

Sygn. akt I ACa 734/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska (spr.)

Sędziowie: SA Roman Dżiczek

SA Edyta Jefimko

Protokolant: ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Spółdzielni (...) w W.

i Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej Spółdzielni (...) w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 listopada 2012 r.

sygn. akt II C 758/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni (...) w W. na rzecz M. S. kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 734/13

UZASADNIENIE

Powód M. S. pozwem z dnia 30 września 2011 r. skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta(...) W. oraz Spółdzielni (...) z siedzibą w W., wniósł o ustalenie nieważności umowy ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), z obrębu (...), o powierzchni 371 m², położonej przy ul. (...) w W. i przeniesienia własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku, zawartej w dniu 14 października 1994 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Kierownika Urzędu Rejonowego w W. i Spółdzielnią (...) z siedzibą w W..

Jednocześnie powód wniósł o nakazanie Spółdzielni (...) z siedzibą w W. wydania budynku znajdującego się na opisanej powyżej nieruchomości opuszczonego przez wszelkie osoby reprezentujące pozwaną Spółdzielnię oraz opróżnionego ze wszelkich rzeczy, a w przypadku nie wykonania powyższego nakazania wniósł o wykonanie zastępcze.

W uzasadnieniu powództwa wskazał, iż jest następcą prawnym dawnego właściciela (...), która to nieruchomość na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntu na obszarze (...) (dalej dekret (...)) przeszła na własność Skarbu Państwa. W dniu 14 października 1994 r. Skarb Państwa – Urząd Rejonowy w W. ustanowił na rzecz Spółdzielni (...) z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego na tej nieruchomości, a także przeniósł nieodpłatnie na jej rzecz własność znajdującego się na tej nieruchomości budynku, mimo że w stosunku do przedmiotowej działki nie został rozpoznany wniosek dekretowy złożony przez dawnego właściciela nieruchomości. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności posadowionego na nim budynku w takiej sytuacji było niedopuszczalne, a tym samym umowa o jego ustanowieniu jest nieważna. Interesu prawnego powód upatrywał w tym, że ustalenie nieważności umowy umożliwi mu odzyskanie nieruchomości w naturze, w wyniku rozpoznania wniosku dekretowego. Pozwana Spółdzielnia nie jest następcą prawnym podmiotu, który w dniu 5 grudnia 1990 r. użytkował przedmiotową nieruchomość, a zatem nie istniało uprawnienie do domagania się ustanowienia prawa wieczystego użytkowania na podstawie art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Podniósł także, że zawarta przez pozwanych umowa narusza zasady współżycia społecznego, gdyż własność budynku przeniesiona została na pozwaną Spółdzielnię nieodpłatnie, pomimo że nie wybudowała ona budynku na przedmiotowej nieruchomości.

Pozwana Spółdzielnia (...) z siedzibą w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie zawieszenie postępowania do czasu rozpoznania skargi kasacyjnej wniesionej przez powoda od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2012 r. w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1890/11. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała, że nabyła przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego w dobrej wierze, prawo to ujawnione jest w księdze wieczystej i w związku z tym chroni je rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przesłanką wyłączającą rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może być powołana przez powoda nieodpłatność rozporządzenia z uwagi na fakt, iż ustanowienie prawa użytkowania wieczystego jest czynnością o charakterze odpłatnym. Jednocześnie pozwana zakwestionowała legitymację procesową czynną M. S. do występowania w niniejszej sprawie w charakterze powoda, wskazując, że odmówiono mu przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości decyzją z dnia 4 maja 2011 r.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...). W. wniosł o oddalenie powództwa. Wskazał, że powództwo jest niezasadne w świetle art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, gdyż nabywcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych i podkreślił, że nabywcę chroni domniemanie istnienia dobrej wiary. Poza tym stwierdził, że powód nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa. Pozwany Skarb Państwa podniósł zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. **stwierdził nieważność umowy ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), z obrębu (...), o powierzchni 371 m², położonej przy ul. (...) w W. i przeniesienia własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku, zawartej w dniu 14 października 1994 r. przed C. K. – notariuszem w W., za numerem Rep. A nr(...), pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Kierownika Urzędu Rejonowego w W. i Spółdzielnią (...) z siedzibą w W.,**

II. **oddalił powództwo w pozostałym zakresie,**

III. **zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania,**

IV. **nakazał pobrać od Spółdzielni (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 25 000 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania, od których uiszczenia powód był zwolniony.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Nieruchomość (...) położona z jednej strony przy ulicy (...), natomiast z drugiej strony przy Al. (...) (obecnie Al. (...)) w W., oznaczona nr hipotecznym (...) o powierzchni 371 m², stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) wraz z posadowionym na tej nieruchomości 6 piętrowym murowanym budynkiem, stanowiła w dniu wejścia w życie dekretu (...) własność W. L. (1). Obecnie obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) w obrębie (...)

Na wykończenie posadowionego na nieruchomości 6-piętrowego budynku W. L. (1) zaciągnął w dniu 19 listopada 1941 r. w Banku (...) pożyczkę w wysokości 600 000 zł, uznając tę pożyczkę za swój dług osobisty i zobowiązując się zwrócić ją w ciągu dziesięciu lat. Jednocześnie pożyczona kwota 600 000 zł stanowiąca przedmiot pożyczki wraz z odsetkami w stosunku 6% rocznie została zabezpieczona na rzecz Banku (...) w W. hipoteką ustanowioną na należącej do W. L. (1) nieruchomości oznaczonej numerem hipotecznym (...) oraz hipoteką kaucyjną w wysokości 180 000 zł, a także innymi hipotekami i kaucjami, wpisanymi w dziale IV księgi hipotecznej Nr (...).

Postanowieniem Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi Wydziału III z dnia 29 czerwca 1955 r., z działu IV wykazu hipotecznego nieruchomości (...) nr (...) wykreśleniu uległy powyższe hipoteki.

W czasie wojny nieruchomość uległa zniszczeniu w niewielkim procencie. W wyniku inwentaryzacji przeprowadzonej przez Biuro Odbudowy Stolicy w dniu 30 kwietnia 1945 r. stwierdzono, iż na nieruchomości, w dacie jej lustracji, znajdował się 7-kondygnacyjny murowany budynek częściowo uszkodzony, nadający się do odbudowy. Zniszczeniu uległa wyłącznie klatka schodowa na parterze, trzy mieszkania zostały wypalone, natomiast od strony Al. (...) został uszkodzony dach. W dniu 28 września 1946 r. budynek został komisyjnie zakwalifikowany do dawnej kategorii II, a obecnej kategorii I, jako budynek nieuszkodzony.

Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu (...) grunty nieruchomości (...), w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, przeszły na własność gminy (...)W., a w 1950 roku z chwilą likwidacji gmin - na własność Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 7 maja 1948 r. W. L. (1) został zawiadomiony, iż nieruchomość przy ulicy (...), oznaczona nr hipotecznym (...), została objęta w posiadanie przez Gminę (...). W. w dniu 19 kwietnia 1948 r. i od tej daty w ciągu 6 miesięcy ma on uprawnienie do złożenia wniosku o przyznanie mu prawa własności czasowej do tego gruntu.

W dniu 31 sierpnia 1948 r. W. L. (1) złożył w Zarządzie Miejskim wniosek dekretowy o przyznanie mu prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/(...) (...) lit.(...), która to nieruchomość obecnie obejmuje działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 394 m⁽²⁾, położone przy ulicy (...) i Al. (...). Wniosek ten nie został rozpatrzony do dnia 4 maja 2011 r.

W latach 1946-1954 Spółdzielnia (...) przeprowadzała remonty przedmiotowego budynku związane z naruszeniem ściany szczytowej, która zaczęła pękać podczas rozbiórki sąsiedniego budynku.

Pismem z dnia 12 grudnia 1988 r. (...) Spółdzielnia (...) "(...) zwróciła się z prośbą o przekazanie w użytkowanie Spółdzielni działki gruntu przy ul. (...), zabudowanej 6-piętrowym budynkiem.

W dniu 2 marca 1989 r. Skarb Państwa złożył w Państwowym Biurze Notarialnym wniosek o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości wraz z ujawnieniem tytułu własności Skarbu Państwa do tej nieruchomości. W dniu 22 września 1989 r. dla nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w W. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) została założona księga wieczysta nr (...), w której jako właściciel tej nieruchomości został wpisany Skarb Państwa. Z kolei w dziale(...) łamie (...)pod nr(...) wskazano sposób korzystania - działka niezabudowana.

W dniu 31 sierpnia 1989 r. na mocy decyzji nr (...) grunt położony w W. przy ulicy (...) oznaczony w ewidencji gruntów, jako działka (...) o powierzchni 371 m⁽²⁾ z obrębu (...) został przekazany na czas nieokreślony w użytkowanie (...) Spółdzielni (...) „(...)” w W..

(...) Spółdzielnia (...) "(...)" została zlikwidowana na mocy ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o likwidacji (...) (...). W imieniu (...), aż do jej wykreślenia z rejestru, działała Komisja likwidacyjna, która - na podstawie upoważnienia zawartego w art. 3 ust. 4 powołanej ustawy - wykonywała uprawnienia i obowiązki organów statutowych.

Na podstawie art. 5 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o likwidacji (...) Spółdzielni (...) „(...)” oraz na skutek wydzielenia części majątku (...) Spółdzielni (...) został założony przez pracowników tych jednostek nowy podmiot prawny w postaci Spółdzielni (...) utworzony w celu kontynuowania działalności wydawniczej. Spółdzielnia ta została wpisana do rejestru spółdzielni dnia 17 września 1990 r.

Na mocy umowy zawartej w dniu 1 marca 1991 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią (...) „(...)” w likwidacji a Spółdzielnią (...) doszło do nieodpłatnego przekazania na rzecz Spółdzielni jednostki organizacyjnej pod nazwą Wydawnictwo (...) należącej do likwidowanej (...) Spółdzielni (...) „(...)”. W dniu 21 grudnia 1993 r. Komisja Likwidacyjna (...) Spółdzielni (...) „(...)” złożyła oświadczenie, w którym wskazała, że Spółdzielni (...) przysługuje prawo ubiegania się o ustanowienie na jej rzecz prawa wieczystego użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się jej siedziba, położonej przy ulicy (...), aktualnie będącej w użytkowaniu (...) P-K- (...) w likwidacji (k. 233).

W dniu 11 maja 1994 r. Spółdzielnia (...) w W. złożyła oświadczenie, iż poniosła ze środków własnych koszty z tytułu remontów oraz budowy obiektów i urządzeń związanych z budynkiem przy ul. (...), których wielkość po waloryzacji na dzień 31 grudnia 1993 r. wyniosła 13 633 451 000 starych złotych. Z akt nie wynika jakie to miały być remonty ani kiedy zostały przeprowadzone.

W protokole uzgodnień z dnia 6 października 1994 r., poprzedzającym zawarcie aktu notarialnego, pozwani wskazali, iż przeniesienie własności budynku nastąpi nieodpłatnie, gdyż nabywca udokumentował fakt poniesienia nakładów związanych z remontami i podniesieniem wartości budynku przewyższających aktualną jego cenę. Ponadto oświadczyli, że przekazanie praw rzeczowych do nieruchomości nastąpi w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 2c ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

Umową w formie aktu notarialnego zawartą w dniu 14 października 1994 r., pozwany Skarb Państwa ustanowił na rzecz pozwanej Spółdzielni (...) prawo użytkowania wieczystego części gruntu położonego w W. przy ul. (...), o powierzchni 371 m², stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu(...) i przeniósł na nią nieodpłatnie własność posadowionego na tym gruncie budynku. W umowie strony niezgodnie z prawdą poświadczły, iż posadowiony na gruncie budynek, nieujawniony w księdze wieczystej, został wzniesiony ze środków pozwanej Spółdzielni.

Decyzją z dnia 4 maja 2011 r. Prezydent (...). W. rozpatrzył odmownie wnioski poprzedniego właściciela złożony w trybie art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W uzasadnieniu decyzji Prezydent (...). W. wskazał, iż podstawą odmowy ustanowienia prawa wieczystego użytkowania na rzecz powoda było uprzednie ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu w trybie bezprzetargowym oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdującego się na tym gruncie budynku na rzecz Spółdzielni (...), na podstawie umowy z dnia 14 października 1994 r. Prezydent (...). W. podkreślił, że Spółdzielnię (...), jako użytkownika wieczystego gruntu chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych w ujęciu art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, co uniemożliwia ustanowienie na rzecz powoda prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Jednocześnie stwierdził, że powód spełnia przesłanki ustanowienia na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego przewidziane w art. 7 dekretu.

Decyzją Nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. Wojewoda (...) utrzymał w mocy decyzję Prezydenta(...) W.. W uzasadnieniu wskazał, że pomimo spełnienia przesłanek określonych w art. 7 ust. 2 dekretu, nie jest możliwe ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców poprzedniego właściciela ze względu na stan prawny wynikający z aktu notarialnego z dnia 14 października 1994 r. powstały przed dniem rozpoznania wniosku o przyznanie tego prawa. Na decyzję Wojewody (...) powód wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, która na dzień orzekania nie została rozpoznana.

W. L. (1) zmarł 5 listopada 1955 r. Prawa do spadku po nim nabyła żona W. L. (2) w 1/4 części i córka A. S. w 3/4 części. Prawa do spadku po W. L. (2) przeszły na A. S. w całości, natomiast spadkobiercami A. S. byli M. S. i B. M. J. S. po 1/2 części.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutu braku interesu prawnego po stronie powoda. Podstawą roszczenia powoda jest art. 189 k.p.c.

Zgodnie z poglądami doktryny i orzecznictwa interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Istnienie interesu prawnego przyjmuje się zawsze, "gdy istnieje niepewność stanu prawnego" lub "gdy stronie nie stoi otworem droga procesu o świadczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie powód wykazał istnienie interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni. Właściciel przedmiotowej nieruchomości, będący poprzednikiem prawnym powoda, złożył w terminie wniosek o przyznanie własności czasowej w trybie art. 7 dekretu. Wniosek ten został rozpoznany dopiero w dniu 4 maja 2011 r. – już po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni, co nastąpiło na mocy umowy z dnia 14 października 1994 r. W konsekwencji powodowi odmówiono przyznania prawa użytkowania wieczystego, jako jedyny powód wskazując oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste Spółdzielni (...) w W.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że z uwagi na trwale rozdysponowanie gruntu przez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nie jest możliwe ustanowienie tego prawa na rzecz powoda.

Fakt odmownego zakończenia postępowania administracyjnego nie oznacza, że powód definitywnie utracił możliwość uzyskania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Zgodnie z art. 145 § 1 pkt 7 k.p.a. w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli zagadnienie wstępne zostało rozstrzygnięte przez właściwy organ lub sąd odmiennie od oceny przyjętej przy wydaniu decyzji (art. 100 § 2 k.p.a.).

Oznacza to, że powód posiada możliwość żądania wznowienia postępowania administracyjnego i uzyskania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, przy czym w celu uzyskania pozytywnego rozstrzygnięcia tego wniosku, musi najpierw uzyskać orzeczenie sądu usuwające przeszkodę do jego uwzględnienia. Podkreślenia wymaga, że w sytuacji gdy oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wyłącza możliwość zwrotu nieruchomości w naturze, to usunięcie tej przeszkody zmienia (poprawia) sytuację prawną byłego właściciela.

Z treści art. 189 k.p.c. nie wynika, aby powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego miały wyłącznie charakter prewencyjny - zapobiegający sporom. Znaczenie ich może ujawniać się zwłaszcza w razie zbiegu odmiennych postępowań administracyjnego i cywilnego koniecznych dla realizacji jednego uprawnienia. Argumentów za taką możliwością dostarcza art. 97 § 4 k.p.a., w którym przewidziano możliwość zawieszenia postępowania administracyjnego w celu rozstrzygnięcia zagadnień wstępnych, m.in. należących do drogi sądowej przed sądami powszechnymi. W związku z powyższym, bezprzedmiotowy był wniosek pozwanej Spółdzielni o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozpoznania skargi kasacyjnej powoda od orzeczenia WSA, gdyż orzeczenie to było bezprzedmiotowe w niniejszej sprawie. NSA – w chwili obecnej – z pewnością nie ma możliwości uwzględnienia

złożonej przez powoda skargi, gdyż nadal funkcjonuje w obrocie prawnym umowa z 1994 r. To korzystne dla powoda rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy umożliwi korzystne dla niego rozstrzygnięcie sprawy administracyjnej, a nie na odwrót.

Podsumowując, Sąd Okręgowy uznał, że powód posiada interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy oddania przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni.

Z tych samych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że powód posiada legitymację czynną w przedmiotowej sprawie. Fakt rozpoznania wniosku o przyznanie własności czasowej nie miał dla tej oceny znaczenia, gdyż – jak już zaznaczono powyżej – Prezydent (...) W. nie mógł wydać innej decyzji, skoro w obrocie prawnym nadal istnieje umowa z 1994 r. Zarzut strony pozwanej, że powód utracił legitymację czynną, gdyż nie złożył pozwu w tej sprawie wcześniej, przed rozpoznaniem wniosku dekretowego, wnosząc jednocześnie o zawieszenie postępowania w sprawie administracyjnej, Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny. Mógłby on odnieść skutek jedynie w sytuacji, gdyby powód nie posiadał już środków prawnych umożliwiających ponowne rozpoznanie wniosku dekretowego. Jak już jednak wskazano powyżej, powód takie środki posiada w postaci skargi o wznowienie postępowania.

W przedmiotowej sprawie pozwana Spółdzielnia uzyskała użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu na podstawie art. 2c ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zgodnie z którym Spółdzielni, a także związkowi spółdzielczemu, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446 i Nr 107, poz. 464), stanowiącego własność Skarbu Państwa lub gminy, przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń oraz lokali. Przeniesienie własności budynków i innych urządzeń oraz lokali następowało odpłatnie, chyba że obiekty te zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni lub ich związków.

W zawartej umowie strony oświadczyły, że na przedmiotowej działce Spółdzielnia z własnych środków wybudowała budynek biurowo-handlowy, murowany, 10-cio kondygnacyjny, o wartości 12 899 000 000 st. zł. Jak wynika chociażby z treści protokołu uzgodnień z dnia 6 października 1994 r. obie strony doskonale zdawały sobie sprawę z tego, że oświadczenie to nie jest prawdziwe.

W protokole uzgodnień wskazano, że „nabywca udokumentował fakt poniesienia nakładów, związanych z remontami i podniesieniem wartości budynku, przewyższających aktualną ich cenę” – co – jak podnosili pozwani w toku postępowania – miało uzasadniać późniejsze oświadczenie zawarte w akcie notarialnym, że budynek został wybudowany ze środków własnych Spółdzielni. W protokole nie wskazano jednak konkretnej kwoty poniesionej z tego tytułu, nie określono rodzaju tych nakładów, ani nie wskazano, czy nakłady zostały poniesione przez pozwaną Spółdzielnię, czy przez(...)

W umowie użytkowania wieczystego nie wskazano czy pozwana Spółdzielnia spełnia podstawową przesłankę przewidzianą w art. 2c powołanej ustawy, tj. czy była użytkownikiem gruntu w dniu 5 grudnia 1990 r. Jedynie w protokole uzgodnień z 6 października 1994 r. stwierdzono, że w dniu 5 grudnia 1990 r. nieruchomość była w użytkowaniu „poprzednika prawnego” pozwanej Spółdzielni. Fakt, że w tym dniu nieruchomość była w użytkowaniu (...) potwierdza również oświadczenie Komisji Likwidacyjnej z dnia 21 grudnia 1993 r.

Zarówno treść protokołu, jak i wskazanego oświadczenia potwierdza w ocenie Sądu Okręgowego, że użytkowanie przedmiotowej nieruchomości nie zostało przekazane pozwanej Spółdzielni. W sprawie bezsporna była zatem okoliczność, że pozwana Spółdzielnia nie była w dniu 5 grudnia 1990 r. użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości. Sporne było natomiast, czy mogła powoływać się na prawo użytkowania przysługujące (...) (...) i czy była jej następcą prawnym.

Pozwana Spółdzielnia próbowała wywodzić w toku postępowania, że jest następcą prawnym (...) Spółdzielni (...)(...), która była użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i w związku z tym spełniała przesłanki uzyskania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest jednak jakichkolwiek podstaw by uznać, że jest ona następcą prawnym (...) (...). (...) Spółdzielnia (...) (...) została zlikwidowana na mocy ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o likwidacji (...) (...). Ustawa ta nie zawiera żadnych przepisów, ustanawiających następstwo prawne tworzonych jednostek. Następstwo to nie wynika ani z tego, że ustawa przewidywała utworzenie nowych podmiotów przez pracowników (...), ani z tego, że podmioty te miały przejąć majątek likwidowanej Spółdzielni. Z przepisów tych jednoznacznie wynikało, że Spółdzielnia ta była „likwidowana”, a nie dzielona, czy przekształcana. Ustawa przewidywała w art. 5 i 6 sposób zagospodarowania majątku likwidowanej Spółdzielni, przewidując przeniesienie go w częściach na nowo utworzone jednostki. W art. 4 ust. 1 ustawa przewidziała uprawnienie dla komisji likwidacyjnej sporządzenia planu zagospodarowania majątku Spółdzielni, który to plan zatwierdziła Rada Ministrów uchwałą Nr 172 z 29 października 1990 r. Nie można zatem zdaniem Sądu Okręgowego uznać, że pozwana Spółdzielnia (...) jest następcą prawnym (...) (...). Nie powstała w wyniku podziału, czy też przekształcenia tej Spółdzielni. Była to zupełnie nowa jednostka, utworzona od podstaw, która jedynie, na mocy powołanych wyżej przepisów ustawy, przejęła część majątku (...) (...) i prowadziła (w zakresie w jakim przejęła majątek (...)) taką samą działalność. Sąd Okręgowy odwołał się też do stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 26 lutego 1998 r., sygn. I SA 1768/96.

Strona pozwana nie wypowiedziała się zresztą, czy jej zdaniem doszło w niniejszej sprawie do sukcesji singularnej, czy uniwersalnej. Gdyby rozważać sukcesję uniwersalną to można o niej mówić wyłącznie wtedy, gdy nabywający na podstawie jednej czynności prawnej nabywa ogół praw majątkowych, przy czym nie podlega ona domniemaniu i musi wywodzić się z ustawowego źródła, którego w tym wypadku nie ma. Gdyby natomiast rozważać sukcesję singularną, to w momencie przekazywania nowo utworzonej Spółdzielni poszczególnych składników majątku (...) (...), nie przekazano jednocześnie prawa użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

Z wymienionych względów Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Spółdzielnia nie jest następcą prawnym (...) (...)

Analizowane roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego na podstawie art. 2c powołanej ustawy, jest ściśle powiązane z użytkownikiem uwłaszczanej nieruchomości. Za takim twierdzeniem przemawia nie tylko treść ust. 1, ale również treść ust. 3 powołanego przepisu. Zgodnie ust. 3 przeniesienie własności budynków i innych urządzeń oraz lokali następuje odpłatnie, chyba że obiekty te zostały wybudowane ze środków własnych spółdzielni lub ich związków. Nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 10 czerwca 1994 r. (Dz. U. Nr 84, poz. 384) zakres nieodpłatnego przeniesienia własności poszerzono o obiekty nabyte ze środków własnych spółdzielni lub ich związków (obecnie regulacja ta powtórzona została w art. 204 ust. 3 u.g.n.). Mimo że nabycie lub wybudowanie obiektów przez spółdzielnię nie ma wpływu na samo powstanie i istnienie roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego, to okoliczność ta, zdaniem Sądu okręgowego, rzutuje na jego treść, skoro odpłatność lub nieodpłatność przeniesienia własności uzależniono od wcześniejszych działań konkretnej spółdzielni użytkującej nieruchomość. Nie znajduje oparcia w brzmieniu wskazanego przepisu ani ewentualne przyznanie przejemcy uprawnienia do nieodpłatnego nabycia budynków, urządzeń i lokali, które jako poprzednik prawny spółdzielni nabył lub wybudował z własnych środków, ani też rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia własności o singularnych następców prawnych spółdzielni. Podkreślenia wymaga, że w przedmiotowej sprawie ani pozwana Spółdzielnia, ani użytkownik przedmiotowej nieruchomości ((...) (...)) nie wybudowali posadowionego na nieruchomości budynku.

W konsekwencji stwierdzić należy, że jedynie w wyjątkowych wypadkach można uznać, że roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego na podstawie art. 2c powołanej ustawy przysługuje następcy prawnemu Spółdzielni, który nie był użytkownikiem nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. Jeśli zatem w tym przedmiocie czyni się wyjątki, to muszą one wynikać ze szczególnych rozwiązań. Wyjątek taki dotyczy podmiotów prawa cywilnego powstałych w wyniku przekształceń organizacyjno-prawnych dokonanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Sąd Najwyższy wyjaśniał już wielokrotnie kwestię związaną z treścią art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r., w myśl którego art. 2c powołanej ustawy stosuje się odpowiednio do następców

prawnych spółdzielni i ich związków, istniejących w chwili wejścia w życie tej ustawy. Pojęcie "następcy prawnego" musi być odniesione do kontekstu prawnego, w jakim zostało użyte, co – w odniesieniu do wskazanej normy - oznaczać może wyłącznie podmiot prawa spółdzielczego nabywający roszczenie pod tytułem ogólnym w wyniku zmian organizacyjno-prawnych podmiotu prawa spółdzielczego będącego użytkownikiem nieruchomości (zob. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 1996 r., III CZP 78/96, OSNC 1996, nr 10, poz. 135 i wyrok z dnia 7 stycznia 1997 r., I CKN 41/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 59). W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że pozwana Spółdzielnia nie jest, w tym rozumieniu, następcą prawnym (...)(...).

Podkreślenia w tym miejscu wymaga (jak już zasygnalizowano powyżej), że z umowy zawartej między (...)(...) a Spółdzielnią (...) w dniu 1 marca 1991 r. nie wynika, aby przekazanie majątku obejmowało przekazanie prawa użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Fakt nieprzekazania pozwanej Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 5 i 6 ustawy o likwidacji (...) (...) potwierdza także oświadczenie Komisji Likwidacyjnej z dnia 21 grudnia 1993 r., w którym stwierdzono, że „aktualnie” przedmiotowa nieruchomość znajduje się w użytkowaniu (...) (...) w likwidacji (k. 233). Niewątpliwie zatem nie podjęto nawet próby przekazania pozwanej Spółdzielni prawa użytkowania tej nieruchomości (co z uwagi na niezbywalny charakter tego prawa zapewne i tak zostałoby uznane za niedopuszczalne) ani – co próbowała podnosić pozwana Spółdzielnia – roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego (próba przekazania takiego roszczenia również nie wynika z żadnego dokumentu).

Pozwana Spółdzielnia nie mogłaby również nabyć od (...) Spółdzielni (...) (...) roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego, przysługującego na podstawie art. 2c ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, na podstawie przelewu, gdyż prawo użytkowania przysługujące (...) (...) było z uwagi na jego charakter niezbywalne.

Skoro pozwana Spółdzielnia nie była ani następcą prawnym Robotniczej Spółdzielni (...) w rozumieniu wskazanego art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r., ani też użytkownikiem spornego gruntu, to zawarta w dniu 14 października 1994 r. umowa o oddaniu tego gruntu w wieczyste użytkowanie i przeniesieniu własności usytuowanego na nim budynku, jako sprzeczna z ustawą, jest nieważna.

Złożenie przez strony w powołanej umowie fałszywego oświadczenia o wybudowaniu przez pozwaną budynku z własnych środków i w konsekwencji bezpłatne jego przekazanie, można oceniać w kategorii sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, szczególnie, że Skarb Państwa – jako profesjonalista – doskonale wiedział, a przynajmniej z łatwością mógł się dowiedzieć, że wniosek dekretowy byłego właściciela pozostaje nierozpoznany. Postępowanie pozwanego Skarbu Państwa w tej sprawie narusza zasadę zaufania obywateli do państwa.

Dalej wskazać należy, że nieuzasadnione również było powoływanie się przez stronę pozwaną na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Stwierdzić należy, że funkcja rękojmi ustanowionej w art. 5 u.k.w.h. w ogóle nie wiąże się z nieważnością czynności prawnej, gdyż w takim wypadku zamierzone skutki, będące wynikiem czynności ważnej, w ogóle nie występują. Na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych może powoływać się tylko nabywca, który dokonał ważnej czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do jej rozporządzenia (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 października 2002 r. I CKN 550/01, LEX nr 77035).

W konsekwencji, w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę, że zdaniem Sądu Okręgowego umowa użytkowania wieczystego z dnia 14 października 1994 r., zawarta między Skarbem Państwa, a Spółdzielnią (...), jako sprzeczna z prawem, była nieważna, pozwanej Spółdzielni nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwana Spółdzielnia zawierając umowę doskonale zdawała sobie sprawę z tego, że nie wybudowała budynku na tej nieruchomości, a zatem można w przedmiotowej sprawie uznać, że zawierając umowę działała w złej wierze, gdyż z łatwością mogła się dowiedzieć, że toczy się postępowanie dekretowe z wniosku byłego właściciela.

Jako nieuzasadnione Sąd Okręgowy ocenił również stanowisko pozwanego Skarbu Państwa, że roszczenie powoda powinno zostać oddalone z uwagi na to, że powodowi przysługuje dalej idące roszczenie o uzgodnienie treści księgi

wieczyste] z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem pozwanemu aktualnie, na skutek działań pozwanych, nie przysługuje żadne prawo do przedmiotowej nieruchomości.

Za gołosłowne i bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał twierdzenia pozwanej Spółdzielni, że W. L. (1) nie wybudował budynku na przedmiotowej nieruchomości, skoro bezspornym jest, że był właścicielem gruntu, na którym budynek został postawiony.

Sąd Okręgowy wskazał, że w różnych pismach różnie była określana liczba kondygnacji w przedmiotowym budynku. Z oświadczenia Spółdzielni z dnia 12 grudnia 1988 r. wynika, że budynek miał 6 kondygnacji, co pokrywa się z informacją zawartą w umowie pożyczki, w której W. L. (1) oświadczył, że planuje wybudować na tej nieruchomości 6-piętrowy budynek. Z kolei w piśmie z dnia 23 sierpnia 1946 r. wskazano, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się „budynek (...) piętrowy plus dwie kondygnacje w ...” (słowo nieczytelne). W protokole i zarządzeniu z grudnia 1949 roku ponownie wskazano, że kondygnacji było 6. W protokole z dnia 13 czerwca 1950 r. stwierdzono natomiast, że budynek ma 7 kondygnacji, k. 338. Z kolei z „Wykazu budynków i innych urządzeń”, k. 59 wynika, że budynek na nieruchomości ma 10 kondygnacji. Z inwentaryzacji przedmiotowego budynku wynika, że budynek miał 9 kondygnacji (6 pięter, piwnicę, parter i antresole) oraz poddasze, a zatem łącznie 10 kondygnacji, w tym 6 pięter. W konsekwencji zdaniem Sądu Okręgowego przyczyną różnego wskazywania liczby kondygnacji było to, że część osób liczyła tylko piętra, a część doliczała np. parter. Nie zmienia to jednak faktu, że w ocenie Sądu niewątpliwie cały czas jest mowa o tym samym budynku.

Odnosnie złożonych przez pozwaną Spółdzielnię archiwalnych zdjęć Sąd Okręgowy wskazał, że po pierwsze, nie wynika z nich kiedy zostały wykonane, a po drugie nie można zdaniem Sądu wykluczyć, że nastąpił błąd we wskazaniu numeru fotografowanej posesji. Po drugie, z pozostałego zgromadzonego w sprawie materiału wynika jednoznacznie, że w 1945 roku na ul. (...) był 6 piętrowy budynek, który z pewnością nie został wybudowany przez pozwaną Spółdzielnię, Skarb Państwa czy (...) (...). W sprawie istotny był stan nieruchomości w dacie wejścia w życie dekretu.

Sprzeczne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym jest w ocenie Sądu Okręgowego oświadczenie (...) (...) zawarte w piśmie z dnia 12 grudnia 1988 r., że znajdujący się na przedmiotowej działce budynek został doszczętnie zniszczony. Oświadczenie to zostało złożone zapewne w celu uniknięcia opłaty za użytkowanie budynku (co wynika z ostatniego zdania pisma), a jest sprzeczne z informacjami pochodzącymi z Biura Odbudowy Stolicy, a także ze wcześniejszymi oświadczeniami Spółdzielni, która była w posiadaniu budynku od 1946 roku. W piśmie z dnia 12 kwietnia 1946 r. Spółdzielnia (...) wskazała, że w budynku wykonuje głównie naprawy stolarskie, częściowo posadzkarskie i naprawy tynków bez naruszenia konstrukcji. Z kolei w kolejnych pismach z 1946 roku Spółdzielnia ta domagała się wyrażenia zgody na przeprowadzenie remontu szczytu budynku, który groził zawaleniem (k. 320-327). W piśmie z dnia 23 sierpnia 1946 r. stwierdzono, że rysy na budynku (...) sięgają 4 piętra (k. 328). Zgoda na remont została wydana w 1947 roku (k. 329). Ponownie zarysowania ujawniły się w 1949 roku (k. 332). Pismem z dnia 7 lutego 1950 r. Spółdzielnia powiadomiła, że remont został wykonany (k. 336). Kolejne remonty zalecano w połowie 1950 roku oraz w roku 1954. Pisma te potwierdzają przeprowadzenie częściowego remontu tego budynku, być może w istotnym zakresie, jednak nie potwierdzają „odbudowania go od podstaw”.

Jednocześnie za nieuzasadnione Sąd Okręgowy uznał roszczenie o nakazanie wydania budynku, a na wypadek jego niewydania upoważnienie powoda do wykonania czynności wydania budynku sformułowane w pkt 2 i 3 pozwu. W ocenie Sądu roszczenia te są przedwczesne.

Z uwagi na częściowe uwzględnienie żądań Sąd – na podstawie art. 100 k.p.c. – zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania.

Pozwana Spółdzielnia zaskarżyła apelacją wyrok w części uwzględniającej powództwo, tj. w pkt I. oraz w części orzekającej o kosztach postępowania, tj. objętej pkt III. i IV. wyroku.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła:

I) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 189 k.p.c. w zw. z art. 145 § 1 pkt 7 k.p.a. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że powód ma interes prawny w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy, bowiem dysponuje środkiem prawnym w postaci art. 145 § 1 pkt 7 k.p.a., w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynika, że przesłanki przewidziane w przepisie art. 145 § 1 pkt 7 k.p.a. nie zostały spełnione i powód nie jest uprawniony do wzruszenia ostatecznej decyzji w tym trybie;

b) art. 2 c ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1992 r. Nr 91, poz. 455), polegające na uznaniu, że pozwana Spółdzielnia (...) nie jest następcą prawnym (...) Spółdzielni (...) (...) (w rozumieniu przepisu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r.), w sytuacji, gdy właściwa wykładnia i zastosowanie ww. przepisów prowadzi do wniosku odmiennego;

c) art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że umowa opisana w pkt I. sentencji wyroku jest nieważna jako czynność prawna sprzeczna z przepisem ustawy,

d) art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że umowa opisana w pkt I. sentencji wyroku jest nieważna jako czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego;

2) naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego w odniesieniu do przesłanki przewidzianej w art. 58 § 2 k.c. oraz brak wyczerpującego uzasadnienia podstawy prawnej i faktycznej rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Powołując się na te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w tym zakresie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwana wniosła o zwrócenie się do Naczelnego Sądu Administracyjnego o wypożyczenie i nadesłanie do akt sprawy, akt Prezydenta (...) W. oraz Wojewody (...) w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego do nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), które znajdują się w aktach sprawy Naczelnego Sądu Administracyjnego o sygn. OSK 1768/12, ze skargi kasacyjnej M. S. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 6 marca 2012 r. (I SA/Wa 1890/11 i dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z akt tych spraw na okoliczność, że powód na etapie postępowania administracyjnego nie kwestionował ważności przedmiotowej umowy z dnia 14.10.1994 r. i nie doszło do powstania zagadnienia wstępnego w toku postępowania przed organami administracyjnymi.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Spółdzielni nie zasługuje na uwzględnienie, pomimo tego, że część zarzutów apelacji jest trafna.

Przede wszystkim wskazać należy, iż pozwana spółdzielnia nie zakwestionowała poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które oparte zostały głównie na dokumentach złożonych przez strony. Sąd Apelacyjny uznaje nader szczegółowe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego za prawidłowe i znajdujące oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym i przyjmuje te ustalenia za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie.

Pozwana w swej apelacji podniosła zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. w zw. z art. 145 § 1 pkt 7 k.p.a. Naruszenia tych przepisów pozwana Spółdzielnia upatruje w ich niewłaściwym zastosowaniu polegającym na przyjęciu, że powód ma interes prawny w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy z dnia 14 października 1994 r., bowiem dysponuje środkiem prawnym w postaci art. 145 § 1 pkt 7 k.p.a., w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynika, że przesłanki

przewidziane w przepisie art. 145 § 1 pkt 7 k.p.a. nie zostały spełnione i powód nie jest uprawniony do wzruszenia ostatecznej decyzji w tym trybie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut ten nie jest trafny, bowiem na gruncie okoliczności niniejszej sprawy należy przyjąć, iż powód ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy ustanowienia użytkownika wieczystego na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), z obrębu (...), o powierzchni 371 m², położonej przy ul. (...) w W. i przeniesienia własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku, zawartej w dniu 14 października 1994 r. pomiędzy Skarbem Państwa i Spółdzielnią (...) z siedzibą w W..

Przede wszystkim wskazać należy, iż nie istnieje legalna definicja pojęcia interesu prawnego, jego funkcja wynika z przepisów, zaś treść znaczeniową kształtuje praktyka. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że o prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji. Sąd Najwyższy podkreślał także, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego trzeba oceniać elastycznie, z uwzględnieniem konkretnych okoliczności danej sprawy i celowościowej jego wykładni, i wreszcie tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać ochronę swoich praw. Pojęcie interesu prawnego powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór ewentualnie, czy zapobiegnie takiemu sporowi w przyszłości (por. wyroki: z dnia 2 lutego 2006 r. II CK 395/05 niepubl., z dnia 15 października 2002 r. II CKN 833/00 niepubl., z dnia 30 listopada 2005 r. III CK 277/05 niepubl., z dnia 2 sierpnia 2007 r. V CSK 163/07 niepubl., z dnia 19 lutego 2002 r. IV CKN 769/00, OSNC 2003, Nr 1, poz. 13).

Przenosząc te uwagi na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż z pewnością pomiędzy stronami istnieje spór co do ważności umowy z dnia 14 października 1994 r. Wynik niniejszego postępowania co prawda nie doprowadzi do definitywnego zakończenia sporu, tym niemniej, przesądzenie kwestii ważności umowy jest niezbędnym etapem do podjęcia przez powoda kroków w celu podważenia prawomocnej decyzji z dnia 4 maja 2011 r. odmawiającej mu prawa użytkownika wieczystego gruntu. Powód, jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, nie ma obecnie możliwości uzyskania ochrony swoich praw w innym postępowaniu, Pomimo że powód we właściwym czasie wszczął postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, dalsze funkcjonowanie w obrocie prawomocnej decyzji z dnia 4 maja 2011 r., stanowi przeszkodę do uwzględnienia powództwa w sprawie wszczętej w oparciu o art. 10 k.w.i h. Jak bowiem trafnie zauważył Sąd Okręgowy, bez wyeliminowania decyzji z dnia 4 maja 2011 r., która wiąże również sądy powszechne, nie jest możliwe pozytywne dla powoda uwzględnienie powództwa i dokonanie zmian w księdze wieczystej, z uwagi na brak legitymacji powoda. Zgodnie bowiem z ugruntowanym już orzecznictwem Sądu Najwyższego powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05). Do czasu podważenia prawomocnej decyzji z dnia 4 maja 2011 r. powód nie może być uznany za osobę legitymowaną do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Przyjmując zatem należy, iż fakt wcześniejszego wytoczenia przez powoda powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 u.k.w.i h., pomimo iż zwykle sama możliwość wytoczenia tego powództwa wyklucza istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. - w szczególnych okolicznościach niniejszej sprawy nie stanowi przeszkody do przyjęcia, że powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy z dnia 14 października 1994 r.

Powód swój interes prawny uzasadnia tym, że ustalenie nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste da mu możliwość podjęcia kroków w celu wzruszenia prawomocnej decyzji z dnia 4 maja 2011 r. o odmowie ustanowienia na jego rzecz, jako następcy prawnego byłego właściciela, użytkownika wieczystego gruntu, a wyeliminowanie z obrotu tej decyzji otworzy drogę do skorygowania błędnych wpisów w księdze wieczystej.

W toku postępowania pierwszoinstancyjnego powód wskazywał, że zamierza wzruszyć decyzję z dnia 4 maja 2011 r., tj. wystąpić o wznowienie postępowania zakończonych decyzją z dnia 4 maja 2011 r., bowiem uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie i wydanie wyroku ustalającego nieważność umowy z dnia 14 października 1994 r., a więc przesądzenie przez sąd powszechny kwestii nieważności umowy z dnia 14 października 1994 r., jest rozstrzygnięciem zagadnienia prawnego w sposób odmienny od oceny przyjętej przez organ, który wydał decyzję z dnia 4 maja 2011 r. Nie ma sporu pomiędzy stronami, iż powód podjął kroki w celu podważenia decyzji z dnia 4 maja 2011 r. w administracyjnym toku instancji. Co prawda jego odwołanie zostało oddalone, ale sprawa toczy się obecnie przez Naczelnym Sądem Administracyjnym, który postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013r., w sprawie o sygn. akt I OSK 1768/12, zawiesił postępowanie do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie.

Kwestia oceny istnienia podstaw do wznowienia postępowania lub stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 4 maja 2011 r., należy do wyłącznych kompetencji organów administracyjnych. Sąd powszechny w niniejszym postępowaniu może badać istnienie podstaw do wznowienia postępowania czy stwierdzenia nieważności decyzji jedynie prima facie i to tylko jako okoliczności istotnej z punktu widzenia istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., bowiem wskazującej na możliwość uzyskania przez powoda ochrony swych praw przez wyeliminowanie z obrotu decyzji z dnia 4 maja 2011 r.

Pozwana, kwestionując stanowisko Sądu Okręgowego co do istnienia interesu prawnego wskazała, że kwestia ważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie była w ogóle podnoszona w postępowaniu administracyjnym. Kwestia ważności, czy też nieważności umowy z 14 października 1994 r. nie może być więc uznana za kwestię wstępną, która zaistniała w postępowaniu administracyjnym. Sąd Apelacyjny uwzględnił wniosek pozwanej spółdzielni i przeprowadził dowód z akt postępowania administracyjnego toczącego się w przedmiocie wniosku dekretowego dotyczącego nieruchomości przy ul. (...) w W. o sygn. I OSK 1768/12.

Twierdzenie pozwanej spółdzielni nie jest zgodne z prawdą. Otóż, z pisma powoda z dnia 8 kwietnia 2011 r. złożonego w postępowaniu administracyjnym toczącym się przez prezydentem(...)W. wynika, że powód wnosił o zawieszenie postępowania administracyjnego na podstawie art. 97 § 4 k.p.a. do czasu zakończenia postępowania sądowego o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i rozstrzygnięcia przez sąd zagadnienia wstępnego, tj. kwestii wadliwości nabycia przez pozwaną spółdzielnię użytkowania wieczystego. Powód wskazywał w swym piśmie, że kwestia ta, należąca do kwestii cywilnoprawnych, jest zagadnieniem wstępnym w postępowaniu administracyjnym, które winno być rozstrzygnięte przez sąd powszechny. W piśmie tym powód wskazał na toczące się już w trybie art. 10 k.w.i h postępowanie przez Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie o sygn. akt VI C 557/10. Nadto powód wskazał w tym piśmie, że w akcie notarialnym sporządzonym dnia 14 października 1994 r. fałszywie wskazano, że były właściciel nie złożył wniosku dekretowego. Podniósł też, że budynek znajdujący się na nieruchomości przy ul. (...) był wzniesiony przez jego poprzednika prawnego, lecz własność budynku została przeniesiona na pozwaną spółdzielnię nieodpłatnie, co było działaniem sprzecznym z prawem, bowiem nabycie budynku mogło nastąpić jedynie odpłatnie. Powód wskazał przy tym na fałszywe oświadczenie kierownika Urzędu Rejonowego w W., że nieruchomość przy (...) stanowi niezabudowaną działkę gruntu i że to Spółdzielnia wybudowała na tej działce budynek.

Pomimo zgłoszenia przez powoda wniosku o zawieszenie postępowania administracyjnego, ani w aktach tego postępowania, ani w treści decyzji z dnia 4 maja 2011r. nie ma argumentacji pozwalającej na ustalenie, dlaczego wniosek powoda o zawieszenie postępowania nie został uwzględniony. W decyzji z dnia 4 maja 2011 r. zawarte zostało jedynie stwierdzenie, iż spółdzielnię chroni rękojmia wiary ksiąg wieczystych. Przy braku jednoznacznego stanowiska organu administracyjnego co do przyczyn nieuwzględnienia wniosku o zawieszenie postępowania, gdy niewątpliwie powód podniósł w tym postępowaniu administracyjnym kwestię ważności umowy o

ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu i nieodpłatnego przeniesienia własności budynku, przyjęć należy, że w postępowaniu administracyjnym zaistniało zagadnienie wstępne, którego rozstrzygnięcie należało do kompetencji sądu powszechnego. Przesądzenie kwestii nieważności umowy niweczyłoby wskazywaną w decyzji z dnia 4 maja 2011 r. jedyną przeszkodę do oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste powodowi, jako następcy prawnemu byłego właściciela. Oczywiście ocena tego, czy istnieją podstawy do wzruszenia decyzji z dnia 4 maja 2011 r. o odmowie przyznania powodowi użytkowania wieczystego, jak zostało już wyżej wskazane, może być przesądzona jedynie w trybie administracyjnym, tym niemniej sam fakt, czy w postępowaniu administracyjnym podniesione zostało zagadnienie wstępne, którego rozstrzygnięcie należy do kompetencji sądów powszechnych, może być badany w toku niemniejszego postępowania oczywiście wyłącznie z punktu widzenia interesu prawnego powoda w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Z powodu braku pełnego wyjaśnienia wyżej wskazanych kwestii w uzasadnieniu decyzji, nie można antycypować jakie były motywy nieuwzględnienia wniosku powoda o zawieszenie postępowania administracyjnego. Oczywiście nie można też antycypować, jakie będzie rozstrzygnięcie w postępowaniu administracyjnym, ale nie można również przyjąć, iż wobec pominięcia podnoszonych przez powoda kwestii nieważności umowy z dnia 14 października 1994 r., powód nie ma możliwości wzruszenia prawomocnej decyzji z dnia 4 maja 2011 r., tym bardziej, iż Naczelny Sąd Administracyjny zawieszając postępowanie do czasu zakończenia niniejszej sprawy również nie wyklucza możliwości wpływu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy na losy skargi kasacyjnej wniesionej przez powoda.

Sąd Apelacyjny podziela zatem stanowisko Sądu Okręgowego co do istnienia po stronie powoda interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy z dnia 14 października 1994 r. o oddalenie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie na pozwaną spółdzielnię własności budynku na tym gruncie posadowionego.

Zgodzić się również należy z Sądem Okręgowym, iż na nieważność bezwzględną czynności prawnej może się powołać każda osoba zainteresowana. Legitymowanym w takich sprawach jest każdy zainteresowany w ustaleniu tej nieważności bez względu na to, czy zainteresowanymi w takim ustaleniu są w tym samym stopniu również inne osoby. Z tej przyczyny po stronie zainteresowanych w ustaleniu nieważności bezwzględnej czynności prawnej nie zachodzi współuczestnictwo konieczne.

Pozwana spółdzielnia w swej apelacji zakwestionowała również stanowisko Sądu Okręgowego co do nieważności umowy z dnia 14 października 1994 r., podważając trafność argumentów, które legły u podstaw tej oceny.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwanej Spółdzielni nie można uznać za następcę prawnego (...) Spółdzielni (...) „(...)”, a tym samym ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej Spółdzielni (...), niebędącej następcą prawnym spółdzielni, której przysługiwało roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, było sprzeczne z art. 2c ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Pozwana zakwestionowała to stanowisko, podnosząc w swej apelacji zarzut naruszenia art. 2 c ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1992 r. Nr 91, poz. 455), argumentując, iż pozwana Spółdzielnia (...), wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, jest następcą prawnym (...) Spółdzielni (...) (...) w rozumieniu przepisu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r.).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest zasadny.

Przede wszystkim zauważyć należy, iż art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przyznawał Spółdzielni, związkowi spółdzielczemu i innym osobom prawnym, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntu, roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń oraz lokali. Dopiero na mocy art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ustawodawca zdecydował, że przepis art. 2c należy stosować

odpowiednio do następców prawnych spółdzielni i ich związków, istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy. Pomimo przyznania roszczenia o ustanowienie użytkownika wieczystego następcom prawnym spółdzielni, ustawa z dnia 7 października 1992 r. nie wskazywała kogo należy uznawać za następców prawnych w rozumieniu jej art. 3 ust. 2. Jak słusznie wskazała pozwana w swej apelacji, wykładni tego pojęcia dokonał Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 19 lipca 1996 r. III CZP 78/96, wskazując, iż pod tym pojęciem należy rozumieć podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 6 ustawy z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości, pomimo tego, iż również w tej ostatniej ustawie ustawodawca określił w art. 3 ust. 6 ustawy z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości jedynie podmioty gospodarcze, którym mogły być przekazane „zakłady oraz rzeczowe składniki majątkowe” likwidowanych związków spółdzielczych, nie nazywając ich *expressis verbis* „następcami prawnymi”. Takie samo rozwiązanie przyjął ustawodawca w ustawie z dnia 22 marca 1990 r. o likwidacji Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej "Prasa-Książka-Ruch" (Dz. U. Nr 21 poz. 125). W art. 5 ust. 1 tej ustawy wskazano jedynie, że wydawnictwa oraz inne jednostki organizacyjne likwidowanej Spółdzielni i ich wyodrębnione części mogą być przekazane spółdzielniom pracy założonym przez co najmniej połowę pracowników tych jednostek w celu kontynuowania ich działalności, bez nazywania ich następcami prawnymi. Tym niemniej, zdaniem Sądu Apelacyjnego, spółdzielnie pracy założone przez co najmniej połowę pracowników tych jednostek w celu kontynuowania ich działalności, którym przekazano wydawnictwa oraz inne jednostki organizacyjne likwidowanej spółdzielni i ich wyodrębnione części, należy uznać za następców prawnych likwidowanej spółdzielni w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Z kolei z uchwały Nr 172 Rady Ministrów z dnia 29 listopada 1990 r. w sprawie zatwierdzenia planu zagospodarowania majątku (...) Spółdzielni (...) (...) w likwidacji oraz w sprawie dysponowania składnikami majątku tej Spółdzielni wynika, że WYDAWNICTWO (...) (W.) zostało przekazanie spółdzielni pracy w trybie art. 5 ustawy. W konsekwencji, na mocy umowy zawartej w dniu 1 marca 1991 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią (...) (...) w likwidacji a Spółdzielnią (...) doszło do nieodpłatnego przekazania na rzecz Spółdzielni jednostki organizacyjnej pod nazwą Wydawnictwo (...), należącej do likwidowanej (...) Spółdzielni (...) (...). W dniu 21 grudnia 1993 r. Komisja Likwidacyjna (...) Spółdzielni (...) (...) złożyła oświadczenie, w którym wskazała, że Spółdzielni (...) przysługuje prawo ubiegania się o ustanowienie na jej rzecz prawa wieczystego użytkownika wieczystego nieruchomości, na której znajduje się jej siedziba. Nie może być zatem wątpliwości, że pozwanej Spółdzielni (...) przekazano grunt położony przy ulicy (...) i budynek znajdujący się na tym gruncie. Sam zatem fakt, iż (...) (...) w likwidacji nie została jeszcze wykreślona z rejestru, gdy doszło do przekazania Wydawnictwa (...) w trybie art. 5 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. nie stanowi przeszkody do uznania pozwanej Spółdzielni (...) za następcę prawnego (...) Spółdzielni (...) (...) w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Zatem ustanowienie na rzecz pozwanej Spółdzielni (...) użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. (...) nie naruszało art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z tego powodu, który przyjęty został przez Sąd Okręgowy, tj. że pozwana spółdzielnia nie była następcą prawnym (...) Spółdzielni (...) (...)

Fakt ten jednakże nie daje podstaw do uznania, iż umowa z dnia 14 października 1994 r. o ustanowieniu użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), z obrębem (...), o powierzchni 371 m², położonej przy ul. (...) w W. i przeniesienia własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku, zawarta pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Kierownika Urzędu Rejonowego w W. i Spółdzielnią (...) z siedzibą w W. nie jest nieważna.

Trzeba bowiem zauważyć, iż w świetle art. 2c ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przeniesienie własności budynków i innych urządzeń oraz lokali miało nastąpić odpłatnie, chyba że obiekty znajdujące się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni lub ich związków. Tymczasem materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie nie dawał podstaw do uznania, by pozwana spółdzielnia wybudowała budynek

znajdujący się na gruncie oddawanym jej w użytkowanie wieczyste z własnych środków. Jak trafnie ustalił Sąd Okręgowy, w czasie wojny nieruchomość uległa zniszczeniu w niewielkim procencie. W wyniku inwentaryzacji przeprowadzonej przez Biuro Odbudowy Stolicy w dniu 30 kwietnia 1945 r. stwierdzono, iż na nieruchomości w dacie jej lustracji znajdował się 7-kondygnacyjny murowany budynek częściowo uszkodzony, nadający się do odbudowy. Zniszczeniu uległa wyłącznie klatka schodowa na parterze, trzy mieszkania zostały wypalone, natomiast od strony Al. (...) został uszkodzony dach. W dniu 28 września 1946 r. budynek został komisyjnie zakwalifikowany do dawnej kategorii II, a obecnej kategorii I, jako budynek nieuszkodzony. Budynek ten istniał więc w dacie przejęcia nieruchomości. Jeśli pozwana spółdzielnia lub jej poprzedniczka prawna dokonały remontów, to fakt ten może jedynie świadczyć o poniesieniu nakładów, a nie o wybudowaniu budynku. Zgodzić się więc należy z Sądem Okręgowym, iż w akcie notarialnym podane zostały fałszywe dane.

Pozwana spółdzielnia odwoływała się w toku niniejszej sprawy do przepisu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz.U. Nr 52, poz. 270), który stanowił, że naprawę budowli, położonych na Ziemiach Odzyskanych, zniszczonych więcej niż w 33%, a na pozostałym obszarze kraju więcej niż w 66%, uważa się za budowę nową, ale zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie ma podstaw do stosowania tego przepisu w okolicznościach niniejszej sprawy. Po pierwsze brak jest podstaw do przyjęcia, by budynek był zniszczony w więcej niż 66 %, wręcz przeciwnie, jako zostało to już wyżej wskazane, z inwentaryzacji przeprowadzonej przez Biuro Odbudowy Stolicy wynika, że był zniszczony w niewielkim procencie. Poza tym jeśli nawet pozwana spółdzielnia czyniła jakiegokolwiek nakłady na budynek, to jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, okoliczność ta, ani wartość ewentualnych nakładów, nie została w niniejszej sprawie w żaden sposób wykazana.

Przyjąć zatem należy, iż brak było podstaw do nieodpłatnego przeniesienia na pozwaną spółdzielnię własności budynku posadowionego na nieruchomości przy ul. (...), który w dacie sporządzenia umowy był traktowany jako własność Skarbu Państwa. Nieodpłatne przeniesienie własności budynku było czynnością sprzeczną z art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. W tym zakresie swoboda kontraktowania stron podlegała ograniczeniom. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 20 października 2010 r. III CZP 70/10 „normy regulujące zasady obrotu nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi mają w większości charakter prawa publicznego i są bezwzględnie obowiązujące.(...) O rygorystyce, z jakim ustawodawca potraktował kwestię odpłatności związaną z obrotem nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, świadczy fakt, że możliwość odejścia od pełnej odpłatności jest ściśle ograniczona przedmiotowo i podmiotowo. Odnosi się ona bowiem jedynie do kilku czynności prawnych (sprzedaży, zamiany, obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi i oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) oraz oznaczonych podmiotów (Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego). Wyjątki te nie mogą być interpretowane rozszerzająco (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2003 r., III CZP 46/03).

Przyjąć zatem należy, iż naruszenie bezwzględnie obowiązującego art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości skutkowało nieważnością całej umowy zawartej dnia 14 października 1994 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Kierownika Urzędu Rejonowego w W. i Spółdzielnią (...) z siedzibą w W.. Przepis art. 58 § 3 k.c. stanowi, że 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 powinno budzić wątpliwości, iż bez przeniesienia własności budynku, oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie mogło nastąpić.

Sąd Okręgowy dostrzegł naruszenie art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości poprzez nieodpłatne przeniesienie na pozwaną własności budynku, lecz błędnie kwestię tę analizował li tylko z punktu widzenia zgodności umowy z zasadami współżycia społecznego, a nie z punktu widzenia niezgodności z prawem bezwzględnie obowiązującym. Zbędnym jest zatem odnoszenie się do tych zarzutów apelacji, które kwestionują przedstawioną przez Sąd Okręgowy ocenę umowy z dnia 14 października 1994 r. jako sprzecznnej z zasadami współżycia społecznego.

Dodatkowo w sytuacji, gdy budynek nie był ujawniony w księdze wieczystej założonej przez Skarb Państwa w 1989 r., bowiem fałszywie wskazano, że nieruchomości, dla której księga była zakładana, jest niezabudowana, a wobec nierozpoznania wniosku dekretowego poprzednika prawnego powoda, brak było podstaw do uznania, że budynek stanowi własność Skarbu Państwa, wskazać należy, iż pozwanej spółdzielni, jako nabywcy budynku, nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Natomiast jeśli chodzi o ustanowienie użytkownika wieczystego, to Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację Sądu Okręgowego, przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż rękojmia nie chroni nabywcy prawa na podstawie nieważnej czynności prawnej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.c. apelację pozwanej spółdzielni, jako bezzasadną, oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzone od pozwanej na rzecz powoda koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone w oparciu o § 2 w związku z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 461).