

Sygn. akt IA Ca 1147/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SA Robert Obrębski (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Związku (...)

w W.

przeciwko (...) W.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie pozwanej K. D. i G. D.

o zobowiązanie

na skutek apelacji pozwanego i interwenientów ubocznych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 lipca 2010 r., sygn. akt XXIV C 394/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) i 3 (trzecim) w ten sposób, że w tym zakresie powództwo oddala i zasądza od (...) Związku (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) oraz na rzecz K. D. i G. D. kwoty po 3608,50 zł (trzy tysiące sześćset osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądza od (...) Związku (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 105400 zł (sto pięć tysięcy czterysta złotych) oraz na rzecz K. D. i G. D. kwoty po 5700 zł (pięć tysięcy siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje pobrać od (...) Związku (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 94000 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych) tytułem nieuiszczonej części opłaty od apelacji, od której B. D. został zwolniony.

Sygn. akt I ACa 1147/10

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 kwietnia 2009 r., skierowanym pierwotnie przeciwko Skarbowi Państwa, a następnie w stosunku do wezwanego do udziału w sprawie (...) W., (...) Związek (...) w W. wniósł o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia dotyczącego przedłużenia użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej

działkę nr (...), z obrębu 0110, o powierzchni 1403 m⁽²⁾, położonej przy ul. (...) w W., posiadającej urzędową księgę wieczystą nr (...), ustanowionego na rzecz powoda aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r., na dalszy okres 99 lat, począwszy od dnia 13 listopada 2010 r., tj. do dnia 12 listopada 2109 r., za opłatą roczną wynoszącą 3 % wartości tej nieruchomości w aktualnej kwocie 20092013 zł, jak również zobowiązania pozwanego do przeniesienia na powoda prawa własności budynku usługowego położonego na wskazanej działce za cenę wynoszącą 1585413 zł. Powód zobowiązywał się do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem i domagał się stwierdzenia, że opłaty roczne za użytkowanie wieczyste opisanej nieruchomości mogą być aktualizowane na podstawie art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W piśmie z 10 marca 2010 r. powód wystąpił z żądaniem ewentualnym, w którym domagał się, na wypadek nieuwzględnienia żądania głównego podanego w pozwie, zobowiązania pozwanego tylko do przedłużenia prawa użytkowania wieczystego opisanej w pozwie nieruchomości na dalszy okres 99 lat, liczony od dnia 13 listopada 2013 r., nie występował natomiast o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia dotyczącego przeniesienia na powoda własności budynku usługowego położonego na tej nieruchomości. Jako podstawę prawną żądania głównego i ewentualnego powód podawał art. 236 § 2 k.c. i zaprzeczał temu, aby ważny interes społeczny sprzeciwiał się uwzględnieniu roszczenia dochodzonego w tej sprawie. Powód twierdził w szczególności, odpowiadając na argumenty pozwanego, jak również działającego po jego stronie interwenienta ubocznego B. D., że przeciwko zasadności żądania nie przemawia wystąpienie przez interwenienta ubocznego z wnioskiem o ustanowienia użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości na swoją rzecz na podstawie art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Pozwane (...) W. wnosiło o oddalenie powództwa i podnosiło, że przeciwko uwzględnieniu wniosku powoda o przedłużenia prawa użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości przemawia ważny interes społeczny w rozumieniu art. 236 § 2 in fine k.c., wynikający z zachodzącej potrzeby uwzględnienia roszczeń następców prawnych poprzednich właścicieli tej nieruchomości. Pozwany podnosił, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego tej nieruchomości, które zostało ustanowione na rzecz (...) Związku (...) aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r. na okres 40 – tu lat, spowodowało, że ustala przesłanka negatywna, która we wcześniejszym okresie uniemożliwiała uwzględnienie wniosku, z którym następcy prawni dawnych właścicieli wystąpili na podstawie art. 89 powołanej ustawy, zwłaszcza że postępowanie administracyjne dotyczące tego wniosku nie zostało zakończone. Przed Sądem Okręgowymi pozwany występował z wnioskiem o zawieszenie postępowania w rozpoznawanej sprawie do czasu ostatecznego zakończenia wskazanego postępowania administracyjnego, jednakże Sąd Okręgowy nie przychylił się do tego wniosku. Z tym samym przyczyn o oddalenie powództwa wnosiła interwenient uboczny B. D..

Wyrokiem z dnia 2 lipca 2010 r., uwzględniając co do zasady żądanie ewentualne, Sąd Okręgowy zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „ (...) W. przedłuża (...) Związkowi (...) w W. ustanowiony umową – aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r. termin użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu oraz znajdującego się na tej działce budynku, położonej w W., dzielnicy M., przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji nr 127, z obrębu 0110, o powierzchni 1403 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), o kres 40 (czterdziestu) lat, licząc od 13 listopada 2010 r., to jest do 12 listopada 2050 r. Pozostałe postanowienia powołanej umowy użytkowania wieczystego pozostają bez zmian^(„). W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił żądanie główne oraz ewentualne i zasądził do pozwanego na rzecz powoda kwotę 107217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego, Sąd Okręgowy ustalił, że przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., nieruchomość opisana w przytoczonym wyroku była własnością R. i L. D., a następnie, na podstawie przepisów wskazanego dekretu, przeszła na własność Gminy W., zaś na podstawie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej, stała się własnością państwowa. Sąd Okręgowy ustalił, że decyzją Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 20 września 1959 r. wniosek przedwojennych właścicieli o przyznanie prawa własności czasowej do wskazanej nieruchomości, który został złożony na podstawie art. 7 powołanej dekretu, został rozpoznany odmownie, w wyniku czego, jak wskazał Sąd Okręgowy, na własność Skarbu Państwa przeszedł budynek położony na opisanej

nieruchomości. Następnie Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 28 lipca 1969 r. Prezydium Rady Narodowej(...) W. podjęło decyzję dotyczącą oddania wskazanej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz (...) Związku (...) w W. na okres 40 lat. W wykonaniu tej decyzji, jak ustalił Sąd Okręgowy, aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r. została zawarta umowa dotycząca ustanowienia na rzecz powoda, na wskazany okres, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W., wraz z budynkiem położonym na tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że z wniosku następców prawnych poprzednich właścicieli spornej nieruchomości: B. D., J. D. oraz H. D. toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące orzeczenia o nieważności decyzji dekretowej z dnia 30 września 1959 r., jednakże decyzją z dnia 10 czerwca 1996 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa odmówił uwzględnienia tego wniosku, zaś skarga spadkobierców dawnych właścicieli od wskazanej decyzji nadzorczej, jak ustalił Sąd Okręgowy, została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 1997 r. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że decyzją z dnia 30 września 1999 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odmówił uchylecia decyzji nadzorczej z dnia 10 czerwca 1996 r., zaś decyzją z dnia 30 września 1999 r. nie uwzględnił wniosku B. D. o ponowne rozpatrzenie sprawy. Od ostatniej z wymienionych decyzji, jak ustalił Sąd Okręgowy, B. D. wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, która została oddalona wyrokiem, od którego B. D. ponownie wywiódł skargę kasacyjną, która została następnie oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 lutego 2008 r. Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że na podstawie art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, następcy prawni przedwojennych właścicieli spornej nieruchomości w 1987 r. wystąpili z wnioskiem o jej oddanie na swoją rzecz w użytkowanie wieczyste oraz że postępowanie wywołane tym wnioskiem nie zostało zakończone ostateczną decyzją administracyjną. Sąd Okręgowy ustalił natomiast, że na podstawie art. 236 § 2 k.c. w dniu 30 maja 2005 r. (...) Związek (...) wystąpił do(...) W. z wnioskiem o przedłużenie użytkowania wieczystego zajmowanej nieruchomości przy ul. (...) w W. na 99 lat i zadeklarował gotowość nabycia własności budynku usługowego znajdującego się na tej nieruchomości. Według ustaleń Sądu Okręgowego, w odpowiedzi powód otrzymał informację, że do zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego wniosku, z którym następcy prawni przedwojennych właścicieli wskazanej nieruchomości wystąpili na podstawie art. 89 powołanej ustawy, wniosek powoda o przesłużenia prawa użytkowania wieczystego ustanowionego aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r. nie może zostać uwzględniony. Sąd Okręgowy ustalił także, że decyzją z 15 września 2009 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa przez D. – Gminę W. – M. prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w W..

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności, za uzasadnione Sąd Okręgowy uznał powództwo z art. 236 § 2 k.c. dotyczące przedłużenia, na okres dalszych 40 lat, użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości, które zostało ustanowione aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r. na rzecz (...) Związku (...) w W., stwierdził bowiem, że podmioty działające po stronie pozwanej, w tym interwenient B. D., nie zdołały wykazać istnienia ważnych interesów społecznych, które w świetle powołanego przepisu uniemożliwiałyby uwzględnienie żądania ewentualnego na dalszy okres 40 lat, powód wystąpił natomiast z wnioskiem o przedłużenie prawa nabytego wskazanym aktem notarialnym w terminie, który uzasadniał jego uwzględnienie na taki sam okres. Sąd Okręgowy wskazał, że ciężar wykazania negatywnej przesłanki określonej w powołanym przepisie spoczywał na podmiotach działających po stronie pozwanej, które nie wykazały istnienia ważnego interesu prawnego w rozumieniu art. 236 § 2 k.c., w szczególności nie zostało udowodnione, aby sporna nieruchomość została przeznaczona na cele publiczne w planie zagospodarowania przestrzennego. Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie dochodzone w trybie administracyjnym przez następców prawnych przedwojennych właścicieli spornej nieruchomości stanowiłyby przeszkodę do uwzględnienia powództwa, jednakże nie została w tej sprawie wykazana, jak uznał Sąd Okręgowy, zasadność tych roszczeń. Zakończenie wszystkich spraw administracyjnych, które dotyczyły wniosku o przyznanie własności czasowej, wniesionego przez poprzednich właścicieli na podstawie art. 7 dekretu, jak też postępowań dotyczących stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej z dnia 30 września 1959 r., spowodowało, jak uznał Sąd Okręgowy, że powołana decyzja nie została wyeliminowana z obrotu, zaś następcom prawnym przedwojennych właścicieli pozostały roszczenia odszkodowawcze, przewidziane art. 7 ust. 5 dekretu, które wygasły z dniem 1 sierpnia 1985 r., stosownie do art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał wprawdzie, że na podstawie ust. 2 powołanego przepisu byli właścicieli

nieruchomości (...) albo ich następcy prawni uzyskali uprawnienia, na podstawie którego mogli domagać się oddania określonych w tym przepisie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na własną rzecz, jak też że wniosek zgłoszony przez B., J. i H. D. w 1987 r. na podstawie powołanego przepisu nie został rozpoznany, jednakże dostrzegając długi okres toczenia się postępowania administracyjnego wywołanego tym wnioskiem i nie widząc bezwzględnej potrzeby oczekiwania na jego zakończenie, Sąd Okręgowy uznał, że zasadność tego wniosku może zostać oceniona przy rozpoznawaniu roszczenia dochodzonego w tej sprawie, zaś odnosząc się do zasadności tego wniosku, Sąd Okręgowy przyjął, że przeciwko jego uwzględnieniu przemawiała okoliczność oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz powoda, czyli przesłanka negatywna, która została przewidziana w ust. 5 powołanego przepisu. Sąd Okręgowy wskazał, że sporna nieruchomość pozostawała w użytkowaniu wieczystym powoda w dacie wejścia w życie powołanej ustawy oraz że taki stan trwa do chwili obecnej. Według Sądu Okręgowego, nie została więc spełniona elementarna przesłanka uzasadniająca wniosek z art. 89 ust. 2 powołanej ustawy, nie zachodziły więc ważne względy społeczne w rozumieniu art. 236 § 2 k.c., które by przemawiały przeciwko zasadności powództwa o przedłużenie użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz powoda. Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że z dniem 1 stycznia 1998 r. regulacja zawarta w art. 89 powołanej ustawy została zastąpiona unormowaniem zawartym w art. 214 ustawy z 21 lipca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz że w obowiązującym przepisie przedwojennym właścicielom gruntów(...), które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich, zostało przyznane uprawnienie dotyczące zwrotu nieruchomości. Nie widząc potrzeby czekania na zakończenie postępowania administracyjnego dotyczącego wniosku państwa D., Sąd Okręgowy oddalił wniosek o zawieszenie postępowania w rozpoznawanej sprawie do czasu zakończenia postępowania administracyjnego, które od 23 lat jest w toku i dotąd nie zostało ostatecznie zakończone.

W końcowej części uzasadnienia Sąd Okręgowy wskazał na przyczyny oddalenia żądania głównego w części dotyczącej zobowiązania pozwanego do przeniesienia na powoda własności budynku położonego na działce nr (...), jak również oddalenia powództwa o przedłużenie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na okres dłuższy niż 40 lat. Według Sądu Okręgowego, art. 236 § 2 k.c. nie stanowi podstawy prawnej uzasadniającej zobowiązanie właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste do przeniesienia własności budynku położonego na nieruchomości, jak również nie przemawia za przedłużeniem użytkowania wieczystego na czas przekraczający jego dotychczasowy wymiar czasowy. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, uznając, że uwzględnienie żądania ewentualnego niemalże w całości uzasadniało obciążenie pozwanego kosztami procesu poniesionymi przez powoda.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosły oba podmioty działające po stronie pozwanej(...) W. zaskarżyło wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu i zarzuciło Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 236 § 2 w zw. z art. 6 k.c. i art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz w zw. z art. 231 i 232 k.p.c. przez nietrafne przyjęcie, że nie został w tej sprawie wykazany ważny interes społeczny stanowiący przesłankę przesądzającą o bezzasadności żądania ewentualnego w sytuacji, gdy postępowanie administracyjne, mające rozstrzygnąć o zasadności wniosku złożonego w przez interwenienta na podstawie art. 89 ust. 2 powołanej ustawy, nie zostało jeszcze zakończone. Apelacja pozwanego została ponadto oparta na zarzucie naruszenia art. 177 § 1 pkt 3 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosku skarżącej o zawieszenie postępowania w sprawie do czasu zakończenia wskazanego postępowania administracyjnego, jak również na zarzucie naruszenia art. 1 oraz art. 2 § 1 i art. 321 § 1 k.p.c. przez rozstrzygnięcie przez Sąd Okręgowy zasadności wniosku rodziny D., wyjście poza zakres drogi sądowej w sprawach cywilnych oraz naruszenie kompetencji organu administracyjnego właściwego do rozpoznania wskazanego wniosku interwenienta. Pozwany zarzucił Sądowi Okręgowemu dokonanie wadliwej subsumpcji stanu faktycznego oraz sprzeczne z art. 214 ust. 5 ustawy z 21 lipca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uznanie, że postępowanie administracyjne dotyczące wniosku rodziny D. nie zostanie szybko zakończone. Na podstawie tych zarzutów pozwane(...) W. wniosło o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa, oraz o obciążenie powoda kosztami postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o

kosztach postępowania apelacyjnego, jak też o skontrolowanie prawidłowości postanowienia, którym oddalony został wniosek skarżącego o zawieszenie postępowania w tej sprawie do czasu ostatecznego zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego wniosku, z którym rodzina D. wystąpiła na podstawie art. 89 ust. 2 powołanej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r.

We własnej apelacji interwenient uboczny także zaskarżył korzystną dla powoda część wyroku Sądu Okręgowego, w stosunku do którego sformułował zbliżone zarzuty, dotyczące naruszenia art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. przez oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania w tej sprawie do zakończenia wskazanego postępowania administracyjnego, jak też naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 236 § 2 k.c. w zw. z art. 214 ust. 1, 2 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez uznanie, że przeciwko zasadności żądania ewentualnego nie przemawia ważny interes społeczny związany z koniecznością rozpoznania wniosku zgłoszonego w 1987 r. na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., jak też przez nieuzasadnione przyjęcie, że dla rozstrzygnięcia zasadności tego wniosku decydujące znaczenie ma stan prawny i faktyczny, jaki istniał w dacie złożenia tego wniosku, nie zaś stan istniejący w dacie wydania orzeczenia przez organ administracyjny. Skarżący interwenient podnosił, że toczące się postępowania administracyjne stanowi uzasadnioną podstawę oddalenia żądania o przedłużenie użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz powoda, jak też uzasadnia zawieszenie postępowania w rozpoznawanej sprawie do zakończenia wskazanego postępowania administracyjnego. Na podstawie wskazanych zarzutów interwenient wnosił o zmianę zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego przez oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu oraz o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego wskazanego wniosku skarżącego. We wniosku ewentualnym skarżący domagał się uchylenia wyroku objętego apelacją oraz przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, jak też rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, poniesionych przez interwenienta w postępowaniu apelacyjnym.

Z powodu zgonu B. D. w toku postępowania apelacyjnego postanowieniem z dnia 14 marca 2011 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszono oraz podjęte tym samym postanowieniem z udziałem następców prawnych zmarłego interwenienta w osobach K. D. i G. D.. Uwzględniając ponadto wnioski zawarte w obu apelacjach, postanowieniem z dnia 26 maja 2011 r. Sąd Apelacyjny zawiesił postępowanie apelacyjne do zakończenia postępowania wywołanego skargą kasacyjną, którą interwenient wywiódł do Naczelnego Sądu Administracyjnego od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 sierpnia 2011 r., wydanego w sprawie I SA/Wa 2297/10, którym uchylona została decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 16 września 2010 r. o utrzymaniu w mocy decyzji Zastępcy Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami(...) z dnia 3 marca 1990 r., odmawiającej uwzględnienia wniosku, z którym następcy prawni R. i L. D. wystąpili na podstawie art. 89 ust. 2 powołanej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. Postępowanie wywołane wskazaną skargą kasacyjną zostało zakończone wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 września 2012 r., wydanym w sprawie I OSK 2191/11, wobec czego postanowieniem z dnia 16 stycznia 2013 r. postępowanie apelacyjne zostało podjęte.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje były uzasadnione i zasługiwały na uwzględnienie przez zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa w części, w której zostało ono uwzględnione przez Sąd Okręgowy, i obciążenie powoda kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną oraz interwenienta ubocznego. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego były prawidłowe, nie były kwestionowane w żadnej z apelacji, jednakże podlegały uzupełnieniu o nowe okoliczności, które się pojawiły w postępowaniu apelacyjnym i były związane z dalszym tokiem postępowania administracyjnego dotyczącego wniosku, z którym następcy prawni R. i L. D. wystąpili w 1987 r. na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Za uzasadniony Sąd Apelacyjny uznał bowiem zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. w zakresie oceny wzajemnych związków pomiędzy rozpoznawaną sprawą a wynikiem wskazanego postępowania administracyjnego. Tylko częściowo Sąd Apelacyjny podzielił natomiast zarzut dotyczący bezzasadnego oddalenia przez Sąd Okręgowy wniosku o zawieszenie postępowania w tej sprawie w związku z toczeniem się wskazanego postępowania administracyjnego. Uwzględniając mianowicie stopień zaawansowania tego postępowania, Sąd Apelacyjny uznał, że postępowanie apelacyjne w rozpoznawanej sprawie należało zawiesić tylko do zakończenia sądowego postępowania administracyjnego, które

zostało wywołane skargą B. D. od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 16 września 2010 r., czyli orzeczenia administracyjnego zapadłego po wydaniu zaskarżonego wyroku przez Sąd Okręgowy. Nie można było bowiem wykluczyć oddalenia przez Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazanej skargi, czyli ostatecznego oddalenia wniosku, z którym następcy prawni przedwojennych właścicieli wystąpili na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. Nie można było ponadto wykluczyć możliwości uwzględnienia przez Naczelny Sąd Administracyjny skargi kasacyjnej, którą B. D. wywiódł od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 5 sierpnia 2011 r. Negatywne dla interwenientów rozstrzygnięcie zasadności wskazanego wniosku w prowadzonym równoległym postępowaniu administracyjnym miałyby bowiem istotne znaczenie dla wyniku rozpoznawanej sprawy, w tym dla oceny apelacji wniesionych przez podmioty działające po stronie pozwanej, rodziłoby mianowicie konieczność uznania, że nie zachodzi ważny interes społeczny z art. 236 § 2 k.c. Wynik zakończonych sądowego postępowania administracyjnego nie daje jednak podstaw do przyjęcia takiego wniosku. Przeciwnie, obecny stan wskazanego postępowania administracyjnego tym bardziej uzasadnia konieczność dokonania sądowej oceny przesłanki ważnego interesu społecznego z art. 236 § 2 k.c., nie daje natomiast podstawy do oddalenia apelacji wniesionych w tej sprawie. Uzupełniając ustalenia Sądu Okręgowego, należy natomiast wskazać, że wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 5 sierpnia 2011 r., wydanym w sprawie I SA/Wa 2297/10, uchylone zostało orzeczenie z dnia 16 września 2010 r., wydane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze pod sygn.(...), którym utrzymana w mocy został niekorzystna dla interwenientów decyzja Zastępcy Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami(...) z dnia 3 marca 1990 r., a ponieważ skarga B. D. od powołanego wyroku została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 września 2012 r., wydanym w sprawie I OSK 2191/11, wniosek państwa D. z 1987 r. wymaga ponownego rozpoznania w postępowaniu administracyjnym, w którym właściwy organ administracyjny powinien uwzględnić właściwy stan faktyczny oraz aktualny stan prawny, w tym unormowanie zawarte treści w art. 214 ustawy z dnia 21 lipca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Na częściowe tylko uwzględnienie zasługiwał zarzut dotyczący oddalenia przez Sąd Okręgowy wniosku o zawieszenie postępowania w rozpoznawanej sprawie do czasu zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego wniosku państwa D. złożonego na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. Podzielić mianowicie należało stanowisko podmiotów działających po stronie pozwanej, że zakres kognicji Sądu Okręgowego dotyczył rozstrzygnięcia o zasadności powództwa opartego na art. 236 § 2 w zw. z art. 64 k.c., nie obejmował natomiast oceny zasadności wniosku, a którym następcy prawni przedwojennych właścicieli wystąpili w 1987 r. na podstawie art. 89 ust. 2 powołanej ustawy, a który do tej pory nie został ostatecznie rozstrzygnięty, mimo upływu ponad dwudziestu lat od jego złożenia. Nie ulega kwestii, że rozstrzygnięcie zasadności wskazanego wniosku należy do kompetencji właściwych organów administracyjnych, wykracza poza zakres drogi sądowej w sprawach cywilnych i nawet wпадkowo nie powinno stanowić przedmiotu oceny dokonanej przez sąd powszechny. Odmienny pogląd Sądu Okręgowego nie zasługiwał na uwzględnienie, pozostawał bowiem w sprzeczności z uznanym orzecznictwem Sądu Najwyższego, w szczególności dotyczącym związania sądów powszechnych decyzjami wydawanymi w celu rozstrzygnięcia zasadności wniosków o przyznanie własności czasowej, obecnie użytkowania wieczystego gruntów (...), wydawanych na podstawie art. 7 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...), jak też niedopuszczalności wchodzenia przez sądy powszechne w kompetencje organów administracyjnych poprzez antycypowanie wyników niezakończonych postępowania administracyjnego (por. zwłaszcza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2010 r., I CSK 251/09). Oceniając wпадkowo zasadność wniosku państwa D. z 1987 r., Sąd Okręgowy przekroczył posiadany zakres kompetencji, a przede wszystkim wadliwie zastosował przepis, na podstawie którego ten wniosek został złożony, jak też regulacje, które winien zastosować organ administracyjny przy ponownym rozpoznawaniu wskazanego wniosku. Omawiany zarzut apelacji nie zasługiwał natomiast na pełną akceptację, ponieważ zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że do rozstrzygnięcia zasadności powództwa wniesionego w tej sprawie nie jest potrzebne uprzednie zakończenie wskazanego postępowania administracyjnego, ponieważ ocena prawidłowości zastosowania art. 236 § 2 k.c. nie może zostać pozostawiona organowi administracyjnemu, lecz należy do kompetencji sądów powszechnych i wymaga rozstrzygnięcia w postępowaniu cywilnym. Za zasadnością apelacji przemawia natomiast trafność zawartych w nich zarzutów dotyczących dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni art. 236 § 2 k.c., a zwłaszcza jego nieprawidłowe zastosowanie do prawidłowo ustalonych okoliczności tej sprawy, w tym wadliwe

określenie relacji pomiędzy znaczeniem rozstrzygnięć, które zakończą toczące się równolegle postępowania: cywilne i administracyjne.

Wadliwie Sąd Okręgowy uznał, że przy ocenie zasadności wniosku, który państwo D. złożyli na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., należy uwzględnić stan faktyczny oraz prawny nieruchomości istniejący w dacie jego złożenia albo stan istniejący w końcowym okresie terminu, w którym przedwojenni właściciele albo ich następcy prawni mogli skutecznie złożyć wniosek o ustanowienie na swoją rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętych działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. na zasadach określonych w powołanym przepisie. Zgodzić się natomiast należało z argumentem zawartym w apelacji interwenienta ubocznego, że prawidłowa ocena zasadności wskazanego wniosku wymaga zastosowania stanu istniejącego w dacie wydawania decyzji przez właściwy organ, który obejmuje nie tylko aktualny stan prawny, ale również nowe okoliczności faktyczne, które zaistniały po złożeniu wniosku (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 maja 2007 r., I OSK 1080/06). Nie ulega kwestii, że w dacie złożenia przez państwa D. wskazanego wniosku, jak też w dniu jego negatywnego załatwienia decyzją Zastępcy Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) z dnia 3 marca 1990 r., nie można było pominąć faktu oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, które aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r., na okres 40 lat, zostało ustanowione na rzecz powoda. Dalszy przebieg tego postępowania administracyjnego wykazał jednak, że powołana decyzja została prawomocnie uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 5 sierpnia 2011 r., powstała więc sytuacja, w której wniosek państwa D. z 1987 r. do chwili obecnej nie został ostatecznie rozpoznany, zaś ocena jego zasadności wymaga uwzględnienia nie tylko aktualnego stanu prawnego, w szczególności art. 214 ust. 5 ustawy z dnia 21 lipca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ale również obecnego stanu faktycznego w zakresie uprawnień powoda do spornej nieruchomości. Uwzględnić więc należało okoliczność upływu terminu, na jaki powołanym aktem notarialnym sporna nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, jak też charakter wyroku rozstrzygającego o zasadności powództwa wniesionego w tej sprawie na podstawie art. 236 § 2 w zw. z art. 64 k.c.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko zawarte w odpowiedzi na apelację, zgodnie z którym w wypadku wydania wyroku uwzględniającego powództwo wniesione na podstawie powołanego przepisu, przedłużone prawo użytkowania wieczystego powinno być traktowane jakoby nie wygasło z upływem terminu, na który zostało pierwotnie ustanowione. Sąd Apelacyjny w pełni podzielił ponadto pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11, zgodnie z którą „zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego na żądanie zgłoszone w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. może nastąpić także po upływie okresu, na jaki prawo to zostało ustanowione”. Z samej istoty przedłużenia prawa ustanowionego na określony czas wynika konieczność zachowania ciągłości takiego prawa, która ma znaczenie w zakresie określenia sytuacji prawnej istniejącej pomiędzy właścicielem gruntu a jego użytkownikiem wieczystym. Nawet zawarcie umowy o przedłużeniu prawa użytkowania wieczystego na dalszy oznaczony okres, a tym bardziej wydanie wyroku zastępującego oświadczenie woli stron takiej umowy, nie daje podstawy do przyjęcia, że pomiędzy upływem pierwotnego terminu, na jaki to prawo zostało ustanowione, a datą zawarcia umowy dotyczącej jego przedłużenia albo wydania wskazanego wyroku, użytkownik wieczysty władał nieruchomością nie mając do niej tytułu prawnego oraz że nie jest zobowiązany do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości we wskazanym okresie przejściowym. Przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego można uznać za oczywiste, jeżeli zostanie odniesione do wyroku uwzględniającego powództwo wywiedzione na podstawie art. 236 § 2 w zw. z art. 64 k.c., nie może bowiem ulegać kwestii, że tego rodzaju wyrok należy do orzeczeń kształtujących stosunki cywilnoprawne, jednakże działa ze skutkiem wstecznym (*ex tunc*). Za koniecznością przyjęcia wstecznej skuteczności tego wyroku przemawia istota konstrukcji „przedłużenia umowy”, w szczególności potrzeba jej odróżnienia od sytuacji zawarcia tego samego rodzaju, ale nowej umowy między tymi samymi stronami. W art. 236 § 2 k.c. użytkownikowi wieczystemu nie zostało w każdym razie przyznane prawo dotyczące ponownego oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, lecz zostało mu przyznane uprawnienie dotyczące przedłużenia ustanowionego uprzednio prawa z zachowaniem ciągłości nawiązanego wcześniej stosunku prawnego. Odnosząc omawiany argument do okoliczności rozpoznawanej sprawy, za oczywistą należy uznać tezę, że uwzględnienie rozpoznawanego powództwa wywoływałoby skutek wsteczny, datowany na koniec dnia 12 listopada 2010 r., jak również że przesądzałoby o bezzasadności wniosku państwa D. z 1987 r. w równoległym toczącym się postępowaniu administracyjnym. Nie ulega

bowiem wątpliwości, że oddanie nieruchomości będącej przedmiotem regulacji zawartej w art. 89 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r., jak też zbliżonego unormowania wprowadzonego w treści art. 214 ustawy z dnia 21 lipca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, stanowi negatywną przesłankę takiego wniosku, a tym samym wyklucza prawidłowe jego uwzględnienie. Całkowicie przeciwny wpływ na rozstrzygnięcie zasadności tego wniosku miałoby natomiast wydanie wyroku oddalającego powództwo wniesione na podstawie art. 236 § 2 w zw. z art. 64 k.c. W takim wypadku należałoby uznać, że użytkowanie wieczyste ustanowione na rzecz powoda aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r. na 40 lat, wygasło z końcem dnia 12 listopada 2010 r. oraz że od dnia następnego powód trwale utracił status użytkownika wieczystego spornej nieruchomości, tytuł prawny do dalszego korzystania z niej i podstawę do wnoszenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Zachowując status posiadacza tej nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego w dobrej wierze, powód nie miałby natomiast obowiązku zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie toczenia się postępowania mającego rozstrzygnąć zasadność roszczenia o przedłużenie użytkowania wieczystego ponad opłatę, którą posiadacz miałby obowiązek uregulować w wypadku uwzględnienia takiego powództwa.

Podniesione argumenty wykazują, że w większym stopniu prejudycjalne znaczenie dla toczącego się równoległe postępowania administracyjnego ma uprzednie rozstrzygnięcie zasadności powództwa wniesionego w tej sprawie oraz że do wydania w tej sprawie wyroku nie było potrzebne oczekiwanie na zakończenie postępowania administracyjnego dotyczącego wniosku, z którym następcy prawni przedwojennych właścicieli spornej nieruchomości wystąpili na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. Rozważając relacje zachodzące pomiędzy wskazanymi postępowaniami, jak również oceniając przesłanki, które należy zbadać na potrzeby rozstrzygnięcia zasadności żądania pozwu wniesionego w tej sprawie oraz wskazanego wniosku, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że znacznie więcej argumentów przemawia za tym, aby to wskazane postępowanie administracyjne zostało zawieszona do zakończenia rozpoznawanej sprawy, nie zaś odwrotnie, aczkolwiek zastrzec należy, że tego rodzaju decyzja należy do właściwego organu administracyjnego. W sytuacji, gdy w toku postępowania cywilnego wynik sprawy nie jest przesądzony, ma natomiast decydujące znaczenie dla oceny zasadności wniosku rozpoznawanego przez organ administracyjny, którego zakres kompetencji nie obejmuje oceny przesłanek decydujących o zasadności powództwa opartego na art. 236 § 2 w zw. z art. 64 k.c., Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że wyłącznie do kognicji sądów powszechnych należy wykładnia oraz zastosowanie powołanego przepisu do okoliczności tej sprawy, w szczególności rozstrzygnięcie, czy został wykazany ważny interes społeczny przemawiający przeciwko przedłużeniu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, które zostało ustanowione na rzecz powoda do dnia 12 listopada 2010 r. Niezależnie od konstytutywnego charakteru wyroku rozstrzygającego zasadność powództwa wniesionego w tej sprawie, jak też wstecznego skutku wyroku uwzględniającego takie powództwo, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że przy wykładni oraz zastosowaniu w tej sprawie art. 236 § 2 k.c. należy pominąć znaczenie wyroku uwzględniającego takie powództwo. Skutek prawny wyroku, także kształtujący stosunki między stronami, nie może bowiem stanowić istotnego elementu faktycznej podstawy jego wydania, zaś przeciwnie stanowisko należy uznać za sprzeczne z art. 316 § 1 k.p.c. Rozstrzygając o zasadności każdego powództwa, bez względu na jego charakter prawny oraz skutki wywołane wyrokiem, uwzględnić należy stan faktyczny istniejący w dacie jego wydania, nie można natomiast przyjąć za podstawę rozstrzygnięcia zasadności powództwa stanu rzeczy, który powstanie po wydaniu wyroku, w szczególności będzie pośrednim następstwem wydania wyroku kształtującego stosunki prawne między stronami. Również istotne znaczenie ma argument odwołujący się do kompetencji sądów rozstrzygających o zasadności powództw opartych na art. 236 § 2 k.c., nie jest natomiast uzasadnione zaakceptowanie takiej wykładni powołanego przepisu, w której o istnieniu ważnego interesu społecznego miałby decydować wpadkowo organ administracyjny orzekający o zasadności wniosku złożonego na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy. Według stanu istniejącego w dacie wydania zaskarżonego wyroku, zbieżnego ze stanem faktycznym przyjętym za podstawę orzeczenia o zasadności apelacji, użytkowanie wieczyste, które zostało ustanowione na rzecz powoda aktem notarialnym z dnia 12 listopada 1970 r. wygasło z dniem 12 listopada 1970 r. i nie zostało dotąd przedłużone dobrowolnie przez stronę pozwaną ze względu na konieczność uwzględnienia wniosku, z którym w 1987 r., na podstawie art. 89 ust. 2 powołanej ustawy wystąpili następcy prawni przedwojennych właścicieli spornej nieruchomości, zwłaszcza że pozwany nie podnosił, aby istniały inne przeszkody pozytywnego załatwienia wskazanego wniosku niż nieznaną wynik rozpoznawanej sprawy. Decyzja rozstrzygająca o zasadności wskazanego wniosku nie jest

bowiem uznaniowa, lecz jest uzależniona od wykazania przesłanek określonych we właściwych przepisach (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 1 lutego 2007 r., I SA/Wa 1266/06), zaś „ naruszenie przez czynność prawną uprawnień byłych właścicieli, opartych na art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., powoduje nieważność tej czynności („) (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 lipca 2000 r., I ACa 634/99). Nie można ponadto wykluczyć, że nieważnością byłaby dotknięta umowa dotycząca przedłużenia wygasłego użytkownika wieczystego nieruchomości, w stosunku do której skutecznie zostały zgłoszone zasadne wnioski z art. 89 ust. 2 powołanej ustawy. Mając na uwadze podniesione argumenty, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że istota tej sprawy polegała na ustaleniu, czy konieczność rozstrzygnięcia przez właściwy organ administracyjny zasadności uprawdopodobnionych wniosków z art. 89 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. winna zostać uznana za ważny interes społeczny w rozumieniu art. 236 § 2 k.c., który sprzeciwia się uwzględnieniu powództwa o przedłużenie użytkownika wieczystego, ustanowionego na okres, który upłynął.

Podzielić należy stanowisko powoda, który zasadnie podnosił, odpierając argumenty podane w obu apelacjach, że przy dotychczasowej wykładni art. 236 § 2 k.c. podkreślany wyjątkowy charakter podanej w tym przepisie przesłanki negatywnej był utożsamiana ze zmianą przeznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem wygasłego użytkownika wieczystego w planie zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2008 r., I ACa 186/2008) oraz „ z jej niezbędnością (...) do realizacji celu publicznego (art. 6 u.g.n.) pozwalającego na wywłaszczenie nieruchomości (art. 112 ust. 2 u.g.n.). („) (z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11). Przychylając się do tych poglądów, Sąd Apelacyjny doszedł jednak do przekonania, rozważając stosunkowo nietypowy charakter okoliczności rozpoznawanej sprawy, że niewątpliwa zaleta normy zawartej w art. 236 § 2 k.c. polega na posłużeniu się przez ustawodawcę klauzulą ogólną „ ważnego interesu społecznego („), w której mieści się element wartościujący, a przy tym na tyle pojemny, a zarazem wolny od arbitralności, że w powołanym pojęciu można się dopatrzyć przesłanki uzasadniającej udzielenie ochrony istotnym stosunkom prawnym oraz prawom podmiotowym, których ważne znaczenie wynika z innych przepisów obowiązującego w Polsce systemu prawnego oraz z ratio legis, które przyświecało ustawodawcy przy uchwalaniu przepisów regulujących istotne społecznie stosunki oraz prawa podmiotowe. Podzielając stanowisko, że powołana klauzula jest wyjątkowa oraz że nie może podlegać wykładni rozszerzającej, z drugiej strony Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że zasady wykładni prawa nie pozwalają na umniejszanie znaczenia normy zawartej w powołanym przepisie, w szczególności ograniczenie jego zastosowania wyłącznie do stanów faktycznych wskazanych w powołanych orzeczeniach, w tym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11, na którą powoływał się powód w składanych pismach procesowych. W powołanym przepisie ustawodawca nie ograniczył negatywnego załatwienia wniosku użytkownika wieczystego do zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości uprzednio oddanej w użytkowanie wieczyste, którego termin upłynął, nie nawiązał tym bardziej do przesłanek uzasadniających podjęcie decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, lecz posłużył się bardziej elastyczną i pojemną klauzulą, odwołał się bowiem do przesłanki „ ważnego interesu społecznego („), pozostawiając sądom powszechnym wykładnię tego pojęcia na tle bardzo zróżnicowanych stosunków regulowanych obowiązującymi przepisami prawa, a przede wszystkim pozwalając wymiarowi sprawiedliwości na właściwe zastosowanie wskazanej klauzuli w celu udzielenia ochrony tym wartościom, które są istotne społecznie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, brak jest w podstaw do utożsamienia znaczenia klauzuli ogólnej użytej w powołanym przepisie z pojęciem „ celu publicznego („), które zostało zdefiniowane w art. 6 ustawy z dnia 21 lipca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ponieważ pojęcie to nie zostało użyte w art. 236 § 2 k.c. Przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne niewątpliwie stanowi rodzaj ważnego interesu publicznego, jednakże znaczenie klauzuli ogólnej zawartej w powołanym przepisie powinno obejmować ochronę również innych ważnych interesów społecznych, które wykraczają poza przeznaczenie nieruchomości. Nie można bowiem wykluczyć, że przeciwko zasadności wniosku dotyczącego przedłużenia użytkownika wieczystego będą przemawiać innego rodzaju ważne interesy społeczne, w szczególności konieczność pozbawienia użytkownika wieczystego możliwości dalszego prowadzenia działalności rażąco sprzecznej z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności działalności skierowanej przeciwko podstawowym interesom państwowym oraz społecznym. Mnożenie przykładów możliwego zastosowania omawianej klauzuli nie jest potrzebne, ponieważ w rozpoznawanej sprawie chodzi o ocenę znaczenia regulacji, na podstawie której przedwojenni właściciele gruntów (...), dotknięci skutkami dekretu z dnia 26

października 1945 r., do końca 1988 r. mogli składać wnioski o ustanowienie na swoją rzecz użytkowania wieczystego nieruchomości, których byli właścicielami przed wejściem w życie dekretu. W powołanym przepisie chodzi więc o przeznaczenie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na okres, który upłynął. Konieczność uwzględnienia regulacji zawarte w art. 214 ustawy z dnia 21 lipca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wykazuje ponadto, że wartością wchodzącą w kolizję z uprawnieniami użytkowników wieczystych, wynikającymi z art. 236 § 2 k.c., jest udzielenie ochrony uprawnieniom dotyczącym zwrócenia gruntu osobom, które zostały pozbawione jego własności w wyniku wejścia w życie dekretu przez wywiązanie się przez pozwanego z obowiązków, które poprzednio wynikały z art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., zaś obecnie są uregulowane w art. 214 drugiej z powołanych ustaw. Ratio legis wskazanych przepisów wykazuje, że realizacja zawartych w nich dyspozycji powinna zostać uznana za ważny interes społeczny, który uniemożliwia uwzględnienie powództwa dotyczącego przedłużenia użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanych w powołanych przepisach. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego oraz powoda nie zasługiwało na uwzględnienie, Sąd Apelacyjny doszedł bowiem do przekonania, że realizacja uprawnień przyznanych powołanymi przepisami nie może zostać sprowadzona do ochrony indywidualnych interesów dawnych właścicieli nieruchomości (...) albo ich następców prawnych, lecz wiąże się z realizacją istotnych społecznie celów, za względu na które wskazane przepisy uzupełniły obowiązujący system prawny.

Wejście w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. pozbawiło prawa własności wszystkich właścicieli gruntów położonych na obszarze W. bez należytej rekompensaty. Poprzedni właściciele nieruchomości (...) mogli natomiast wystąpić z wnioskiem o przyznanie prawa własności czasowej, stosownie do art. 7 ust. 1 dekretu. Niezgłoszenie takiego wniosku albo odmowa jego uwzględnienia nakładała na (...) gminę obowiązek wypłacenia na rzecz osób uprawnionych odszkodowań, które miały zostać ustalone zgodnie z zasadami określonymi w art. 9 dekretu, jednakże z różnych powodów, które wykraczają poza argumentację prawną, wskazane odszkodowania nigdy nie zostały wypłacone. W powszechnym odczuciu społecznym brak realizacji regulacji zawartej w art. 7 ust. 5 w zw. z art. 9 dekretu był krzywdzący dla całej społeczności przedwojennych właścicieli nieruchomości (...), zaś potrzeba uregulowania związanego z tym poczucia krzywdy uznawana była za istotny problem społeczny oraz za ważne zadanie, którego rozsądnej realizacji oczekiwano od ustawodawcy w kolejnych latach. Należy dodać, że poczucie krzywdy doznanej przez wskazaną grupę społeczną potęgowały liczne wypadki rażącego naruszania prawa przez organy, do kompetencji których należało rozpoznawanie wniosków o przyznanie własności czasowej. Wiele z tych wniosków zostało bowiem załatwionych odmowie z powodów wykraczających poza argumentację prawną, jak również przy ewidentnym pominięciu przyjętego przed wojną planu zagospodarowania przestrzennego. Należy również dodać, że negatywny skutek odmowy przyznania własności czasowej, a w następnym latach użytkowania wieczystego gruntów(...), był potęgowany utratą własności budynków, oraz że uprawnienia określone w art. 8 dekretu, dotyczące wypłacenia odszkodowania należnego poprzednim właścicielom, również nie zostały zrealizowane. Nie ulega też wątpliwości, że uzyskanie przez Gminę własności nieruchomości (...), które następnie przeszły na własność Skarbu Państwa, umożliwiło ich przeznaczenie z korzyścią dla podmiotów, które bez jakichkolwiek nakładów albo przy niewielkich wydatkach własnych uzyskiwały w późniejszych latach prawo użytkowania wieczystego wskazanych gruntów, jak też położonych na nich budynków, przez uzyskanie korzystnej decyzji administracyjnej, a następnie zawarcie umowy notarialnej oraz wpis do księgi wieczystej. Zebrany w tej sprawie materiał wykazuje, że (...) Związek (...) należy do beneficjentów regulacji zawartej w dekreście, korzystał bowiem przez 40 lat z nieruchomości, która przed jego wejściem w życie należała do R. i L. D..

Regulacja zawarta w art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., która przed przyjęciem tekstu jednolitego tej ustawy, obowiązującego od dnia 10 kwietnia 1991 r., zawarta była w art. 82, w niewielkim tylko zakresie mogła być uznana za próbę normatywnego rozwiązania problemu społecznego, którego nasilanie się było wynikiem braku realizacji zapisów dekretu przewidujących wypłacenie poprzednim właścicielom należnych odszkodowań za utracone grunty i budynki. Trudno bowiem za rozwiązanie odpowiadające uzasadnionym oczekiwaniom przedwojennych właścicieli nieruchomości (...) oraz ich następców prawnym uznać uregulowanie, które zostało przyjęte w ust. 1 art. 89 powołanej ustawy, ponieważ wejście w życie tego przepisu pozbawiło tych osób szansy na uzyskanie należnego odszkodowania z art. 7 ust. 5 i art. 8 dekretu. W ust. 1 art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. ustawodawca przyjął normę, zgodnie z którą „z dniem wejścia w życie ustawy wygasają prawa do odszkodowania za przejęte przez Państwo grunty,

budynki i inne części składowe nieruchomości, przewidziane w art. 7 ust. 4 i 5 i art. 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) („”). Częściowo korzystne były natomiast rozwiązania, które były przyjęte w ust. 2 powołanego przepisu, zgodnie z którym „ Poprzedni właściciele działek zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi i domami, w których liczba izb nie przekracza 20, a także domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, oraz domami, które stanowiły przed tym dniem własność spółdzielni mieszkaniowych, lub ich następcy prawni mogą zgłosić w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wnioski o oddanie wymienionych gruntów w użytkowanie wieczyste. O przyznaniu prawa użytkowania wieczystego wymienionych gruntów i o zwrocie budynków orzeka rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy („”). Spod przytoczonej normy zostały natomiast wyłączone nieruchomości, które były oddane w użytkowanie albo użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich, stosownie do ust. 5 art. 89 powołanej ustawy. Prawne oraz społeczne skutki zastosowania przytoczonych regulacji były ograniczone, ponieważ liczne nieruchomości (...) albo ich części, w tym lokale położone w budynkach, zostały wcześniej zbyte albo oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich. W efekcie tylko część społeczności właścicieli stołecznych gruntów mogła liczyć na ochronę swoich interesów przez uzyskanie użytkowania wieczystego gruntów, które do wejścia w życie dekretu stanowiły ich własność. Na realizację uprawnienia uzyskanego na podstawie powołanego przepisu mogły liczyć tylko osoby, których grunty szczęśliwym zbiegiem okoliczności nie zostały zbyte albo oddane w wieloletnie użytkowanie wieczyste, zwłaszcza że termin na składanie wskazanych wniosków upływał z końcem 1988 r. Jeśli więc nieruchomość została uprzednio oddana osobie trzeciej w użytkowanie wieczyste ustanowione na następne 20 lat, za akt stanowiący manifestację wyznawanych wartości można było uznać złożenie przez osobę uprawnioną wniosku przewidzianego art. 89 ust. 2 ustawy, nie było bowiem możliwości jego uwzględnienia. Nie można było się spodziewać, że postępowanie wywołane tym wnioskiem na tyle się przeciągnie, aby przed jego rozpoznaniem mógł upłynąć termin, na który nieruchomość została uprzednio oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz osoby trzeciej. Okoliczności rozpoznawanej sprawy wykazują, że nawet tak nieprawdopodobne sytuacje mogły się zdarzyć oraz że jedna z nich, dotycząca wniosku państwa D., wystąpiła i wywołała konflikt wartości pomiędzy uprawnieniami przyznanymi następcom prawnym przedwojennych właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w art. 89 ust. 2 a prawem powoda z art. 236 § 2 k.c. Stając przed koniecznością rozstrzygnięcia tego konfliktu, po rozważeniu ratio legis obu wskazanych przepisów oraz przy uwzględnieniu wszystkich istotnych okoliczności tej sprawy, Sąd Apelacyjny opowiedział się za wyższością wartości reprezentowanych w tej sprawie przez podmioty działające po stronie pozwanej i dlatego uznał, że apelacje zasługują na uwzględnienie przez zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa także w części, w której zostało ono uwzględnione przez Sąd Okręgowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, realizacja uprawnień przyznaných art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. powinna zostać uznana za przykład ochrony ważnego interesu społecznego w rozumieniu art. 236 § 2 k.c. Za koniecznością opowiedzenia się za takim stanowiskiem świadczą podane uwarunkowania historyczne oraz społeczne, ze względu na które przyjęte zostało uregulowanie zawarte w art. 89 ust. 2 powołanej ustawy, a przede wszystkim jego ratio legis. Jeśli bowiem za „ ważny interes społeczny („”) w rozumieniu art. 236 § 2 k.c. uznaje się potrzebę realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związaną z urządzeniem w konkretnym miejscu drogi, ciągu drenażowego albo budynku przeznaczanego dla organów władzy publicznej, który z równym powodzeniem mógłby zostać wzniesiony w innym miejscu, to należy uznać, że w świetle podniesionych argumentów za co najmniej tak samo „ ważny interes społeczny, należy uznać realizację przez właściwe organy planów przyznania osobom uprawnionym odszkodowań, które był przewidywane w art. 7 ust. 5 dekretu, a w sytuacji, gdy uprawnienie to zostało zniesione ust. 1 art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., za równie „ ważny interes społeczny („”) należy uznać uwzględnienie roszczeń z ust. 2 powołanego przepisu, których realizacja miała stanowić świadczenie zastępcze, pośrednio zaś miała na celu wywiązanie się przez ustawodawcę oraz organy właściwe dla stosowania prawa z obowiązków przewidzianych dekretem, jak również naprawienie krzywdy doznanej przez przedwojennych właścicieli gruntów(...) przez wieloletnie zaniechanie ustawodawcy w tym zakresie. Nie zaprzeczając, że przyjęte stanowisko może prowadzić do indywidualnych przysporzeń na rzecz interwenientów ubocznych działających w tej sprawie po stronie pozwanej i zastrzegając, że kompetentne w zakresie oceny zasadności wniosku złożonego przez państwa

D. w 1987 r. są właściwe organy administracyjne, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że sama konieczność rozpoznania uprawdopodobnionego wniosku z art. 89 ust. 2 powołanej ustawy, złożonego przez uprawnione osoby, stanowi „ważny interes społeczny” w rozumieniu art. 236 § 2 k.c. Z podanych powodów Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska powoda i uznał, że wskazana przeszkoda uwzględnienia powództwa wniesionego w tej sprawie nie dotyczy indywidualnych interesów interwenientów ubocznych, przeciwko takiemu stanowisku przemawia bowiem wskazane tło historyczne oraz ratio legis rozwiązania przyjętego w art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., jak również w art. 214 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Interes indywidualny występowałby w pewności wówczas, gdy (...) W. nie uwzględniło roszczenia powoda ze względu na cywilnoprawny obowiązek wywiązania się np. z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości albo z wynikającego z takiej umowy przyrzeczenia jej oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz osoby trzeciej. W rozpoznawanej sprawie chodzi natomiast o realizację normy, która dotyczy konkretnych osób, jednakże została uchwalona ze względu za zachodzącą potrzebę udzielenia ochrony uzasadnionym interesom reprezentowanym przez przedstawicieli społeczności obejmującej właścicieli nieruchomości (...) oraz ich następców prawnych. Na konflikt wartości przyświecających uprawnieniom zawartym w art. 236 § 2 oraz w art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. należy spojrzeć nie tylko przez pryzmat korzyści, jakie mogą odnieść następcy prawni przedwojennych właścicieli spornej nieruchomości przez pozytywne dla interwenientów zakończenie równoległego postępowania administracyjnego, ale również pod kątem obowiązków, które powołanym przepisem, na następnie art. 214 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostały nałożone na stronę zobowiązaną do uwzględnienia roszczenia przyznanego dawnym właścicielom gruntów (...) albo ich następcom prawnym. Nie może przecież ulegać kwestii, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że wykonywanie tych obowiązków stanowi przejaw praworządności, która stanowi wartość podstawową demokratycznego państwa prawnego, mieści się więc w klauzuli „ważnego interesu społecznego” w rozumieniu przyjętym w art. 236 § 2 k.c. Nawiązując do stanu faktycznego, na tle którego Naczelny Sąd Administracyjny wydał wyrok z dnia 21 lutego 1989 r., IV SA 1191/88, Sąd Apelacyjny nie podzielił korzystnego dla powoda stanowiska Sądu Okręgowego i uznał, że uprawdopodobnione roszczenia zgłoszone przez przedwojennych właścicieli nieruchomości (...) albo ich następców prawnych na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. stanowią przeszkodę nie tylko do oddania takiej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz osoby trzeciej, ale również sprzeciwiają się przedłużeniu na dalszy okres prawa użytkowania wieczystego, którego termin upłynął, jeżeli w postępowaniu mającym na celu rozstrzygnięcie zasadności powództwa wniesionego na podstawie art. 236 § 2 w zw. z art. 64 k.c. uprawdopodobnione zostają pozostałe przesłanki, których ostateczna ocena należy do organów administracyjnych. Ocena uprawdopodobnienia roszczenia zgłoszonego przez państwa D. w 1987 r. była konieczna do rozstrzygnięcia w tej sprawie o negatywnej przesłance zasadności powództwa, nie mogła natomiast polegać na przesądzeniu wyniku równoległego postępowania administracyjnego. Dlatego też uwzględniając apelację, Sąd Apelacyjny ograniczył rozważania do oceny stanowisk zaprezentowanych przez strony oraz uprawdopodobnienia ważnego interesu społecznego, na który wskazywali skarżący.

Strona pozwana nie podnosiła, aby zachodziły inne przeszkody prawne albo faktyczne, które by się sprzeciwiały uwzględnieniu wniosku, z którym państwo D. wystąpili na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. niż nierozstrzygnięty wynik rozpoznawanej sprawy. Powód podnosił natomiast, że przeciwko uwzględnieniu wskazanego wniosku przemawia także okoliczność cofnięcia przez H. D. wniosku o przyznanie własności czasowej, z którym przedwojenni właściciele spornej nieruchomości wystąpili na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. Wskazana okoliczność był podnoszona w uzasadnieniach licznych decyzji administracyjnych dotyczących spornej nieruchomości, jak też orzeczeń, które były wydawane przez sądy administracyjne w postępowaniach inicjowanych przez następców prawnych przedwojennych właścicieli oraz przez powoda, który podejmował skuteczne działania przeciwko uzyskaniu przez państwa D. stwierdzenia nieważności negatywnej decyzji dekretowej z dnia 30 września 1950 r. Argument podnoszony przez powoda nie przemawiał przeciwko zasadności wniosku złożonego przez państwa D. na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. Należy wskazać, że po pierwsze, ostatecznie powołana decyzja dekretowa nie została usunięta z obrotu, wobec czego przedwojenni właściciele spornej nieruchomości nabyli prawo dotyczące otrzymania odszkodowania, które było przewidziane ust. 5 art. 7 dekretu, zaś ich następcy prawni zyskali podstawę oraz legitymację do wystąpienia z wnioskiem z art. 89 ust. 2 ustawy. Po drugie, należy wskazać, że

wniosek cofnięty, gdyby doprowadził do umorzenia postępowania wywołanego jego wniesieniem, winien być traktowany tak jak wniosek, który w ogóle nie został złożony. Zgodnie natomiast z początkową treścią art. 7 ust. 5 dekretu, na(...) gminę został nałożony obowiązek wypłacenia odszkodowań na rzecz właścicieli gruntów objętych dekretem, którzy nie wystąpili z wnioskiem o przyznanie własności czasowej, chociaż mieli możliwość jego zgłoszenia. Nie było więc podstaw do przyjęcia, że następcom prawnym dawnych właścicieli spornej nieruchomości nie przysługiwało roszczenie uregulowane art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r.

Odmienne stanowiska powoda nie uzasadniało również ustalenie rodzaju spornej nieruchomości pod kątem możliwości zastosowania do niej regulacji zawartej w powołanym przepisie. Uzupełniając ustalenia Sądu Okręgowego, na podstawie materiału dostarczonego przez powoda przy pozwie, w szczególności opierając się na operacie załączonym do pozwu, na potrzeby rozstrzygnięcia o prawdopodobieństwie zasadności wniosku państwa D. z 1987 r., należy wskazać, że w okresie powojennym nieruchomość przy ul. (...) była zabudowana budynkiem jednorodziennym, którego rozmiary spowodowały, że przed jego przejściem przez powoda w 1970 r., w budynku położonym na tej nieruchomości zamieszkiwało sześć rodzin (k: 132). Późniejsze przeznaczenie spornej nieruchomości na potrzeby powoda spowodowało natomiast, że wzniesiony na niej budynek mieszkalny został przekształcony na użytkowy. W istotnym dla sprawy okresie sporna nieruchomość była więc zabudowana oraz wykorzystywana w sposób, który uprawniał spadkobierców przedwojennych właścicieli do wystąpienia z wnioskiem o jej oddanie w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. Mając powyższe ustalenia na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie uregulowane tym przepisem został w tej sprawie na tyle uprawdopodobnione, aby można było przyjąć, że ze względu na ważny interes społeczny w rozumieniu art. 236 § 2 k.c. powództwo podlegało oddaleniu. Odmienny pogląd Sądu Okręgowego oraz powoda nie zasługiwał na uwzględnienie, ponieważ naruszał powołane przepisy. Za uzasadnione Sąd Apelacyjny uznał zarzuty podniesione w apelacjach, które z podanych względów w całości zasługiwały na uwzględnienie.

Uwzględnienie apelacji uzasadniało obciążenie powoda kosztami procesu, które zostały poniesione przez stronę pozwaną, jak również przez interwenienta ubocznego w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, zachodziły bowiem podstawy do przyjęcia, że czynności interwenienta miały istotne znaczenie dla ostatecznego wyniku sprawy. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 i art. 107 zdanie drugie k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zmieniając zaskarżony wyrok Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na (...) W. kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, jak również po 3608,50 zł na rzecz K. D. i G. D. tytułem zwrotu kosztów procesu. Uwzględniona została stawka minimalna przewidziana dla spraw o zasądzenie świadczenia oraz podanej w pozwie wartości przedmiotu sporu, jak również opłata skarbową uiszczoną od pełnomocnictwa udzielonego przez interwenienta ubocznego.

Wynik postępowania apelacyjnego uzasadniał także obciążenie powoda kosztami postępowania apelacyjnego, poniesionymi przez pozwanego oraz interwenientów ubocznych. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 i art. 107 zdanie drugie k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt w zw. z § 6 pkt 7 pierwszego z powołanych rozporządzeń, jak też zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 drugiego rozporządzenia, w punkcie II wydanego wyrok Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz (...) W. kwotę 105400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyła się opłata od apelacji w kwocie 100000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika za udział w postępowaniu apelacyjnym w stawce podstawowej wynoszącej 5400 zł, jak również kwoty po 5700 zł na rzecz K. D. i G. D., na które złożyła się połowa opłaty od apelacji, wynoszącej 6000 zł, od której B. D. nie został zwolniony postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 1 października 2010 r., jak również połowa wynagrodzenia za udział pełnomocnika interwenientów w postępowaniu apelacyjnym, które zostało ustalone według stawki minimalnej przewidziana dla spraw o zapłatę i wartości przedmiotu zaskarżenia podanej w apelacji interwenientów.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w ostatnim punkcie wydanego wyroku Sąd Apelacyjny nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego

w Warszawie kwotę 94000 zł tytułem części opłaty od apelacji interwenientów, od uiszczenia której B. D. został zwolniony przez Sąd Okręgowy.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.