w formie aktu notarialnego o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. (k. 39-40 , 155-156)

Na gruncie przy ul. (...) oraz na sąsiednich nieruchomościach spółdzielnia wzniosła budynki i urządzenia na podstawie, uzyskanych pozwoleń na budowy. Obecnie działka nr (...) zabudowana jest 4 budynkami wielorodzinnymi przy ul. (...) , które stanowią własność pozwanej Spółdzielni. Część o łącznej pow. 487m2 nie jest zabudowana, bo 31 m2 to droga dojazdowa do budynków przy ul. (...), a na spornych 456 m2 znajduje się sieć ciepła i wodno-kanalizacyjna wraz komorami . (k.152-155 , k. 444 – 447)

W wyniku działań powodów Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzją z dnia 18 marca 1993 r. PO – GK. III. (...) -R- (...) stwierdził nieważność decyzji z dnia 19 września 1968 r. oraz decyzji z dnia 18 grudnia 1968 r. odmawiających ustanowienia na rzecz byłych właścicieli prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. (...). Skutkowało to tym, iż następcy prawni byłych właścicieli wystąpili o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 27 października 1987 r. przekazującej część spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste pozwanej spółdzielni mieszkaniowej. Kolegium Odwoławcze przy Sejmiku Samorządowym Województwa (...) decyzją z dnia 19 września 1994 r. (...) /150/G/94 negatywnie rozpatrzyła powyższy wniosek. (k. 410 i k. 411-415) W związku z tym, H. D. wszczęła

postępowanie o ustalenie nieważności tej decyzji. Ostatecznie wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 czerwca 1995 r. w sprawie I SA (...) oddalono jej skargę (k. 157- 159).

Po zakończeniu realizacji pierwszego budynku przy ul. (...) pozwana Spółdzielnia wystąpiła w oparciu o decyzje z 27.10.1987r do Burmistrza D. P. o zawarcie umowy notarialnej oddania jej w użytkowanie wieczyste określonej w tej decyzji nieruchomości.(k. 160) Jednakże z uwagi na roszczenia spadkobierców Postanowieniem z 5 lutego 1991r Burmistrz zawiesił postępowanie w tej sprawie . W tych okolicznościach , jedynie nastąpiło , w trybie art. 207 i 208 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, w celu realizacji zgłoszonych przez pozwaną roszczeń , przeniesienia na rzecz (...)P. „ własności znajdujących się na tym gruncie budynków i urządzeń wybudowanych ze środków własnych .

Decyzją Burmistrza Gminy T. z dnia 7 września 1998 r. o nr 235/98 ustanowiono na rzecz Z. W. (2) w 2/4 części, D. D. w 1/4 części oraz J. D. w 1/4 części użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...) o pow. 479 m2 stanowiącego działkę ewidencyjną (...) z obrębu (...) objętego KW (...) na 99 lat i odmówiono przyznania prawa użytkowania wieczystego do pozostałej części działki o łącznej pow. 487 m² , w tym 456 m2 oddanej w użytkowanie wieczyste pozwanej (...) i 31m2 usytuowanej pod ul. (...) (k.37-38).

W dniu 21 kwietnia 1999r został spisany protokół z rokowań z następcami prawnymi byłych właścicieli w sprawie zawarcia umowy oddania pozwanej Spółdzielni spornej działki (k.161-163)

Ostateczną decyzją Burmistrza Gminy W. T. nr (...) z dnia 09.10.2000 r, sprostowaną postanowieniem z 15.11.2000r orzeczono o ustanowieniu na rzecz Z. W. (2) w 2/4 , D. D. w 1/4 części oraz J. D. w 1/4 części użytkowanie wieczyste gruntu o pow. 479m2 położonego w W. i pkt. 3 –im odmówiono przyznania prawa użytkowania wieczystego do pozostałej części działki o łącznej pow. 487 m2 , w tym spornych 456 m2 i 31 m2 usytuowanej pod ul. (...). (k. 29-30). Ta decyzja nie była przez powodów kwestionowana, wobec czego stała się więc ostateczna .

W celu realizacji powyższej decyzji została zawarta w dniu 09.02.2001r z powodami umowa notarialna za Rep. A. nr (...) (k. 31) ustanowienia użytkowania wieczystego dotycząca działki (...) m 2 , a następnie na ich wniosek nastąpiło przekształcenie w dniu 01.04.2003r użytkowania wieczystego we własność decyzją (...)r. (k. 31-36)

Natomiast w dniu 9 września 1999 r. została zawarta w Kancelarii Notarialnej za Rep. A (...) umowa notarialna pomiędzy Urzędem Gminy T. i (...) P. „ ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej Spółdzielni obejmująca teren objęty sporem, zaś prawo użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej Spółdzielni zostało ujawnione w Księdze Wieczystej 19 maja 2001r . (k. 18-28)

W dniu 24 marca 2010r powodowie J. D. i E. W. (2) wnieśli o stwierdzenie nieważności decyzji Burmistrza Gminy W. T. nr (...) z dnia 09.10.2000r w części dotyczącej odmowy oddania im spornego gruntu . Ponieważ Prezydenta decyzją z dnia 02 lipca 2012r odmówił im zmiany pkt. 3. decyzji nr (...), więc złożyli odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego , gdzie została wydana decyzją odmowną nr 180/ T/12 (k. 248-251) lecz SKO w dniu 23.09.2013r zawiesiło postępowanie o stwierdzenie(k. 452-453)

Jednocześnie pozwana (...) podjęła działania aby uzyskać zgodę na budowę na działkach będących przedmiotem postępowania administracyjnego . Postanowieniem Wojewody (...) z dnia 18.09.2012r uchylono postanowienie Prezydenta (...) W. zawieszające postępowanie w sprawie pozwoleń budowlanych .(k. 173-175).

Aktualnie , jak wynika z wypis i wyrys z ewidencji gruntów aktualnie działki sporne znajdują się w użytkowaniu wieczystym (...) (k. 164-165) . Poprzez sporny teren oddany pozwanej ad. 2/ w użytkowanie wieczyste powodowie mają dostęp do budynku przy ul. (...) i dlatego wystąpili do zarządu pozwanej ad. 2/ o ustanowienie służebności przejazdu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów oraz wyjaśnień stron powodowej w osobie J. D. (k.562) . Żadna ze stron nie zakwestionowała ich autentyczności i prawdziwości, a w wypadku

kserokopii – zgodności z ich oryginałem, nie wzbudziły też one wątpliwości Sądu . Zdaniem Sądu dowody te miały znaczenie dla poczynienia ustaleń faktycznych i stanowiły podstawę rozważań prawnych w niniejszej sprawie.

Sąd zważył , co następuje:

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Warszawie , przy okazji rozpoznania kwestii zabezpieczenia powództwa , niniejsza sprawa jako dotycząca nieruchomości objętej działaniem Dekretu (...) charakteryzuje się skomplikowanym stanem faktycznym i prawnym , a równoległe prowadzenie postępowań administracyjnych i cywilnych przez spadkobierców dawnych właścicieli stanowi dodatkowe utrudnienie dla rozstrzygnięcia.

Faktycznie , z akt tej sprawy oraz wyjaśnień powodów wynika iż między stronami toczyło się wiele postępowań administracyjnych jak też sporów na drodze cywilnej .

Powodowie powołali w swoich pismach szereg okoliczności faktycznych , z których ich zdaniem wynika , iż kwestionowana w pozwie umowa jest nieważna na skutek nie spełnienia przesłanek ustawy z 1997r o gospodarce nieruchomościami / dalej zwana w skrócie u.g.n. / ewentualnie alternatywnie na podstawie art. 58 par. 1 k.c. .

W ocenie Sądu materiał dowodowy zebrany w toku tego postępowania nie daje podstaw do wyciągnięcia tak daleko idącego wniosku . Już Sąd Apelacyjny wypowiedział się , że twierdzenia pozwu są nie wystarczające aby udzielić zabezpieczenia powództwa w sytuacji gdy wystarczy tylko uprawdopodobnienie .

Zdaniem Sądu Okręgowego po przeprowadzeniu postępowania dowodowego nie ma podstaw do stwierdzenia nieważności notarialnej umowy zawartej między Urzędem Gminy T. a (...) P. , w dniu 9 września 1999r , w szczególności w oparciu o art. 204 ust. 1 u.g.n. ani art. 208 u.g.n. oraz wobec braku spełnienia przesłanek nieważności czynności prawnej (art. 58 par. 1 k.c.) Orzecznictwo Sądu Najwyższego i poglądy doktryny powołane przez stronę powodową odnoszą się do stanu prawnego , który nie obowiązywał już w chwili zawierania przedmiotowej umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste tj. na datę 9 września 1999r .

Zgodnie z art. 58 §1 k.c. jakakolwiek czynność prawna nie może być sprzeczna z ustawą, nie może mieć na celu obejścia prawa ani być sprzeczna z zasadami współżycia społecznego , a w razie naruszenia tych zakazów jest nieważna ,chyba ,że właściwy przepis przewiduje inny skutek.

Zgodnie z art. 204 ust. 1 u.g.n. spółdzielni mieszkaniowej przysługiwało roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, gdy była ona użytkownikiem tych gruntów w dniu 5 grudnia 1990r .

Natomiast w myśl art. 208 ust. 1 u.g.n. spółdzielnia jako osobie prawnej oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste jeżeli do dnia 5 grudnia 1990r uzyskała ostateczną decyzję lokalizacyjną lub pozwolenie na budowę na takich gruntach, jeśli stosowny wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego został złożony przed dniem utraty ważności tych dokumentów , jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000r. Przy czym dotychczasowe orzecznictwo jest zgodne ,że zachodzi taka sytuacja jeżeli można się przynajmniej wykazać albo decyzją o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie albo decyzją o naliczeniu lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (vide wyrok SN z 24.06.2009r I CSK 534/08 , uchwała SN z dnia 28.02. 1995r III CZP 19/95) Z kolei dla zastosowania art. 208 ust. 1 u.g.n. wymaga się przynajmniej posiadania zależnego , związanego z użytkowaniem itp. (uchwała SN z dnia 0.05 1998r III CZP 14/98 , wyrok SN z 24.11.2000r VCKN 1214/00)

Biorąc powyższe pod uwagę i donosząc się do tej sprawy przyjąć należy ,że ze względu na fakt ,że na mocy decyzji z 27 października 1987r i zawartej na tej podstawie umowy notarialnej z 09.09.1999r pozwana Spółdzielnia stała się użytkownikiem działki o pow. 456m² , jak też gruntu o 31 m² to termin ww zawarty w art. 204i 208 u.g.n. został dochowany i pozostałe warunki tej ustawy zostały spełnione.

Co więcej, pomimo wszczęcia przez H. D. postępowania o stwierdzenie nieważności powyższej decyzji jest ona prawomocna i ostateczna jak wynika z wyroku NSA 22.06.1995r.

Zważyć należy, że w dacie spornej zawarcia umowy notarialnej tj. dniu 9 września 1999r był wprawdzie rozpoznawany na drodze administracyjnej kolejny wniosek byłej właścicielki- H. D. z 18.11.1993r lecz wbrew zarzutom powodów, w chwili podpisania ww aktu notarialnego nie toczyło się żadne administracyjne postępowanie o „zwrot” objętej tą umową nieruchomości z wniosku powodów. Było postępowanie administracyjne w przedmiocie ponownego rozpoznania wniosku dekretowego o przyznanie własności czasowej na rzecz następców prawnych, co nie stanowiło postępowania administracyjnego dotyczącego prawidłowości nabycia, o którym mowa w art. 34 ust. 3 u.g.n. Zresztą decyzja z 7 września 1998r i kolejną decyzją 9 października 2000r wniosek H. D. został oddalony wobec uznania prawidłowego nabycia użytkownika wieczystego przez pozwaną Spółdzielnię.

Z kolei w myśl art. 34 ust. 2 pierwszeństwo w nabyciu użytkownika wieczystego nieruchomości objętej umową notarialną z 09 września 1999r przysługiwało wyłącznie (...) a nie powodom. Ustawodawca nie dał w w przepisie podstawy do objęcia w nim także sytuacji które nie są tam wymienione tj. przypisanie prawa pierwszeństwa także osobom posiadającym roszczenia lub będących poprzednimi właścicielami części nieruchomości zbywanej. Brak było również przesłanek do zastosowania ust. 4 ww art. 34 u.g.n., który odnosi się do najemców.

Zdaniem Sądu nawet gdyby uznać, że doszło tego typu uchybienia to sankcją za takie naruszenie byłaby odpowiedzialność za szkodę na zasadach ogólnych zgodnie z art. 36 u.g. n. Zgonie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego naruszenie art. 34 u.g.n. nie pociąga za sobą nieważności umowy zbywalnej nieruchomości a jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą, uregulowaną w art. 36 ww ustawy. (vide wyrok SN z 11.08.2004 r w sprawie II CK 484/2003, wyrok SN z 25.03.2004r w sprawie II CK 268/2003)

Zaś co się tyczy zarzutu powodów podważenia ważności umowy z dnia 9 września 1999r z powodu braku wpisu pozwanej Spółdzielni do księgi wieczystej to zdaniem Sądu nawet jeśli wpis do KW został dokonany później to nie ma to wpływu na ocenę ważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie (...) P. „. Sąd Najwyższy w Uchwale podjętej w składzie 7 sędziów z dnia 15 lutego 2011r w sprawie III CZP 90/10 zajął stanowisko iż „rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego w razie wadliwego wpisu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości. „ Odnosząc to na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że pomimo braku wpisu w KW pozwanej Spółdzielni jako użytkownika wieczystego, który zasadniczo ma charakter konstytutywny, to nastąpił jednak skutek prawno-rzeczowy. Pozwana (...) P. „ działała bowiem w dobrej wierze zawierając umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste, więc zgodnie z orzecznictwem była objęta ochroną (vide uchwała Sędziów Sąd Najwyższy z 15.02.2011r w sprawie o sygn. akt: III CZP 90/10)

Podkreślić również należy, że z aktu notarialnego zwartego z powodami w dniu 09 lutego 2001r wynika iż powodowie nie zakwestionowali decyzji nr (...) ani decyzji (...), a wręcz przeciwnie spisano z nimi protokół z rokowań w dniu 21 kwietnia 1999r który był podstawą późniejszych aktów notarialnych ustanowienia użytkownika wieczystego na tak rzecz powodów jak i pozwanej Spółdzielni.

W ocenie Sądu fakt, że na spornym gruncie nie postawiono budynków, a jedynie usytuowano urządzenia, nie oznacza wykorzystania przejętej nieruchomości na inny cel niż pierwotnie zakładano albowiem powstała infrastruktura potrzebna jest dla osiedla. Zaś okoliczność, że powodowie nie mają dojazdu do swojego budynku i muszą korzystać z gruntu przejętego przez pozwaną (...) P. „, jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w tej sprawie.(k.562)

O kosztach procesu postanowiono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powodowie, którzy sprawę przegrali są obowiązani zwrócić pozwanym poniesione przez nich wynagrodzenia według stawki minimalnej, co wynika z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz. U. 163 poz. 1348)

Z tych wszystkich względów Sąd na mocy powołanych przepisów rozstrzygnął jak w sentencji .

ZARZĄDZENIE

(...)