

Sygn. akt VI ACa 942/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Irena Piotrowska

Sędziowie: SA Beata Waś

SO (del) Marcin Łochowski (spr.)

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa H. K.

przeciwko (...) w W. i Skarbowi Państwa - Prezydentowi miasta (...) W.

o ustalenie

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

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 kwietnia 2014 r.

sygn. akt III C 932/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od (...) w W. na rzecz H. K. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 942/14

UZASADNIENIE

H. K. w pozwie przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi miasta (...) W. i (...) w W. wniosła o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że pozwana (...) nie nabyła z dniem 27 września 1990 r. na podstawie art. 182 ustawy z dnia 27 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz.U. Nr 65 z 1990 r., poz. 385 ze zm. – dalej, jako: „u.s.w.”) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), o powierzchni 1,5069 ha, położonej przy ulicy (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ponieważ (...) nie spełniła przesłanek wymaganych tym przepisem, tj. do dnia 27 września 1990 r. nie wykorzystała wywłaszczonego gruntu na cel, który określony został w decyzji o wywłaszczeniu.

(...) wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na niedopuszczalność dochodzenia przez powódkę roszczenia w trybie art. 189 k.p.c., wskazując, że żądanie zawarte w pozwie zmierza faktycznie do zmiany stanu formalnoprawnego gruntu, co wchodzi w zakres kompetencji ustawodawcy.

Skarb Państwa – Prezydent m.(...) W. również wniósł o oddalenie powództwa, jednakże jako podstawę wskazał brak interesu prawnego po stronie powódki. Pozwany podniósł także, że powódce nie przysługuje roszczenie o zwrot nieruchomości, bowiem na tej nieruchomości zostało skutecznie ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że (...) nie nabyła z dniem 27 września 1990 r. na podstawie art. 182 u.s.w. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ulicy (...) o powierzchni 15.069 m⁽²⁾, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), objętej księgą wieczystą nr (...) oraz zasądził od (...) w W. i Skarbu Państwa – Prezydenta m.(...) W. solidarnie na rzecz H. K. kwotę 8.284,37 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że K. K. był współwłaścicielem nieruchomości o powierzchni 17.046 m², według stanu opisanego w księdze wieczystej nr (...), położonej w W.-W. (obecnie przy ul. (...)), będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Spadek po zmarłym w dniu 3 listopada 1999 r. K. K. nabyła w całości powódka H. K..

Decyzją z dnia 20 października 1975 r. Naczelnik Dzielnic W.-W. orzekł o wywłaszczeniu za odszkodowaniem części nieruchomości o powierzchni 17.197 m⁽²⁾, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej w 1/3 części własność K. K., z przeznaczeniem na budowę poligonu doświadczalnego oraz bazy transportowo-magazynowej dla (...).

Decyzją z dnia 25 stycznia 1978 r. Urząd Dzielnic W. przekazał (...) w użytkowanie teren o łącznej powierzchni 71.828 m⁽²⁾, w skład którego wchodził grunt powódki o powierzchni 17.197 m⁽²⁾, objęty księgą wieczystą nr (...).

Byli właściciele gruntu wystąpili z wnioskami z dnia 23 lipca 1998 r. oraz z dnia 19 listopada 1999 r. o zwrot wywłaszczonego gruntu, wobec braku realizacji celu wywłaszczenia. Decyzją z dnia 8 lutego 2001 r. Starosta Powiatu (...) odmówił zwrotu wywłaszczonej nieruchomości z uwagi na przekazanie jej w użytkowanie wieczyste (...). W wyniku odwołania wnioskodawców od tej decyzji Wojewoda (...) w dniu 30 kwietnia 2001 r. uchylił zaskarżoną decyzję i umorzył postępowanie z powodu niemożności realizacji roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości w sytuacji nabycia nieruchomości na podstawie art. 182 u.s.w. Na skutek skargi wnioskodawców wyrokiem z dnia 28 stycznia 2003 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił decyzję Wojewody (...) i decyzję organu pierwszej instancji uzasadniając, iż w sprawie nie zaistniała żadna przesłanka z art. 229 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. – dalej, jako: „u.g.n.”), zatem przepis ten nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie.

Postanowieniem z dnia 12 listopada 2003 r. Prezydent m.(...) W. zawiesił postępowanie z uwagi na toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt III C 489/02 postępowanie z powództwa (...) przeciwko Skarbowi Państwa o ustalenie, że z dniem 27 września 1990 r. na podstawie art. 182 u.s.w. (...) nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonych w W. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 71.828 m⁽²⁾. Postępowanie to zastało jednak umorzone z powodu cofnięcia pozwu przez (...).

Po podjęciu zawieszzonego postępowania, decyzją z dnia 16 września 2008 r. Prezydent m.(...) W. umorzył postępowanie jako bezprzedmiotowe. W uzasadnieniu decyzji wskazał, iż wywłaszczona nieruchomość przeszła w użytkowanie wieczyste (...), a ponadto nastąpił wpis do księgi wieczystej. Wnioskodawcy odwołali się od tej decyzji kwestionując zasadność umorzenia i wnosząc o uchylenie zaskarżonej decyzji. Decyzją z dnia 9 marca 2010 r. Wojewoda (...) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. W uzasadnieniu wskazał, że postępowanie należało umorzyć, bowiem nastąpiło ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, co pozbawia Skarb Państwa władania wywłaszczoną nieruchomością. Ponadto Wojewoda (...) wskazał, iż organy administracji nie są władne do podważenia, ani oceny prawidłowości powstania prawa użytkowania wieczystego na rzecz (...), a postępowanie o zwrot obciążonej tym prawem nieruchomości może toczyć się dopiero po ewentualnym rozwiązaniu użytkowania wieczystego przez sąd powszechny na drodze cywilnoprawnej.

Na działce, której domaga się powódka, oznaczonej obecnie nr ewidencyjnym (...), do dnia 27 sierpnia 1990 r. nie został zrealizowany cel wywłaszczeniowy, stanowiący podstawę decyzji z dnia 20 października 1975 r.

W związku z przedmiotową nieruchomością, została wydana decyzja nr (...) z dnia 5 października 1977 r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji pawilonu Instytutu (...) przy ul. (...). Z akt archiwalnych wynika, iż pawilon przeniesiony będzie w inne miejsce, na działki innych osób. Ponieważ w ciągu roku od zatwierdzenia planu realizacyjnego nie wystąpiono o pozwolenia na budowę, decyzja ta utraciła ważność. Decyzja nr (...) z dnia 5 października 1977 r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji bazy laboratoryjno doświadczalnej (...) zmieniła decyzję nr (...) z dnia 23 lutego 1973 r. W tym przypadku, w ciągu roku od zatwierdzenia planu realizacyjnego nie wystąpiono o pozwolenie na budowę – decyzja ta utraciła ważność. W sprawie budowy bazy laboratoryjno doświadczalnej wydano jeszcze decyzję nr (...) z dnia 23 sierpnia 1983 r. Decyzja ta straciła ważność, ponieważ w ciągu 3 lat od jej wydania, inwestycji nie rozpoczęto. Nadto, decyzja ta przedłużała ważność decyzji nr (...) z dnia 1 września 1979 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji bazy laboratoryjno-doświadczalnej (...) przy ul. (...) – ponieważ inwestycji nie rozpoczęto w ciągu 3 lat od jej wydania. Przyczyną niezrealizowania inwestycji objętych powyższymi decyzjami był brak środków finansowych oraz problemy lokalizacyjne związane z istnieniem w pobliżu anteny nadawczo-odbiorczej Ministerstwa (...) oraz zejścia/startu lotniska (...).

Grunt, którego domaga się powódka obecnie oznaczony jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 182 ust. 1 pkt. 1 u.s.w. z dniem wejścia w życie ustawy grunty państwowe pozostające w zarządzie uczelni stają się przedmiotem użytkowania wieczystego uczelni. Ponadto, zgodnie z ust. 2 tego artykułu, przepisy ust. 1 nie naruszają praw osób trzecich, z wyłączeniem Skarbu Państwa.

Prawa osób trzecich, wskazane art. 182 ust. 2 u.s.w., dotyczą między innymi prawa domagania się zwrotu nieruchomości wywłaszczonej, niewykorzystanej na cel wywłaszczenia, przy czym kwestię wykorzystania lub nie nieruchomości na cele określone w decyzji wywłaszczeniowej należy badać na dzień wejścia w życie u.s.w., czyli na dzień 27 września 1990 r.

Zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t.j. Dz.U. Nr 30 z 1991 r., poz. 127 ze zm. – dalej, jako „u.g.g.w.n.”) nieruchomość wywłaszczona lub jej część podlega zwrotowi na rzecz poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego na jego wniosek, jeżeli stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Z materiału zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, iż na działce, której zwrotu w postępowaniu administracyjnym domagała się powódka, nie zostały zbudowane jakiegokolwiek obiekty, oczywistym jest zatem, że nie zrealizowano na nich inwestycji, w celu wykonania których nieruchomość została wywłaszczona. Co więcej, (...) nie wykorzystwała tej nieruchomości na cel inwestycji do dnia dzisiejszego. Nadto decyzje w sprawie inwestycji, które miały być na tych działkach prowadzone, utraciły ważność co najmniej 3 lata przed 1990 r. Nie ulega więc wątpliwości, że już przed 1990 r. nieruchomości te stały się zbędne na cel wywłaszczenia.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko, że „zawarta w art. 182 ust. 2 ustawy z 1990 r. o szkolnictwie wyższym klauzula „nie naruszają praw osób trzecich” powinna być interpretowana w kontekście konstytucyjnej zasady ochrony własności (art. 21 Konstytucji). Wychodząc z tego nadrzędnego punktu widzenia trzeba stwierdzić, iż pewną nieprecyzyjność treściową tej klauzuli należy wyklądać w ten sposób, że uwłaszczenie na podstawie art. 182 ust. 1 ustawy z 1990 r. o szkolnictwie wyższym wyższej uczelni nie może odbyć się kosztem właściciela, któremu przysługuje prawo do zwrotu wywłaszczonej niegdyś nieruchomości, gdyż stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Realizacja tego właścicielskiego prawa do zwrotu ma bowiem pierwszeństwo przed uwłaszczeniem (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., III CK 142/04, LEX 602708) Podobnie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2002 r., III RN 181/01 twierdząc, iż „wywłaszczona nieruchomość, która w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym pozostawała w zarządzie uczelni, nie stała się z mocy

art. 182 ust. 1 tej ustawy przedmiotem użytkowania wieczystego tej uczelni, jeśli przed tą datą spełniły się przesłanki zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi na podstawie art. 69 ust 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.”

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., że strona pozwana nie nabyła prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na podstawie art. 182 u.s.w. Wprawdzie Wojewoda (...) w dniu 9 marca 2010 r. umorzył postępowanie w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, jednak nic nie stoi na przeszkodzie, aby w przypadku zmiany okoliczności złożyć taki wniosek ponownie. Okoliczności wynikające z zapadłego w sprawie wyroku ustalającego mogłyby stać się podstawą do uruchomienia administracyjnego nadzwyczajnego trybu weryfikacji tej decyzji. Niewątpliwie, za nowe okoliczności należy uznać ustalenie w procesie cywilnym nieistnienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz (...), co uzasadniałoby pozytywne rozpatrzenie sprawy o zwrot nieruchomości na rzecz powódki. Ponadto, kwestia skuteczności ustalenia prawa użytkowania wieczystego nie mogła być, a więc nie była badana przez organy administracji i sądy administracyjne w niniejszej sprawie. Z przepisów prawa nie wynika bowiem administracyjny tryb potwierdzania skuteczności ustanowienia takiego prawa z mocy ustawy. Także sądy wieczystoksięgowe nie są uprawnione do merytorycznego badania tej kwestii.

Oczywistym jest natomiast, iż osoba trzecia winna mieć możliwość podnoszenia, iż użytkowanie wieczyste na podstawie art. 182 u.s.w. nie powstało ex lege. Z tego względu, ponieważ powódka nie ma innej możliwości dochodzenia swoich praw, według Sądu Okręgowego, ma ona interes prawny określony w art. 189 k.p.c. w zgłoszeniu żądania jak w pozwie.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 105 k.p.c.

W apelacji strona pozwana zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 182 ust. 1 i 2 u.s.w. przez jego niezastosowanie;

- art. 256 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz.U. Nr 164 z 2005 r., poz. 1365 ze zm. – dalej, jako: „p.s.w.”) przez jego niezastosowanie;

- art. 227 k.p.c. przez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu na okoliczność zbędności nieruchomości na cel określony w treści decyzji wywłaszczeniowej, to jest na okoliczność niemającą znaczenia w sprawie, w świetle treści art. 182 ust. 2 u.s.w., wobec zaistnienia w dniu 27 września 1990 r., skutków uwłaszczenia (nabycia przez (...) prawa użytkowania wieczystego) z mocy ustawy, w dacie którego to zdarzenia nie toczyło się żadne postępowanie w przedmiocie zwrotu nieruchomości;

- art. 231 k.p.c. przez błędne uznanie, że zbędność nieruchomości na cel określony w treści decyzji wywłaszczeniowej, może stanowić podstawę do stwierdzenia niezaimstnienia skutków działania ustawy, w zakresie nabycia prawa użytkowania wieczystego ex lege, wbrew dyspozycji art. 182 ust. 2 u.s.w.,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na wadliwym uwzględnieniu dowodu z opinii biegłego dotyczącej decyzji lokalizacyjnych, jako podstawy do uznania zbędności nieruchomości na cel określony w treści decyzji wywłaszczeniowej, jako przesłanki do stwierdzenia niezaimstnienia skutków działania ustawy, w zakresie nabycia prawa użytkowania wieczystego ex lege, wbrew dyspozycji art. 182 ust. 2 u.s.w., jak również poprzez całkowite nieuwzględnienie skutków wynikających z działania art. 256 ust. 1 p.s.w.

W konsekwencji, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Sąd I instancji dokonał również trafnej oceny prawnej zasadności powództwa, z którą należy się w całości zgodzić.

Całkowicie chybione są zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych w zakresie przyjęcia, że przedmiotowa nieruchomości stała się zbędna na cele określone w decyzji wywłaszczeniowej. W szczególności dlatego, że pozwany w apelacji nie kwestionuje, iż na wywłaszczonej nieruchomości nie została zrealizowana inwestycja określona w decyzji o wywłaszczeniu z dnia 20 października 1975 r. Zatem wywody apelacji wskazujące na naruszenie art. 227, 231 i 233 § 1 k.p.c. – wbrew werbalnemu sformułowaniu tych zarzutów – należy rozpatrywać na płaszczyźnie ewentualnego naruszenia art. 182 ust. 2 u.s.w. i art. 256 ust. 1 p.s.w. Pozwany formułując te zarzuty stara się bowiem wykazać, że przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż sporna nieruchomości stała się zbędna na cele wywłaszczenia doprowadziło do naruszenia tych dwóch przepisów, nie kwestionując w istocie ustaleń faktycznych, tj. faktu niewykorzystania spornej nieruchomości na cele wywłaszczenia.

Zgodnie z art. 182 ust. 1 pkt 1 u.s.w. z dniem wejścia w życie ustawy grunty państwowe pozostające w zarządzie uczelni stają się przedmiotem użytkowania wieczystego uczelni. Natomiast, stosownie do treści art. 182 ust. 2 u.s.w. przepisy ust. 1 nie naruszają praw osób trzecich, z wyłączeniem Skarbu Państwa.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd, że zawarty w art. 182 ust. 2 u.s.w. zwrot „nie naruszają praw osób trzecich” powinien być interpretowany w kontekście zasady ochrony własności wyrażonej w art. 21 Konstytucji. Oznacza to, że nabycie przez wyższą uczelnię prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 182 ust. 1 u.s.w. nie może odbyć się kosztem właściciela, któremu przysługuje roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, gdy stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, albowiem realizacja prawa do zwrotu nieruchomości ma pierwszeństwo przed nabyciem prawa do gruntu przez wyższą uczelnię (zob. w szczególności wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., III CK 142/04 oraz uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2000 r., sygn. akt III ZP 14/99 i uchwała składu 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 lutego 1999 r., OPS 15/98). Stanowisko to należy również uznać za utrwalone w orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Warszawie (zob. wyrok z dnia 23 maja 2013 r., VI ACa 1440/12).

Inaczej rzecz ujmując, wyższa uczelnia nie nabywa prawa użytkowania wieczystego gruntu państwowego znajdującego się w jej zarządzie w dniu 27 września 1990 r., jeżeli uniemożliwiałoby to zrealizowanie przysługującego byłemu właścicielowi tego gruntu lub jego następcom prawnym roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości na podstawie art. 69 ust. 1 u.g.g.w.n.

Wbrew twierdzeniom pozwanego, istotna jest tu wyłącznie kwestia istnienia w dniu 27 września 1990 r. materialnoprawnych przesłanek zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, o których mowa w art. 69 ust. 1 u.g.g.w.n., nie zaś złożenia przed tą datą wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Należy bowiem zgodzić się z tezą, że dla wystąpienia negatywnej przesłanki z art. 182 ust. 2 u.s.w. istotna jest zbędność nieruchomości na cele wskazane w decyzji o wywłaszczeniu w dniu 27 września 1990 r. bądź wcześniej, a nie w dacie złożenia wniosku o zwrot nieruchomości, który może zostać złożony później – po dniu 27 września 1990 r. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2002 r., III CRN 181/01). Wobec istnienia rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych, analogiczny pogląd (choć na gruncie innej ustawy) wyraził także Naczelny Sąd Administracyjny (uchwała składu 7 sędziów z dnia 15 lutego 1999 r., OPS 15/98).

Prawdą jest, że sąd powszechny nie jest uprawniony do orzekania o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości (jest to wyłączna kompetencja organów administracji). Jednak badając skuteczność nabycia ex lege prawa użytkowania wieczystego przez uczelnię, sąd powszechny ma obowiązek wypowiedzieć się nie tylko o przesłance pozytywnej, lecz także o przesłance negatywnej warunkującej to nabycie. Dlatego też, Sąd Okręgowy słusznie dokonywał ustaleń

faktycznych co do przesłanki zbędności przedmiotowej nieruchomości na cele określone w decyzji o wywłaszczeniu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r., III CRN 181/01).

Należy przy tym zauważyć, że brak jest przepisu upoważniającego organ administracji do stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 182 ust. 1 u.s.w. w drodze decyzji administracyjnej. Tym samym organy administracji nie mają kompetencji do dokonywania ustaleń w tym zakresie. Z tego względu o przekształceniu praw do gruntu może orzec wyłącznie sąd powszechny w postępowaniu cywilnym (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 27 stycznia 2000 r., III ZP 14/99).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, na przeszkodzie wydania zaskarżonego wyroku nie stoi także istnienie deklaratoryjnej decyzji o nabyciu przez (...) własności przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 256 ust. 1 p.s.w. Skoro bowiem nie powstało z mocy prawa użytkowanie wieczyste, nie mogło ono następnie *ex lege* przekształcić się w prawo własność. Natomiast okoliczności wynikające z zapadłego w przedmiotowej sprawie wyroku ustalającego mogą być podstawą do uruchomienia w ramach postępowania administracyjnego nadzwyczajnego trybu weryfikacji ww. decyzji, otwierając powodowi drogę do rozpoznania wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Po przeprowadzeniu tego postępowania ustaląby bowiem negatywna przesłanka zwrotu przedmiotowej nieruchomości w postaci niepozostawania jej we władaniu Skarbu Państwa (zob. uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 lipca 2008 r., sygn. akt I SA/Wa 614/08).

Inaczej rzecz ujmując powódka, aby doprowadzić do uchylecia decyzji o nabyciu własności nieruchomości przez (...) na podstawie art. 256 ust. 1 p.s.w., z uwagi na nie nabycie przez stronę pozwaną użytkowania wieczystego w oparciu o art. 182 ust. 1 u.s.w., musi dysponować orzeczeniem sądu powszechnego ustalającym, że (...) nie nabyła użytkowania wieczystego z dniem 27 września 1990 r. Potwierdza to dobitnie istnienie po stronie powódki interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w dochodzeniu żądania sformułowanego w pozwie wniesionym w niniejszej sprawie.

Za przeszkodę w zwrocie przedmiotowej nieruchomości nie może być uznany także art. 229 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm.), z którego wynika, że roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy (tj. przed dniem 1 stycznia 1998 r.) nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. Obydwie powyższe przesłanki muszą być bowiem spełnione kumulatywnie, stąd prawnie irrelevantny jest fakt ujawnienia w księdze wieczystej na rzecz (...) prawa użytkowania wieczystego, które nie powstało.

Z tych względów, należy uznać, że zaskarżony wyrok – wbrew twierdzeniom apelacji – odpowiada prawu. Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.461 ze zm.) zasądził od (...) w W. na rzecz H. K. kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.