

Sygn. akt VI ACa 249/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędzia SO (del.) – Beata Waś

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1), K. K. i B. K.

przeciwko miastu (...) W. i (...) Sp. z o.o. w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego miasta (...) W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 grudnia 2012 r.

sygn. akt XXV C 129/12

I oddala apelację,

II zasądza od miasta (...) W. na rzecz: M. K. (1), K. K. i B. K. kwoty po 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo: M. K. (1), K. K. i B. K. skierowane przeciwko pozwanym : Miastu (...) W. i (...) sp. z o.o. w W. ustalając, że nieważna jest umowa ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynków zawarta w dniu 10 grudnia 1997 r. pomiędzy pozwanymi w zakresie dotyczącym działek gruntu nr (...) z obrębu (...) położonych przy ul. (...) w W..

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktycznej i rozważania prawne.

Na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicowego W. + W. z dnia 6 czerwca 1975 r. nastąpiło wywłaszczenie, na rzecz Skarbu Państwa, części nieruchomości, o pow. 3939 m2, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej własność M. K. (2). Wywłaszczony teren przeznaczony został pod budowę bazy magazynowo – sprzętowej.

W wyniku komunalizacji dokonanej w 1991 r. prawo własności do ww. działki przypadło Miastu (...) W..

W dniu 10 grudnia 1997 r. zawarty został akt notarialny w którym Miasto (...) W. oddało (...) sp. z o.o. w W. (obecna nazwa spółki - (...)) w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości gruntową położoną w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 9.267 m², w skład której wchodziły m. in. działki: nr (...) o pow. 1.661 m² i (...) o pow. 510 m², należące w przeszłości do M. K. (2).

Jednocześnie nastąpiło odpłatne przeniesienie na rzecz tej spółki własności znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości budynków i urządzeń. Wniosek o ujawnienie prawa wieczystego użytkowania w stosunku do działki nr (...) wpłynął w dniu 3 sierpnia 2010 r. (wpisu dokonano w listopadzie 2010 r.), natomiast w przypadku działki nr (...) nie zgłoszono w ogóle analogicznego wniosku do wydziału ksiąg wieczystych.

W latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku na terenie wywłaszczonym Miejskie Przedsiębiorstwo (...), w którego władaniu pozostawał ten grunt wybudowało bazę magazynowo – sprzętową a następnie zwróciło się pismem z dnia 28 grudnia 1998 r. do Urzędu Dzielnicy W. – Ż. o przekazanie tego terenu w użytkowanie.

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 1994 r. Sąd Rejonowy w Warszawie ogłosił upadłość Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w sprawie o sygn. akt XIV U 504/93. Z kolei w dniu 20 grudnia 1995 r. Syndyk masy upadłości Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) sprzedał to przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55⁽¹⁾ k.c., na rzecz pozwanej spółki. W skład zbywanego przedsiębiorstwa weszły: jego nazwa, prawa i roszczenia do nakładów poczynionych przez upadłego na budowę budynków i urządzeń wzniesionych na gruntach położonych w W. przy ul. (...) oraz pozostały po likwidacji majątek obrotowy.

Wcześniej tj. 21 lutego 1995 r. Syndyk wystąpił do Zarządu Gminy W. – B. z wnioskiem o przekazanie upadłemu przedsiębiorstwu, w użytkowanie wieczyste, nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), na podstawie art. 80 ust. 1a ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Po nabyciu przedsiębiorstwa (...) pozwana spółka podtrzymała ten wniosek, domagając się o przekazanie na jej rzecz przedmiotowego terenu w użytkowanie wieczyste.

W dniu 21 października 1997 r. Zarząd Gminy W. – B. podjął uchwałę o oddaniu w trybie bezprzetargowym w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat gruntu położonego przy ul. (...) oraz o przeniesieniu (za częściową odpłatnością) usytuowanych tam budynków i urządzeń i w oparciu o tę uchwałę doszło do zawarcia w dniu 10 grudnia 1997 r. spornej umowy.

W 1991 r., ojciec powodów – T. K. wystąpił do Urzędu Dzielnicy W. – Ż. z wnioskiem o zwrot wywłaszczonej w 1975 r. nieruchomości. Po śmierci tej osoby do prowadzonego, w powyższej sprawie, przez Starostę Powiatu (...) postępowania administracyjnego przystąpili powodowie, jako spadkobiercy wnioskodawcy i pierwotnej właścicielki.

Decyzją z dnia 18 maja 2012 r. Starosta orzekł o zwrocie części wywłaszczonej nieruchomości a w zakresie działek nr (...) postępowanie administracyjne zostało zawieszono do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

Miasto (...) W. podnosiło zarzut, że cele, na jakie została wywłaszczona przedmiotowa nieruchomość zostały zrealizowane a ponadto ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz drugiego pozwanego nastąpiło na podstawie art. 80 ust. 1a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, co wyklucza konieczność uwzględnienia prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 23 ust. 4 tejże ustawy.

W ocenie Sądu Okręgowego wniesione powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W dacie dokonywania spornej czynności obowiązywała cyt. wyżej ustawa, która w art. 23 ust. 4 przewidywała, iż byli właściciele nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa mają pierwszeństwo ich nabycia, co dotyczy zarówno zamiaru sprzedaży jak i oddania takiej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Norma ta miała charakter

bezwzględnie obowiązujący a jej naruszenie skutkowało nieważnością dokonanej czynności, o której mowa w art. 58 k.c.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy wskazał, że niedopuszczalne było rozporządzenie wywłaszczoną nieruchomością wówczas gdy toczyło się postępowanie o jej zwrot na rzecz poprzedniego właściciela. Zdaniem Sądu, w pierwszej kolejności powinna zostać rozstrzygnięta kwestia – czy dana nieruchomość została zagospodarowana zgodnie z celami wywłaszczenia.

Ponieważ wniosek o ujawnienie przysługującego pozwanej spółce prawa użytkowania wieczystego, w księdze wieczystej został złożony dopiero w 2010 r. nie ma tu zastosowania przepis art. 229 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że żądanie zwrotu nieruchomości, przewidziane w art. 137 ust. 3 u.g.n. nie przysługuje w sytuacji gdy jeszcze przed wejściem w życie tej ustawy (tj. 1 stycznia 1998 r.) tego rodzaju nieruchomość została sprzedana lub ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego, jeżeli zostało ono wpisane do księgi wieczystej w czasie obowiązywania poprzedniej ustawy (z dnia 29 kwietnia 1985 r.).

W przytoczonych wyżej okolicznościach faktycznych pozwane Miasto miało obowiązek poinformowania powodów o zamiarze ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej spółki i o możliwości odzyskania nieruchomości. Skutkiem naruszenia tego rodzaju wymogu jest nieważność rozporządzenia przedmiotową nieruchomością. Sąd Okręgowy przywołał tu wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r. sygn. akt III CSK 182/09 gdzie wskazano, że przewidziany w art. 136 ust. 1 u.g.n. nakaz użycia nieruchomości wywłaszczonej na inny cel niż określony w decyzji wywłaszczającej ma charakter bezwzględny a dopuszczalność zbycia nieruchomości uzależniona jest od uprzedniego powiadomienia byłego właściciela lub jego spadkobierców o zamiarze realizacji takiego przedsięwzięcia i braku wniosku uprawnionych o zwrot nieruchomości.

Odnosząc się do argumentacji pozwanych, że przedmiotowa nieruchomość została wykorzystana na cele zgodne z dokonany wywłaszczeniem a umowa ustanowienia użytkowania wieczystego została zawarta w trybie art. 80 ust. 1a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, co wyklucza zastosowanie art. 23 ust. 4 te samej ustawy, Sąd Okręgowy podniósł, iż w rzeczywistości pozwana spółka nie mogła skutecznie ubiegać się o przyznanie jej takiego prawa gdyż w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczem gruntów uprzednio wywłaszczonych, (stanowiących w tej dacie własność gminy) było Miejskie Przedsiębiorstwo (...). Wprawdzie doszło do zakupu przez pozwaną spółkę przedsiębiorstwa upadłego (...), w rozumieniu art. 55¹ k.c. , w trybie przepisu art. 113 prawa upadłościowego z 1934 r. ale przedmiotem tej transakcji była tylko nazwa upadłego i roszczenia do nakładów, które on poczynił na wzniesienie budynków oraz urządzeń zlokalizowanych m. in. na spornych gruntach. W tym stanie rzeczy pozwana spółka nie mogła uzyskać prawa wieczystego użytkowania na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powodów, że istotą ich żądania pozostaje zarzut naruszenia przez pozwane Miasto art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, co skutkuje istnieniem po stronie powodowej interesu prawnego w dochodzeniu tak sformułowanego roszczenia. Natomiast inną kwestią pozostaje tu okoliczność – czy sporne działki zostały wykorzystane na cel określony w decyzji wywłaszczeniowej. Ma ona zasadnicze znaczenie na wypadek gdyby powodowie domagali się jej zwrotu. Złożone do akt sprawy dokumenty wskazywały na to, że inwestycja w postaci budowy bazy magazynowo – sprzętowej została zrealizowana i zakończona w styczniu 1985 r.

Pozwanemu Miastu był znany adres powodów z racji toczącego się już wcześniej z wniosku ich ojca postępowania administracyjnego w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Wobec zamiaru obciążenia jej prawem użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej spółki należało powiadomić T. K. o przysługującym mu prawie pierwszeństwa do nabycia spornych działek, a skoro zaniechano dokonania tej czynności zawarta między pozwanymi umowa była dotknięta wadą nieważności.

Dlatego też powództwo podlegało uwzględnieniu a rozstrzygnięcie o kosztach procesu nastąpiło zgodnie z art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyło apelacją Miasto (...) W. podnosząc zarzut naruszenia prawa materialnego tj.:

- a) art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że przepis ten powinien być brany pod uwagę w niniejszej sprawie w sytuacji gdy do zawarcia umowy ustanowienia użytkownika wieczystego przedmiotowego gruntu doszło pomiędzy pozwanymi w trybie bezprzetargowym a także poprzez błędną wykładnię wskutek przyjęcia, że naruszenie tego przepisu obwarowane jest sankcją nieważności takiej umowy;
- b) art. 58 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że przedmiotowa umowa stanowi czynność sprzeczną z ustawą i jest nieważna;
- c) art. 80a ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że do zawarcia kwestionowanej umowy między pozwanymi nie doszło na podstawie tego przepisu.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwane Miasto wносиło o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania za I i II instancję.

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji i obciążenie skarżącego obowiązkiem zwrotu, na ich rzecz, kosztów postępowania przed Sądem odwoławczym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie może odnieść zamierzonych skutków.

Nie negując argumentacji skarżącego, że przepis art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie ma zastosowania w sytuacji gdy uprzednio wywłaszczona nieruchomość została objęta działaniem przepisu art. 80a ust. 1 tejże ustawy tzn. gdy uprawnionym podmiotom przysługiwało roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w drodze bezprzetargowej, i zachodziła konieczność uregulowania ich sytuacji prawnej w związku z wykonywaniem przez nie władztwa faktycznego w stosunku do określonych nieruchomości, należy jednak zauważyć, że w rozpoznawanej sprawie brak było podstaw do przekazania w tym trybie pozwanej spółce przedmiotowych działek.

Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że jedynie upadłe Miejskie Przedsiębiorstwo (...) mogło ubiegać się o uzyskanie prawa użytkowania wieczystego do spornego gruntu, z powołaniem się na cyt. wyżej przepis ustawy z 1985 r., a nie podmiot, który nabył mienie tego przedsiębiorstwa w 1995 r.

Po pierwsze – uprawnienie do uzyskania prawa użytkowania wieczystego przez posiadaczy działek, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu gruntów w formie prawem przewidzianych, nie przechodzą na następców prawnych, co potwierdził wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 września 1993 r. sygn. akt I SA 1984/92 (publ. ONSA 1994/4/142).

Po drugie – gdyby nawet przyjąć, że roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego może nabyć, w powołanym wyżej przypadku, inny podmiot w drodze sukcesji uniwersalnej to takiego charakteru nie ma zbycie przedsiębiorstwa, w rozumieniu art. 55¹ k.c.

Pozwane Miasto podnosiło, że pozwana spółka zakupiła przedsiębiorstwo upadłego, na podstawie tego przepisu i w warunkach określonych w art. 113 rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. – Prawo upadłościowe.

Tego rodzaju argumentacja w niczym nie zmienia trafności poglądu strony przeciwnej, że zbycie przedsiębiorstwa na podstawie art. 55¹ k.c. nie wywołuje skutku w postaci ogólnego następstwa po stronie nabywcy.

Za słusznością powyższej tezy przemawia uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r. sygn. akt III CZP 45/08 (publ. OSNC 2009/7-8/97), gdzie wyjaśniano, że wskutek czynności prawnej, o której mowa w art. 55¹ k.c. dochodzi do szeregu sukcesji sigularnych i nabywca przedsiębiorstwa nie wstępuje w całą sytuację prawną swojego poprzednika.

Tę linię orzecznictwa podtrzymał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 marca 2010 r. sygn. akt V CSK 338/09 (Lex nr 688055), wskazując, że ma ona również zastosowanie w sytuacji gdy do nabycia przedsiębiorstwa dochodzi w ramach postępowania upadłościowego. Poza sporem jest przy tym okoliczność, że umowie sprzedaży z dnia 20 grudnia 1995 r. zawarty pomiędzy Syndykiem Masy Upadłości Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) a (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. dotyczącej sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego, w sposób wyczerpujący wyszczególnione tam zostały składniki majątkowe będące przedmiotem dokonywanej transakcji i nie było wśród nich roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu, na którym upadły poczynił nakłady w postaci budynków i urządzeń (k. 205 – 207 a.s.).

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że pozwana spółka mogła uzyskać prawo użytkowania wieczystego w stosunku do przedmiotowych działek jedynie w trybie przetargowym a to z kolei obligowało pozwane Miasto do powiadomienia powodów o takim przedsięwzięciu.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 17 października 2007 r. sygn. akt II CSK 272/07 (lex nr 621239) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu stwierdzenia nieważności sprzedaży nieruchomości (tu oddania w użytkowanie wieczyste) może mieć dwojakiego rodzaju źródło tj. po pierwsze - gdy powodowi przysługiwało prawo nabycia nieruchomości (odkupienia) a nie został o sprzedaży powiadomiony, po drugie – jeżeli miał prawo żądać zwrotu uprzednio wywłaszczonej nieruchomości, na podstawie art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami a nie poinformowano go o tym, że nieruchomość jest zbędna na cel określony w wywłaszczeniu i możliwy jest jej zwrot. Jednocześnie Sąd Najwyższy podkreślił, że nie ma znaczenia okoliczność – czy powód rzeczywiście nosił się z zamiarem odkupienia lub otrzymania z powrotem takiej nieruchomości.

W cyt. wyżej wyroku Sąd Najwyższy nie miał też wątpliwości stwierdzając, że naruszenie prawa pierwszeństwa obwarowane jest sankcją z art. 58 § 1 k.c. czyli bezwzględnie nieważnością umowy.

Takie samo stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 kwietnia 2005 r. sygn. akt V CSK 499/04 (lex nr 311329) podkreślając, że gdy uprawnieni, o których mowa w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zostali pozbawieni możliwości skorzystania z pierwszeństwa umowa sprzedaży nieruchomości, której to pierwszeństwo dotyczy, zawarta przez gminę z osobą trzecią dotknięta jest nieważnością (art. 58 k.c.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, taki sam skutek pociągnęła za sobą umowa o oddanie przedmiotowych działek w użytkowanie wieczyste pozwanej spółce, w sytuacji gdy należało zastosować procedurę przetargową, czego nie uczyniono. Dlatego też nie sposób podzielić stanowiska skarżącego, że w grę mogłoby wchodzić jedynie roszczenie odszkodowawcze.

W cyt. wyżej wyroku Sąd Najwyższy wskazał na odmienny charakter roszczenia byłych właścicieli: o zwrot nieruchomości nabytej na podstawie przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości oraz roszczenia związanego z naruszeniami tzw. prawa pierwszeństwa.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na tej ostatniej przesłance a jedynie ubocznie odniósł się do kwestii skutków związanych ze zgłoszeniem przez poprzednika prawnego powodów wniosku o zwrot wywalczonej nieruchomości i ustanowieniem na niej, w trakcie trwania prowadzonego w tym przedmiocie postępowania administracyjnego, prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej spółki.

Sąd I instancji doszedł w swych rozważaniach do trafnego wniosku, że pozwana gmina powinna była powstrzymać się od dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych w stosunku do przedmiotowych działek dopóki nie zapadnie ostateczna decyzja administracyjna.

Należy jedynie zauważyć, że nie jest rolą Sądu powszechnego rozstrzygnięcie takich spornych kwestii jak to – czy cel wyłączenia działek gruntu został zrealizowany gdyż problematyka ta leży w gestii organów administracji państwowej.

W wyroku z dnia 17 października 2007 r. sygn. akt II CSU 273/07 Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na konieczność oceny przez Sąd skuteczności żądania powoda o zwrot nieruchomości ale w kontekście przepisu art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wprowadził formalnoprawną przeszkodę w domaganiu się zwrotu przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców wyłączonej nieruchomości.

Z tych też względów nie ma tu istotnego znaczenia podnoszony w apelacji zarzut, że z ustaleń Sądu wynika, iż cel na jaki wyłączone działki nr (...) został osiągnięty.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał za chybione podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego i dzielając trafność zaskarżonego wyroku oddalił wniesioną apelację.

Orzeczono zatem jak w sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego nastąpiło zgodnie z art. 98 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz w zw. z § 6 ust. 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ... (Dz. U. nr 163 poz. 1348 ze zm.).

af