



Sygn. akt II CSK 665/07

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z powództwa I. N. i E. D.

przeciwko Miastu P. i "Społem" - Gastronomicznej Spółdzielni  
Spożyców w P.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 18 kwietnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej powódek

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 20 lutego 2007 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną; odstępuje od obciążenia powódek  
kosztami zastępstwa prawnego na rzecz pozwanych za instancję  
kasacyjną.**

## Uzasadnienie

W pozwie wniesionym przeciwko Gminie Miasta P. i „Społem” Gastronomicznej Spółdzielni Spożyców w P. powódki wnoszą o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej z dnia 23 grudnia 1996 r., mocą której ustanowione zostało przez pozwaną Gminę na rzecz Spółdzielni prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w P. przy ul. W. [...] dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw [...] oraz przeniesiono nieodpłatnie prawo własności do znajdującego się na niej budynku. Powódki twierdzą, że treść tej umowy pozbawiła je prawa pierwszeństwa do nabycia nieruchomości, przewidzianego w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991, nr 30, poz. 127, ze zm.) - dalej „ugnw”, co powinno skutkować uznaniem tej umowy za nieważną.

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2006 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo. Ustalił, że własność tej nieruchomości została nabyta przez Skarb Państwa w dniu 13 marca 1975 r. od małżonków H. i G. C. na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Byli właściciele złożyli w dniu 12 marca 1990 r. wniosek o odkupienie lub zwrot wywłaszczonej nieruchomości. W trakcie toczącego się postępowania administracyjnego oboje zmarli. Powódki są ich spadkobierczyniami. W dniu 29 czerwca 2001 r. powódka oraz jej brat H. C. i złożyli także wniosek o zwrot nieruchomości. W dniu 25 października 1993 r. pozwana Spółdzielnia „Społem” złożyła wniosek o ustanowienie na jej rzecz prawa wieczystego użytkowania do tej nieruchomości wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na nią prawa własności do stojącego tam budynku, co zostało sfinalizowane w umowie notarialnej zawartej pomiędzy pozwanymi w dniu 23 grudnia 1996 r. Postępowanie administracyjne o zwrot nieruchomości zostało zaś ostatecznie umorzone w obu sprawach decyzjami z dnia 30 i 31 lipca 2002 r. Sąd Okręgowy uznał, że wprawdzie doszło do naruszenia przez pozwaną Gminę przepisów w postępowaniu administracyjnym, ale nie można zarzucić, aby „pозwani działali z zamiarem naruszenia praw powódek”. Brak jest więc podstaw do stwierdzenia nieważności umowy na podstawie art. 58

k.c., a powódki mogą ewentualnie dochodzić roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych.

Apelacja powódek od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 20 lutego 2007 r. Sąd ten stwierdził, że strona powodowa niesłusznie przywiązuje wagę do tego, że kwestionowana umowa została zawarta w trakcie postępowania o zwrot nieruchomości, gdyż ustawa o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości nie zawierała zakazu zbywania nieruchomości w takiej sytuacji. Poza tym podkreślił, że zawarcie tej umowy nastąpiło zgodnie z art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 79, poz. 464, ze zm. - dalej: „ustawa zmieniająca”), stanowiącego podstawę swoistego uwłaszczenia spółdzielni, będących użytkownikami gruntu w dniu 5 grudnia 1990 r. Przepis ten przyznawał, spółdzielni roszczenie przeciwko Skarbowi Państwa lub gminie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim urządzeń i budynków. Zdaniem Sądu, skoro pozwanej Spółdzielni przysługiwało takie roszczenie, to tym samym pierwotni właściciele nieruchomości lub ich spadkobiercy nie mogli korzystać z prawa pierwszeństwa z art. 23 ust. 4 ugwn. Dlatego oddalenie ich roszczenia w tym przedmiocie było usprawiedliwione.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zakwestionowały skargą kasacyjną powódki. Zarzuciły naruszenie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 7 i art. 8 k.p.a., art. 2c ustawy zmieniającej, art. 21 ust. 1 Konstytucji oraz art. 233 k.p.c., wnosząc o uchylenie orzeczeń Sądów obu Instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P., ewentualnie o ich zmianę przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestionowana umowa z dnia 23 grudnia 1996 r. zawarta została na podstawie art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 79, poz. 464, ze zm.). Zgodnie z tym przepisem, spółdzielni, związkowi spółdzielczemu i innym osobom prawnym, 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, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń. Skoro umowa ta stanowiła realizację wprowadzonego w tym przepisie swoistego uwłaszczenia spółdzielni i związków spółdzielczych, to już tylko z tej przyczyny nie sposób jest uznać jej za sprzeczną z ustawą. Nie wykazano też w sprawie, żeby umowa została zawarta w celu obejścia prawa, stąd też zarzut skargi kasacyjnej o naruszeniu przez Sąd art. 58 § 1 k.c. jest w całości bezpodstawny.

W skardze podnosi się co prawda, że umowa jest spreczna z zasadami współżycia społecznego, ale z kolei ten zarzut pozostaje poza zakresem kontroli kasacyjnej, gdyż w skardze nie powołano zarzutu uchybienia art. 58 § 2 k.c.

Z akt sprawy można wnosić, że intencją skarżących jest uzyskanie stwierdzenia nieważności umowy, co, w ich przekonaniu, umożliwi im następnie realizację żądania zwrotu spornej nieruchomości. Tymczasem spełnienie się tego oczekiwania jest niemożliwe z powodów prawnych. Zgodnie bowiem z art. 229 ugn, roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. przed 1 stycznia 1998 r., wywłaszczona nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo wieczystego użytkowania na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. Z tą ostatnią sytuacją mamy zaś do czynienia w sprawie niniejszej (por. podobne stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w wyroku z dnia 21 czerwca 2007, IV CSK 81/07, BIUL. SN 2007 nr 12, poz. 11). Powodowie mogą mieć natomiast niewątpliwie uzasadnione pretensje o przewlekłe prowadzenie postępowania administracyjnego o zwrot spornej nieruchomości im, a wcześniej jeszcze ich rodzicom, co jednak nie może być podstawą zakwestionowania ważności przedmiotowej umowy.

Uwłaszczenie pozwanej Spółdzielni, dokonane w umowie z dnia 23 grudnia 1996 r., zawartej na podstawie ustawy, nie może być uznane za sprzeczne z art. 21

Konstytucji, gdyż nabyte tą drogą uprawnienia przez pozwaną Spółdzielnię korzystają również z konstytucyjnie zagwarantowanej ochrony prawa własności, dlatego też zarzut skargi kasacyjnej naruszenia tego przepisu jest również niezasadny. Wreszcie zarzut uchybienia art. 233 k.p.c. uchyla się w ogóle spod kontroli kasacyjnej, gdyż stosownie do art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów.

Dlatego skarga kasacyjna podlegała oddaleniu, jako bezpodstawna (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.). Uwzględniając stan majątkowy powodów oraz specyfikę ich roszczenia, na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpiono od obciążania ich kosztami zastępstwa prawnego na rzecz pozwanych w instancji kasacyjnej.